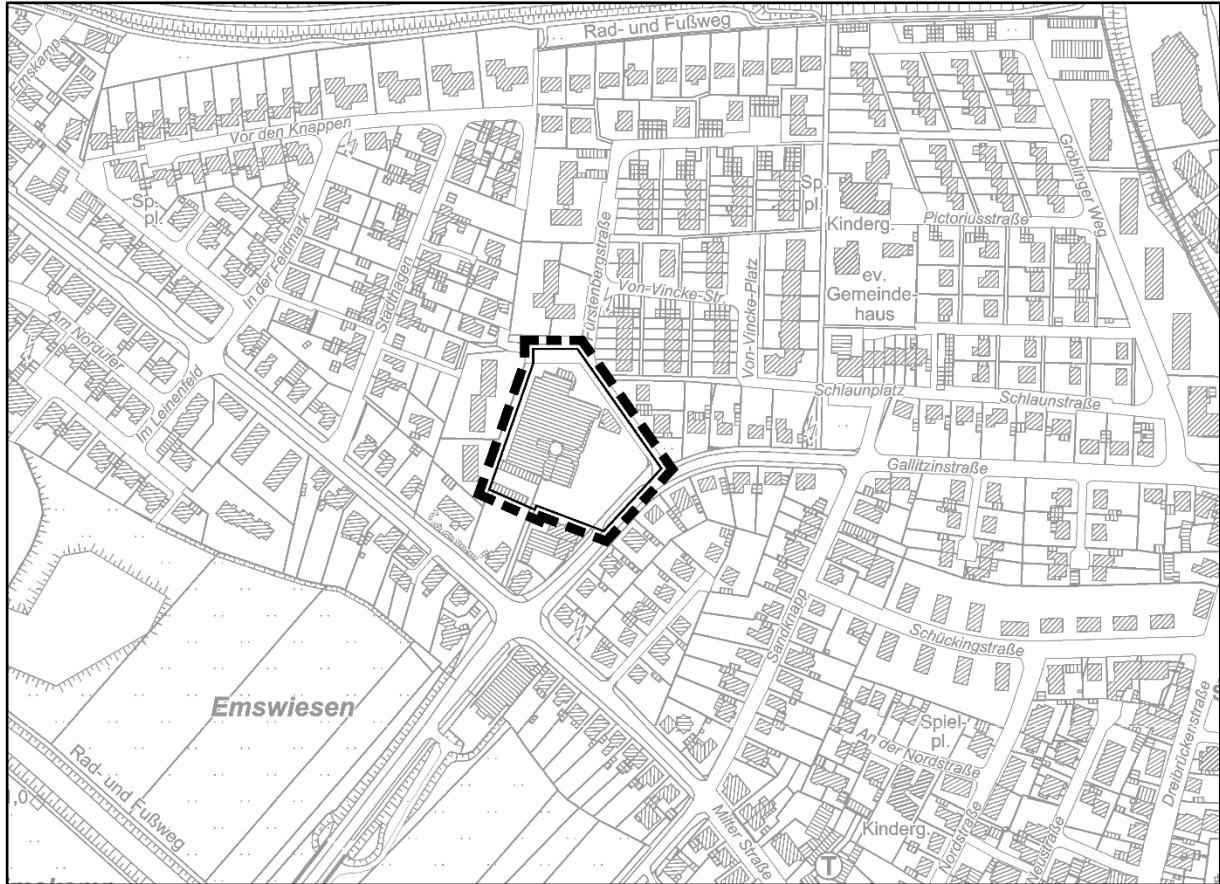




18. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „Sondergebiet Gallitzinstraße“

Begründung

09.02.2024

Stand: Entwurf

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org



Stadt Warendorf –
18. Änderung
des Flächennutzungsplanes 2010
„Sondergebiet Gallitzinstraße“

