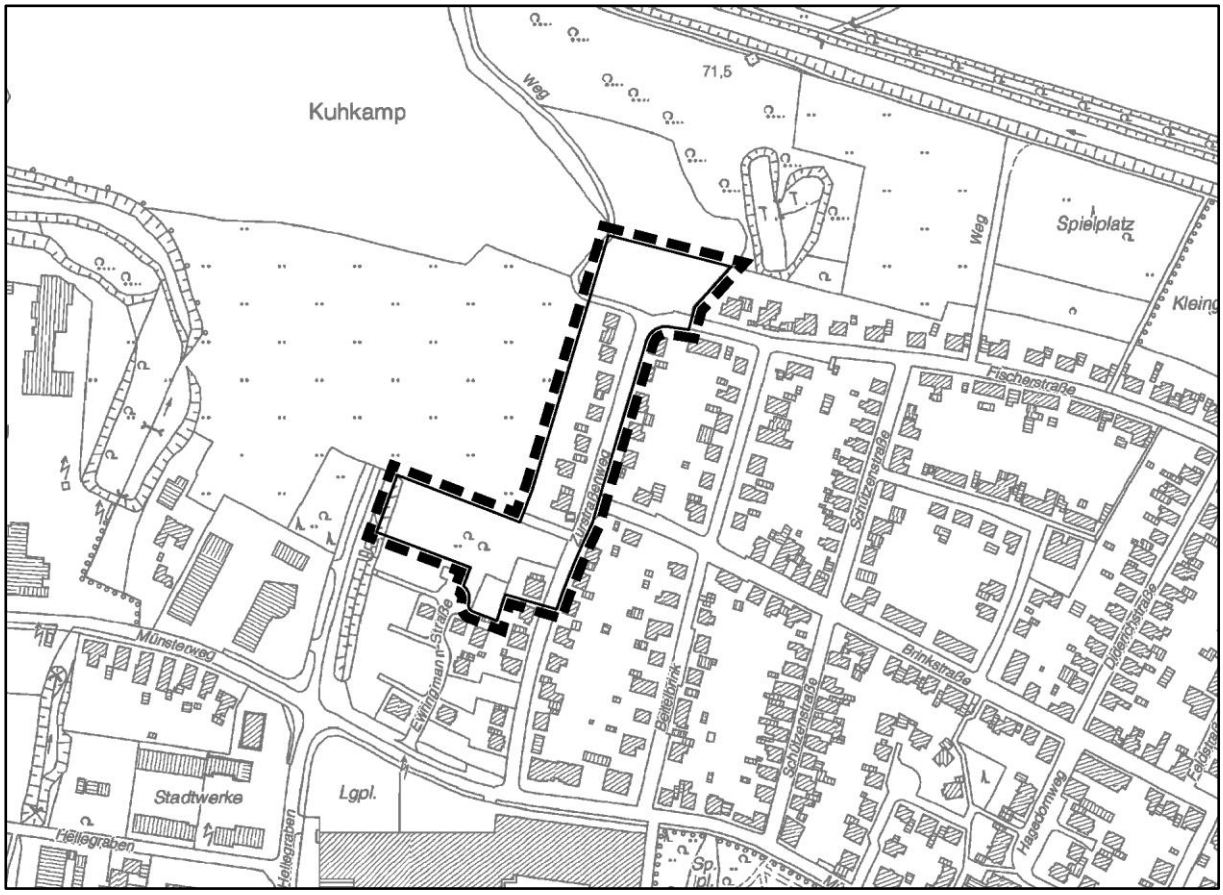
WARENDORF
DIE STADT



Bebauungsplan Nr. 2.70
2. Änderung und Ergänzung
„Münsterweg / Westlich Zurstraßenweg“

Begründung

28.07.2020

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111
Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Warendorf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.70
2. Änderung und Ergänzung
„Münsterweg / Westlich Zurstraßenweg“

Planungsbüro Hahm
Am Tie 1
49086 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ep/Lf-19160011-06 / 11.05.2020, ergänzt am 28.07.2020

Inhalt:

Teil I: Begründung zum Bauleitplan 4

1. Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich 4
2. Bisherige Planungen 5
3. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben 6
   - 3.1 Regionalplanung 6
   - 3.2 Flächennutzungsplan 6
4. Planungsinhalte 7
   - 4.1 Art der baulichen Nutzung 7
   - 4.2 Maß der baulichen Nutzung 7
   - 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 8
   - 4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 9
   - 4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 9
   - 4.7 Immissionsschutz 9
   - 4.8 Flächen mit Bodenbelastungen 10
   - 4.9 Örtliche Bauvorschriften 11
5. Erschließung 12
   - 5.1 Verkehrserschließung / Grundstückserschließung 12
   - 5.2 Ver- und Entsorgung 12
6. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit 13
   - 6.1 Immissionsschutz 13
   - 6.2 Altlasten und Kampfmittel 13
   - 6.3 Natur und Landschaft / Begrünung 14
7. Denkmalschutz / Archäologie 15
8. Planverwirklichung / Bodenordnung 15
9. Flächenbilanz 15

Teil II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen 16

1. Belange des Umweltschutzes und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter 16
   - 1.1 Fläche / Boden 16
   - 1.2 Gewässer / Grundwasser 17
   - 1.3 Klima / Lufthygiene 17
   - 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften 17
   - 1.5 Orts- / Landschaftsbild 18
   - 1.6 Mensch / Gesundheit 19
   - 1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter 19
   - 1.8 Wechselwirkungen 19
2. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 20

Teil I: Begründung zum Bauleitplan

1. Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 „Münsterweg / Westlich Zurstraßenweg" im Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan ist aufgrund des Ziels der Innenentwicklung sowie Arrondierung des Siedlungsbereiches im beschleunigten Verfahren unter Einbezug von Flächen im Außenbereich gem. § 13b BauGB aufzustellen. Von einer Umweltprüfung sowie frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Geltungsbereich des Baubauungsplanes befindet sich im Nordwesten Warendorfs, westlich des Zurstraßenweges bzw. an der Fischerstraße und der Ewringmann-Straße. Die nähere östliche Umgebung wird ebenso wie das Plangebiet selbst vorrangig zu Wohnzwecken genutzt. Im unmittelbaren westlichen Nahbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, auf denen der Bau der Stadtstraße Nord beabsichtigt ist. Südwestlich des projektierten Straßenverlaufs befinden sich Gewerbegebiete, südlich des Münsterweges ist ein Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt. Ca. 200 m nördlich verläuft die in nordwestlicher Richtung entwässernde Ems, zu der eine Wegeverbindung führt. Ebenso befinden sich teilweise zwischen Ems und Fischerstraße Waldflächen.

