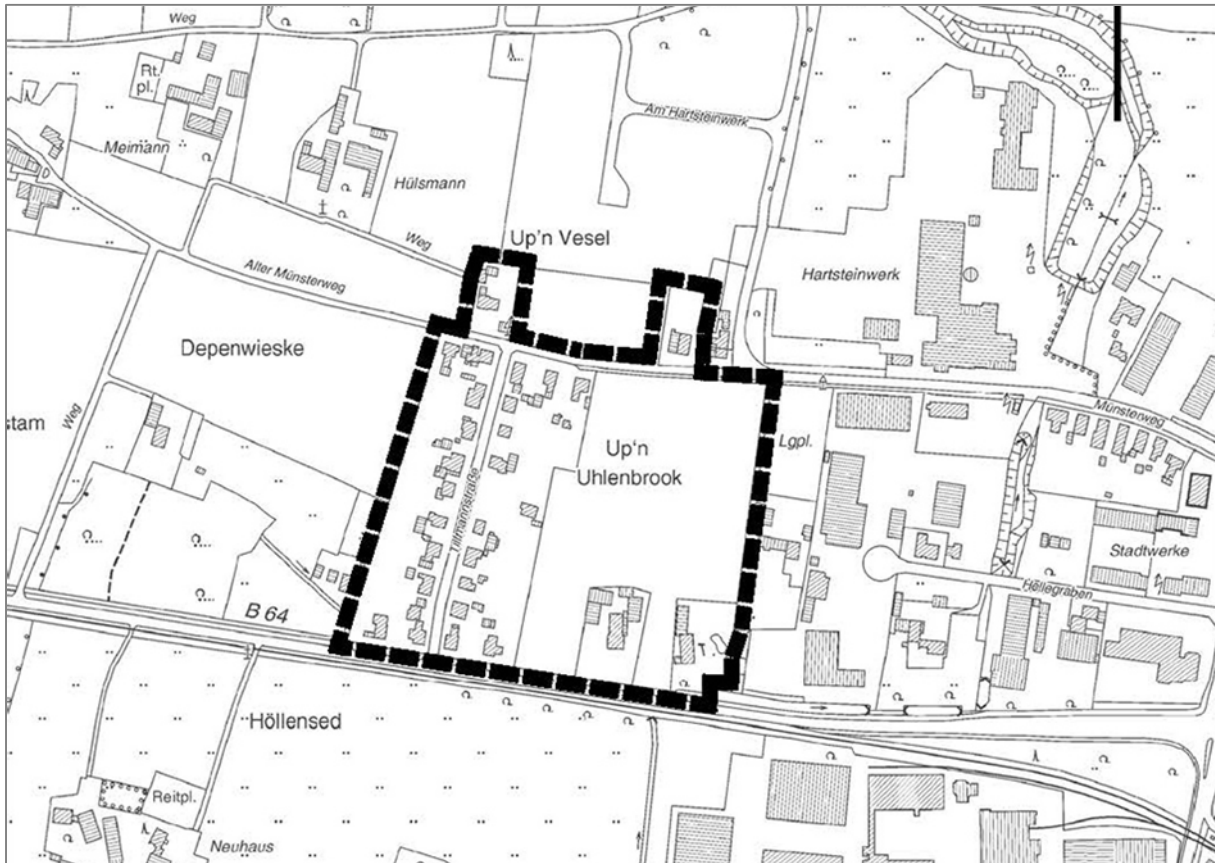




32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Westlich des Gewerbegebietes „Am Hellegraben““

Begründung

26.09.2022

Stand: Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Verfasser:

Drees  **Huesmann**

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1	Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile	1
2	Anlass und Ziele der Planung / Verfahren	1
3	Standortwahl, Umwidmungssperrklausel, Planungsalternativen	2
4	Planungsrechtliche Grundlagen	3
4.1	Regional- und Landesplanung	3
4.2	Landschaftsplanung	4
5	Situationsbeschreibung	4
6	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	4
7	Belange der Umwelt	6
7.1	Umweltbericht	6
7.2	Immissionsschutz	6
7.3	Klimaschutz	8
7.4	Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutz	8
8	Niederschlagswasserentsorgung	9
9	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
10	Quellenverzeichnis	10

Teil B: Umweltbericht (separat)
(erfolgt im weiteren Verfahren)

1 Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile

Der rd. 6,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.52 „Westlich des Gewerbegebietes ‚Am Hellegraben‘ “ liegt westlich der Warendorfer Kernstadt mit den wesentlichen Flächenanteilen zwischen der südlich angrenzenden B 64 (August-Wessing-Damm) und dem Münsterweg im Norden. Im Nordosten und Nordwesten erstreckt sich der Geltungsbereich zudem geringfügig über den Münsterweg hinaus auf die nördlich angrenzenden Bereiche.

