

Bebauungsplan Nr. 2.51
„Grabeland Fischerstraße“

Begründung

08.05.2023

Stand: Vorentwurf

Verfasser

in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner

Stadtplaner PartGmbH

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 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Erschließung und Verkehr
 - 5.4 Immissionsschutz
 - 5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.6 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. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

– wird im weiteren Verfahren zur Entwurfs offenlage gemäß § 3(2) BauGB erarbeitet –

Teil III: Anlagen

- A.1 Bezirksregierung Münster: Planfeststellungsbeschluss, Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Warendorf „Neue Ems“ im innerstädtischen Bereich, Abschnitt 2, verbunden mit Verbesserungen des Hochwasserschutzes zwischen den Emsstationierungen KM 291.700 bis 292.660, AZ: 54.09.01.01-032, Münster, 28.09.2020.
- A.2 Lageplan Planung Abschnitt 2 zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Warendorf „Neue Ems“ im innerstädtischen Bereich; Abschnitt 2: „Ems-West“; 18.12.2018.
- A.3 Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Warendorf, Neue Ems im innerstädtischen Bereich – West, Genehmigungsplanung nach § 68 WHG, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stadt Warendorf, Dezember 2018, Hilden.

Hinweis:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Warendorf als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.51 „Grabeland Fischerstraße“ mitzuteilen.

1. Einführung

Die vorliegende Planung betrifft eine ca. 2,64 ha große Fläche nordwestlich der Warendorfer Kernstadt, nördlich der Wohnbebauung an der Fischerstraße und südlich der Ems. Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend durch planungsrechtlich nicht gesicherte Gärten bzw. eigenständige Gartenparzellen im zentralen Planbereich und durch östlich und westlich an diese Gärten angrenzende Grün-/Freiflächen sowie durch Waldflächen im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets geprägt.

Zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde das Planfeststellungsverfahren „Neue Ems“ durchgeführt, um darauf aufbauend u. a. den Flussverlauf der heutigen Ems zu verbreitern und umzugestalten. Hierfür werden u. a. Flächen für eine Sekundäraue und den Hochwasserschutz benötigt, welche gemäß dem Planfeststellungsbeschluss¹ teilweise im Bereich der derzeit planungsrechtlich nicht gesicherten Gärten unmittelbar nördlich des Plangebiets umgesetzt werden sollen. Die nördlich des Plangebiets liegenden Gärten können somit zukünftig nach der Umsetzung des Projekts „Neue Ems“ nicht mehr weiter als Gärten genutzt werden.

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.51 „Grabeland Fischerstraße“ sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und die Entwicklung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland geschaffen werden. Hierdurch sollen die bestehenden Gärten/Gartenparzellen im zentralen Bereich des Plangebiets als Grabeland planungsrechtlich gesichert und die Entwicklung neuer Gärten/Gartenparzellen im Rahmen der als Grabeland ausgewiesenen privaten Grünflächen ermöglicht werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.51 bezieht sich jedoch nicht nur auf die geplanten privaten Grünflächen, sondern umfasst auch weitere angrenzende Flächen (angrenzende Waldflächen etc.). Hiermit soll eine gesicherte Erschließung sowie eine aufeinander abgestimmte geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet sichergestellt werden. Weiterhin sollen auch hier die planungsrechtlichen Vorgaben an die heutigen Anforderungen und Zielvorstellungen angepasst werden.