Planungsrecht besteht für den südlichen Geltungsbereich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.70. Dieser Bauleitplan setzt insbesondere für den Altablagerungsbereich eine „private Grünfläche (Parkanlage)" fest, die stellenweise in die Hausgartennutzung einbezogen wurde. Der übrige nördliche Planbereich wird überwiegend nach § 34 BauGB bzw. in Teilen des Flurstückes Nr. 299 nach § 35 BauGB beurteilt.

Die Stadt Warendorf beabsichtigt die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnstrukturen planungsrechtlich abzusichern sowie eine ca. 30 m breite Baulücke entlang des Zurstraßenweges mit einer Einzel- oder Doppelhausbebauung zu schließen. Zudem soll ein bislang teilweise nicht bebaubares Grundstück im Eckbereich Fischerstraße / Zurstraßenweg in die Bebauungsplanung zur städtebaulich sinnvollen Abrundung des Siedlungsbereiches einbezogen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.70 / 2. Änderung und Ergänzung überlagert einen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2.70 und seinen bisherigen Änderungen. Daran schließt sich nördlich der bisher unbeplante Innenbereich entlang des Zurstraßenweges an; im nördlichen Bereich wird ein Teil des bisherigen Außenbereichs in die Planung einbezogen. Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 werden die bisherigen Festsetzungen überlagert und unwirksam.

Der rund 16.360 m² große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 299, 292, 287, 248, 238, 239, 196, 194, 164-166, 160-162, 175-179 sowie Teile der Flurstücke 281-286 und 219 in Flur 10, Gemarkung Warendorf.

2. Bisherige Planungen

Im Jahr 1994 hat der Rat der Stadt Warendorf den Bebauungsplan Nr. 2.70 „Münsterweg / Westlich Zurstraßenweg" beschlossen. Dieser setzt beidseitig der geplanten Stadtstraße Nord Gewerbegebiete fest.

Im Jahr 2007 hat der Rat einerseits die vereinfachte Änderung für den westlichen Bereich der geplanten Stadtstraße Nord beschlossen; parallel dazu wurde im östlichen Bereich die 1. Änderung zu einem Wohngebiet vollzogen. Für Teile des Baugebietes „Ewringmann-Straße" wurden bereits ein Jahr später in einer 2. vereinfachten Änderungen Anpassungen in der maximalen Traufhöhe vorgenommen.

Nördlich angrenzend an das Wohngebiet wurde eine private Grünfläche festgesetzt, in der Altablagerungen gesichert werden sollten. In diesem Bereich wurden die Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet verortet.

Nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde festgestellt, dass die festgesetzte private Parkanlage in den südöstlichen Randbereichen in die Hausgartennutzung einbezogen wurde. Im Hinblick auf die bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen und die Erforderlichkeiten im Umgang mit der Altablagerung ist es sinnvoll, auch diesen Bereich in ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren einzubeziehen.

Bereits im Jahr 2011 wurde beantragt, die Baulücke entlang des Zurstraßenweges zu schließen; entsprechend wurde im Jahr 2012 durch den Rat der Stadt Warendorf ein weiteres Änderungsverfahren beschlossen. In der Folgezeit wurde nach umfangreichen Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf festgestellt, dass einer Bebauung der angesprochenen Fläche im Grundsatz nichts entgegensteht (vgl. Kap. 4.8). Mit der 2. Änderung und Ergänzung wird deshalb der Geltungsbereich ausgedehnt. Im Jahr 2019 hat der Rat der Stadt Warendorf die Änderung des Geltungsbereiches sowie des Verfahrens von § 13a zu § 13b BauGB beschlossen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird das bislang nicht bebaubare Grundstück im westlichen Eckbereich von Fischerstraße und Zurstraßenweg (Flurstück 299) in die Nachverdichtung einbezogen und eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches vorgenommen. Teile des Flurstücks wurden bisher dem Außenbereich zugeordnet, weshalb mit dem Beschluss nicht nur eine Anpassung des Geltungsbereiches, sondern auch eine Änderung des Verfahrens von § 13a zu § 13b BauGB vorgenommen wurde.

Vor dem zuvor genannten Hintergrund ist die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 erforderlich, die im Rahmen der Planaufstellung insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB).

3. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet am nordwestlichen Rand des großflächig ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)“ der Stadt Warendorf gelegen. Es befindet sich östlich der „sonstigen regionalplanerisch bedeutsamen Straße (Bestand und Planung)“ sowie südlich eines Gebietes zum „Schutz der Natur“ und zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“, die beide von „Überschwemmungsbereiche“ überlagert werden.

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland, Blatt 8 (ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2010 ist der Geltungsbereich des Plangebietes überwiegend als „Wohnbaufläche“ mit überlagernder Kennzeichnung einer „Ablagerung“ dargestellt. Im Norden und Westen werden „Flächen für die Landwirtschaft“, die teilweise innerhalb eines „Landschaftsschutzgebietes“ liegen, sowie im Süden „Grünflächen (Parkanlage)“ dargestellt. Da der Bebauungsplan mit seinen beabsichtigten Festsetzungen teilweise den Darstellungen widerspricht, eine geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht beeinträchtigt wird, ist der Flächennutzungsplan bei Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen.