Der Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist fast vollständig deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.52 „Westlich des Gewerbegebietes ‚Am Hellegraben‘“ (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB) und umfasst die Flurstücke 51, 171, 174-180, 182-189, 191-193, 205, 285, 286, 374, 375, 407, 435, 444, 446-448, 489, 490, 495-500, 508, 509, 564 sowie Teile des Flurstückes 467, Flur 5, Gemarkung Warendorf.

2 Anlass und Ziele der Planung / Verfahren

Seitens der Stadt Warendorf besteht seit längerem das Bestreben, Flächen für eine Dauerkleingartenanlage gem. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) zur Verfügung zu stellen. Zwischenzeitlich konnte die Stadt Warendorf Zugriff auf eine Fläche westlich des Gewerbegebietes „Am Hellegraben“ erhalten, die sich auch aufgrund ihrer siedlungsstrukturellen Lage gut für eine solche Kleingartennutzung eignet. Ein Kleingarten ist gem. Bundeskleingartengesetz ein Garten, der dem Nutzer zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung (Gartenbauerzeugnisse für den Eigenbedarf) sowie zur Erholung dient und mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen (z. B. Vereinsheim) in einer Kleingartenanlage zusammengefasst ist (§ 1 Abs. 1 BKleingG).

Darüber hinaus wurde die Verwaltung in 2018 beauftragt, die Möglichkeiten zur Schaffung einer ‚Tiny-House-Siedlung‘ zu prüfen. Bei dieser neuen Wohnform wird eine deutlich kleinere Nettogrundfläche für die Gebäude benötigt als bei konventionellen Einfamilienhäusern. Auch die Grundstücksgrößen liegen mit ca. 200 m² deutlich unter den herkömmlichen Grundstücksgrößen in diesem Segment. Durch eine Bebauung mit ‚Tiny-Häusern‘ kann daher eine besonders ressourcenschonende und kostengünstige Wohnbebauung ermöglicht werden.

Beide Nutzungsarten haben vergleichbare Standortansprüche. Daher ist es städtebaulich sinnvoll, die im Plangebiet vorgesehene Kleingartennutzung durch eine ‚Tiny-House-Siedlung‘ zu ergänzen. Die im Geltungsbereich gelegene Fläche für die geplanten Nutzungen weist eine besondere Lagegunst auf. Grundsätzlich handelt es sich um eine Fläche, die mit einer Entfernung von rd. 1,5 km Luftlinie zur Altstadt innenstadtnah liegt, wodurch die geplante Tiny-House-Siedlung an einem integrierten Standort und durch die Anknüpfung an die vorhandene Wohnnutzung nicht isoliert entstehen wird. Die geplante Kleingartenanlage schafft einen sinnvollen Übergang zwischen der östlich gelegenen gewerblichen Nutzung und den im Geltungsbereich vorhandenen sowie geplanten Wohnnutzungen.

In diesem Zusammenhang soll die an der Tillmannstraße sowie entlang des Münsterweges bestehende Wohnbebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Derzeit liegen diese Flächen im Bereich der Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB (Bereiche südlich des Münsterweges) bzw. im gänzlich unbeplanten Bereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB (Bereiche nördlich des Münsterweges). Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird

für diese Grundstücke eine bauplanungsrechtliche Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage gem. § 30 BauGB geschaffen und zugleich verträgliche Nachverdichtungspotentiale generiert. Dies widerspricht den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da dieser für den Bereich der Wohnsiedlung an der Tillmannstraße bislang den Zusatz „o. E.“ („ohne weitere Entwicklung“) führt.

