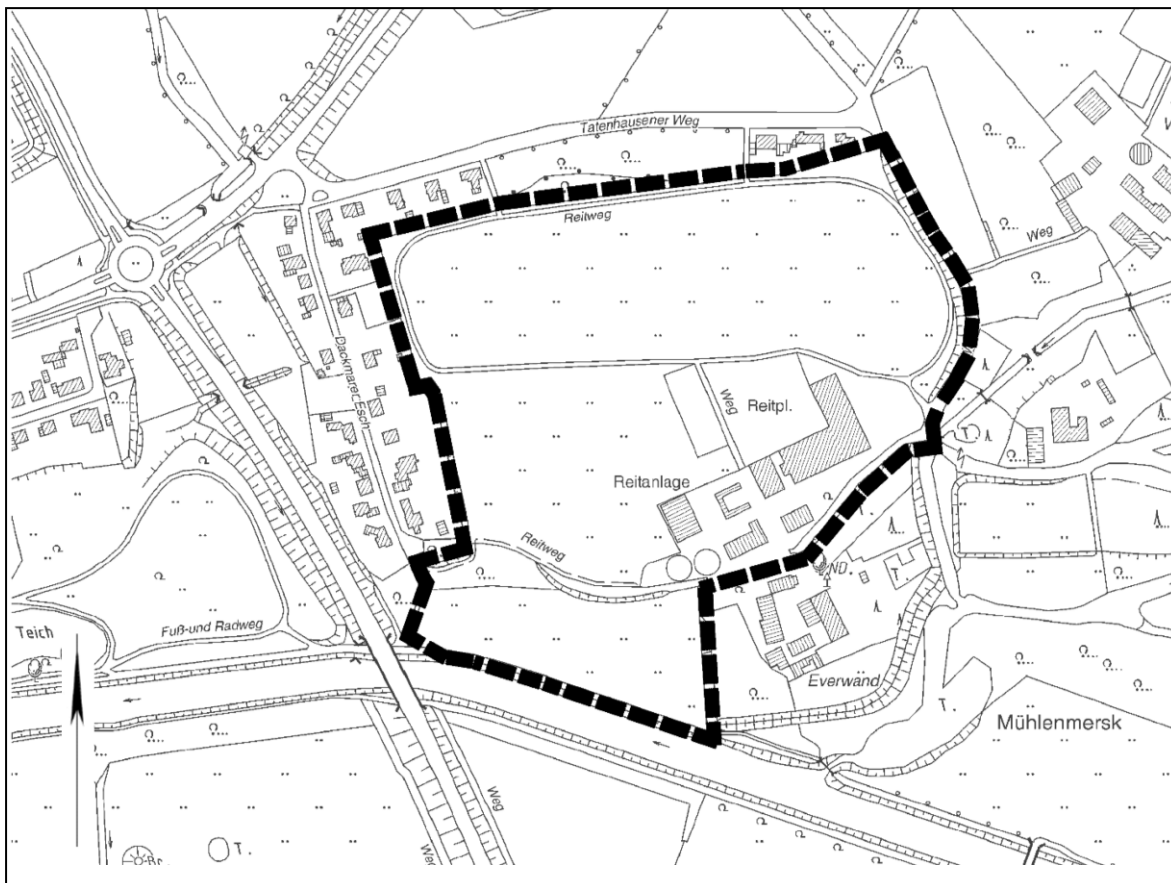




Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45

„Dackmarer Esch“

Begründung

17.01.2023

Verfasser

in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner

Stadtplaner PartGmbB

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan Nr.1.45 „Dackmarer Esch“ (Ursprungsplan)
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landes- und Regionalplanung
 - 3.4 Flächennutzungsplan
 - 3.5 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.6 Gewässer
 - 3.7 Boden
 - 3.8 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele**
- 5. Planungsgrundsätze und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 5.1 Planungsrechtliche Folgen der Aufhebung
 - 5.2 Erschließung und Verkehr
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Flächenbilanz und Bodenordnung**
- 8. Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

Teil III: Anlagen

- A.1 Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 und zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“, Soest. Juni 2022.

1. Einführung

Der **Reit- und Fahrverein Warendorf e. V.** wurde bereits 1925 gegründet und betreibt seinen Standort seit vielen Jahren im Osten des Warendorfer Stadtgebiets nördlich der Ems und östlich der B 475. Mitte der 1970er Jahre wurde die erste Reithalle gebaut, die zweite folgte 1993. Darüber hinaus verfügt die ca. 9,5 ha große Reitanlage über einen Dressurplatz, einen großen Springplatz und eine Rennbahn mit Geländesprüngen. Die ebenfalls vorhandenen Stallungen werden von großflächigen Weiden und Paddocks umgeben. Seit einigen Jahren beabsichtigt der Verein sich räumlich zu verändern, um einerseits der anhaltenden Nachfrage in den Bereichen Reiten und Voltigieren sowie der Nachwuchsförderung gerecht zu werden und andererseits den wachsenden Anforderungen an Pferdesportveranstaltungen zu entsprechen. Zudem haben sich die Eigentumsverhältnisse auf der Reitanlage verändert, so dass sich auch daraus der Impuls zur **Standortverlagerung** ergibt.

Vor diesem Hintergrund wurden einige potenzielle neue Standorte geprüft und mit der Bezirksregierung Münster als Regionalplanungsbehörde abgestimmt. Im Ergebnis wurde nun ein **neuer Standort in der Bauernschaft Gröblingen** im Nordosten des Warendorfer Stadtgebiets westlich der Sassenberger Straße (B 475) gefunden, wo die Reitanlage neu angesiedelt werden soll. In dem bisher i. W. von Ackerbau geprägten Bereich sollen Pferdeställe, Reithallen und -plätze sowie Weiden neu eingerichtet werden. Um diese Nutzungen bauleitplanerisch abzusichern, hat die Stadt Warendorf bereits entsprechende Aufstellungsbeschlüsse zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ gefasst.

Der bisherige Standort des Reit- und Fahrvereins an der Ems wird im Sinne eines Flächentauschs, auch gemäß landesplanerischer Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster, rückgebaut und dem Freiraum zugeführt. Vor dem Hintergrund dieses Planungsanlasses führt die Stadt die **29. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 (FNP)** und die vorliegende **Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“** im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durch. Im Zuge der FNP-Änderung wird die bisher im FNP dargestellte Sonderbaufläche S 4 Reitanlagen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt; der Bebauungsplan Nr. 1.45 wird in weiten Teilen im Bereich der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft und des ausgewiesenen Sondergebiets Reitanlagen aufgehoben. Insgesamt verfolgt die Stadt Warendorf damit das Ziel, die seitens des Reit- und Fahrvereins angestrebte Standortverlagerung planerisch zu ermöglichen.

Bei der Aufhebung von Bebauungsplänen sind grundsätzlich dieselben formellen und materiellen Regelungen gemäß § 1 (8) BauGB wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Die vorliegende Teilaufhebung wird in einem sog. regulären Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB durchgeführt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der vorliegende Teilaufhebungsbereich mit einer Größe von ca. **11,9 ha** liegt im Osten des Warendorfer Stadtgebiets nördlich der Ems und östlich der B 475. Er umfasst die gesamten Flächen der Reitanlage inklusive Stallungen, Hallen, Reitplätze, Weiden mit teils umgebender Rennbahn. Unmittelbar südlich verläuft die Ems, im Westen und Norden grenzt die Wohnbebauung an der Straße Dackmarer Esch und am Tatenhausener Weg an den Teilaufhebungsbereich. Die Straße Dackmar begrenzt die aus dem Bebauungsplan zu entlassenden Flächen im Osten, weiter südöst-

lich liegt eine Hofstelle mit umliegendem Laubbaumbestand. Die genaue Lage und Abgrenzung der Teilaufhebung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ umfasst auf ca. 15,8 ha die Wohnbebauung an der Straße Dackmarer Esch und südlich des Tatenhausener Wegs sowie die gesamte Reitanlage des Reit- und Fahrvereins Warendorf mit umliegenden Weideflächen nördlich der Ems und westlich der Straße Dackmar. Wesentliches Planungsziel der Stadt war ursprünglich, das **Freizeit- und Erholungsangebot in der „Stadt des Pferdes“ durch das geplante Sondergebiet Reitanlagen zu ergänzen** und damit ein weiteres sportliches Angebot zu schaffen. Die teils schon vorhandenen Wohngebäude im Norden und Westen wurden bestandsorientiert überplant, Nachverdichtungsmöglichkeiten für An- und Neubauten wurden zugelassen. Sie sind als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO überplant. Zulässig ist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung, im Süden im Übergang zum freien Landschaftsraum ist nur ein Vollgeschoss möglich. Im Norden entlang des Tatenhausener Wegs liegt zudem eine kleinere Laubwaldfläche mit Eichen und Buchen, die im Bebauungsplan als Wald festgesetzt ist.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ (ohne Maßstab)