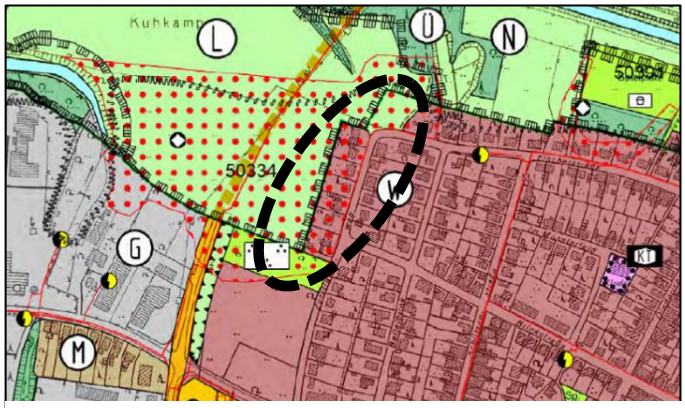


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab)

4. Planungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Nachverdichtung mit Wohnbebauung entlang des Zurstraßenweges sowie im anschließenden Eckbereich Fischerstraße. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich an der umliegenden, gewachsenen Siedlungsstruktur, die vornehmlich aus Wohnbebauung besteht. Die vorhandenen Wohnnutzungen sind ebenso planungsrechtlich abzusichern und zu erhalten. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich ebenso an dem im südlichen Bereich vorhandenen Bebauungsplan, welcher bereits ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden angelehnt an die ursprünglichen Festsetzungen des Planes Nr. 2.70 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) entsprechen nicht dem bereits vorhandenen Gebietscharakter und würden sich durch ihren Flächenanspruch nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur integrieren. Die Lage des Plangebietes ist darüber hinaus nicht geeignet, um oftmals vielfrequentierte Nutzungen wie Verwaltungen, Tankstellen und weitere Betriebe anzuschließen. Die einhergehenden Verkehrsströme würden das Wohnumfeld beeinträchtigen.

Eine Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete in die Bereiche WA1-4 erfolgt vor allem hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Ergänzend erfolgt eine Differenzierung bezüglich der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaus. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 soll mit maximal vier Wohnungen je Einzelhaus und maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte eine verträgliche Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind orientiert am vorherigen Bebauungsplan je Einzel- und Doppelhaus maximal 2 Wohnungen festgesetzt. Die Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten ist nötig, um den Gebietscharakter der Siedlung zu bewahren und die zusätzliche verkehrliche Belastung für den Bestand gering zu halten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt in Anbetracht der bereits planungsrechtlich möglichen Versiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete erhalten. Für die bisher unbeplanten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 wird die GRZ von 0,4 hinsichtlich der gewachsenen Siedlungsstruktur als verträglich mit Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen von Nachverdichtungen, durch beispielsweise Anbauten, gesehen.

Um die Höhenentwicklung gemäß § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 zu steuern, erfolgt neben der maximal möglichen Zweigeschossigkeit eine ergänzende Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und

Firsthöhen, die sich zur Einfügung in das nähere Wohnumfeld nach der Bestandsbebauung und den bisherigen Festsetzungen richtet.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird der Bezugspunkt gemäß der vorhandenen, zur Erschließung dienenden, Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 wird der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen, aufgrund der noch nicht ausgebauten angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gem. des eingemessenen Höhenpunktes (Kanaldeckel auf der Fischerstraße, 52,38 m NHN) festgesetzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen und zur Wahrung der Straßenraumwirkung eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Die Bebauung soll sich durch die Kubatur und das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche in die Siedlungsstruktur einfügen. Vor diesem Hintergrund erfolgt insbesondere in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 die Festlegung der traufständigen Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung). Aufgrund der Lage am Randbereich (WA 4) bzw. der ursprünglichen Festsetzungen (WA 1) wird in den übrigen Wohngebieten auf diese Festlegung verzichtet.

Durch die in der Regel großzügig bemessenen Baufelder werden der Bestandsbebauung Erweiterungsmöglichkeiten geboten.

4.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Verkehrsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist ein Bereich vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) von mindestens 5,00 m Tiefe freizuhalten. Durch den Raum wird ein weiterer Stellplatz auf den privaten Grundstücken geschaffen und der ruhende Verkehr im öffentlichen Raum wird reduziert. Garagen und Carports sind ebenso wie Nebengebäude zur Wahrung des Siedlungsrandes und Straßenbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist auf den der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseiten für Wintergärten und Terrassenüberdachungen einseitig bis maximal 3,0 m zulässig. Diese Ausnahme ist aufgrund der Überplanung der Bestandsbebauung nötig, um auch Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten, in geringem Maß zuzulassen.

Die maximal zulässige Breite von Grundstückseinfahrten wird auf die Summe von 6,0 m begrenzt. Dadurch wird einerseits die Anzahl der Zufahrten zu Grundstücken insgesamt begrenzt, was zur Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr beiträgt. Andererseits wird eine Reduzierung der versiegelten Flächen im vorderen Grundstücksbereich zum öffentlichen Raum begrenzt.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Südwesten gelegene Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient der Sicherung der bereits umgesetzten und im Geoportal des Kreises Warendorf verzeichneten Kompensationsmaßnahme (E428/M1). Innerhalb der Umgrenzung werden im Wesentlichen die ursprünglichen Festsetzungen übernommen. Es ist ein Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung trägt ebenso wie die Einfriedung mit einer mindestens 2,0 m hohen Zaunanlage (z.B. Stabgitterzaun) zur gesicherten Einlagerung der Altablagerung bei.

Das zwischenzeitlich realisierte Pflanzgebot aus dem ursprünglichen Bebauungsplan im Bereich des sich westlich an die Maßnahmenfläche anschließenden Lärmschutzwalles ist nunmehr im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zu erhalten, um die Funktionalität sowie die dauerhafte Eingrünung des Gebietes gegenüber der geplanten Hauptverkehrsstraße zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind in diesem Zusammenhang zur Wahrung der Funktionalität artgleich nachzupflanzen.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zum Zwecke der planungsrechtlichen Absicherung der unterirdisch vorhandenen städtischen Kanalleitungen zwischen Fischerstraße und der weiter westlich des Plangebietes gelegenen Kläranlage ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger vorgesehen. Da die im Plangebiet verlaufende Trasse von gesamtstädtischer Relevanz ist, ist sie von Bebauung und Gehölzanpflanzungen freizuhalten, um Schäden am Kanalkörper durch Wurzeln zu verhindern und eine Zugänglichkeit dauerhaft zu ermöglichen.