Mit der gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.52 „Westlich des Gewerbegebietes ‚Am Hellegraben‘“ wird die Zielsetzung verfolgt, Baurecht für eine Dauerkleingartenanlage und eine ‚Tiny-House-Siedlung‘ zu schaffen sowie die im Plangebiet vorhandene bestehende Wohnbebauung mit ergänzenden Nachverdichtungsoptionen planungsrechtlich abzusichern.

Die Planung mit den vorstehend benannten Planungszielen steht im Einklang mit den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung nach §§ 1 und 1a BauGB. Sie berücksichtigt im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in besonderem Maße, indem die Realisierung einer Tiny-House-Siedlung ermöglicht werden soll. Damit befördert die gegenständliche Bauleitplanung den in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB benannten und bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigendem Belang der „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ sowie „Anforderungen kostensparenden Bauens“ durch die Schaffung von Baurecht für eine Bebauung mit Tiny-Häusern.

Da die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.52 nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden können, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der hier gegenständlichen 32. Änderung unterzogen.

3 Standortwahl, Umwidmungssperrklausel, Planungsalternativen

Mit der Bauleitplanung wird in Teilbereichen die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Stadt Warendorf verfolgt bereits seit längerer Zeit das Ziel zur Schaffung einer Kleingartenanlage, ebenso wie das Ziel zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Entstehung einer Tiny-House-Siedlung. Die im Geltungsbereich gelegene Fläche weist hierfür eine besondere Lagegunst auf. Grundsätzlich handelt es sich um eine Fläche, die mit einer Entfernung von rd. 1,5 km Luftlinie zur Altstadt eine innerstädtische Lage aufweist. Die Tiny-House-Siedlung kann somit in einer innenstadtnahen Lage entstehen und durch die Anknüpfung an die vorhandene Wohnnutzung nicht isoliert angeordnet werden. Die geplante Kleingartenanlage schafft einen sinnvollen Übergang zwischen der östlich gelegenen gewerblichen Nutzung und den im Geltungsbereich vorhandenen sowie geplanten Wohnnutzungen. Der geplanten Flächenentwicklung im Sinne eines Lückenschlusses im Siedlungszusammenhang wird Vorrang vor dem Erhalt isoliert im Siedlungszusammenhang gelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen eingeräumt.

Aus Sicht der Stadtentwicklung bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. Ein Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung soll aufgrund der Einbettung in den Siedlungszusammenhang nicht weiter verfolgt werden. Eine Erweiterung der östlich gelegenen gewerblichen Nutzung ist aufgrund eines damit verbundenen Heranrückens an schützenswerte Wohnnutzungen zu

vermeiden. Eine vollflächige wohnbauliche Flächenentwicklung ist aus ebendiesen Gründen ebenfalls nicht anzustreben.

4 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regional- und Landesplanung

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland legt den gesamten Bereich der 32. Flächennutzungsplanänderung als Bereich für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen (GIB) fest. Ein auf Ebene des Regionalplanes festgelegtes GIB dient der Unterbringung von schwerer Industrie. Aufgrund des Schutzanspruches der bestehenden Wohnbebauung an der Tillmannstraße und entlang des Münsterweges hinsichtlich auftretender Immissionen ist eine Entwicklung der betroffenen Fläche zugunsten von störenden Gewerbe- und Industriebetrieben an diesem Standort nicht mehr möglich. Die ursprüngliche regionalplanerische Zielsetzung kann daher bereits durch den bestehenden Schutzanspruch nicht mehr erreicht werden.

Bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW eine landesplanerische Anfrage bei der Regionalplanungsbehörde zu stellen, um zu erfragen, welche Ziele der Raumordnung für die betroffene Fläche bestehen und ob sie für eine Änderung des Flächennutzungsplanes aus landesplanerischer Sicht geeignet ist. Eine entsprechende landesplanerische Anfrage mit der Darstellung der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung ist am 18.05.2022 gestellt worden. Aufgrund der Tatsache, dass die Planungen derzeit den Zielen der Raumordnung entgegenstehen und der Standort aus regionalplanerischer Sicht als kritisch für die geplante Entwicklung eingeschätzt wird, wurde seitens der Regionalplanungsbehörde am 08.06.2022 zunächst eine ablehnende Stellungnahme abgegeben. Da der geplante Standort aus städtebaulicher sowie siedlungsstruktureller Sicht seitens der Stadt Warendorf jedoch als geeignet eingeschätzt wird (siehe auch Kapitel 3), wurden weitere Gespräche und Abstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde geführt, bei denen man sich auf einen möglichen Bearbeitungsweg einigen konnte. Bei den Gesprächen wurde festgestellt, dass nur durch die Umwandlung des Gewerbe- und Industriebereiches (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) die gewünschte Nutzung dort entwickelt werden könnte.