Die Reitanlage mit Hallen und Außenplätzen sowie westlich gelegenen Weiden ist als **Sondergebiet Reitanlagen** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, nördlich und südlich sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Südosten sieht der Bebauungsplan ein größeres Baufenster vor, zulässig ist hier eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Der Versiegelungsgrad

ist mit einer Grundflächenzahl von 0,2 begrenzt, die Geschossflächenzahl ist bis 0,2 zulässig. Das Areal der Reitanlage wird durch Grünflächen umfasst und im zentralen Bereich gegliedert, Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Erhaltungsbindungen für vorhandene Bäume und Sträucher ergänzen die Grünflächenausweisungen. Zudem führt ein öffentlicher Reitweg von der Straße Dackmar im Osten südlich der Reitanlage bis zur Ems im Süden. Im Südwesten dient ein ausgewiesener Fuß- und Radweg der Anbindung der Bebauung an der Straße Dackmarer Esch an den Naherholungsraum an der Ems. Sowohl das damals festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems als auch das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

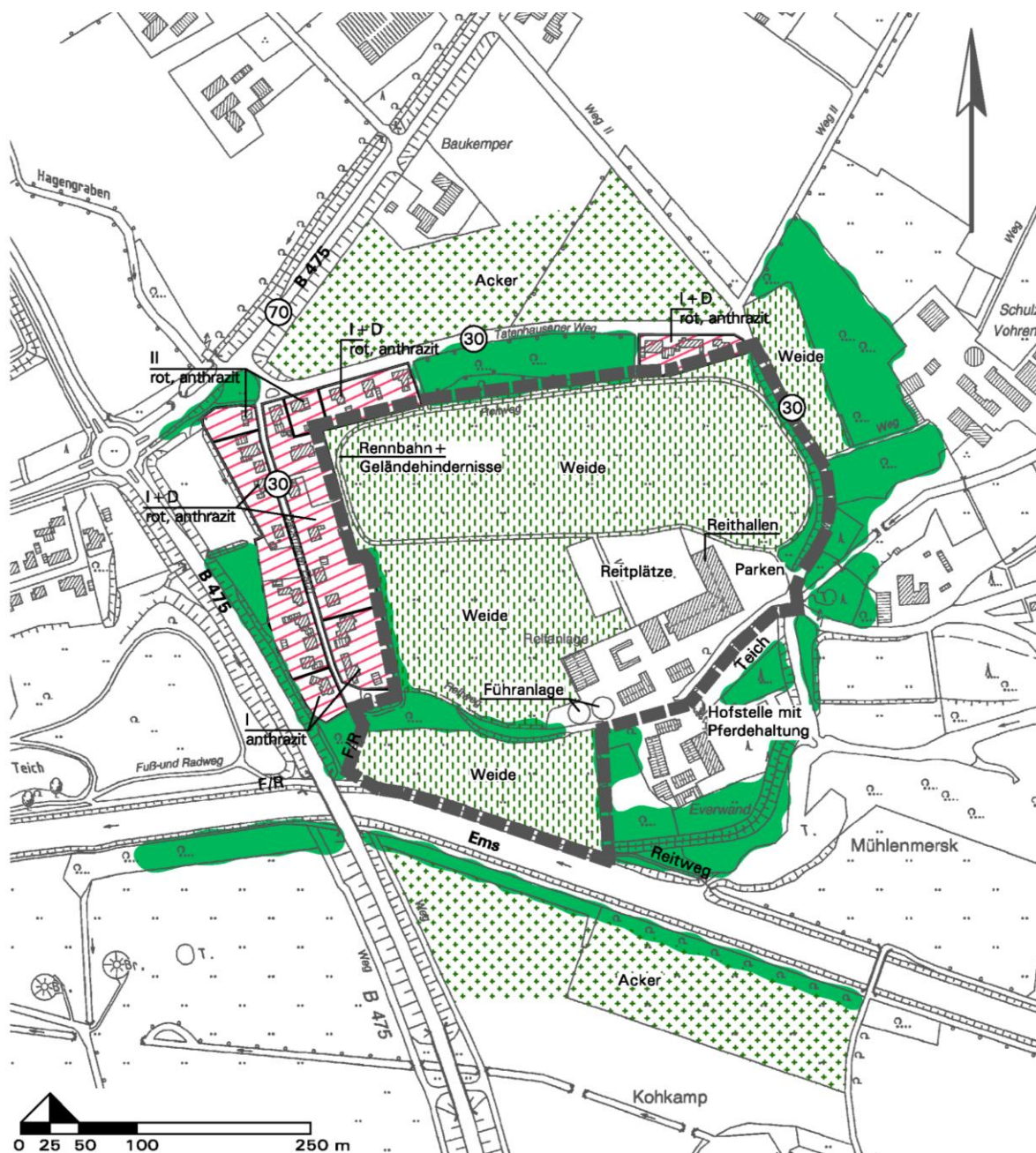
Die Festsetzungen des im Februar **1978 rechtskräftig** gewordenen Ursprungsplans sind bisher nicht geändert worden. Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der vorliegende Teilaufhebungsbereich ist geprägt von den **Gebäuden und Einrichtungen der zu verlagernden Reitanlage**. Im Südosten befinden sich zwei Reithallen, Stallungen, eine Führanlage und Nebengebäude, woran sich nördlich zwei Reitplätze (Dressur- und Springplatz) anschließen. Östlich der Hallen sind die Anhängerparkplätze angeordnet. Südwestlich, westlich und nördlich der Gebäude und Plätze liegen die eingezäunten und i. W. unterteilten Pferdeweiden. Im Norden ist eine größere Grünlandfläche, die von einer sog. Rennbahn umgeben wird. Randlich sind teilweise Geländesprünge angeordnet. Insbesondere im Osten entlang der Straße Dackmar wird der Pferdesportstandort von einer dichten Laubhecken- und -baumstruktur eingerahmt. Westlich der Führanlage und Richtung Ems gliedern weitere Laubbaumgruppen das Areal.

Südöstlich des Teilaufhebungsbereichs schließt sich eine Hofstelle mit Pferdehaltung an, die wiederum von dichten Laubbaumstrukturen umfasst wird. Im Nordosten dieser Anlage sind zwei Teiche angeordnet. Südlich des Teilaufhebungsbereichs verläuft die Ems, an die sich im Süden der freie Landschaftsraum mit Acker- und Grünlandflächen anschließt. Im Südwesten führt die B 475 in Brückenlage über den Fluss. Im Westen und Norden grenzt **Wohnbebauung** an die bisherige Reitanlage. Die Wohnhäuser im Westen an der Straße Dackmarer Esch sind im südlichen Bereich eher eingeschossige Bungalows, während sich die weiteren als sog. 1^{1/2}-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss darstellen. Zwei Grundstücke sind derzeit nicht bebaut und liegen brach. Im Einmündungsbereich zum Tatenhausener Weg im Norden steht ein zweigeschossiges Wohnhaus mit rotem Walmdach, entlang des Tatenhausener Wegs überwiegen insgesamt 1^{1/2}-geschossige Wohngebäude. Dieser Siedlungssplitter hat sich teilweise in der Nachkriegszeit entwickelt, was an den teils noch prägenden 1^{1/2}-geschossigen Siedlungshäusern mit dem typischen spitzen Satteldach zu sehen ist. Es überwiegen insgesamt rote Klinker- bzw. Backsteinfassaden, im Zuge von Nachverdichtungen und Sanierungen sind inzwischen auch helle Klinker- oder Putzfasaden entstanden. Nördlich des Tatenhausener Wegs und östlich der Straße Dackmar schließt der freie Landschaftsraum mit Acker-, Grünland- und Waldflächen sowie eingestreuten Hofstellen an.