4.7 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfolgen Festsetzungen zum Immissionsschutz. Die im westlichen Plangebiet gelegene Grünfläche „bepflanzter Lärmschutzwall" dient zur Abschirmung der verkehrlichen Immissionen der Stadtstraße Nord und führt entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 2.70 / 1. Änderung und des realisierten Bestandes die ursprünglichen Festsetzungen fort. Die Bepflanzung ist zu erhalten, um die Funktionalität des aktiven Lärmschutzes sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund ist die Anlage zum Schutz einzufrieden. Weitergehende Festsetzungen sind angesichts der Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich. [1]

[1] Planungsbüro Hahm, Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 „Münsterweg / Westlich Zurstraßenweg", Erläuterungsbericht 03/2020, Osnabrück

4.8 Flächen mit Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altablagerung „Zurstraßenweg", einer ehemaligen Hausmülldeponie. In dem vorhandenen Lärmschutzwall zur geplanten Stadtstraße Nord im westlichen Teil des Plangebietes sind Teile der Altablagerung gesichert eingelagert[2]. Um die unbelastete Abdeckschicht nicht zu beeinträchtigen und zu verändern, darf der Erdwall nicht betreten werden. Es ist zur Sicherung eine Einfriedung herzustellen und zu erhalten.

Zahlreiche Gutachten zeigen eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Ablagerung mit der vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung. Durch oberflächige Beprobungen konnten für die unbebauten Bereich der bebauten Flurstücke 239 und 248 (Bereich der Hausnummer 15[3]), 176, 177, 160, 161, 162, 164, 165, 166 (Bereich der Hausnummern 19 bis 31[4]), Flur 10 der Gemarkung Warendorf keine Rückstände nachgewiesen werden. Im Bereich der Hausnummern 19 bis 31 wurden in den 1990er Jahren ebenfalls Deponiegasvorkommen untersucht[5]. Über Langzeitmessungen wurden stagnierende Werte und geringe Konzentration dokumentiert, so dass in diesen Bereichen keine Sicherungsmaßnahmen vorzusehen sind[6,7].

Auf dem Flurstück 299 im Bereich des WA 4 wurden in den oberen Bodenschichten unbelastete Auffüllungen nachgewiesen[8]. Im Bereich des projektierten Baulückenschlusses auf dem Flurstück 292 sind, aufgrund der nachgewiesenen oberflächigen Bodenbelastungen, vor der Entwicklung von Wohnnutzungen Sanierungsmaßnahmen notwendig[9].

Eine Bebauung der Bereiche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kann erst nach entsprechenden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgen (z.B. in Form ausreichender Überdeckungen, Bodenaustausches, Grabungssperren, Gasdrainagen). Die Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen. Sämtliche Erdarbeiten sind dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz und Straßenbau als Untere Bodenschutzbehörde zur Zustimmung anzuzeigen, um einzelfallbezogene Maßnahmen beurteilen und

---

[2] Hinz Ingenieure GmbH, Altablagerung "Zurstraßenweg" in Warendorf, Ergänzende Untersuchung im Zuge bodenschutzrechtlicher Vorgaben, Münster, 05.02.2010

[3] GUCH Geologie + Umwelt-Consulting Hamm GmbH, Untergrunduntersuchungen auf den Grundstücken Zurstraßenweg, 48239 Warendorf, Flurstücke 248 und 282, Hamm, 07.01.2020

[4] Umwelt Control Lünen GmbH, Gefährdungsabschätzung Altablagerung Zurstraßenweg Warendorf, Lünen, 04.12.1992

[5] Umwelt Control Lünen GmbH, Nachuntersuchung im Rahmen der Gefährdungsabschätzung Altablagerung Zurstraßenweg Warendorf, Lünen, 30.08.1993

[6] Umweltanalytik RUK GmbH, Untersuchungsprogramm im Rahmen der Sicherung der Altablagerung „Zurstraßenweg", Warendorf, Trier, Mai 2000

[7] Umweltanalytik RUK GmbH, Langzeitüberwachung Altablagerung „Zurstraßenweg", Warendorf – Messkampagne 2007, Longuich, Dezember 2007

[8] Umweltlabor ACB GmbH, Gutachten zur Durchführung von orientierenden Altlastenuntersuchungen – BV Fischerstraße 76, Warendorf – Projekt-Nr. 00096GA19, Münster, 22.05.2019

[9] Wessling GmbH, Bericht – Untersuchungen Zurstraßenweg, Warendorf, B-Plan 2.70/3, Projekt-Nr. CAL-13-0197, Altenberge, 03.05.2013

abstimmen zu können. Bei einer Bebauung ist mit erhöhten Entsorgungskosten für den Bodenaushub zu rechnen. Die Nachweise über die mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten und umgesetzten Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind mit dem Bauantrag einzureichen.

Darüber hinaus sind nicht überbaute und nicht befestigte Flächen mit einer flächigen Abdeckung aus unbelastetem Boden in einer Stärke von mindestens 0,30 m zu versehen. Die Abdeckung der Altlast ist zu erhalten, um ein Hervortreten von Ablagerungen zu verhindern. Des Weiteren ist das Anpflanzen von Nutzpflanzen nicht zulässig. Durch die Verunreinigungen in den tieferen Bodenschichten ist eine Belastung der Pflanzen nicht auszuschließen. Der Bau und Betrieb privater Brauchwasser-Brunnen und Einrichtungen zur dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels (z. B. Kellerdränagen) sind nicht zulässig, um eine Kontaminierung des Grundwassers zu vermeiden.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Zur Erhaltung des Ortsbildes werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Mit Blick auf die zulässigen Dachformen erfolgt eine Dreiteilung der Allgemeinen Wohngebiete. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2.70 / 1. Änderung übernommen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind entsprechend der vorhandenen traufständigen Siedlungsstruktur und zur Wahrung der Straßenraumwirkung ausschließlich Satteldächer zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind aufgrund der umgebenden Bebauung ebenfalls ausschließlich Satteldächer zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen bzw. Flachdächer zulässig. Hinsichtlich etwaiger Dachaufbauten, -einschnitte und -eindeckungen werden zur Förderung eines homogenen Siedlungsbildes weitere Regelungen getroffen. Aneinandergrenzende Doppelhaushälften sind ebenso aus baugestalterischen Gründen insbesondere in Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial sowie –farbe einheitlich auszuführen.