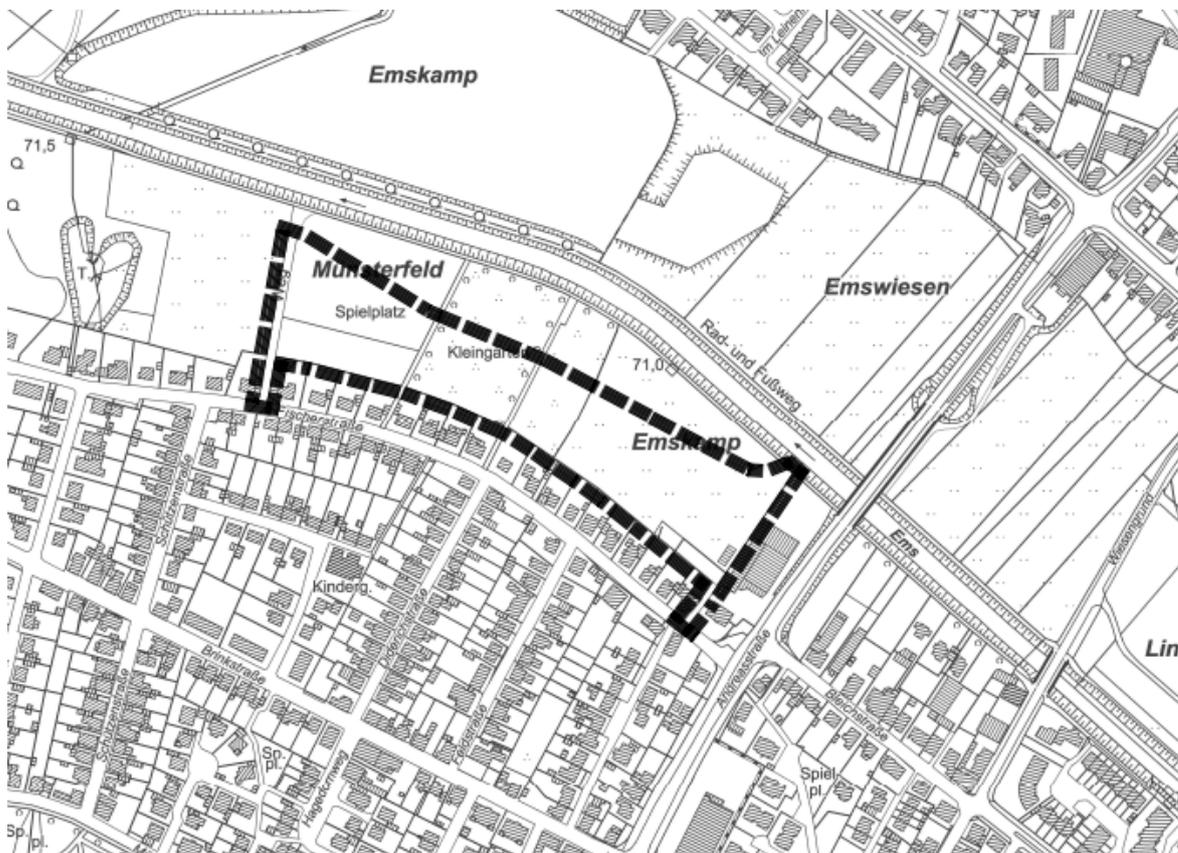
Der Bebauungsplan Nr. 2.51 „Grabeland Fischerstraße“ wird als sog. Angebotsplan in einem **Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB** aufgestellt. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf weichen derzeit von den im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2.51 geplanten Nutzungen ab. Daher wird der Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert und an die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 2.51 angepasst. Um die geplanten Nutzungen im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB bauleitplanerisch abzusichern, führt die Stadt daher die **31. Änderung des Flächennutzungsplans 2010** und die **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.51 „Grabeland Fischerstraße“** im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durch. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist somit gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich fortzuentwickeln.

¹ Siehe Bezirksregierung Münster: Planfeststellungsbeschluss, Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Warendorf „Neue Ems“ im innerstädtischen Bereich, Abschnitt 2, verbunden mit Verbesserungen des Hochwasserschutzes zwischen den Emsstationierungen KM 291.700 bis 292.660, AZ: 54.09.01.01-032, Münster, 28.09.2020.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Plangebiet mit einer Größe von **ca. 2,64 ha** liegt nordwestlich der Warendorfer Kernstadt, nördlich der Wohnbebauung an der Fischerstraße und südlich der Ems. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

Die räumliche Einordnung des Plangebiets zeigt die folgende Abbildung:



Räumliche Einordnung des Plangebiets (Übersichtsplan Stadt Warendorf, ohne Maßstab)

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Plangebietsflächen im zentralen Planbereich sind vorwiegend durch Gärten bzw. eigenständige Gartenparzellen geprägt, die derzeit über eine Wegeverbindung zwischen den Wohngrundstücken an der Fischerstraße 42 und 44 mit der Fischerstraße verbunden sind. Bei den Plangebietsflächen östlich dieser Gärten handelt es sich im Wesentlichen um Grün-/Freiflächen bzw. überwiegend um eingezäunte Weideflächen für Pferde. Auch die Teilflächen im nordwestlichen Plangebiet sind durch Grün-/Freiflächen bzw. Wiesenflächen geprägt. Teilflächen des südwestlichen Plangebiets werden gemäß derzeitigem Kenntnisstand als Waldflächen eingestuft und sollen im Sinne ihrer heutigen Funktion in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden als Waldflächen planungsrechtlich gesichert werden. Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet neben Geländehöhen auch bestehende Bäume inklusive der jeweiligen Kronentraufe eingemessen und im Plan dargestellt worden.