Daher soll die Stadt Warendorf in einem nächsten Schritt zum einen eine Alternativenprüfung von potenziellen Flächen durchführen, um die Alternativlosigkeit des Standortes zu belegen. Zum anderen muss die Kompatibilität der vorhandenen Betriebe im Gewerbegebiet ‚Am Hellegraben‘ mit der Festlegung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches nachgewiesen werden. Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer sowie Handwerkskammer durchzuführen. Auch wenn die Ergebnisse dieser Prüfungen noch offen sind, geht die Stadt Warendorf derzeit davon aus, dass die erforderlichen Nachweise erbracht werden können.

In Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde kann die frühzeitige Beteiligung bereits durchgeführt werden, da die Ergebnisse erst zur Offenlage vorliegen müssen.

4.2 Landschaftsplanung

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines bereits in Kraft getretenen oder in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes. Belange der Landschaftsplanung stehen der Bauleitplanung daher nicht entgegen.

5 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt westlich der Kernstadt Warendorf. Südlich verläuft die Bundesstraße 64 (August-Wessing-Damm), die eine verkehrliche Anbindung an die Kernstadt und in westliche Richtung nach Telgte bzw. darüber hinaus nach Münster sicherstellt. Der im Norden des Plangebietes gelegene Münsterweg hat eine deutlich untergeordnete Erschließungsfunktion für die nördlich der B 64 gelegenen Siedlungsbereiche und stellt im weiteren Verlauf nach Osten ebenfalls eine Zufahrtsstraße zur Altstadt dar.

Das Plangebiet ist gegenwärtig wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzt. Die wohnbauliche Nutzung betrifft die Wohnsiedlung an der Tillmannstraße, die sich in einer kleinteiligen und überwiegend 1,5-geschossigen Bebauung freistehender Einzelhäuser darstellt. Der Münsterweg ist an der Nordseite des Plangebietes ebenfalls wohnbaulich angebaut, wobei die dortige ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung zum Teil erst kürzlich errichtet wurde bzw. sich gegenwärtig in der Fertigstellung befindet. Die Neubauten befinden sich außerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereiches (Flurstücke 560-562, 575 und 576), da diese Bereiche durch den seit 2015 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.33 „Alter Münsterweg“ und das darin festgesetzte allgemeine Wohngebiet bereits eine entsprechende bauplanungsrechtliche Entwicklungs- und Beurteilungsgrundlage aufweisen. Die beiden über den Münsterweg nach Norden hinausragenden Teilflächen des Geltungsbereiches sind gegenwärtig noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Der verbleibende und größte Flächenanteil des Plangebietes wird bislang ackerbaulich genutzt. Im Nahbereich zur B 64 befinden sich darin zwei ältere Wohngebäude im gegebenen landwirtschaftlichen Nutzungszusammenhang.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Bereiche, darunter das namensgebende Gewerbegebiet ‚Am Hellegraben‘ (überplant durch den Bebauungsplan Nr. 2.32 „Gewerbegebiet Am Hellegraben“) und das Gewerbegebiet West (überplant durch den Bebauungsplan Nr. 2.81 „Gewerbegebiet West nördlich des Münsterweges“).