In hohem Maße ortsbildbestimmt ist in der Regel das optische Nebeneinander von öffentlichem Verkehrsraum und privaten (Vor-)Gartenflächen. Um aus städtebaulichen Gründen einen möglichst offenen und durchgrünten Raum zu erhalten, sind Vorgärten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsanlagen insgesamt versiegelungsfrei anzulegen. Ebenso sind bewegliche Abfallbehälter einzufassen bzw. zu begrünen sowie straßenseitige Einfriedungen nur als Hecke auf max. 0,8 m über Gelände zulässig. Dahinter sind grundstücksseitig auch andere Einfriedungen in gleicher Höhe zulässig, die einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen. Die Höhenbeschränkung trägt zudem zur Verkehrssicherheit im Wohngebiet selbst bei. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind (heckenartige) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m möglich.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung / Grundstückserschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Zurstraßenweg, Fischerstraße, Ewringmann-Straße). Die verkehrliche Erschließung ist somit ausreichend gewährleistet. Das überörtliche Verkehrsnetz (Bundesstraße B 64 bzw. nach Fertigstellung der Stadtstraße Nord die Landesstraße L 830) ist kurzwegig erreichbar.

Zur Absicherung der Wegverbindung zur Ems erfolgt in der Verlängerung der Fischerstraße die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg).

Durch die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes sowie der geplanten maßvollen Nachverdichtung ist mit keiner deutlich erhöhten Verkehrsbelastung in der Umgebung zu rechnen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Bei dem Planungsbereich handelt es sich unter anderem aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes / Bestandes um erschlossenes Bauland. Die Ver- und Entsorgung ist somit bereits sichergestellt bzw. kann für die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten durch Hausanschlussleitungen sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im bestehenden Mischwassersystem, das ausreichend groß dimensioniert ist.

6. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

6.1 Immissionsschutz

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden im Sinne der Baunutzungsverordnung „nicht störende Handwerksbetriebe" planungsrechtlich ermöglicht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden insofern keine Voraussetzungen für bauliche Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung haben könnten.

Erhebliche Immissionen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm, die im Bestand auf das Plangebiet einwirken, sind durch die bereits vorhandenen Wohnnutzungen im näheren Umfeld nicht anzunehmen. Der im Bebauungsplan als Grünfläche vorgesehene Lärmschutzwall führt entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 2.70 / 1. Änderung und des realisierten Bestandes die ursprünglichen Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gegenüber der Stadtstraße Nord fort. Darüberhinausgehende Maßnahmen für den weiteren projektierten Straßenverlauf sind entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich. [10]

6.2 Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altablagerung „Zurstraßenweg", einer ehemaligen Hausmülldeponie. Gutachten zeigen eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Ablagerung mit der Wohnbebauung (vgl. Kap. 4.8 Flächen mit Bodenbelastungen). Für eine anhaltende Möglichkeit wasserwirtschaftlicher Beobachtungen wurde an der im Plan gekennzeichneten Stelle innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 eine Grundwassermessstelle eingerichtet. Diese ist zu sichern, zu erhalten und für Beprobungen zugänglich zu machen.

Da bei etwaigen Bauvorhaben Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen (z. B. passive Gasdränagen, Grabesperren) erforderlich werden können, sind alle Erdarbeiten auf Grundstücken dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz und Straßenbau als Untere Bodenschutzbehörde zur Zustimmung anzuzeigen, um gegebenenfalls einzelfallbezogene Maßnahmen beurteilen und abstimmen zu können.

Nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen wurden.

[10] Planungsbüro Hahm, Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 „Münsterweg / Westlich Zurstraßenweg", Erläuterungsbericht 03/2020, Osnabrück

6.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Durch die beabsichtigte Planung werden im Vergleich zur rechtlichen Ausgangssituation (u.a. Bebauungsplan Nr. 2.70 / § 34 BauGB) keine zusätzlichen Eingriffe größeren Umfangs bewirkt. Durch die neue bauliche Ausnutzbarkeit der Flurstücke 248, 292 (tlw.) und 299 (tlw.) sind vor allem die Gartenbereiche und die Grünstrukturen betroffen, auf denen eine bauliche Inanspruchnahme ermöglicht wird.

Die im Plangebiet vorhandene und im Geoportal des Kreises Warendorf verzeichnete Kompensationsmaßnahme (E428/M1) im Bereich der gesicherten Altablagerungsfläche wird gesichert und zur Klarstellung als eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Die ursprünglich vorgesehene Ausweisung als „private Grünfläche (Parkanlage)" entfällt dafür. Der vorhandene Gehölzbestand ist durch Anpflanzungen von heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu ergänzen. Die Fläche ist ergänzend zum Schutz einzuzäunen.

Der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 vorhandene Einzelbaum bleibt entsprechend des Ursprungsplanes als zum Erhalt festgesetzt. Ebenso sind die vorhandenen Gehölze und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalles zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine Begutachtung des Geltungsbereiches sowie dessen näherem Umfeld. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen nicht vorliegen. [11]

Der westliche Teil des Flurstückes 299 liegt innerhalb des Landschaftsplanes „Warendorf-Milte" und ist dem Landschaftsschutzgebiet „Emstal" zugehörig. Das Gebiet ergänzt das im Bereich der Ems vorhandene Naturschutzgebiet „Emsaue" mit den Altarmen, den Uferstreifen und weiteren wertvollen Flächen in der Aue um entwicklungsfähige noch überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen. Zur städtebaulich gewünschten Abrundung des Siedlungsrandes wird dieser Bereich in die Bauleitplanung einbezogen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzweckes wird durch die geringe Inanspruchnahme des Schutzgebietes nicht erwartet.