Die Flächen unmittelbar nördlich des Plangebiets sind im zentralen Bereich ebenfalls durch Gärten bzw. eigenständige Gartenparzellen sowie angrenzend durch Grün-/Freiflächen geprägt, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Neue Ems“ zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) überplant wurden und zukünftig als Flächen für eine Sekundärraum- und den Hochwasserschutz benötigt werden. Nördlich dieser Flächen verläuft der Fluss Ems mit einer begleitenden Fuß-/Radwegeverbindung. Der Bereich unmittelbar südlich des Plangebiets ist durch die Wohnbebauung an der Fischerstraße mit den zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt. Diese wird i. W. durch 1½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise bestimmt. Die hier prägende Dachform ist das Satteldach. Das weitere Umfeld südlich des Plangebiets ist ebenfalls vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Die Flächen unmittelbar östlich des Plangebiets an der Andreasstraße 39/39a sind derzeit durch den hier bestehenden gewerblich geprägten Gebäudebestand (Fahrradhandel) sowie die zugehörigen Erschließungsflächen und Nebenanlagen geprägt.

3.2 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 zentralörtlichen Systems die Funktion eines Mittelzentrums zu. Sie ist auf das Oberzentrum Münster ausgerichtet. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend den Zielen zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Aus städtebaulicher Sicht betrifft die vorliegende Planung insbesondere **Ziele und Grundsätze des LEP NRW unter 7. Freiraum** sowie das **Ziel 7.4-6 Überschwemmungsbereiche** (siehe hierzu nachfolgende Erläuterungen zum Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz).

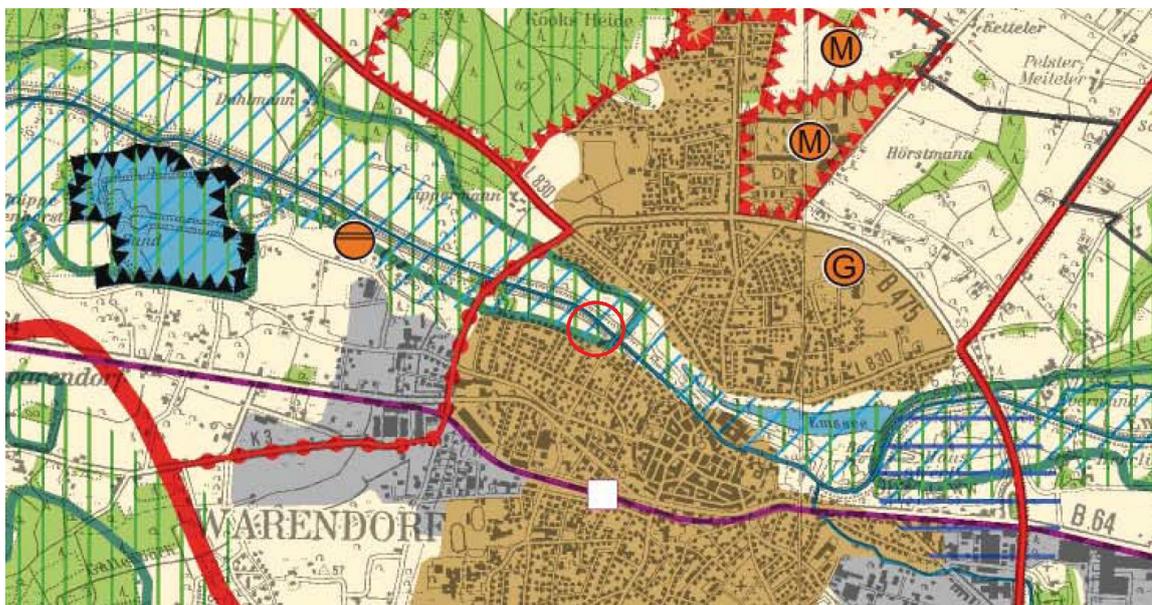
Bewertung der im LEP NRW unter 7. Freiraum aufgeführten Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Planung:

Die Planung löst nur bedingt Eingriffe in den Freiraum und in Natur und Landschaft aus, da gemäß den Planungszielen (siehe Kapitel 4) und Planinhalten des Bebauungsplans Nr. 2.51 vorwiegend private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland und Waldflächen im Plangebiet festgesetzt werden (siehe Plankarte). Die Auswirkungen auf Belange des Freiraumschutzes werden im weiteren Verfahren zur Entwurfs offenlage im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2.51 beschrieben und bewertet. Im Rahmen des Umweltberichts werden im weiteren Planverfahren zudem erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der ggf. erforderliche Kompensationsbedarf ist im weiteren Verfahren verbindlich zu regeln.