Die **verkehrliche Erschließung** der Reitanlage erfolgt von Osten über die Anbindung an die Straße Dackmar, die Richtung Osten nach Sasesberg und Greffen führt. Im Nordwesten trifft der Weg direkt auf die Sassenberger Straße (B 475), die nach Westen in die Stadt und nach Nordosten in Richtung Sassenberg führt. Sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für Reiter stellen die Wege entlang der Ems ein beliebtes Naherholungsgebiet dar.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur mit Geltungsbereich (ohne Maßstab, Stand August 2021)

3.3 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind zum einen auf Landesebene im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und zum anderen für die Ebene des Regierungsbezirks Münster im Regionalplan Münsterland verankert. Während Ziele der Raumordnung Normcharakter haben und bindend im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten sind, stellen Grundsätze Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dar.

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Stadt Warendorf im Rahmen des zentral-örtlichen Systems die Funktion eines Mittelzentrums zu. Sie ist auf das Oberzentrum Münster ausgerichtet. Im LEP NRW ist die für die Teilaufhebung vorgesehene Fläche als **Freiraum** ausge-

wiesen. Zudem ist das im Süden hineinragende festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems (siehe Kapitel 3.6 der Begründung) auch im LEP als **Überschwemmungsbereich** festgelegt. Ein breiter Streifen beidseits der Ems ist darüber hinaus als **Gebiet zum Schutz der Natur** ausgewiesen. Mit diesen zeichnerischen Ziel-Festlegungen ist eine Reihe von textlichen Zielen der Raumordnung verbunden. Ziel 7.4-6 gibt u. a. vor, dass Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln sind. Sie sind von hochwasserempfindlichen oder den Abfluss behindernden Nutzungen (insbesondere Siedlungsbereiche und Bauflächen) freizuhalten. Ziel 7.2-2 besagt, dass die im LEP zeichnerisch festgelegten Gebiete für den Schutz der Natur für den landesweiten Biotopverbund zu sichern und in den Regionalplänen über die Festlegung von Bereichen zum Schutz der Natur zu konkretisieren sind. Diese sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erhalten und zu entwickeln. Darüber hinaus hat die Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 6.1-1 des LEP NRW flächensparend und bedarfsgerecht zu erfolgen. Bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind. Ergänzend wird auf den LEP NRW verwiesen.

Der **Regionalplan Münsterland** legt den Teilaufhebungsbereich und die umliegenden Flächen als **Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich** fest. Diese Bereiche sind Vorbehaltsgebiete und haben somit Grundsatzcharakter. Entlang der Ems, die als Oberflächengewässer im Regionalplan enthalten ist, sind die Flächen zudem mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung belegt. Im Süden ragen analog zum LEP der regionalplanerisch festgelegte **Überschwemmungsbereich** der Ems und der ausgewiesene **Bereich zum Schutz der Natur** (BSN) in den Teilaufhebungsbereich. Beide Festlegungen haben Zielcharakter. Im Umfeld schließen sich im Regionalplan weitere Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche und teils Waldbereiche an. Die B 475 ist entsprechend ihrer Funktion im Verkehrsnetz als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr in den Regionalplan aufgenommen.

Das textliche Ziel 30 des Regionalplans Münsterland gibt vor, dass Überschwemmungsbereiche von Fließgewässern für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln sind. Sie sind von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. In den Bereichen zum Schutz der Natur ist gemäß Ziel 25 des Regionalplans dem Arten- und Biotopschutz Vorrang vor beeinträchtigenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einzuräumen. Gemäß Grundsatz 16 sollen die bestehenden Freiräume wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktion sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere grundsätzlich erhalten werden. Eine Zerschneidung von vorhandenen großen, zusammenhängenden Freiräumen soll verhindert werden. Eine Inanspruchnahme soll auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Zu den Details wird auf den Regionalplan Münsterland verwiesen, im Folgenden wird ein Auszug abgebildet.



Auszug aus dem Regionalplan Münsterland¹ mit Kennzeichnung des Teilaufhebungsbereichs (ohne Maßstab)

Die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 beinhaltet die Rücknahme des bisher festgesetzten Sondergebiets Reitanlagen und umliegender zugehöriger Flächen für die Landwirtschaft. Im Zuge der Umsiedlung der gesamten Reitanlage an ihren neuen Standort werden die vorhandenen Gebäude und Einrichtungen vollständig zurück gebaut und die Flächen dem Freiraum zugeführt. Vorhandene wertvolle Gehölzstrukturen sollen erhalten werden. Somit entspricht die vorliegende Teilaufhebung den oben genannten landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Die Freiraumfunktionen können wieder vollständig erfüllt werden.

Im Ergebnis erachtet die Stadt die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 zur planerischen Vorbereitung der Verlagerung der Reitanlage als vertretbar und **an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst**. Im Zuge des Flächentauschs und der dafür durchzuführenden Bauleitplanverfahren (30. FNP-Änderung, Aufstellung Bebauungsplan Nr. 1.26) kann dem Reitverein ein neuer Standort ermöglicht werden. Im Rahmen der **landesplanerischen Abstimmung** nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass die vorliegend parallel erfolgende 29. FNP-Änderung und die damit einhergehende Freiraumrückführung die Voraussetzung für die landesplanerische Zustimmung zur 30. FNP-Änderung zur Ausweisung des Sondergebiets am neuen Standort ist. Ohne den Flächentausch ist die 30. FNP-Änderung nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Im Zuge der parallel zur frühzeitigen Beteiligung erneut durchgeführten Abstimmung mit der Bezirksregierung gemäß § 34 (5) LPlG hat diese der Stadt im Dezember 2021 mitgeteilt, dass sowohl die 29. als auch die 30. FNP-Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Der in der aktuellen Fassung seit Juni 2014 rechtskräftige **Regionalplan Münsterland wird derzeit fortgeschrieben**.² Der formale Aufstellungsbeschluss für die Einleitung der Fortschreibung erfolgte auf Basis der Planentwurfsunterlagen im Regionalrat im Dezember 2022. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche

¹ Bezirksregierung Münster, Hg. (2014): Interaktive Anzeige der zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans Münsterland. Download unter: https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/interaktiver_regionalplan/index.html, zugegriffen am 12.08.2021. Münster.

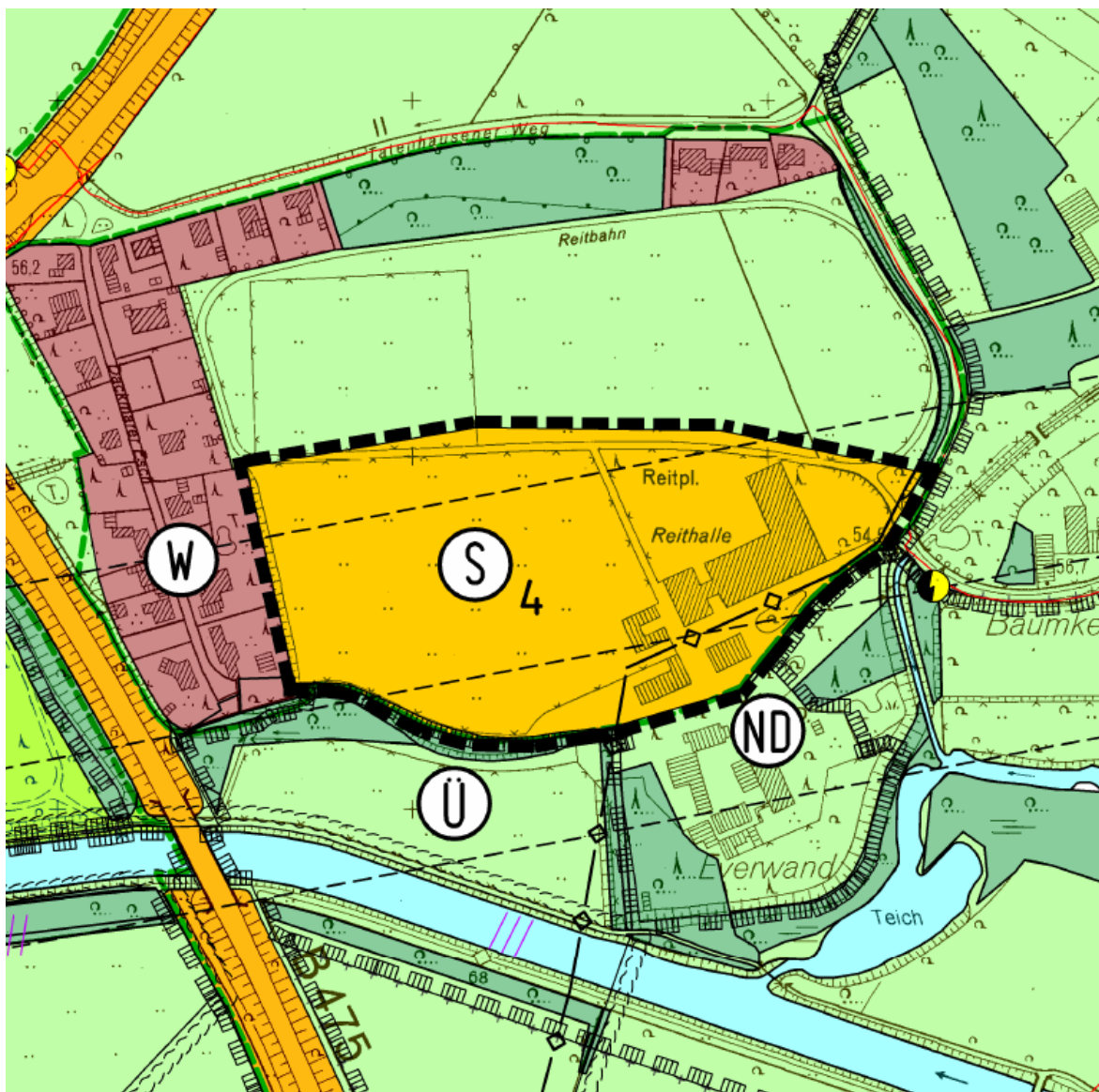
² Bezirksregierung Münster, Hg. (2022): Sitzungsvorlage 35/2022 aus dem Regionalrat Münster. Download unter: https://www.regionalrat-muenster.nrw.de/vorgang/?__=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZYkLfCOQypmaJmoK0Y1TO4c, zugegriffen am 16.01.2023. Münster.

Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3 (1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Ergebnis enthält der Entwurf des Regionalplans Münsterland aus Sicht der Stadt keine regionalplanerischen Zielvorgaben, die der vorliegenden Teilaufhebung entgegenstehen. Die zeichnerischen Inhalte des rechtskräftigen Regionalplans wurden für den Teilaufhebungsbereich in den Entwurf der Fortschreibung übernommen. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird weiterhin gesehen. Ergänzend wird auf den Entwurf des Regionalplans Münsterland verwiesen. Somit entspricht die Teilaufhebung den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt.

Zum 01.09.2021 ist darüber hinaus der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH) in Kraft getreten. Dieser nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Ziel ist insgesamt, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der südlich verlaufenden Ems erstreckt sich auf weiten Flächen beidseits des Flusses. Der südliche Teil des vorliegenden Geltungsbereichs ist ebenfalls erfasst. Insgesamt herrschen im Teilaufhebungsgebiet wasserdurchlässige Böden vor. Durch den hier bauleitplanerisch vorbereiteten Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen im bisher überplanten Bereich entspricht die vorliegende Teilaufhebung den Zielen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz. Das bei Hochwasser- oder Starkregenereignissen auftretende Wasser hat mehr Raum, um sich auszudehnen und auf den künftigen Freiflächen zu versickern. Weiterer Handlungsbedarf wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

3.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf stellt die für die Entlassung aus dem Ursprungsplan vorgesehenen Flächen i. W. als **Sonderbaufläche S 4 Reitanlagen** dar. Die nördlich und südlich gelegenen Grünlandflächen sind als **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt. Randlich sind Waldflächen im FNP ausgewiesen. Nachrichtlich übernommen sind zudem eine unterirdische Gasleitung, das zum Zeitpunkt der Aufstellung festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems und die Grenze des Landschaftsschutzgebiets.



Auszug aus dem wirksamen FNP 2010 der Stadt Warendorf mit Geltungsbereich der 29. FNP-Änderung (ohne Maßstab)

Für den angestrebten Rückbau der Reitanlage wird somit eine **Änderung des FNPs im Parallelverfahren** gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt (29. FNP-Änderung). Der FNP wird den Teilaufhebungsbereich künftig vollständig als Fläche für die Landwirtschaft darstellen, die bisherige Sonderbaufläche wird umgewandelt. Dies entspricht im Grundsatz dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Teilaufhebungsbereich ist geprägt von den **Gebäuden und Einrichtungen der zu verlagernden Reitanlage**. Im Südosten befinden sich zwei Reithallen, Stallungen, eine Führanlage und Nebengebäude, woran sich nördlich zwei Reitplätze (Dressur- und Springplatz) mit Sandboden anschließen. Östlich der Hallen sind die Anhängerparkplätze auf einer geschotterten Fläche angeordnet. Ausschließlich die Zuwegung zur Reitanlage und die Verbindungswege zwischen Stallungen und Halle sind asphaltiert und somit vollständig versiegelt. Südwestlich, westlich und nörd-

lich der Gebäude und Plätze liegen die eingezäunten Pferdeweiden. Im Norden ist eine größere Grünlandfläche, die von einer Rennbahn umgeben wird. Sie stellt sich als Sandweg dar. Randlich sind teilweise Geländesprünge angeordnet. Insbesondere im Osten entlang der Straße Dackmar wird der Pferdesportstandort von einer dichten Laubhecken- und -baumstruktur eingerahmt. Westlich der Föhranlage und Richtung Ems gliedern weitere Laubbaumgruppen das Areal. Diese sind teils Wald gemäß Forstgesetz. Ergänzend wird zu den bestehenden Biotopstrukturen auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Flächen südlich des Reitwegs liegen innerhalb des **Landschaftsplans „Östliche Emsaue/Bee-len“**, während die weiteren Bereiche darin nicht erfasst sind. Entlang der Ems enthält die Entwicklungskarte des Landschaftsplans das Ziel: Anreicherung von Bach und Flussaue mit typischen Strukturen. Als konkrete Maßnahme wird die Pflanzung von Ufergehölzen formuliert. Weite Teile der **Emsauen sind als Natura 2000-Gebiete** (FFH-Gebiete) ausgewiesen (DE-4013-301). Innerhalb des Teilaufhebungsbereichs betrifft dies die Flächen südlich des Reitwegs und westlich der angrenzenden Hofstelle. Diese Bereiche sind gleichzeitig als **Naturschutzgebiete** (WAF-048), **landesweite Verbundflächen und Biotope** (BK-4041-909) ausgewiesen. Ziel ist insgesamt die Erhaltung und Optimierung naturnaher Emsabschnitte mit charakteristischem Auenrelief und natürlichen Gewässerstrukturen; eine ungestörte Fließgewässerdynamik soll erhalten bzw. erreicht werden.

Der Teilaufhebungsbereich selbst ist nicht als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; südlich der Ems beginnt das Landschaftsschutzgebiet Emsaue (LSG-4014-0002), während östlich der Weideflächen das großflächige Landschaftsschutzgebiet Kulturlandschaft nördlich der Emsniederung (LSG-4014-0001) liegt. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des Aufhebungsverfahrens darüber hinaus keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

3.6 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Teilaufhebungsbereich nicht vorhanden, unmittelbar südlich verläuft die **Ems**. Auf der südöstlich gelegenen Hofstelle grenzt ein größeres Stillgewässer an die Zufahrt der Reitanlage, ein kleinerer Teich liegt weiter südlich. Das **festgesetzte Überschwemmungsgebiet** der Ems umfasst auf beiden Seiten große Flächen. Innerhalb des Teilaufhebungsbereichs sind i. W. die Weideflächen südlich des Reitwegs und des Gehölzstreifens betroffen. Auch die südöstlich angrenzende Hofstelle liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Die vorliegende Teilaufhebung und der damit einhergehende Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen wirken sich positiv auf die Funktionen des Überschwemmungsgebiets aus.

Nach den aktuellen Abgrenzungen befindet sich der Teilaufhebungsbereich nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Die **Zone 3 eines Trinkwasserschutzgebiets** beginnt mit der Ems unmittelbar südlich. Es erstreckt sich großflächig Richtung Südwesten. Negative Auswirkungen der vorliegenden Teilaufhebung auf den Trinkwasserschutz können nach bisheriger Kenntnis ausgeschlossen werden.

3.7 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im nördlichen Teil des Aufhebungsbereichs **tiefreichend humose Sandböden als Graubrauner Plaggenesch**, z. T. Schwarzgrauer Plaggenesch (E8) an. Diese Böden sind allgemein durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht bei 8 bis 13 dm und 13 bis 20 dm unter Flur. Südlich des Reitwegs im Überflutungsbereich der Ems stehen **lehmige Sandböden als Brauner Auenboden** (A7) an. Diese Böden weisen meist eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit bei stark schwankenden Grundwasserständen und eine mittlere nutzbare Wasserkapazität auf.