[11] BIO-CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe I für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 „Münsterweg / Westlich Zurstraßenweg", Stadt Warendorf, i. A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 17.02.2020

7. Denkmalschutz / Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NRW). Blickbeziehungen und Fernwirkungen werden insofern durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Jedoch können bei Erdarbeiten paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aus dem oberen Pleistozän angetroffen werden. Auch kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit können entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen.

Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan vermerkt.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die für die öffentlichen Nutzungszwecke vorgesehenen Grundstücke stehen der Stadt Warendorf zur Verfügung, sodass bodenordnerische Instrumente zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden voraussichtlich entbehrlich sind. Eine Planverwirklichung ist somit gegeben.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 16.360 m² auf und umfasst neben „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) (ca. 10.930 m²), „Straßenverkehrsflächen“ (ca. 2.300 m²), „Grünflächen“ (ca. 390 m²) sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (ca. 2.740 m²).

Teil II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB) aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des § 13a BauGB und des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Belange des Umweltschutzes und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

1.1 Fläche / Boden

Die geologische Übersichtskarte (GK 100) zeigt für den südlichen Bereich des Plangebietes vollständig Niederterrassen der Ems oder Lippe der Serie Oberpleistozän (System Quartär). Vorherrschende Gesteinsarten sind Sand, Schluff und Kies. Der nördliche Planbereich wird den Ablagerungen in Bach und Flusstälern der Serie Holozän (System Quartär) zugeordnet (Schluff, Sand).

Entsprechend der Bodenkarte (1:50.000) liegt als Bodentyp überwiegend Podsol-Braunerde vor. Stellenweise ist im nördlichen Plangebiet Auftrags-Regosol und Vega (Braunauenboden) anzutreffen. Letzterer ist aufgrund seiner hohen Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion als schutzwürdig eingestuft.

Das überwiegend zu Wohnzwecken bereits bebaute Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Altablagerung „Zurstraßenweg", in der in den 1960er Jahren Siedlungsabfälle und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle abgelagert wurden. Eine gesicherte Einlagerung erfolgte zwischenzeitlich innerhalb des eingezäunten Lärmschutzwalles, der nicht betreten werden darf. Zur eingehenden Untersuchung wurden in den vergangenen Jahren mehrere Bodenuntersuchungen durchgeführt. Sie zeigen, dass bei Bauvorhaben Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden können, weshalb alle Erdarbeiten dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz und Straßenbau als Untere Bodenschutzbehörde zur Zustimmung anzuzeigen sind. Somit können etwaige erforderliche Maßnahmen beurteilt und abgestimmt werden.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird bereichsweise die Inanspruchnahme bisher unbebauten Bodens ermöglicht. Dabei wird im Vergleich zur Ursprungsplanung durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 – mit Ausnahme des westlichen Teils des Flurstückes 299 - kein erhöhter Versiegelungsgrad vorbereitet. Im Bereich der Versiegelung gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Die Nutzungsfunktion des Bodens als Fläche für Siedlungen bleibt im Plangebiet erhalten.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Das Plangebiet ist dem Flussgebiet „Ems NRW“ zugeordnet. Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine offenen Wasserflächen, Gewässer oder Wasserschutzgebietsausweisungen vorhanden. Ca. 200 m nördlich verläuft die Ems, in dessen Nahbereich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet verortet ist. Dieses ragt im nördlichen Bereich maximal ca. 9,5 m in das Plangebiet. Im nordöstlichen Nahbereich liegt eine Teichanlage. Durch die bisherige Nutzung der Flächen wird eine Anreicherung des Grundwassers angesichts der vorhandenen Versiegelung bereits teilweise verhindert.

Das Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf der unbefestigten, nicht versiegelten Fläche selbst versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist zur Entwässerung eine Einleitung in die benachbarten Mischwasserkanäle vorgesehen. Diese gewährleisten eine Ableitung in das städtische Netz.

1.3 Klima / Lufthygiene

Der Klimaatlas Nordrhein-Westfalen zeigt großflächig für den Planbereich eine mittlere Lufttemperatur von 10,1 °C und einen mittleren jährlichen Niederschlag von 768 mm/Jahr. Aufgrund der umgebenden Bebauung und den Übergängen zur freien Landschaft ist innerhalb des Geltungsbereiches von einem insgesamt ausgeglichenen Klima auszugehen.

Durch die planungsrechtliche Neufestsetzung der Flächen wird sich voraussichtlich keine nennenswerte Änderung des lokalen Kleinklimas ergeben. Es ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen bei Durchführung der Planung auszugehen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Ostmünsterland“ im Übergangsbereich der beiden Landschaftsräume „Warendorfer Niederterrasse“ und „Flussaue: Emstal“. Der gültige Landschaftsplan „Warendorf-Milte“ umfasst den westlichen Teilbereich des innerhalb des Plangebietes liegenden Flurstückes Nr. 299 und grenzt im nördlichen und westlichen Nahbereich an. Innerhalb des Entwicklungsraumes Nr. 1.2.1 „Emsaue – Mussenbachaue“ ist das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft mit großflächiger Entwicklung für Biotop- und Artenschutz - Emsaue“. Die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes stellt die betroffenen Bereiche als „Landschaftsschutzgebiet Emstal“ bzw. „Naturschutzgebiet Emsaue westlich Warendorf“ dar. Das Landschaftsschutzgebiet ergänzt das Naturschutzgebiet mit den Altarmen, den Uferstreifen und weiteren wertvollen Flächen in der Aue um weitere entwicklungsfähige noch überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen.