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. Teilflächen des Plangebiets liegen innerhalb des festgesetzten Überschwem-

mungsgebiets „Ems“, das gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 2.51 übernommen wurde. Die Überplanung des Plangebiets ist mit den Anforderungen der in diesen Teilbereichen geltenden Überschwemmungsgebietsverordnung „Ems“ vom 28.12.2001 zu vereinbaren. Es sind entsprechend u. a. die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 WHG zu beachten. Außerdem werden gemäß dem Planfeststellungsverfahren zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie des Projekts „Neue Ems“ die hier festgelegten Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (hier: lineare Geländemodellierung/Geländeaufschüttung sowie Entwässerungsmulde) nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 2.51 übernommen und festgesetzt.² Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Planungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 2.51 ist die Planung nach Auffassung der Stadt gemäß derzeitigem Kenntnisstand mit den Zielen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar.

Der **Regionalplan Münsterland** legt das Plangebiet als **Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich** mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Natur“, „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ sowie „Überschwemmungsbereiche“ fest. 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 aus der Plankarte abgebildet.



Auszug aus dem Regionalplan Münsterland mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab)

² Siehe ebd.

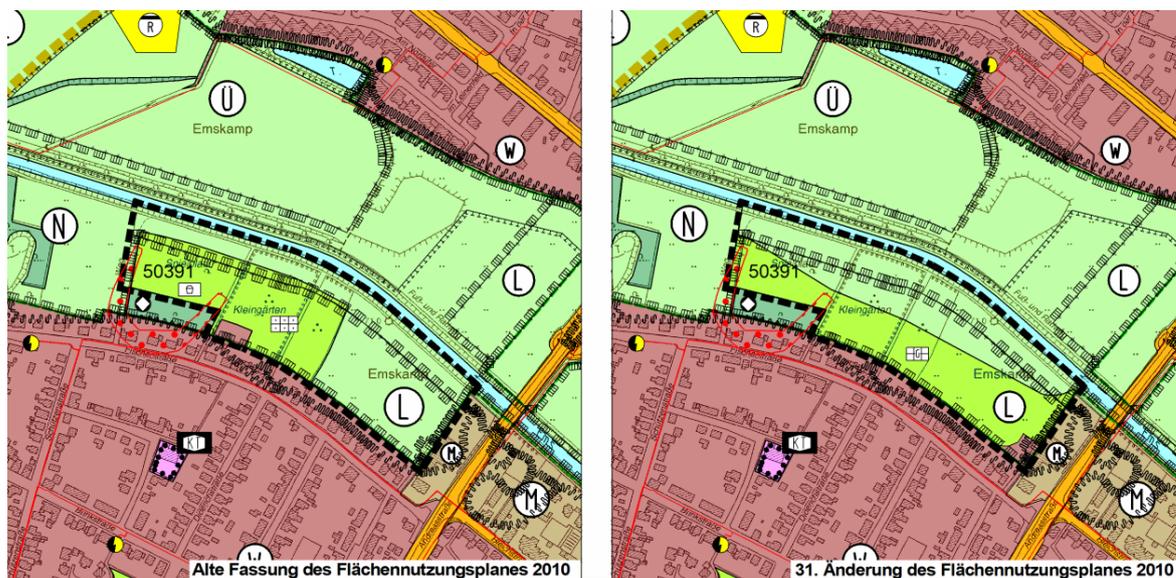
Siehe Grundlage: „Lageplan Planung Abschnitt 2“ zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Warendorf „Neue Ems“ im innerstädtischen Bereich; Abschnitt 2: „Ems-West“; vom 18.12.2018 (Rechtskraft zugehöriger Planfeststellungsbeschluss der Bezirksregierung Münster am 28.10.2020).

Der in der aktuellen Fassung seit Juni 2014 rechtskräftige **Regionalplan Münsterland wird derzeit fortgeschrieben**.³ 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 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. Die zeichnerischen Inhalte des rechtskräftigen Regionalplans für das vorliegende Plangebiet wurden in den Entwurf der Fortschreibung übernommen. Ergänzend wird auf den Entwurf des Regionalplans Münsterland verwiesen.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Planungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 2.51 geht die Stadt gemäß derzeitigem Kenntnisstand zusammenfassend davon aus, dass die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt erfüllt werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf stellt die vorliegend überplanten Flächen teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten und der Zweckbestimmung Spielplatz sowie teilweise als Flächen für die Landwirtschaft und Waldfläche dar. Ein untergeordneter Teilbereich südwestlich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten ist zudem aktuell als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen FNP 2010 der Stadt Warendorf mit Geltungsbereich und Darstellung der 31. FNP-Änderung (ohne Maßstab)