Die im nördlichen Teil des Aufhebungsbereichs vorkommenden Plaggeneschböden zeichnen sich als „Plaggenesche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte“ aus und werden als **schutzwürdig eingestuft**.⁴ Die entlang der Ems anstehenden Auenböden weisen einen Wasserspeicher im Zweimeter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion auf und werden daher ebenfalls als schutzwürdig bewertet. In der Abwägung ist auch dieser Aspekt zu berücksichtigen.

Aufgrund dieser Bodeneigenschaften wird die Empfindlichkeit des Teilaufhebungsbereichs bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt.

3.8 Altlasten und Kampfmittel

Altlastenstandorte sind weder innerhalb des Teilaufhebungsbereichs noch im näheren Umfeld bekannt. Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass nach Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel sind im Teilaufhebungsbereich und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder die Polizei zu benachrichtigen.

Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des Aufhebungsverfahrens darüber hinaus keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Teilaufhebungsbereich sind **keine Bau-, Boden- oder Naturdenkmale** vorhanden. Darüber hinaus befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeich-

³ Geologisches Landesamt (1983): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld.

⁴ Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

nis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Südlich und östlich des Teilaufhebungsbereichs befinden sich folgende **vier eingetragene Bau- denkmale**: Im Einmündungsbereich der südöstlich gelegenen Hofstelle steht ein Doppelbildstock mit Elementen aus dem 18. Jahrhundert, der unter Nummer A 140 seit Juli 1987 in der Denkmalliste der Stadt geführt wird. Zudem ist der Vierständerbau auf der südöstlich angrenzenden Hofstelle seit April 1992 unter der Nummer A 238 in die Denkmalliste eingetragen. Die weiter östlich angrenzende Hofstelle verfügt über ein Fachwerkhaupthaus aus ursprünglich 1789, das insbesondere aufgrund seiner nur wenig veränderten Grundrissgestaltung seit Februar 1990 unter der Nummer A 182 in der Denkmalliste aufgeführt ist. Nordöstlich des Teilaufhebungsbereichs liegt eine weitere Hofstelle, zu der ein Bauernhaus mit einem erhaltenen Kerngerüst aus dem 16. Jahrhundert gehört. Dieses gehört zum ältesten Baubestand der ländlichen Architektur im Warendorfer Raum. An den Speichern ist u. a. die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse aus der Historie ablesbar. Daher sind diese Elemente seit Dezember 2004 unter der Nummer A 484 in der Denkmalliste der Stadt geführt. Auf der südöstlich angrenzenden Hofstelle steht zudem eine alte Eiche, die seit August 1999 als **Naturdenkmal** in die Denkmalliste der Stadt eingetragen ist (Festsetzungsnummer 2.6.1/Nr. 13.01).

Nach Mitteilung des LWL-Archäologie für Westfalen liegt unmittelbar nördlich des Teilaufhebungsbereichs innerhalb der Waldfläche ein **spätmittelalterliches Landwehrteilstück**, das aus einem Wall und einem nördlich vorgelagerten Graben besteht. Eine Aufnahme in die städtische Denkmalliste ist bisher nicht erfolgt.

Aufgrund der Lage dieser denkmalgeschützten Objekte außerhalb des Teilaufhebungsbereichs sind **keine Beeinträchtigungen** durch die Entlassung der Flächen aus dem geltenden Ursprungsplan und den damit verbundenen Rückbau sämtlicher Anlagen zu erwarten. Bedenken wurden seitens der Fachbehörden nicht vorgetragen.

Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§ 14 ff. Nordrhein-Westfälisches Denkmalschutzgesetz).

4. Planungsziele

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ und der parallel durchzuführenden 29. FNP-Änderung verfolgt die Stadt das Ziel, die angestrebte **Standortverlagerung des Reit- und Fahrvereins Warendorf** von dem bisherigen Standort an der Ems in die Bauernschaft Gröbblingen westlich der Sassenberger Straße (B 475) **planerisch abzusichern**. Die Aufhebung des Sondergebiets Reitanlagen sowie zugeordneter umliegender Flächen für die Landwirtschaft und die Umwandlung der entsprechenden Sonderbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft auf FNP-Ebene sind die Voraussetzung für die Entwicklung des neuen Standorts. Im Sinne einer bedarfsgerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung sind neben diesem planerischen Flächentausch der vollständige Rückbau der bisherigen Reitanlage und die Freiraumrückführung sämtlicher Flächen zwingende Voraussetzung für die neue Reitanlage im bisherigen Außenbereich. Somit ist die vorliegende Teilaufhebung ein Baustein im Zuge der angestrebten Umsiedlung.

Insgesamt wird das Ziel verfolgt, den traditionsreichen Reit- und Fahrverein in der Stadt Warendorf zu halten und ihm einen zukunftsfähigen neuen Standort zu ermöglichen.

5. Planungsgrundsätze und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsrechtliche Folgen der Aufhebung

Bei einem isolierten Aufhebungsverfahren hat eine Kommune grundsätzlich zu bedenken, welche Rechtsfolgen sich aus der Aufhebung ergeben. Es ist gemäß Rechtsprechung darüber zu entscheiden, welche Ordnung an die Stelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher beabsichtigten Ordnung treten soll. Der Bereich der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ wird künftig als **Außenbereich nach § 35 BauGB** eingeordnet. Somit sind nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens sämtliche bestehenden und neu geplanten Vorhaben innerhalb des Teilaufhebungsbereichs nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da die Flächen der bisherigen Reitanlage abgeräumt und dem Freiraum zugeführt werden, werden bauliche Entwicklungen an diesem Standort nicht unmittelbar erwartet. Zudem sind bei jeglichen Vorhaben die Schutzgebietsausweisungen und Vorgaben innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets entlang der Ems zu beachten.

Darüber hinaus sind die **Belange der Planbetroffenen** am Fortbestand des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Wie oben erläutert, hat in den letzten Jahren ein Eigentümerwechsel auf den Flächen der bisherigen Reitanlage stattgefunden. Dies ist u. a. Anlass für die erforderliche Standortverlagerung. Somit erfolgen die vorliegende Teilaufhebung, die parallel durchzuführende 29. FNP-Änderung und die in dem Kontext stehenden Bauleitplanverfahren zur planerischen Absicherung des neuen Standorts im Einvernehmen mit dem neuen **Flächeneigentümer**. Aufgrund der künftig möglichen Nutzungsoptionen besteht zudem kein Übernahmeanspruch gemäß § 40 BauGB. Ein Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB wird aufgrund der Rahmenbedingungen ebenfalls nicht gesehen.

Der **Reit- und Fahrverein Warendorf** ist als aktueller Pächter und Nutzer der bisherigen Reitanlage an der Ems unmittelbar von der vorliegenden Teilaufhebung betroffen. Die Stadt Warendorf führt derzeit im Parallelverfahren die 30. FNP-Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ durch und schafft somit Planungsrecht für den neuen Standort der Pferdesportanlage westlich der Bundesstraße. Wie oben dargelegt, ist der Rückbau der vorhandenen Reitanlage an der Ems und somit auch die vorliegende Teilaufhebung Voraussetzung für die Entwicklung des neuen Standorts. Vor diesem Hintergrund des Flächentauschs wird die vorliegende Teilaufhebung auch für den Reit- und Fahrverein für vertretbar gehalten. Es ergeben sich mit der Verlagerung des Vereinsstandorts zwar zunächst erhebliche Aufwendungen, aber die damit verbundene Aufwertung des Pferdesportstandorts wird voraussichtlich neue Pferdesportler und Einsteller für die geplanten Stallungen mit sich bringen. Die seitens des Vereins angestrebten Pferdesportveranstaltungen und der Ausbau der Nachwuchsarbeit können an dem modernen neuen Standort gut realisiert werden.

Darüber hinaus sind die im Umfeld der bisherigen Reitanlage vorhandenen Naherholungswege auf der Straße Dackmar, dem Tatenhauser Weg und entlang der Ems nicht von der vorliegenden Teilaufhebung betroffen, sie bleiben weiterhin erhalten. Die **Anwohner der Splittersiedlung** an der Straße Dackmarer Esch und am Tatenhausener Weg werden voraussichtlich in ihrem Umfeld künftig keine wesentliche Änderung wahrnehmen. Die südlich und östlich unmittelbar an die Wohngrundstücke angrenzenden Weideflächen bleiben Flächen für die Landwirtschaft und kön-

nen im Rahmen der Zulässigkeit nach § 35 BauGB genutzt werden. Möglicherweise werden sich die Verkehre auf der Straße Dackmar und auf dem Tatenhausener Weg verringern, so dass die Aufgabe der Reitanlage für die Anlieger auch positive Auswirkungen mit sich bringt. Nutzungseinschränkungen werden durch die Teilaufhebung weder auf den umliegenden Wohngrundstücken noch auf den angrenzenden Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen erwartet.