6 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 stellt die Fläche des Geltungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“, entlang des Münsterweges als Mischgebiet und im Bereich der Tillmannstraße als Wohnbaufläche mit dem Zusatz „o.E.“ („ohne weitere Entwicklung“) dar. Die beabsichtigten Planungen für den Geltungsbereich erfordern demnach eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

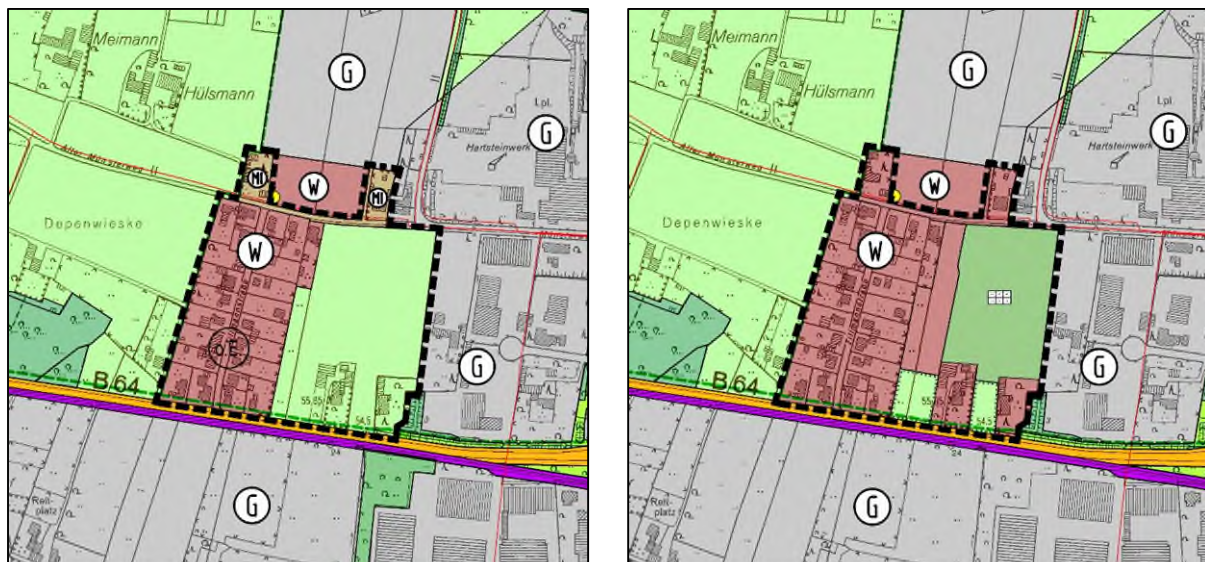
Um die städtebauliche Zielsetzung weiterverfolgen zu können, soll ein Großteil der heutigen „Fläche für die Landwirtschaft“ zu einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ umgewandelt werden. Im westlichen Bereich der Fläche, auf welcher die Tiny-

House-Siedlung entstehen soll, sowie im Bereich der Wohnhäuser entlang der B 64, soll eine Umwandlung zu einer „Wohnbaufläche“ erfolgen. Die zwischen dem Bestand entlang der B64 liegenden Flächen sollen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden. So wird durch das Abrücken der Wohnnutzung und Kleingärten dem Immissionsschutz Rechnung getragen und gleichzeitig eine Ausgleichsfläche für die Überplanung des Gebietes geschaffen. Die im unmittelbaren Nahbereich vorhandene Wohnnutzung nördlich des Münsterweges weist auf Flächennutzungsplanebene bislang eine uneinheitliche Darstellung auf (sowohl Wohnbaufläche als auch gemischte Baufläche). Im Zuge der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist hier eine einheitliche Darstellung als Wohnbaufläche beabsichtigt.

Im Zuge der 32. Flächennutzungsplanänderung soll zudem der Zusatz „o.E.“ („ohne weitere Entwicklung“) im Bereich der Tillmannstraße entfernt werden. Dieser Zusatz wurde bereits 1980 in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zum damaligen Zeitpunkt stellte der Bereich Tillmannstraße eine Splittersiedlung dar, deren Verfestigung nicht weiter vorangetrieben werden sollte. Aufgrund der Tatsache, dass die Wohnbebauung an der Tillmannstraße heute integrierter Bestandteil des Siedlungsraumes ist und rechtliche Bedenken gegen diesen Zusatz bestehen, ist beabsichtigt, diesen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zu streichen. Diese Änderung sowie die dort geplante Nachverdichtung machen eine Aufnahme des Siedlungsbereichs der Tillmannstraße in den Geltungsbereich der 32. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher	Künftig
Wohnbauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	2,8 ha	4,4 ha
Gemischte Bauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	0,4 ha	-----
Grünflächen, Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“	-----	1,7 ha
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB <u>sowie</u> Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (überlagerte Darstellung)	3,3 ha	0,4 ha
Gesamt	6,5 ha	6,5 ha



Links: Alte Fassung des Flächennutzungsplanes 2010, Rechts: 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ausschnitte, ohne Maßstab)

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht.