Mit den beiden Schutzgebieten überlagernd enthält die Landschafsinformationssammlung insbesondere die Darstellungen von Verbundflächen mit herausragender Bedeutung und das FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“, das im Wesentlichen die naturnah erhaltene Emsaue beinhaltet, die auch durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt wird. Primäres Entwicklungsziel ist die Erhaltung und

Optimierung dieser naturnahen Emsabschnitte mit charakteristischem Auenrelief und natürlichen Gewässerstrukturen.

Es handelt sich, angrenzend zu den zuvor beschriebenen Strukturen, bei dem Plangebiet selbst um einen bereits anthropogen stark beeinflussten Lebensraum (Wohnsiedlung), dessen unbebaute Bereiche vor allem gärtnerisch genutzt werden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ebenso eine größere Kompensationsfläche mit unterschiedlichen Grünstrukturen.

Die Vorkommen von möglichen planungsrelevanten Arten wurden überprüft und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bewertet. Die Artenschutzprüfung kommt zu folgenden zusammenfassenden Ergebnissen: „Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten konnten im Plangebiet für Turmfalke, Kleinspecht, Feldsperling, Bluthänfling, Star und Girlitz festgestellt werden. Eine Gefährdung ist bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzentnahmen, Gebäudeabrisse oder Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. / 29. Februar) auszuschließen. Essenzielle Nahrungshabitate von planungsrelevanten Arten sind durch die Planung nicht betroffen. Die bestehenden Gebäude und Höhlenbäume könnten Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen und sollten vor einem Abriss bzw. einer Entnahme dahingehend untersucht werden. Für die potenziell vorkommenden planungsrelevanten Amphibien- und Reptilienarten (Knoblauchkröte und Zauneidechse) fehlen geeignete Habitatstrukturen, sodass Individuen dieser Artengruppen sicher nicht vorkommen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen somit nicht vor.“ [12]

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich und seinem östlichen und südlichen Umfeld wesentlich durch die Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen der angrenzenden Wohngebiete geprägt. Übergänge zur freien Landschaft bestehen in nordwestlicher Richtung zur insbesondere landwirtschaftlich genutzten Emsaue. Der Landschaftstyp innerhalb des Landschaftsraumes „Flussaue Emstal“ wird als „ackergeprägte offene Kulturlandschaft“ beschrieben.

Relevante Auswirkungen auf das einsehbare Ortsbild sind kaum zu erwarten. Die Planung fügt sich mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und entspricht insgesamt der ortstypischen Bebauung. Sie trägt zudem zu einer städtebaulich sinnvollen Abrundung des westlichen Siedlungsrandes sowie zum Baulückenschluss am Zurstraßenweg bei.

[12] BIO-CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe I für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 „Münsterweg / Westlich Zurstraßenweg“, Stadt Warendorf, i. A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 17.02.2020

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt Warendorf und übernimmt neben der Wohn- und der Verbindungsfunktion zur Ems derzeit keine besonderen weiteren Funktionen für den Menschen. Beeinträchtigende landwirtschaftliche Immissionen sind innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht anzunehmen und aufgrund der Randlage als ortsüblich zu beschreiben. Ebenso erfolgt durch die Arrondierung des Siedlungsbereiches keine über das vorhandene Maß hinausgehende Betriebseinschränkung etwaiger landwirtschaftlicher Hofstellen. Ein immissionsrelevanter Verkehrsträger grenzt im Bestand nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Erhebliche Beeinträchtigungen der westlich projektierten Stadtstraße Nord werden nicht erwartet. [13]

Negative Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Wohnsiedlungsstrukturen sind durch die beabsichtigten Nutzungszwecke innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich nicht zu erwarten, da durch die festgesetzte Nutzung keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden. Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf den benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen werden voraussichtlich nicht eintreten.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch sonstige Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht, weshalb Beeinträchtigungen nicht erwartet werden.

1.8 Wechselwirkungen

Die baulich und planungsrechtlich bereits zulässige Nutzung beeinflusst vor allem den Boden, das Kleinklima und die Niederschlagswasserversickerung des Planungsraumes. Zudem werden die unterschiedlichen Umweltaspekte durch ihre Nutzungsintensität beeinflusst. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

Die Umweltmedien beeinflussen sich untereinander. Über die beschriebenen geringen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung und Berücksichtigung etwaiger Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde nicht erwartet.

[13] Planungsbüro Hahm, Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 „Münsterweg / Westlich Zurstraßenweg“, Erläuterungsbericht 03/2020, Osnabrück

2. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die bereichsweise ermöglichte Nachverdichtung eines bereits größtenteils bebauten Wohngebietes in Warendorf wird grundsätzlich ein neuer Eingriff in bislang unbelastete Flächen an anderer Stelle (z.B. am Stadtrand) vermieden. Zugleich wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen, der Rücksicht auf das im nördlichen Bereich vorhandene Überschwemmungsgebiet nimmt. Die im Plangebiet vorhandenen wertvollen Grünstrukturen sind ebenso zu erhalten.

Besondere Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind daher nicht vorgesehen. Die verbleibenden Eingriffe sind erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Innenentwicklung und Arrondierung des Siedlungsbereiches zu ermöglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.

Zur Vermeidung direkter und indirekter Beeinträchtigungen von Vogel- und Fledermausarten sollte aus gutachterlicher Sicht die Rodung von Gehölzen, der Abriss von Gebäuden und eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar) durchgeführt werden, um mögliche anwesende Vogelindividuen (inkl. Jungvögel) nicht zu töten/zu verletzen oder während ihrer Brut zu stören. Ob Gebäude und Höhlenbäume von Fledermäusen als Quartier genutzt werden, muss vor einem Abriss bzw. der Entnahme von Höhlenbäumen durch einen Fledermausspezialisten geprüft werden.[14]

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. § 13a BauGB gilt entsprechend für die Fälle des § 13b BauGB. Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Verfahren deshalb entbehrlich.

Die teilweise in Anspruch genommene Kompensationsfläche E428/M1 soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde extern ersetzt werden. Die betroffene Teilfläche im Bereich des Flurstücks 292 ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 2.70 als „private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzt worden. Der vorhandene Gehölzbestand sollte durch Anpflanzungen ergänzt und in Teilen sollte eine Sukzessionsfläche entwickelt werden. Die Flächenanteile werden mit ca. 75 % Gehölzfläche (2,0 ÖWE/m² - Wertreduzierung aufgrund von Funktionseinschränkungen durch Wohngebietslage und Altlasten) und ca. 25 % Sukzessionsfläche (0,7 ÖWE/m²) angesetzt.

Im Rahmen dieser 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 wird die von der Planung betroffene Kompensationsfläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Versiegelung ist in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung bis maximal 60 % der Fläche möglich. Die verbleibenden 40 % stehen als Garten- bzw. Grünfläche für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

[14] BIO-CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe I für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 „Münsterweg / Westlich Zurstraßenweg", Stadt Warendorf, i. A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 17.02.2020

1. Bewertung der Biotoptypen BESTAND (B-Plan Nr. 2.70 / 1. Änd.)

(Kompensationsmodell Kreis Warendorf, Stand 2018)

Code Nr.	Biotoptyp (nach Warendorfer Modell)	Flächengröße		Bestand ÖWE/m²	Flächenwert	
4.1	Gartenflächen, Private Grünflächen "Parkanlage"	(1.610)	m²			
	-davon Feldgehölzflächen ca. 75%	1.208	m²	2,0	2.416	ÖWE
	-davon Sukzessionsflächen ca. 25%	402	m²	0,7	281	ÖWE
	Biotopwert	**1.610**	**m²**		**2.697**	ÖWE

2. Bewertung der Biotoptypen NEUANLAGE (B-Plan Nr. 2.70 / 2. Änd. und Erg.)

(Kompensationsmodell Kreis Warendorf, Stand 2018)

Code Nr.	Biotoptyp (nach Warendorfer Modell)	Flächengröße		Bestand ÖWE/m²	Flächenwert	
1.1	Versiegelte Flächen (WA-Gebiet 60%)	966	m²	0,0	0	ÖWE
4.1	Gartenflächen, Private Grünflächen (WA-Gebiet 40%)	644	m²	0,3	193	ÖWE
	Biotopwert	**1.610**	**m²**		**193**	**ÖWE**

3. Gesamtbilanz

Bilanz	**Biotopwert BESTAND**	**2.697**	**ÖWE**
	Biotopwert NEUANLAGE	**193**	**ÖWE**
	Kompensationsdefizit	**2.504**	**ÖWE**
	Kompensationsüberschuss aus B-Plan Nr. 2.70 - 1. Änderung	**1.366**	**ÖWE**
	Verbleibender Ausgleichsbedarf	**1.138**	**ÖWE**

Aus der Gegenüberstellung der beiden Biotopwerte ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 2.504 Werteinheiten nach dem Warendorfer Kompensationsmodell (2018). Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 wurde eine Überkompensation von 1.366 Werteinheiten erzielt[15], die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hier angerechnet werden kann. Den verbleibenden Eingriffen von 1.138 Werteinheiten wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB anteilig die Sammelkompensationsmaßnahme K 165/M1 "Renaturierung der Hessel mit Auenfläche östlich Friedhof Milte" (Gemarkung Milte, Flur 601, Flurstück 118 (tlw.), 119 (tlw.) und 123) zugeordnet, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5.05 "Königstal I" planungsrechtlich gesichert ist. Im Ökokonto verbleiben damit 3.224 Werteinheiten.

[15] Stadt Warendorf, Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.70 / 1. Änderung für das Gebiet „Münsterweg / westlich Zurstraßenweg“ Teil 2: Umweltbericht, Warendorf, 14.08.2006, geändert 07.08.2006 (mit Einarbeitung ergänzender Ratsbeschlüsse vom 14.06.2007)

Ausarbeitung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 „Münsterweg / Westlich Zurstraßenweg“ durch Planungsbüro Hahm GmbH, Am Tie 1, 49086 Osnabrück.

Die Begründung ist der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 als Anlage beigefügt.

Quellenverzeichnis

- BIO-CONSULT, Artenschutzprüfung Stufe I für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 „Münsterweg / Westlich Zurstraßenweg“, Stadt Warendorf, i. A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 17.02.2020
- GUCH Geologie + Umwelt-Consulting Hamm GmbH, Untergrunduntersuchungen auf den Grundstücken Zurstraßenweg, 48239 Warendorf, Flurstück 248 und Teilbereich des Flurstücks 292, Hamm, 07.01.2020
- Hinz Ingenieure, Altablagerung „Zurstraßenweg“ in Warendorf, ergänzende Untersuchungen im Zuge bodenschutzrechtlicher Vorgaben, Münster, 05.02.2010
- Planungsbüro Hahm, Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 „Münsterweg / Westlich Zurstraßenweg“, Erläuterungsbericht 03/2020, Osnabrück
- Umweltanalytik RUK GmbH, Langzeitüberwachung Altablagerung „Zurstraßenweg“, Warendorf – Messkampagne 2007, Longuich, Dezember 2007
- Umweltanalytik RUK GmbH, Untersuchungsprogramm im Rahmen der Sicherung der Altablagerung „Zurstraßenweg“, Warendorf, Trier, Mai 2000
- Umwelt Control Lünen GmbH, Gefährdungsabschätzung Altablagerung Zurstraßenweg Warendorf, Lünen, 04.12.1992
- Umwelt Control Lünen GmbH, Nachuntersuchung im Rahmen der Gefährdungsabschätzung Altablagerung Zurstraßenweg Warendorf, Lünen, 30.08.1993
- Umweltlabor ACB GmbH, Gutachten zur Durchführung von orientierenden Altlastenuntersuchungen – BV Fischerstraße 76, Warendorf – Projekt-Nr. 00096GA19, Münster, 22.05.2019
- Wessling GmbH, Bericht – Untersuchungen Zurstraßenweg, Warendorf, B-Plan 2.70/3, Projekt-Nr. CAL-13-0197, Altenberge, 03.05.2013

Warendorf, den 03.09.2020

gez. Krause
.....
Sachgebietsleitung