Somit ist in der Gesamtschau eine städtebauliche Fehlentwicklung durch die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 nicht zu erwarten. Für die städtebauliche Ordnung des Teilaufhebungsbereichs erachtet die Stadt die Vorgaben des § 35 BauGB insgesamt als ausreichend. Im Ergebnis hält die Stadt Warendorf die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und im Sinne der Standortverlagerung des Reit- und Fahrvereins für erforderlich.

5.2 Erschließung und Verkehr

Der vorliegende Teilaufhebungsbereich ist über die östlich verlaufende **Straße Dackmar** verkehrlich erschlossen. Diese führt Richtung Osten nach Sassenberg und Greffen und trifft als Tatenhausener Weg im nordwestlichen Verlauf auf die Sassenberger Straße (B 475). Hierüber ist einerseits die Anbindung an den Stadtkern im Westen und nach Sassenberg im Nordosten gewährleistet. Andererseits ist über die Bundesstraße der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt. Während auf dem Tatenhausener Weg maximal 30 km/h gefahren werden darf, beträgt die maximale Höchstgeschwindigkeit auf dem Abschnitt der Bundesstraße 70 km/h.

Sowohl für **Fußgänger und Radfahrer** als auch für **Reiter** stellen die öffentlichen Wege entlang der Ems ein beliebtes Naherholungsgebiet dar. Auch der Tatenhausener Weg und die Straße Dackmar werden viel von Radfahrern genutzt. Die im Bebauungsplan ursprünglich festgesetzte Fuß- und Radwegeverbindung von der Straße Dackmarer Esch nach Süden bis zum flussbegleitenden Fuß- und Radweg entlang der Ems wurde bisher nicht ausgebaut, wird aber weiterhin angestrebt, so dass dieser Bereich nicht in die Teilaufhebung einbezogen wird. Die bestehende Reitwegeverbindung von der Anlage bis zur Ems ist künftig obsolet und liegt daher i. W. innerhalb des Teilaufhebungsbereichs.

Der Kreis Warendorf hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass die **Münsterland-Reitroute** als wichtiger Bestandteil des münsterlandweiten Routennetzes durch den vorliegenden Teilaufhebungsbereich über die privaten Grundstücksflächen führt. Öffentliche Wegeverbindungen sind von der Teilaufhebung nicht betroffen, Vereinbarungen zum Erhalt von bestehenden Wegen auf Privatflächen sind mit dem Grundstückseigentümer zu treffen. Sollte dieser die bestehende Wegeverbindung künftig schließen, sollen alternative Reitrouten geprüft werden. Auf Ebene der Teilaufhebung bestehen keine weiteren Regelungsmöglichkeiten.

Die vorhandene öffentliche verkehrliche Erschließungssituation wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 nicht geändert. Ein Rückbau der Reitanlage bringt im Zuge der Umsetzung ausschließlich eine Aufhebung der privaten Zufahrt mit sich, die öffentlichen Straßen und Wege bleiben erhalten. Darüber hinaus ist mit der Nutzungsaufgabe des Reit- und Fahrvereins an seinem bisherigen Standort voraussichtlich eine Reduzierung der Verkehre auf der Straße Dackmar und auf dem Tatenhausener Weg insbesondere Richtung Siedlungsbereich der Stadt verbunden. Weitere Auswirkungen werden nicht erwartet.

5.3 Immissionsschutz

Mit der aktuellen Nutzung des Teilaufhebungsbereichs durch Pferdehaltung und -sport sind Emissionen verbunden. Einerseits können **landwirtschaftliche Gerüche** von bestehenden Mistplätzen ausgehen. Andererseits kann ein Auftreten von Staub, Sandflug und Pferdehaaren in der direkten Nachbarschaft der Reitanlage nicht generell ausgeschlossen werden. Bei Reit- oder Voltigierunterricht sowie sportlichen Veranstaltungen kann **Sportlärm** von der Reitanlage ausgehen. Zudem löst der mit der Nutzung der Reitanlage verbundene Verkehr im Tagesbetrieb und bei Veranstaltungen Verkehrslärm insbesondere an den betroffenen Wohnhäusern am Tatenhausener Weg aus.

Die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans bringt in der Umsetzung den vollständigen Rückbau der Anlage und die Nutzungsaufgabe mit sich. Somit ändert sich die Immissionssituation für die im Umfeld betroffenen Wohnnutzungen; die aufgeführten **Immissionen durch den Pferdesportbetrieb werden entfallen**. Die nach § 35 BauGB künftig zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen können ebenfalls zu Gerüchen im Umfeld führen. Insbesondere durch die Randlage im Warendorfer Stadtgebiet mit dem Übergang zur freien Landschaft sind landwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Rahmen grundsätzlich möglich und zu tolerieren. Bei künftigen Nutzungsänderungen erfolgt jeweils eine Einzelfallprüfung auf Genehmigungsebene. Bei Bedarf können Maßnahmen zur Einhaltung bestehender Schutzansprüche auf der Genehmigungsebene sicher abschließend geregelt werden. Weiterer Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen.

5.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Der Teilaufhebungsbereich ist bereits seit vielen Jahren an die städtischen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die Organisation der Müllabfuhr ist ebenfalls im Bestand geregelt. Mit der vorliegenden Teilaufhebung ist in der Umsetzung der vollständige Rückbau der Reitsportanlage verbunden. Dies betrifft voraussichtlich auch entsprechende Anschlüsse an das Leitungsnetz. Der Kreis Warendorf hat im Zuge des Scopings zu den Bauleitplanverfahren darauf hingewiesen, dass die bestehende Abwasserableitung (Schmutz- und Regenwasser) gesichert werden soll. Der Abwasserbetrieb Warendorf sei einzubinden. Dies erfolgt im weiteren Verfahren. Darüber hinaus wird der betroffene Eigentümer zur Berücksichtigung im Zuge des Rückbaus über diese Stellungnahme informiert. Entsprechende Regelungen können im Zuge künftiger Nutzungsänderungen auf Genehmigungsebene getroffen werden. Weiterer Handlungsbedarf wird auf Ebene der Teilaufhebung nicht gesehen.

Die Thyssengas GmbH hat der Stadt im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass die **Thyssengasfernleitung** L07463 Bl. Nr. 3 bis 4 durch den vorliegenden Teilaufhebungsbereich verläuft. Sie führt von Süden unter der Ems bis auf die Reitsportanlage und knickt dann nach Nordosten in die Straße Dackmar ab. Sie verläuft somit über einen längeren Abschnitt über private Grundstücksflächen. Die seitens des Versorgungsträgers mitgeteilten Informationen und Hinweise zur Berücksichtigung im Umgang mit der Leitung wurden zur Beachtung im Zuge künftiger Abrissarbeiten und Nutzungsabsichten an den Flächeneigentümer weitergeleitet. Eine grundbuchrechtliche Sicherung der Leitung inklusive Schutzstreifen sollte zur dauerhaften Absicherung der Gasversorgung angestrebt werden. Die Gasleitung ist im wirksamen FNP dargestellt und wird im Zuge der parallel erfolgenden 29. FNP-Änderung übernommen. Auf Ebene der Teilaufhebung bestehen keine Regelungsmöglichkeiten.

Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des Aufhebungsverfahrens darüber hinaus keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

5.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1.45 setzt zur Eingrünung des gesamten Standorts randlich **Grünflächen** fest, die zudem mit **Pflanzgeboten und Erhaltungsbindungen** für vorhandene Bäume und Sträucher versehen sind. Insbesondere zur Straße Dackmar und zum Tatenhausener Weg sowie entlang der Wohnbebauung im Westen bzw. Nordwesten sollen Gehölzreihen einen angemessenen Übergang zum freien Landschaftsraum und zu den angrenzenden Wohngrundstücken schaffen. Die entlang des mittig verlaufenden Reitwegs bestehenden Baum- und Strauchgruppen sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dieser Gehölzstreifen dient der Durchgrünung und Gliederung der Reitsportanlage.