7.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Dies ist auch im Rahmen der geplanten Bebauungsplanaufstellung der Fall, da das im Nahbereich bestehender Gewerbegebiete und relevanter Verkehrswege gelegene Plangebiet einer Einwirkung von Gewerbe- und Verkehrslärm unterliegt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand der Kernstadt können zudem landwirtschaftliche Emissionen auftreten.

Zur sachgerechten Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde das nachstehend aufgeführte Fachgutachten erstellt:

- Fachbeitrag Schallschutz für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.52 „Westlich des Gewerbegebietes Am Hellegraben“ (Verkehrs- und Gewerbelärm) (RP Schalltechnik, Osnabrück, 04/2022)

In dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2.52 „Westlich des Gewerbegebietes „Am Hellegraben““ werden Festsetzungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, von Schlafräumen und von Außenwohnbereichen ebenso definiert, wie die im weiteren Verfahren weiter zu konkretisierende Festsetzung eines aktiven Lärmschutzelementes zum Schutz des Bestandsgebäudes in der südöstlichen geplanten Wohnbauflächen vor Gewerbelärm. Für die

geplanten Dauerkleingärten wird ein 30 m breiter Streifen an der östlichen Plangebietsgrenze definiert, in dem ein dauerhafter Aufenthalt unzulässig ist.

Der planerische Abwägungsspielraum ermöglicht die Umsetzung der Vorhabenplanung dennoch, da die nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gebotene Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich ist. Die Ausschöpfung dieses Abwägungsspielraumes ist im vorliegenden Fall erforderlich, um für die gewachsene städtebauliche Situation mit dem direkten Nebeneinander der emittierenden Verkehrswege und der bereits vorhandenen sowie der zusätzlich geplanten Nutzung eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen. Alternativ würde in weiten Teilen des Plangebietes ausschließlich eine gewerbliche Nutzung möglich sein, die dann wiederum aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung an der Tillmannstraße und am Münsterweg aus immissionsschutzrechtlicher Sicht problematisch wäre.

Letztendlich ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Kleingartenanlage getroffen worden, da es gelingt, den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Die Bauleitplanung bereitet einen aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Lückenschluss im Stadtgefüge vor. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der stellenweise kritischen Lärmbelastung sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung zu schaffen. Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1a BauGB, in diesem Fall unter Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Nr. 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Nr. 7)

eine Entscheidung zur geplanten Entwicklung getroffen worden.

Dabei spielen die planungsrechtlich vorgegebenen Kriterien eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Nachverdichtung) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen vor dem Hintergrund der Lärmsituation ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Für eine Wohnnutzung an dem Standort spricht die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die hohe Lagegunst des Planbereiches für die Schaffung eines Angebotes zur Errichtung von Tiny-Häusern und einer seit vielen Jahren in Warendorf nachgefragten Kleingartenanlage. Planungsalternativen im Sinne einer gewerblichen Entwicklung des Plangebietes können an dem Standort nicht konfliktfrei betrieben werden, da daraus wieder anders geartete immissionsschutzrechtliche Schwierigkeiten an den bereits bestehenden Wohnnutzungen resultieren würden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es mit den auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 2.52) getroffenen Festsetzungen trotz der vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Situation gelingt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sicherzustellen. Da die projektierte Nutzungsart nutzungsstrukturell aus Sicht der Stadt Warendorf ideal in das städtebauliche Umfeld passt und in besonderem Maße der Nachfragesituation entspricht, wird im Rahmen der gebotenen Abwägung eine Entscheidung für die Planung getroffen.

7.3 Klimaschutz

Die Bauleitplanung bereitet die Neuinanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Freiraumflächen vor. Mikroklimatische Veränderungen werden im Vergleich zur Bestandssituation nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben, da die wohnbauliche Flächenentwicklung nur marginal über die Bestandsnutzung hinaus ausgedehnt wird. Weite Teile der heutigen landwirtschaftlichen Fläche verbleiben auch künftig als Grünfläche, von der eine entsprechende Kaltluftentstehung ausgehen kann. Zudem wird dem Plangebiet aufgrund der nordwestlichen Randlage im Stadtgebiet und den damit verbundenen zahlreich vorhandenen Freiflächen im Nahbereich und im beginnenden Außenbereich lediglich eine untergeordnete stadtklimatische Relevanz zugesprochen.