Für die angestrebte Entwicklung des Plangebiets wird somit eine **Änderung des FNP im Parallelverfahren** gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt (31. FNP-Änderung). Die 31. FNP-Änderung sieht anknüpfend an den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 2.51 vorwiegend die Darstellung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland vor. Die nördlich des Bebauungsplans Nr. 2.51 liegenden Teilflächen der 31. FNP-Änderung werden nunmehr als Flächen für die Land-

³ Bezirksregierung Münster, Hg. (2022): Sitzungsvorlage 35/2022 aus dem Regionalrat Münster. Download unter: https://www.regionalrat-muenster.nrw.de/vorgang/?__=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZYklfCOQypmaJmoK0Y1TO4c, zugegriffen am 02.05.2023. Münster.

wirtschaft dargestellt. Eine untergeordnete Teilfläche im südöstlichen Teilbereich der 31. FNP-Änderung wird zudem anknüpfend an den Bebauungsplan Nr. 2.51 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zudem werden die Darstellungen von einer Fläche für den Hochwasserschutz (hier: Überschwemmungsgebiet), von einer Umgrenzung von Schutzgebieten (hier: Landschafts- und Naturschutzgebiet) sowie von einer Altablagerung Nr. 50391 unverändert im Rahmen der 31. FNP-Änderung übernommen. Der Bebauungsplan Nr. 2.51 wird zusammenfassend damit später gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald

Die Neuaufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Teilflächen nördlich und westlich des Plangebiets sind als Teil des Naturschutzgebiets „Emsaue westlich Warendorf“ (WAF-070) sowie des FFH-Gebiets „Emsaue“ (DE-4013-301) gemeldet. Gemäß FFH-Richtlinie ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Mindestabstands von 300 m im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets vorliegen kann. Eine entsprechende Prüfung soll im weiteren Verfahren erfolgen.
- Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Emstal (LSG-4013-0005).

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets werden bestehende Waldflächen planungsrechtlich gesichert, um diese im Sinne ihrer heutigen Funktion und Ausprägung langfristig zu erhalten.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des zur Entwurfsoffenlage auszuarbeitenden Umweltberichts näher beschrieben und bewertet.

3.5 Gewässer

Nördlich des Plangebiets verläuft der Fluss Ems. Weitere Gewässer sind im Plangebiet nicht bekannt. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

Teilflächen des Plangebiets liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Ems“, das gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 2.51 übernommen wurde. Die Überplanung des Plangebiets ist mit den Anforderungen der in diesen Teilflächen geltenden Überschwemmungsgebietsverordnung „Ems“ vom 28.12.2001 zu vereinbaren. Es sind entsprechend u. a. die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 WHG zu beachten. Außerdem werden gemäß dem Planfeststellungsverfahren zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie des Projekts „Neue Ems“ die hier festgelegten Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (hier: lineare Geländemodellierung/Geländeaufschüttung sowie Entwässerungsmulde) nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 2.51 übernommen und festgesetzt.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ steht im Plangebiet vorwiegend Brauner Auenboden an. Dieser Boden ist allgemein u. a. durch eine hohe, z. T. mittlere Wasserdurchlässigkeit, eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und durch eine mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht bei diesem Boden gemäß Bodenkarte NRW allgemein bei 8 bis 20 dm unter Flur (stark schwankend).

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Altlastenstandorte sind innerhalb des Plangebiets nicht 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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Kampfmittel sind im Plangebiet 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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau-, Boden- oder Naturdenkmale sind derzeit weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Auch befinden sich im Plangebiet keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die als zu schützendes Kulturgut eingestuft werden oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, nicht unmittelbar berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.51 „Grabeland Fischerstraße“ sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und die Entwicklung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland geschaffen werden. Hierdurch sollen die bestehenden Gärten/Gartenparzellen im zentralen Bereich des Plangebiets als Grabeland planungsrechtlich gesichert und die Entwicklung neuer Gärten/Gartenparzellen im Rahmen der als Grabeland ausgewiesenen privaten Grünflächen ermöglicht werden. Durch die Planung soll zudem ein Beitrag für eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen geleistet werden.

⁴ Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.51 bezieht sich jedoch nicht nur auf die geplanten privaten Grünflächen, sondern umfasst auch weitere angrenzende Flächen (angrenzende Waldflächen etc.). Hiermit soll eine gesicherte Erschließung sowie eine aufeinander abgestimmte geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet sichergestellt werden. Weiterhin sollen auch hier die planungsrechtlichen Vorgaben an die heutigen Anforderungen und Zielvorstellungen angepasst werden.

Das **Plankonzept** sieht i. W. die Sicherung und die Entwicklung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland vor. Die verkehrliche Erschließung der privaten Grünflächen, insbesondere für Feuerwehr-/Rettungswagen etc., soll über eine bestehende, an der Fischerstraße anknüpfende Wegeverbindung zwischen den Wohngrundstücken an der Fischerstraße 58 und 62 erfolgen, die mit den geplanten Straßenverkehrsflächen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verknüpft ist. Zudem ist im nördlichen Planbereich eine Stellplatzanlage für die zukünftigen Nutzer der geplanten Grabeflächen geplant, die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz planerisch gesichert wird. Im südwestlichen Planbereich sollen zudem bestehende Waldflächen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden planerisch gesichert werden. Weiterhin werden die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Neue Ems“ zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie festgelegten Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (hier: lineare Geländemodellierung/Geländeaufschüttung sowie Entwässerungsmulde) nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 2.51 übernommen und festgesetzt. Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets wird zudem eine Teilfläche des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet ohne ein Baufeld festgesetzt, um hier u. a. Nebengebäude zur Lagerung von Geräten für den Hochwasserschutz errichten zu können (hier sind entsprechend keine Haupt-/Wohngebäude geplant und auch nicht zulässig).

Prüfschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in der verträglichen Einbindung in das Umfeld, insbesondere unter nachbarschaftlichen, immissionsschutzbezogenen, verkehrlichen und naturschutzfachlichen Aspekten.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.51 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Eine Teilfläche des Plangebiets soll gemäß Plankarte im südöstlichen Randbereich des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Diese Teilfläche soll künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die

Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Warendorf. Die gemäß § 4 (3) Nrn. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikte nicht entsprechen. Für die Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets wird zudem bewusst kein Baufeld festgesetzt, um in diesem rückwärtigen Bereich keine Haupt-/Wohngebäude zuzulassen. Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist in dieser Teilfläche geplant, um hier insbesondere Nebengebäude, z. B. zur Lagerung von Geräten für den Hochwasserschutz, errichten zu können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB orientieren sich am geplanten Nutzungszweck und der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ems (s. Kapitel 3.5). Vor diesem Hintergrund wird gemäß den Planungszielen bewusst auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baufeldern im Plangebiet verzichtet. Zur Klarstellung wird für die Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets eine Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4) zugelassen, um hier die mögliche Versiegelung im wohngebietsüblichen Rahmen zu begrenzen. Auch in der Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets sind keine überbaubaren Flächen festgesetzt, so dass hier keine Haupt-/Wohngebäude zulässig sind.

5.3 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der geplanten privaten Grünflächen erfolgt ausgehend von der öffentlichen Straße Fischerstraße im Westen des Plangebiets über einen bestehenden Erschließungsweg, der zwischen den Wohngrundstücken an der Fischerstraße 58 und 62 an die Fischerstraße anknüpft. Dieser ist mit den geplanten Straßenverkehrsflächen, welche den im Zuge der Durchführung der WRRL zu verlegenden Fuß- und Radweg abbildet, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verknüpft, so dass für die jeweiligen Flächen eine gesicherte Erschließung, insbesondere für Feuerwehr-/Rettungswagen etc., gewährleistet werden kann. Zudem ist im nördlichen Planbereich eine Stellplatzanlage für die zukünftigen Nutzer der geplanten Grabeflächen vorgesehen, die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz planerisch gesichert wird. Außerdem werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzt, welche entsprechend ausschließlich als Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer fungieren sollen. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen soll auf der nachgelagerten Umsetzungsebene in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geregelt werden. Hierbei sind u. a. die gemäß dem Planfeststellungsverfahren „Neue Ems“ festgelegten Vorgaben bzw. Planungen zu beachten.

Ein unmittelbarer Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist für das vorliegende Plangebiet bisher nicht gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV im weiteren Umfeld erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung nicht verändert.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 2.51 ist gemäß derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten, dass sich die Verkehrsmenge im Plangebiet angesichts der Lage und der geplanten Nutzungen (vorwiegend private Grünflächen, siehe Plankarte) weiterhin im ortsüblichen Rahmen der umliegenden Bebauung bewegen wird. Eine nachteilige Ver-

kehrsentwicklung durch die Planung wird gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Daher wird aktuell auch kein näherer verkehrsgutachterlicher Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

5.4 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

Verkehrslärmeinwirkungen

Aufgrund der Planung wird die verkehrliche Situation im Plangebiet nur unwesentlich verändert. Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 2.51 ist gemäß derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten, dass sich die möglichen Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet und im näheren Umfeld angesichts der Lage und der geplanten Nutzungen (vorwiegend private Grünflächen, siehe Plankarte) weiterhin im ortsüblichen Rahmen der umliegenden Bebauung bewegen wird. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Verkehrslärms wird aus diesem Grund derzeit nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

Gewerbelärmeinwirkungen

Im Plangebiet werden vorwiegend private Grünflächen mit Zweckbestimmung Grabeland, Flächen für Wald etc. festgesetzt (siehe Plankarte). Gewerbliche Nutzungen im Plangebiet sind keine bekannt und durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu erwarten. Lediglich im Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets sind gewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Die Flächen unmittelbar östlich des Plangebiets an der Andreasstraße 39/39a sind derzeit durch den hier bestehenden gewerblich geprägten Gebäudebestand (Fahrradhandel) sowie die zugehörigen Erschließungsflächen und Nebenanlagen geprägt. Potenzielle Konflikte der Planung mit bestehenden Gewerbebetrieben im direkten Umfeld liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand jedoch nicht vor. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

Landwirtschaft, Nachbarschaft und Immissionen

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind jedoch nicht bekannt. Durch die vorliegende Planung wird auch kein ggf. näher an die landwirtschaftlichen Flächen heranrückende Bebauung vorbereitet.

Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind der Gemeinde innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Un-

tersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die technische Ver- und Entsorgung soll insgesamt durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die städtische Kläranlage erfolgen. Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden parallel zum weiteren Planverfahren erarbeitet.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist ebenso wie die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Löschwasser** zu gewährleisten. Die DVGW-Regelwerke sind dabei insgesamt zu beachten. Probleme mit der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt. Eine abschließende Klärung zum Brandschutz erfolgt auf der Genehmigungsebene.

b) Wasserwirtschaft

Teilflächen des Plangebiets liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Ems“, das gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 2.51 übernommen wurde. Die Überplanung des Plangebiets ist mit den Anforderungen der in diesen Teilflächen geltenden Überschwemmungsgebietsverordnung „Ems“ vom 28.12.2001 zu vereinbaren. Es sind entsprechend u. a. die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 WHG zu beachten. Außerdem werden gemäß dem Planfeststellungsverfahren zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie des Projekts „Neue Ems“ die hier festgelegten Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (hier: lineare Geländemodellierung/Geländeaufschüttung sowie Entwässerungsmulde) nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 2.51 übernommen und festgesetzt.

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der im Plangebiet vorwiegend anstehende Brauner Auenboden weist eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf, so dass gemäß derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich eine Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers besteht. Mit bisheriger Kenntnis geht die Stadt davon aus, dass die Niederschlagsentwässerung des Plangebiets durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen kann und weitergehende Regelungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entbehrlich sind. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die im Südwesten des Plangebiets bestehenden Waldflächen bestandsorientiert als **Wald** fest.

Darüber hinaus werden gemäß Plankarte im Plangebiet großflächig **private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland** festgesetzt. In den als Grabeland festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß Festsetzung Nr. C.2.1 nur auf den Nutzungszweck der Bewirtschaftung der Gärten beschränkte Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten von maximal 35 cbm (Kubikmeter) zulässig. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der privaten Grünflächen nur Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig sind, die im Einklang mit der Zweckbestimmung Grabeland stehen und u. a. mit den Belangen des Hochwasserschutzes und der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet vereinbar sind (siehe hierzu Kapitel 5.5 b). Ergänzend wird klarstellend auf § 1 (2) Nr. 5 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) hingewiesen. Hiernach kann Grabeland wie folgt definiert werden: „[...] ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland).“ Als einjährige Pflanzen bezeichnet man Pflanzen, die innerhalb einer Vegetationsperiode ihren gesamten Lebenszyklus von der Keimung über Blüte und Samenbildung bis zum Absterben durchlaufen (wie Kapuzinerkresse, Ringelblume, Jungfer im Grünen).