Diese damals im Ursprungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind in der Örtlichkeit in weiten Teilen vorhanden und prägen den Standort. Entlang der Straße ist u. a. über Jahre eine naturnahe Wallhecke gewachsen. Beim Rückbau der gesamten Anlage können und sollten diese bestehenden wertvollen Gehölze insgesamt erhalten werden.

Vor dem Hintergrund oben genannter Schutzgebietsausweisungen im Teilaufhebungsbereich sowie in seinem unmittelbaren Umfeld insbesondere entlang der Ems wirkt sich die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 und der damit verbundene vollständige Rückbau der baulichen Anlagen **positiv auf die Schutz- und Entwicklungsziele** in diesem Bereich aus. Im Zuge des Rückbaus können wertvolle Gehölzstrukturen erhalten werden.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Dieses gilt gemäß § 1 (8) BauGB auch für die Aufhebung eines Bebauungsplans. Der Umweltbericht wurde zur Offenlage vom Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung als Teil II der Begründung erarbeitet. Da die 29. FNP-Änderung und die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ im sog. Parallelverfahren bearbeitet werden, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren erstellt.⁵ Nach bisherigem Kenntnisstand entstehen durch die vorliegende Planung **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange**. Insbesondere auf den Belang Fläche/Boden wirkt sich der Rückbau und die Entsiegelung im Zuge der künftigen Umsetzung positiv aus. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Gehölzbeständen und Brutvögeln sind einzuhalten. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen können am neu geplanten Standort der Pferdesportanlage umgesetzt werden. Ergänzend wird auf den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1.26 verwiesen. Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

⁵ Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2023): Gemeinsamer Umweltbericht zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“, Soest. Januar 2023.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Der vorliegende Teilaufhebungsbereich hat sich seit vielen Jahren entsprechend den Vorgaben des Ursprungsplans entwickelt. Die Bebauung mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,2 erstreckt sich ausschließlich auf das Baufeld im Osten, das jedoch nicht vollständig ausgenutzt ist. Die **Flächen der Reithallen, Stallungen, der Zuwegung und der Verbindungswege** sind entsprechend versiegelt. Die Reitplätze sind mit einem Sandboden ausgestattet, während sich im Norden, Westen und Südwesten die Pferdeweiden befinden. Eine Veränderung der Bodenverhältnisse ist hier nicht zu erwarten. Die Inanspruchnahme des Teilaufhebungsbereichs ist schon mit dem Bau der ersten Pferdeställe und der Reithalle sowie mit der Aufstellung des Ursprungsplans Mitte bzw. Ende der 1970er Jahre getroffen worden. Bodeneingriffe sind wie dargelegt teilweise bereits erfolgt. Im Ergebnis ist aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungsstrukturen davon auszugehen, dass die vorhandenen **Plaggeneschböden** im Norden voraussichtlich im Bereich der Bebauung und der versiegelten Flächen inzwischen überprägt worden sind und ihre schutzwürdige Funktion hier bereits verloren haben.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 ist im Zuge der Umsetzung der **vollständige Rückbau der gesamten Reitanlage** inklusive Stallungen, Hallen, Reitplätze und Weidezäune verbunden. Im Sinne des regionalplanerisch geforderten Flächentauschs mit dem neu zu entwickeln Standort erfolgt somit eine **Entsiegelung** sämtlicher Flächen, die im Anschluss dem Freiraum zugeführt werden. Hierzu hat sich der Flächeneigentümer bereit erklärt. Dies wirkt sich im Ergebnis positiv auf die Bodenschutzbelange aus.

Künftige Vorhaben und Nutzungen sind gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Damit kann z. B. bei Errichtung einer Hofstelle eine Inanspruchnahme des Bodens und lokal der vollständige Verlust der Bodenfunktionen verbunden sein. Entsprechende Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung können aber sachgerecht im Genehmigungsverfahren für eine konkrete Bebauung aufgegriffen werden. Auch mit einer ackerbaulichen Nutzung können Bodenveränderungen verbunden sein. Die **Teilaufhebung** des Bebauungsplans bereitet im ersten Schritt die vollständige Entsiegelung der bisher teilweise versiegelten Flächen vor und ermöglicht im Ergebnis **keine stärkere Bodeninanspruchnahme** als nach geltendem Planungsrecht zulässig ist. Die Stadt trägt somit in der Gesamtschau der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. Ergänzend wird zu den Belangen Bodenschutz und Flächenverbrauch auf den Umweltbericht verwiesen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten

verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Insbesondere aufgrund der im Zuge der Umsetzung anstehenden Entfernung sämtlicher Gebäude und des Rückbaus der gesamten Anlage wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine fachgutachterliche Artenschutzuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags**⁶ stellen sich wie folgt dar:

Nach der Auswertung vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten fanden von Mai bis Juli 2021 Ortsbegehungen sowie Brutvogel- und Fledermauserfassungen innerhalb des Teilaufhebungsbereichs und des Wirkraums im Umfeld statt. Im Ergebnis konnten zwei planungsrelevante Brutvogelarten (Star und Rauchschwalbe) sowie der Feldsperling, Mäusebussard und Graureiher als Nahrungsgäste beobachtet werden. Die kartierten Fortpflanzungsstätten der **zwei Brutpaare des Stars** werden im Zuge des Rückbaus voraussichtlich nicht zerstört, so dass nach Einschätzung des Gutachters die Verbotstatbestände der Tötung oder Zerstörung von Lebensstätten nicht ausgelöst wird. Sollte die Fällung der Eiche mit Starenbrutplatz zwischen Pferdestall und Hofstelle südlich des Plangebiets angestrebt werden, sind die Artenschutzbelange im Rahmen einer erneuten Begutachtung zu prüfen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Diese Prüfung erfolgt auf der Umsetzungsebene. In den Pferdeställen wurden **zehn Brutpaare der Rauchschwalbe** nachgewiesen, deren Lebensstätten durch den geplanten Rückbau entfernt werden. Diese müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) ersetzt werden. Zudem sind Gebäudeabbrüche außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Für die kartierten **Nahrungsgäste Feldsperling, Mäusebussard und Graureiher** stellt der Teilaufhebungsbereich nach Einschätzung des Gutachters kein essenzielles Nahrungshabitat dar, insbesondere da sich im direkten Umfeld gleichwertige Flächen in großem Umfang befinden. Die darüber hinaus nachgewiesenen Arten der sog. allgemeinen Brutvogelfauna sollen als Individuen durch eine Bauzeitenregelung geschützt werden.

Innerhalb des Teilaufhebungsbereichs und dessen Wirkraum konnten **Zwergfledermäuse, Breitflügelfledermäuse, Wasserfledermäuse, Abendsegler und Kleine Abendsegler** auf Nahrungssuche nachgewiesen werden. Ein essenzielles Nahrungshabitat liegt nach Einschätzung des Gutachters nicht vor. Planungsrelevante Fledermausquartiere wurden nicht gefunden, die meisten Fledermauskontakte wurden an den Gehölzreihen im Südwesten des Teilaufhebungsbereichs und entlang der Ems kartiert. Damit erfüllen die Gehölze die Funktion als Jagdhabitat und als Leitstruktur zur Orientierung in der Landschaft. Um diese Funktionen aufrecht zu erhalten, sind diese Gehölze zu erhalten.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Zuge der geplanten Rückbaumaßnahmen insgesamt auszuschließen, gibt der Artenschutzgutachter zusammenfassend folgende **zwingende Maßnahmen** vor:

- Den Abbruch vorbereitende Maßnahmen und Abbruch nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7.,
- Vom 1.3. bis 30.9. Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten,
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) = vor Abbruch des Stallgebäudes: 20 Nisthilfen für Rauchschwalbe in räumlich-funktionaler Verbindung zu bestehender Fortpflanzungs-/Ruhestätte,

⁶ Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 und zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“, Soest, Juni 2022.

- Vor einer Fällung der Eiche mit Starenbrutplatz südlich des Pferdestalls erneute Begutachtung und Prüfung des Auslösens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung dieser Maßnahmen **keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen; Verbotstatbestände werden nicht erfüllt** und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Die Stadt schließt sich diesen Ergebnissen der Untersuchung an. Die Einhaltung der vorgegebenen Fristen für Abbruchmaßnahmen und Baumfällungen wird durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Flächeneigentümer auf Baugenehmigungsebene geregelt. Ebenso kann der Erhalt der artenschutzrechtlich relevanten Gehölze vereinbart werden. Insbesondere die Gehölze im Nahbereich der Ems unterliegen zudem dem Schutzregime der ausgewiesenen Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Natura 2000-Gebiet), so dass hierüber auch künftig der Erhalt gewährleistet ist. Die aufgeführte CEF-Maßnahme für die Rauchschnalbe wird in den Stallgebäuden des neuen Reitvereinsstandorts vor Abriss der alten Stallungen durch die Stadt, den Eigentümer oder den Reitverein umgesetzt. Der dauerhafte Erhalt und die Pflege der Nisthilfen sind vertraglich mit dem Eigentümer zu vereinbaren. Hierzu wird auf den Bebauungsplan Nr. 1.26 zur Entwicklung des neuen Standorts Bezug genommen. Ergänzend wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Umweltbericht verwiesen. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Teilaufhebung bestehen.

Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des Aufhebungsverfahren darüber hinaus keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung oder Änderung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen oder -aufhebungen, ob die Maßnahmen erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe durch eine neue Rechtsgrundlage nach § 34 oder § 35 BauGB ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Hierzu wird auf die o. g. Begründung der Planungsziele Bezug genommen.

Die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 mit der einhergehenden Aufhebung des Sondergebiets Reitanlagen sowie zugeordneter umliegender Flächen für die Landwirtschaft ist ein Baustein der angestrebten Standortverlagerung des Reit- und Fahrvereins Warendorf von dem bisherigen Standort an der Ems in die Bauernschaft Gröblingen westlich der Sassenberger Straße (B 475). Im Sinne einer bedarfsgerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie mit dem Ziel, den traditionsreichen Reit- und Fahrverein in der Stadt Warendorf zu halten und ihm einen zukunftsfähigen neuen Standort zu ermöglichen, wird diese Teilaufhebung als ein Teilelement in diesem Verlagerungsprozess für angemessen und erforderlich gehalten. **Eine Planungsalternative besteht im Ergebnis nicht.**

Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Für die Beurteilung der Eingriffswirkung ist somit der **Vergleich zwischen dem geltenden Planungsrecht (Ausgangszustand) und dem zu erwartenden Zustand nach Rechtskraft der Teilaufhebung (Eingriffszustand)** vorzunehmen. In der Eingriffsbewertung ist als Ausgangszustand immer das bestehende Planungsrecht gemäß geltendem Bebauungsplan zugrunde zu legen - unabhängig davon, wann

dieser aufgestellt wurde (gilt somit auch für Bebauungspläne vor Einführung der Eingriffsregelung).⁷ Nach Abstimmung mit den Naturschutzbehörden führt die Stadt im vorliegenden Planungsfall für die Eingriffsbewertung keine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch.

Der **Teilaufhebungsbereich** des Bebauungsplans Nr. 1.45 hat sich auf Grundlage des Ursprungsplans seit vielen Jahren entwickelt. Innerhalb des ausgewiesenen Baufelds sind die Flächen der Reithallen, Stallungen, der Zuwegung und der Verbindungswege entsprechend versiegelt. Eine Grundflächenzahl von 0,2 ist hier zulässig, wurde aber in der Örtlichkeit nicht vollständig ausgenutzt. Die vorliegende Teilaufhebung führt im ersten Schritt im Zuge der Umsetzung zu einem vollständigen Rückbau der gesamten Reitanlage inklusive baulicher Anlagen und der Reitplätze etc. Hierzu hat sich der Eigentümer bereit erklärt und vertraglich verpflichtet. Die bestehenden wertvollen Gehölzstrukturen innerhalb des gesamten Teilaufhebungsbereichs können dabei erhalten werden, eine Entfernung ist nicht vorgesehen. Teile davon sind durch die oben aufgeführten Schutzgebietsausweisungen gesichert. Künftig sind sämtliche bauliche Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen, was im Vergleich zum bisher geltenden Ursprungsplan aufgrund der vorhandenen Bebauung voraussichtlich keine veränderte Eingriffsintensität erwarten lässt. Es werden durch die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 keine neuen Baurechte geschaffen, sondern bereits bestehende Baurechte zurückgenommen. Im Ergebnis erfolgen danach **keine zusätzlichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft**. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Teilaufhebungsbereich liegt im Osten des Warendorfer Stadtgebiets nördlich der Ems und östlich der B 475. Der freie Landschaftsraum grenzt unmittelbar an. Der für die Entlassung aus dem Ursprungsplan vorgesehene Bereich ist geprägt von den Gebäuden und Einrichtungen der bestehenden Reitanlage. Südwestlich, westlich und nördlich der Reithallen, Stallungen und Reitplätze liegen die eingezäunten und i. W. unterteilten Pferdeweiden. Insbesondere im Osten entlang der Straße Dackmar wird der Pferdesportstandort von einer dichten Laubhecken- und -baumstruktur eingerahmt. Westlich der Föhranlage und Richtung Ems gliedern weitere Laubbaumgruppen das Areal.

Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Geltungsbereich oder im Umfeld liegen nicht vor. Die Stadt Warendorf hat 2013 ein **Klimaschutzkonzept** für ihre Stadt erstellen lassen.⁸ Dieses enthält u. a. Anregungen für Bauleitplanverfahren zur Entwicklung neuer Gebiete. Somit sind für die vorliegende Teilaufhebung keine konkreten kommunalen Zielsetzungen zu berücksichtigen. Gleichwohl sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die vorliegende Planung dient ausschließlich der Teilaufhebung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1.45 im Bereich der bestehenden Reitanlage, um mit dem anschließenden Rückbau der baulichen Anlagen die Voraussetzungen für die Entwicklung des neuen Standorts zu schaffen. Die bestehenden wertvollen Gehölzstrukturen sollen insgesamt erhalten werden, eine Entfernung ist nicht vorgesehen. Die gemäß geltendem Ursprungsplan zulässige Ausnutzbarkeit wird sich durch

⁷ BVerwG, Urteil vom 20.05.2003, 4 BN 57.02.

⁸ e&u Energiebüro GmbH (2013): Klimaschutzkonzept Warendorf – Teil 2: Endbericht, Bielefeld. April 2013.

die Beurteilung künftiger Vorhaben gemäß § 35 BauGB nicht wesentlich verändern. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Teilaufhebungsbereich sind daher nicht zu erwarten. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden im Ergebnis angemessen berücksichtigt. Ergänzend wird hierzu auf den Umweltbericht verwiesen.

7. Flächenbilanz und Bodenordnung

Der Aufhebungsbereich umfasst etwa 11,9 ha. Dieser ist bisher im Ursprungsplan als Sondergebiet Reitanlagen und Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Planentscheidung

Der Aufstellungsbeschluss für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ ist nach vorangegangener Beratung im Stadtentwicklungsausschuss am 09.12.2020 durch den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss am 22.12.2020 (SV-3273/2020) gefasst worden. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ und der parallel durchzuführenden 29. FNP-Änderung verfolgt die Stadt das Ziel, die angestrebte Standortverlagerung des Reit- und Fahrvereins Warendorf von dem bisherigen Standort an der Ems in die Bauernschaft Gröblingen westlich der Sassenberger Straße (B 475) planerisch abzusichern. Die Aufhebung des Sondergebiets Reitanlagen sowie zugeordneter umliegender Flächen für die Landwirtschaft und die Umwandlung der entsprechenden Sonderbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft auf FNP-Ebene sind die Voraussetzung für die Entwicklung des neuen Standorts. Im Sinne einer bedarfsgerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung sind neben diesem Flächentausch der vollständige Rückbau der bisherigen Reitanlage und die Freiraumrückführung sämtlicher Flächen zwingende Voraussetzung für die neue Reitanlage im bisherigen Außenbereich. Somit ist die vorliegende Teilaufhebung ein Baustein im Zuge der angestrebten Umsiedlung. Mit dem Ziel, den traditionsreichen Reit- und Fahrverein in der Stadt Warendorf zu halten und ihm einen zukunftsfähigen neuen Standort zu ermöglichen, wird diese Teilaufhebung als ein Teilelement in diesem Verlagerungsprozess für angemessen und erforderlich gehalten.

Im Ergebnis der Abwägung geht die Stadt davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Warendorf und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Ausarbeitung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ durch Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Warendorf.

Die Begründung ist der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 beigelegt.

Warendorf, den ..03.03.2023.....

...gez. *P. Schembecker*.....
Amtsleitung Amt 61 – Stadtentwicklung