Durch in dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2.52 getroffene Festsetzungen zur Begrünung der im Bereich der Kleingartenanlage zulässigen Stellplatzanlage, der privaten Baugrundstücke und flach geneigter Dächer und Flachdächer werden zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen wirksame Minderungsmaßnahmen im verbindlich vorgegeben. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft werden im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichtes bewertet.

7.4 Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutz

Eine wohnbauliche Nutzung von Teilen des Plangebietes ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht sinnvoll. Aufgrund der Lage im Innenbereich (Bereich Tillmannstraße) und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sind Maßnahmen zur Innenentwicklung nach den Ausführungen des § 1 Abs. 5 BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mit genutzt werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB wird somit entsprochen.

Die südöstliche Ecke des Geltungsbereiches wird vom namenlosen Gewässer Nr. 9201 (Wasser- und Bodenverband Warendorf Süd) durchquert. Das Gewässer unterquert die B 64 und mündet schließlich in den Hellegraben. Entlang des Gewässers wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 2.52 „Westlich des Gewerbegebietes ‚Am Hellegraben‘“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB) in einer Breite von 5 m ein Gewässerrandstreifen im Sinne des Landeswasserrechtes festgesetzt (§ 31 Landeswassergesetz), der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Eine entsprechende Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt und den Belangen des Gewässerschutzes damit entsprochen.

In § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

Neben diesem sich im Wesentlichen auf das in Verbindung mit Oberflächengewässern stehenden Aspekt sind in den vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. unter [1]). Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass es innerhalb der heutigen Ackerflächen Bereiche gibt, für die im Falle eines extremen Starkregenereignisses geringfügige Wasserstände prognostiziert werden. Zur Sicherstellung einer sachgerechten Abwägung bzgl. der Starkregenbeeinflussung des Plangebietes wird im weiteren Verfahren eine Überflutungsprüfung durchgeführt.

8 Niederschlagswasserentsorgung

Hinsichtlich der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist festzustellen, dass sich in der Tillmannstraße und im Münsterweg von der Tillmannstraße bis zum Gewässer Hellegraben ein Trennsystem (Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal) befindet. Dieses Trennsystem wird in Höhe des Gewässers Hellegraben zusammengefasst und in den sich dort befindlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Mit der Schaffung eines Versickerungsbeckens oder Regenrückhaltebeckens soll dieses Trennsystems wieder aktiviert werden um die Kläranlage hydraulisch zu entlasten und das Niederschlagswasser wieder unmittelbar dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Nach Auskunft der Bodenkarte für Nordrhein-Westfalen (BK50) des Geologischen Dienstes NRW liegen Bodenverhältnisse mit Versickerungseignung vor. Eine Flächen- und Muldenversickerung oder die Anlage von Sickerbecken ist somit möglich. Daher ist grundsätzlich vorstellbar, eine solche Anlage unterirdisch zu gestalten, sodass für die Fläche selbst einer Nutzung z. B. für Stellplätze weiterhin möglich sein könnte. Diese Vorüberlegungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und die Belange der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung mit dem Abwasserbetrieb Warendorf abgestimmt.

9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Nordseite des Münsterweges auf dem Flurstück 435 ein Heiligenhäuschen, das unter der Nummer A 373 als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Warendorf verzeichnet ist.

Das Baudenkmal wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich als Baudenkmal gekennzeichnet, da das Vorkommen von Baudenkmalern im Sinne des Objekt- und Umgebungsschutzes für die Beurteilung von Bauvorhaben ein zu beachtender Belang ist.

Darüber hinaus sind keine weiteren Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

10 Quellenverzeichnis

[1] Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>

Bielefeld / Warendorf, September 2022

Verfasser in fachlicher Abstimmung mit dem Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung der Stadt Warendorf:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Die Begründung ist der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Warendorf, den.....

.....

Leitung Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung