

31. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 „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. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Boden und Gewässer
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
 - 4.1 Verkehr
 - 4.2 Immissionsschutz
 - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

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

Teil III: Anlagen

Hinweis: Die 31. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.51 „Grabeland Fischerstraße“ gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

- 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 der 31. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 „Grabeland Fischerstraße“ mitzuteilen.

1. Einführung

Die vorliegende 31. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 (FNP) der Stadt Warendorf betrifft eine Fläche nordwestlich der Warendorfer Kernstadt, nördlich der Wohnbebauung an der Fischerstraße und südlich der Ems. Der Änderungsbereich wird derzeit vorwiegend durch planungsrechtlich nicht gesicherte Gärten bzw. eigenständige Gartenparzellen im zentralen Bereich und durch östlich und westlich an diese Gärten angrenzende Grün-/Freiflächen 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 im nördlichen Bereich dieser 31. FNP-Änderung umgesetzt werden sollen. Diese Gärten können somit zukünftig nach der Umsetzung des Projekts „Neue Ems“ nicht mehr weiter als Gärten genutzt werden.

Der Änderungsbereich liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Stadt Warendorf führt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.51 „Grabeland Fischerstraße“ im Parallelverfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 durch. 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 südlichen Bereich der 31. FNP-Änderung als Grabeland planungsrechtlich gesichert und die Entwicklung neuer Gärten/Gartenparzellen im Rahmen der als Grabeland ausgewiesenen privaten Grünflächen ermöglicht werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf stellt den Änderungsbereich der vorliegenden 31. FNP-Änderung als Flächen für die Landwirtschaft, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und eine untergeordnete Teilfläche im südwestlichen Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar (siehe Plankarte). Die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Warendorf steht damit nicht im Einklang mit den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.51 beabsichtigten Festsetzungen.

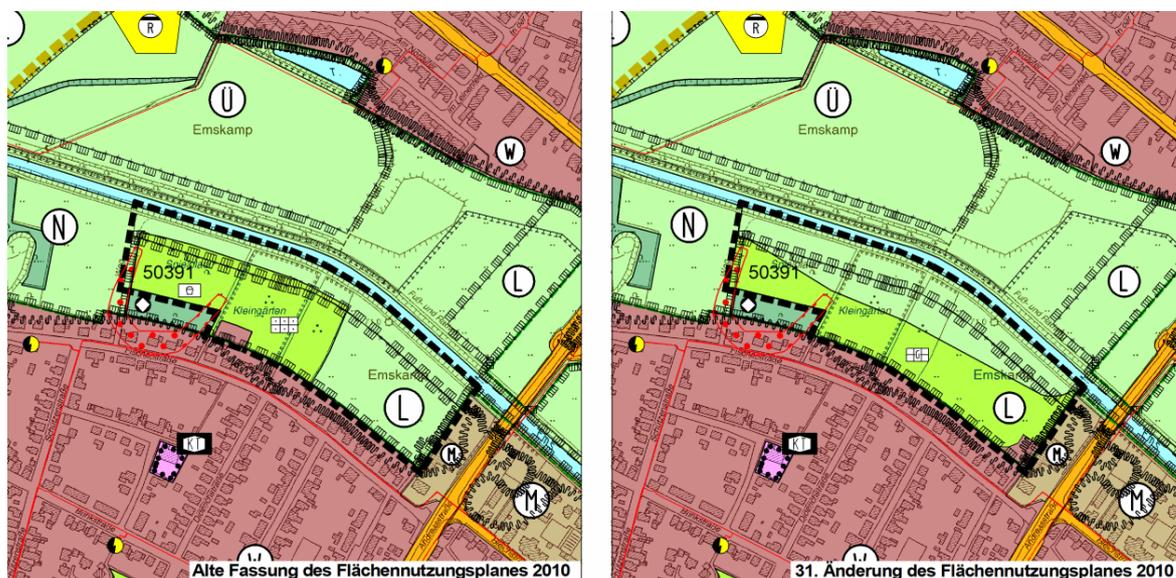
Da Bebauungspläne gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, wird die vorliegende 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Warendorf im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.51 „Grabeland Fischerstraße“ gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf stellt die vorliegend überplanten Flächen teilweise als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie teilweise als Flächen für die Landwirt-

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.

schaft dar. Eine untergeordnete Teilfläche 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)

Die 31. FNP-Änderung sieht anknüpfend an den Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 2.51 vorwiegend die Darstellung von 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 Landwirtschaft dargestellt, um diese im Einklang mit den Vorgaben des Planfeststellungsverfahrens „Neue Ems“ zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu entwickeln. 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 damit später gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein.

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.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Flächen im zentralen Änderungsbereich 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 Flächen östlich dieser Gärten handelt es sich im Wesentlichen um Grün-/Freiflächen bzw. überwiegend um einge-

zäunte Weideflächen für Pferde. Auch die Flächen im westlichen Änderungsbereich sind durch Grün-/Freiflächen bzw. Wiesenflächen geprägt.

Nördlich dieser Flächen verläuft der Fluss Ems mit einer begleitenden Fuß-/Radwegeverbindung. Der Bereich unmittelbar südlich des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs ist ebenfalls vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Die Flächen unmittelbar östlich des Änderungsbereichs 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).

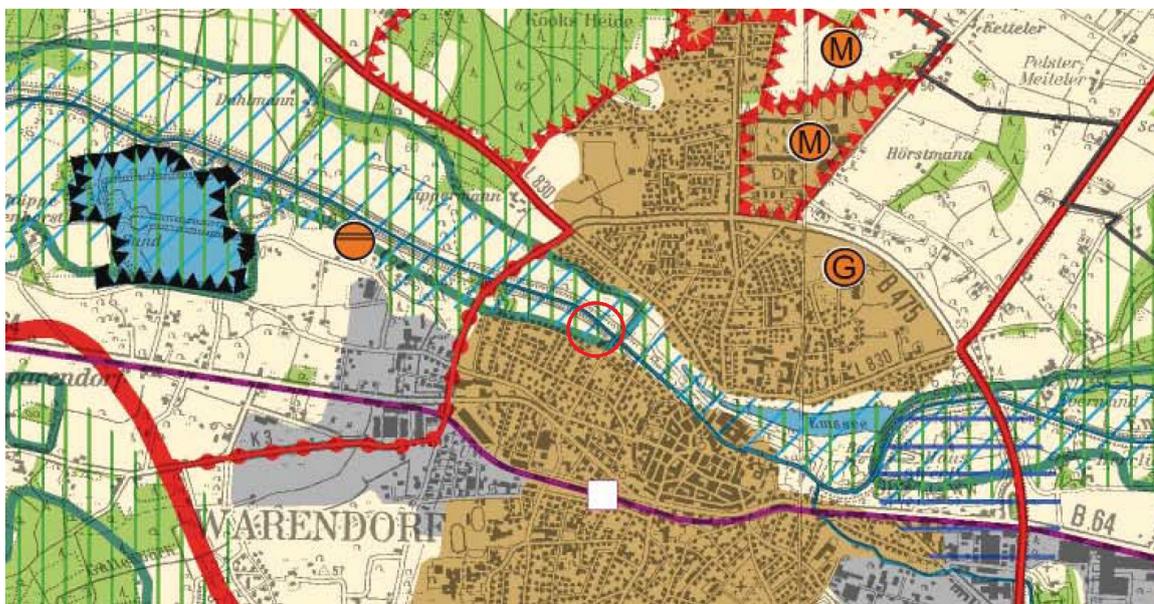
Bewertung der im LEP NRW unter 7. Freiraum aufgeführten Zielen und Grundsätze in Bezug auf die Planung:

Die geplante 31. Änderung des Flächennutzungsplans löst nur bedingt Eingriffe in den Freiraum und in Natur und Landschaft aus, da gemäß den Planungszielen und Planinhalten mit Ausnahme einer untergeordneten Teilfläche im südöstlichen Randbereich im Änderungsbereich nur private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden (siehe Plankarte). Die Auswirkungen auf Belange des Freiraumschutzes werden im weiteren Verfahren zur Entwurfsoffenlage im Umweltbericht 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 Änderungsbereichs liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Ems“, das gemäß § 9 (6) BauGB weiterhin unverändert nachrichtlich in die

Darstellung zur 31. FNP-Änderung übernommen wurde. Die Überplanung 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. Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Planungsinhalte der 31. FNP-Änderung 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)

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 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.

² Bezirksregierung Münster, Hg. (2022): Sitzungsvorlage 35/2022 aus dem Regionalrat Münster. Download unter: https://www.regionalrat-muenster.nrw.de/vorgang/?__=UGhVM0hpd2NXNfDfFcExjZYklfCOQypmaJmoK0Y1TO4c, zugegriffen am 02.05.2023. Münster.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Planungsinhalte der 31. FNP-Änderung geht die Stadt gemäß derzeitigem Kenntnisstand zusammenfassend davon aus, dass die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt erfüllt werden.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

3.4 Boden und Gewässer

a) Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ steht im Änderungsbereich 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 diesen Böden gemäß Bodenkarte NRW allgemein bei 8 bis 20 dm unter Flur (stark schwankend). 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 u. a. des Schutzguts Boden soll im weiteren Planverfahren erfolgen.

b) Gewässer

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

Teilflächen des Änderungsbereichs liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Ems“, das gemäß § 9 (6) BauGB weiter unverändert nachrichtlich in die Darstellung der 31. FNP-Änderung 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.

³ Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlastenstandorte sind weder innerhalb des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereich 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.

3.6 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.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der geplanten privaten Grünflächen soll ausgehend von der öffentlichen Straße Fischerstraße im Westen des Plangebiets über einen bestehenden Erschließungsweg erfolgen, der zwischen den Wohngrundstücken an der Fischerstraße 58 und 62 an die Fischerstraße anknüpft. Die zur Sicherung der Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen werden im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplans Nr. 2.51 „Grabeland Fischerstraße“ festgesetzt und nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans geregelt. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen soll auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Genehmigungsebene in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geregelt werden. Hierbei sind u. a. die gemäß dem Planfeststellungsverfahren „Neue Ems“ festgelegten Vorgaben bzw. Planungen zu beachten.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Planinhalte der 31. FNP-Änderung ist gemäßzeitigem Kenntnisstand zu erwarten, dass sich die Verkehrsmenge im Änderungsbereich angesichts der Lage und der geplanten Nutzungen (vorwiegend private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland und Flächen für die Landwirtschaft, siehe Plankarte) weiterhin im ortsüblichen Rahmen der umliegenden Bebauung bewegen wird. Eine nachteilige Verkehrsentwicklung durch die 31. FNP-Änderung 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 an-

dere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen

4.2 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes im Zuge der beiden parallel aufzustellenden Bauleitplanverfahren zu verschiedenen Gesichtspunkten geprüft. Zu beachten sind in der Bauleitplanung eventuelle Vorbelastungen des Änderungsbereichs sowie mögliche Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Änderungsbereich selbst oder im weiteren Umfeld.

Verkehrslärmeinwirkungen

Aufgrund der Planung wird die verkehrliche Situation im Änderungsbereich nur unwesentlich verändert. Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Planinhalte der 31. FNP-Änderung ist gemäß derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten, dass sich die möglichen Verkehrslärmeinwirkungen im Änderungsbereich und im näheren Umfeld angesichts der Lage und der geplanten Nutzungen (vorwiegend private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland und Flächen für die Landwirtschaft, 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 Änderungsbereich werden vorwiegend private Grünflächen mit Zweckbestimmung Grabeland und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Plankarte). Gewerbliche Nutzungen im Änderungsbereich sind keine bekannt und durch die Darstellungen der 31. FNP-Änderung nicht zu erwarten. Lediglich im Teilbereich der untergeordneten Wohnbaufläche sind gewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Die Flächen unmittelbar östlich des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs 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 Untersuchungsbedarf 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.

4.3 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 Änderungsbereichs liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Ems“, das gemäß § 9 (6) BauGB weiter nachrichtlich übernommen wurde. Die Überplanung 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.

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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs 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.

4.4 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.

tigen. Der Entwurf des Umweltberichts wird im weiteren Verfahren zur Entwurfsoffenlage erarbeitet und später als Teil II der Begründung beigelegt.

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

4.5 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 Änderungsbereich werden vorwiegend private Grünflächen mit Zweckbestimmung Grabeland sowie Flächen für die Landwirtschaft Flächen dargestellt (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.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Ertaufstellung 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 einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

Zum aktuellen Zustand und der Nutzung der Flächen im Änderungsbereich wird auf die Kapitel 3.1 und 3.3 der vorliegenden Begründung verwiesen. Im Änderungsbereich werden vorwiegend private Grünflächen mit Zweckbestimmung Grabeland und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Plankarte). Aufgrund der Planungsziele und Planinhalte ist die Planung gemäß derzeitigem Kenntnisstand mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar. Eine nähere Betrachtung der Belange Naturschutz und Landschaftspflege wird im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen erfolgen. Eine überschlägige Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird ebenfalls im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen erstellt.

4.7 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.

4.8 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 Änderungsbereich werden vorwiegend private Grünflächen mit Zweckbestimmung Grabeland und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Plankarte). 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.

5. 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 der 31. FNP-Änderung durch Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Warendorf.

Die Begründung ist der 31. FNP-Änderung beigelegt.

Warendorf, den

.....
Amtsleitung Amt 61 – Stadtentwicklung