Des Weiteren wird im westlichen Teilbereich der privaten Grünflächen eine **Fläche für das Anpflanzen von Bäumen** festgesetzt. Innerhalb der gemäß Plankarte als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen“ gekennzeichneten Fläche sind zehn Bäume (wieder) anzupflanzen, die zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (Projekt „Neue Ems“) umgepflanzt werden sollen und sich auf dem Grundstück Flurstück 895, Flur 11, Gemarkung Warendorf befinden. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe dieser Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung zur (Wieder-)Anpflanzung dieser Bäume wurde auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplans⁵ zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Warendorf (Neue Ems im innerstädtischen Bereich – West) bestimmt und dient der zusätzlichen planerischen Sicherung der Anpflanzung der entsprechenden Bäume. Gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan wurde hierzu Folgendes festgehalten (siehe dort, Seite 81):

„Im Bereich der geplanten Sekundäraue südlich der Ems und westlich der vorhandenen Kleingärten befinden sich zehn junge Einzelbäume, die im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme gepflanzt wurden. Diese jungen Gehölze sollen nicht entfernt, sondern ausgegraben und im nahen südlichen Umfeld im Bereich des verbleibenden Grünlands wieder eingepflanzt werden (s. Abbildung 25). Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Bei Ausfall ist das betreffende Gehölz gleichwertig zu ersetzen.“

⁵ Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Warendorf, Neue Ems im innerstädtischen Bereich – West, Genehmigungsplanung nach § 68 WHG, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stadt Warendorf, Dezember 2018, Hilfen (siehe Seite 81 ff.).



Abbildung 25: Lage der umzupflanzenden Einzelbäume (© Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Auszug Landschaftspflegerischer Begleitplan - Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Warendorf, Neue Ems im innerstädtischen Bereich – West, Genehmigungsplanung nach § 68 WHG, Stadt Warendorf, Dezember 2018, Hilden (Seite 81 / ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist in einigen Teilbereichen mit Einzelbäumen/Gehölzen bepflanzt, die zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit eingemessen und im Plan dargestellt worden sind. Nach einer ersten fachlichen Prüfung durch die Stadt Warendorf werden **acht markante Bäume (Baumgruppe)** im östlichen Bereich der privaten Grünflächen, u. a. aufgrund ihrer Größe und ihrer das Ortsbild prägenden Funktion, aus umweltfachlicher und städtebaulicher Sicht als erhaltenswert eingestuft und daher auch im Sinne des Klimaschutzes im Rahmen dieses Planverfahrens planungsrechtlich gesichert (Details siehe Plankarte, Festsetzung Nr. C.3.2).

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans sichert die städtische **Baumschutzsatzung** die mit ihrem Stamm innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bäume zusätzlich.

Das Erfordernis konkreter Vorkehrungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans im Hinblick auf naturschutzrechtliche Schutzobjekte und Schutzgebiete wird im weiteren Verfahren u. a. unter Berücksichtigung des zur Entwurfsoffenlage noch zu erarbeitenden Umweltberichts geprüft. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 wird ergänzend verwiesen.

6. Umwelrelevante 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. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der Entwurf des Umweltberichts wird im weiteren Verfahren zur Entwurfsoffenlage erarbeitet und später als Teil II der Begründung beigefügt.

Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Im Plangebiet werden vorwiegend private Grünflächen mit Zweckbestimmung Grabeland, Flächen für Wald etc. festgesetzt (siehe Plankarte). Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können gemäß derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Eine nähere Betrachtung der Belange Bodenschutz und Flächenverbrauch soll im weiteren Planverfahren erfolgen.

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 ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen durch ein Fachbüro erstellt.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen und -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Zu den Planungszielen wird auf Kapi-

tel 4 der Begründung verwiesen. Eine überschlägige Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen erstellt.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Im Plangebiet werden vorwiegend private Grünflächen mit Zweckbestimmung Grabeland, Flächen für Wald etc. festgesetzt (siehe Plankarte). Zudem wird die (Wieder-)Anpflanzung von zehn Bäumen im westlichen Planbereich sowie der Erhalt von acht Bäumen im östlichen Planbereich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.51 planungsrechtlich gesichert (siehe hierzu Kapitel 5.6). Aufgrund der Planungsziele und Planinhalte ist die Planung gemäß derzeitigem Kenntnisstand mit den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vereinbar. Eine nähere Betrachtung der Belange Klimaschutz und Klimaanpassung wird im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen erfolgen.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m ² *
Allgemeines Wohngebiet	997
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland	16.011
Straßenverkehrsflächen	2.705
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg	546
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	150
Waldflächen	2.231
Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, hier: lineare Geländemodellierung/Geländeaufschüttung sowie Entwässerungsmulde	3.767
Gesamtfläche Plangebiet ca.	26.407

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet

9. Planentscheidung

In der Gesamtschau hält die Stadt die vorliegende Planung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Warendorf und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 2.51 „Grabeland Fischerstraße“ durch Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Warendorf.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 2.51 beigelegt.

Warendorf, den

.....
Amtsleitung Amt 61 – Stadtentwicklung