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-21195011-16 / 09.02.2024

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	4
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	5
3.1	Landesentwicklungsplan NRW	6
3.2	Darstellungen des Regionalplanes	7
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
4.	Ausgangssituation.....	7
5.	Planungsinhalte / Darstellungen	8
5.1	Bauliche Entwicklung.....	8
5.2	Verkehr	9
5.3	Technische Infrastruktur	9
5.4	Immissionen	10
5.5	Bodenbelastung	10
5.6	Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	10
5.7	Ökologie / Landschaftsbild.....	10
5.8	Bodenschutz.....	11
5.9	Klimaschutz.....	12
5.10	Hochwasserschutz	12
II.	Umweltbericht	14
1.	Einleitung	14
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	14
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	14
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....	19
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,	

und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
2.1.1 Fläche / Boden	19
2.1.2 Gewässer / Grundwasser	20
2.1.3 Klima / Lufthygiene.....	20
2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	21
2.1.5 Orts- / Landschaftsbild	22
2.1.6 Mensch / Gesundheit.....	22
2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter	22
2.1.8 Wechselwirkungen	22
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	23
2.2.1 Fläche / Boden	23
2.2.2 Gewässer / Grundwasser	23
2.2.3 Klima / Lufthygiene.....	23
2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	23
2.2.5 Orts- / Landschaftsbild	24
2.2.6 Mensch / Gesundheit.....	24
2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter	24
2.2.8 Wechselwirkungen	24
2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen	25
2.3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen	25
2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen	25
2.3.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	26
3. Zusätzliche Angaben	26
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	26
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	27

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 25.06.2020 die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“ wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf ist seit dem 24.09.2010 wirksam.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die Möglichkeit für eine gewerbliche Folgenutzung auf dem Standort der leerstehenden „Gallitzinpassage“ geschaffen werden. Damit werden bei der Änderung insbesondere die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) durch die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung berücksichtigt.

Der Planänderungsbereich in der Gemarkung Warendorf, Flur 31 und Flur 32 ist im Deckblatt der Begründung dargestellt und umfasst ca. 0,8 ha. Er liegt nördlich der „Gallitzinstraße“ und westlich der „Fürstenbergstraße“.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Die Stadt Warendorf hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die Möglichkeit für eine gewerbliche Folgenutzung auf dem Standort der leerstehenden „Gallitzinpassage“ geschaffen werden.

Die „Gallitzinpassage“ umfasst mehrere kleinere Ladenlokale und eine vorgelagerte Stellplatzfläche. Sie soll zugunsten eines Neubauvorhabens zurückgebaut werden. Entsprechend den Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers wird für die Fläche die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzender Bäckerei-Filiale auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.900 m² und einer dazugehörigen Stellplatzanlage angestrebt.

Insgesamt nahm der Standort eine zentrale Bedeutung in der Nahversorgungssituation der nördlichen Warendorfer Wohngebiete wahr. Der Standort soll nun Reaktiviert werden, um die ursprüngliche

Situation wieder herzustellen. Durch seine verbrauchernahe und städtebaulich integrierte Lage ist der Lebensmittelvollsortimenter auch für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung ohne PKW erreichbar. Auch gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2018 ist die Planung und Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an diesem Standort, insbesondere hinsichtlich des neu entstehenden Wohngebietes „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“, zu unterstützen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 werden zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert. Neben dem „Hauptzentrum Warendorf Innenstadt“, welches eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt, wird das „Nahversorgungszentrum Freckenhorst“ ausgewiesen. Aufgrund der Schließung des Edeka-Marktes in der „Gallitzinpassage“ im Sommer 2017 sowie vermehrt leerstehenden Ladenlokalen konnte das ehemalige „Nahversorgungszentrum Gallitzinpassage“ mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Warendorf im Jahr 2018 nicht bestätigt werden, sodass der Vorhabenstandort gegenwärtig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegen ist. Laut Einzelhandelskonzept werden die Planungen zur Wiederansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der „Gallitzinpassage“ mit Hinblick auf die Nahversorgung im nordwestlichen Siedlungsbereich Warendorfs jedoch ausdrücklich befürwortet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 stellt den Plangeltungsbereich überwiegend als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ dar. Der südwestlich gelegene Garagenhof wird als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Innerhalb der „Sonderbaufläche“ ist die „Ablagerung Nr. 50148“ gekennzeichnet.

Mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.900 m² gelten Lebensmittelvollsortimenter als großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Stadt Warendorf beabsichtigt daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“ die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die angedachte Bodennutzung soll entsprechend den Grundzügen der Planung als „Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt werden. Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird somit gewährleistet und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gefolgt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Warendorf sind der Landesentwicklungsplan NRW und der Regionalplan Münsterland von Bedeutung. Insgesamt entspricht die Flächennutzungsplanänderung den übergeordneten Zielen für den Standort.

3.1 Landesentwicklungsplan NRW

Der aktuelle Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ergibt sich aus der LEP-Fassung von 2017 und der am 6. August 2019 in Kraft getretenen Änderung des LEP NRW. Der LEP ist der Raumordnungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen und legt die landesspezifischen Ziele und Grundsätze fest.

Die zeichnerische Darstellung des LEP NRW stellt den Änderungsbereich als „Siedlungsraum“ dar.

Die „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka Supermarktes in Warendorf, Gallitzinstraße“¹ von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 21.11.2023 belegt, dass die einzelnen handelsbezogenen Ziele der Raumordnung (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot) nicht verletzt werden.

Das Vorhaben steht im Einklang mit Ziel 6.5-1 (siedlungsräumliches Integrationsgebot), da der Vorhabenstandort in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich liegt.

Das Ziel 6.5-2 (städtebauliches Integrationsgebot) wird durch den anzusiedelnden Edeka Lebensmittelvollsortimenter ausnahmsweise eingehalten, weil

- das Ansiedlungsvorhaben voraussichtlich mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente führt,
- es sich bei dem Vorhabenstandort um eine städtebaulich integrierte Lage handelt,
- siedlungsstrukturelle Gründe vorliegen, die einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich nicht ermöglichen,
- das Planvorhaben eine wohnortnahe Versorgung gewährleistet und
- das Vorhaben von der geplanten Größenordnung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche ausübt.

Im Hinblick auf Ziel 6.5-3 (Beeinträchtungsverbot) sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Warendorf oder im Umland zu erwarten.

Das Ziel 6.5-5 sowie die Grundsätze 6.5-4 und -6 LEP NRW sind für die Bewertung des Vorhabens nicht relevant.

Ziel 6.5-7 ist hier nicht relevant, weil das Vorhaben den Ausnahmekriterien von Ziel 6.5-2 entspricht.

Da das Planvorhaben nur die Ansiedlung eines Supermarktes mit ergänzender Bäckerei Filiale vorsieht, wird Ziel 6.5-8 (Agglomerationsverbot) entsprochen. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes ist derzeit nicht vorgesehen.

¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka Supermarktes in Warendorf, Gallitzinstraße, Köln, 21.11.2023

Grundsatz 6.5-9 ist nicht von Belang, die vorliegende Untersuchung als Grundlage für die Abwägung und Entscheidungsfindung im Bauleitplanverfahren und nicht bei der Aufstellung oder Änderung von Regionalplänen dient.

Insgesamt erfüllt das Vorhaben gem. der Auswirkungsanalyse sämtliche relevante Voraussetzungen des LEP NRW, insbesondere die Ausnahmevoraussetzungen und -kriterien des Ziels 6.5-2 zur Festsetzung eines Sondergebietes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

3.2 Darstellungen des Regionalplanes

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16. Februar 2016 wird der Regionalplan durch den Sachlichen Teilplan Energie und seit dem 24. Oktober 2018 durch den Sachlichen Teilplan Kalkstein ergänzt. Zudem sind mittlerweile mehrere Regionalplanänderungen wirksam geworden. Der Regionalrat Münster hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2022 mit dem Aufstellungsbeschluss das formelle Verfahren zur Änderung des Regionalplans Münsterland eingeleitet.

Gemäß Ziel 4 sind Einzelhandelsentwicklungen auf die „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ (ASB) zu konzentrieren. Der Regionalplan Münsterland stellt den Plangeltungsbereich sowohl in seiner gültigen als auch seiner geänderten Fassung als ASB dar. Die vorliegende Planung steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 stellt den Plangeltungsbereich überwiegend als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ dar. Der südwestlich gelegene Garagenhof wird als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Innerhalb der „Sonderbaufläche“ ist die „Ablagerung Nr. 50148“ gekennzeichnet.

Mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.900 m² gilt der Lebensmittelvollsortimenter als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

4. Ausgangssituation

Der Änderungsbereich befindet sich im nordwestlichen Kernstadtbereich von Warendorf. Im Norden und Nordosten wird der Bereich durch die „Fürstenbergstraße“ und im Süden durch die

„Gallitzinstraße“ begrenzt. Südwestlich schließen seitliche und rückwärtige Grundstücke der angrenzenden Bestandsbebauung an.

Die im Plangebiet bestehende „Gallitzinpassage“, welche ein Gebäudekomplex mit mehreren, kleineren Ladenlokalen und eine vorgelagerte Stellplatzfläche umfasst, soll aufgrund überwiegend vorhandener Leerstände zurückgebaut werden. Insgesamt nahm der Standort eine zentrale Bedeutung in der Nahversorgungssituation der nördlichen Warendorfer Wohngebiete wahr. Durch seine verbrauchernahe und städtebaulich integrierte Lage ist der Standort auch für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung ohne PKW erreichbar.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein Garagenhof, welcher über die „Milter Straße“ erschlossen wird. Der Garagenhof liegt topographisch unterhalb der „Gallitzinpassage“ und wird insbesondere von den Anwohnern der westlich gelegenen Bestandsgebäude genutzt. Für die Garagenstellplätze besteht kein bauordnungsrechtliches Erfordernis.

Das Gelände weist eine geringe Neigung von Westen (ca. 56,3 m über Normalhöhennull (ü. NHN)) nach Osten (ca. 55,8 m ü. NHN) auf. Der Bereich des heutigen Garagenhofes liegt mit ca. 55,3 m ü. NHN etwa einen Meter unterhalb der Fläche der angrenzenden „Gallitzinpassage“.

Derzeit gelten für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 1.05 A-B „Nördliche Stadterweiterung“ – 2. Änderung sowie der Bebauungsplan Nr. 26/1 – 1. Änderung und Ergänzung. Der Bebauungsplan Nr. 1.05 setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Stadtteilbezogenes Ladengebiet“ fest, während der Bebauungsplan Nr. 26/1 den bestehenden Garagenhof als Teil eines Mischgebietes ausweist. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ und als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

5. Planungsinhalte / Darstellungen

5.1 Bauliche Entwicklung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die Neuerrichtung großflächiger Lebensmittelvollsortimenter im Änderungsbereich. Die Bestandsimmobilie entspricht insbesondere hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche nicht den heutigen Maßstäben an eine zukunftsorientierte Verkaufsstätte. Mit dem Vorhaben sollen der ehemalige Markstandort reaktiviert werden und die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes einhergehen. In diesem Zusammenhang wird entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Änderungsbereich gemäß § 11 BauNVO als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung, Verkaufsfläche max. 1.900 m² Verkaufsfläche“ dargestellt.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist aus südöstlicher Richtung über die „Gallitzinstraße“ gegeben. Nördlich des Plangebietes verläuft die öffentliche Verkehrsfläche „Fürstenbergstraße“. Eine ÖPNV-Anbindung besteht ebenfalls über die Bushaltestelle „Fürstenbergstraße“, die sich direkt angrenzend an den Planstandort im Kreuzungsbereich „Fürstenbergstraße“ und „Gallitzinstraße“ befindet. Aus Richtung der umliegenden Wohnquartiere besteht ein unmittelbarer fußläufiger Anschluss an den Vorhabenstandort. Aufgrund des überwiegend flachen Geländes sowie der vorhandenen Fahrradwege in der Kernstadt Warendorf, ist der Standort auch gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

Durch die geplante Reaktivierung des Einzelhandelsstandortes ist gegenüber der heutigen Situation mit einer deutlich Zunahme der Verkehrsmengen in der Umgebung zu rechnen. Aufgrund der früheren Nutzung sind die umliegenden Verkehrsflächen jedoch ausreichend dimensioniert, um die hinzukommenden Verkehre aufnehmen zu können. Ausgehend von der im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten Verkehrsuntersuchung² kann im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches weiterhin ein leistungsfähiger Verkehrsablauf angenommen werden.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Versorgungsleitungen ist über die bestehenden Leitungen sichergestellt. Sämtliche auf den Grundstücken anfallende Abwässer sind dem Mischwasserkanal zuzuleiten. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Gemäß der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführten Altlasten- und Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2018 ist die im Rahmen des Gutachtens³ bestimmte hydraulische Durchlässigkeit ($k_f = 1,0 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$) für den Bereich der „Sonderbauflächen“ bei entsprechend dimensionierten Versickerungsanlagen grundsätzlich als ausreichend für eine potenzielle Regenwasserversickerung einzustufen. Eine Konkretisierung der vorzusehenden Maßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Informationen zur Versickerungsfähigkeit der Flächen des im Südwesten des Plangebietes gelegenen Garagenhofes liegen derzeit nicht vor.

² Lindschulte, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“, Düsseldorf, 06.11.2023

³ RSK Alenco GmbH, Altlasten- und Baugrunduntersuchung Gallitzin-Passage, Warendorf, Gallitzinstraße 22-28, Essen, 14.12.2018

5.4 Immissionen

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine schalltechnische Untersuchung⁴ zur Beurteilung der von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen durchgeführt worden. Im Ergebnis werden durch die Geräuschemissionen des geplanten Lebensmittelmarktes und der Bäckerei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit an der bestehenden und geplanten Bebauung an sämtlichen Immissionspunkten eingehalten.

Da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt sind keine von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsimmissionen zu erwarten.

5.5 Bodenbelastung

Im Änderungsbereich ist eine Altablagerung (Nr. 50148) gekennzeichnet. Die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführte Baugrunduntersuchung⁵ verweist auf eine Bauaktenrecherche aus dem Jahr 2018. Demnach wurde das Gelände des heutigen Garagenhofes vor 1990 durch einen Baubetrieb als Lager- und Betriebsfläche genutzt. Nach Ende dieser Nutzung wurde im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle für Diesel- und Vergaserkraftstoffe eine bekannte Bodenkontamination durch Aushub beseitigt. Dazu mussten drei Garagen zurückgebaut werden. Gemäß der dem Gutachter vorliegenden Akten wurde die Bodenverunreinigung vollständig beseitigt. Weitere Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

In Abstimmung mit dem Kreis Warendorf (Untere Bodenschutzbehörde) wird die Altablagerung nicht mehr aufgeführt. Es wird daher zukünftig auf die Kennzeichnung der Altablagerung verzichtet.

5.6 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NRW). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

5.7 Ökologie / Landschaftsbild

Der Änderungsbereich wird bereits im Bestand nahezu vollständig baulich durch die ehemalige „Gallizinpassage“ mit Stellplatzanlage genutzt und versiegelt. Direkte Verknüpfungen zur freien Landschaft bestehen nicht. Durch seine Lage im nordwestlichen Kernstadtbereich ist das nähere Umfeld

⁴ Richters und Hüls, Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose -, Ahaus, 31.01.2024

⁵ RSK Alenco GmbH, Baugrunduntersuchung Neubau Arztpraxis und Wohneinheiten, Warendorf, Milter Straße 64, Essen, 10.02.2021

des Änderungsbereiches insbesondere durch die umliegende Wohnbebauung mit den zugehörigen Gartenbereichen geprägt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Begutachtung⁶ durch eine Artenschutzprüfung der Stufe I des Änderungsbereiches sowie dessen näheren Umfeld. Im Ergebnis konnten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten oder Quartiersstrukturen von Fledermäusen im Plangebiet festgestellt werden. Jedoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Nistplätze von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet liegen und es zur gelegentlichen Nahrungssuche aufgesucht wird. Daher ist es erforderlich, dass ein Fledermausexperte abzureißende Gebäude im Vorfeld auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht und ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope werden durch die Planung weder direkt noch indirekt in Anspruch genommen.

Das Landschaftsbild wird vor dem Hintergrund bereits vorhandener bzw. zulässiger baulicher Anlagen in der Nachbarschaft nicht neuartig beeinträchtigt.

5.8 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Stadt Warendorf betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grund wurden in der Vergangenheit vorrangig Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise auch durch bauleitplanerische Maßnahmen (§ 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung) ermöglicht. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die Möglichkeit für eine gewerbliche Folgenutzung auf dem Standort der leerstehenden „Gallitzinpassage“ geschaffen werden. Mit dem Vorhaben sollen der ehemalige Markstandort reaktiviert werden und eine Wiederansiedlung einhergehen.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung nicht mit einer erhöhten baulichen Flächeninanspruchnahme zu rechnen. Die Flächeninanspruchnahme wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung reguliert.

⁶ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH: Artenschutzprüfung Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“, Stadt Warendorf; Belm, 13.09.2023

5.9 Klimaschutz

Die Klimatopkarte des LANUV NRW weist für den Änderungsbereich ein dichtes Gewerbe- und Industrieklima aus. Die Flächen weisen demnach einen mittleren Versiegelungsgrad von etwa 87 % auf, wobei der versiegelte Flächenanteil oft größer ist als der mit den Gebäuden bestandene. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich somit für die Bestandssituation eine weniger günstige thermische Belastung. Diese Bewertung ist aufgrund der baulichen Dichte auch auf das nähere Umfeld anzuwenden.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden voraussichtlich kleinflächige Klimaveränderungen entstehen. Insbesondere die versiegelten Bauflächen bewirken stärker ausgeprägte Klimaschwankungen und eine tendenzielle Reduzierung der Luftfeuchte. Durch die Anlage von Gründächern können für die Hitzewellen voraussichtlich gewisse Ausgleichseffekte erzielt werden. Diesbezügliche Regelungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

5.10 Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsprogrammes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss einer einzelnen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG).

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Der Änderungsbereich befindet sich zudem nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).

Der Schutz vor Meeresüberflutungen ist aufgrund der Lage des Änderungsbereiches gewährleistet.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Änderungsbereiches nicht erforderlich.

Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Änderungsbereiches keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Nach der Starkregenhinweiskarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV) sammelt sich das Niederschlagswasser im östlichen Bereich des Änderungsbereiches. Gemäß der Hinweiskarten

können bei extremen Ereignissen im Bereich der Bestandsbebauung Wassertiefen zwischen ca. 9 cm und 20 cm erreicht werden. Im Bereich der „Gallitzinstraße“ sowie der „Fürstenbergstraße“ können Wassertiefen zwischen 15 cm und 22 cm sowie Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,4 m/s und 0,7 m/s erreicht werden. Die Fließgeschwindigkeit nimmt im Bereich der „Gallitzinstraße“ in Richtung Westen bzw. in Richtung der Ems aufgrund des vorhandenen Gefälles zu.

Im Jahr 2020 ist für den Warendorfer Norden eine Prognose zur Überflutung bei Starkregen erarbeitet worden. Demnach kann es auf der „Gallitzinstraße“ bei einem Starkregenereignis, welches etwa alle 30 Jahre auftritt, zu einem maximalen Wasserstand von 10 cm kommen. Das Wasser bleibt auf der öffentlichen Verkehrsfläche, sodass keine Gefährdungen der angrenzenden Gebäude zu erwarten sind. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass nach DIN 1986-100 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Überflutung durchzuführen ist. Es muss vor Erteilung der Baugenehmigung nachgewiesen werden, dass es durch das Vorhaben zu keiner Verschlechterung der Bestandssituation kommt.

Der Flächennutzungsplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die Möglichkeit für eine gewerbliche Folgenutzung auf dem Standort der leerstehenden „Gallitzinpassage“ geschaffen werden.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 Abs. 4 BNatSchG in einer Kompensationsberechnung zu Eingriff und Ausgleichserfordernissen überschläglich ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
• Fläche/Böden	
Bundesboden- schutzgesetz inkl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
• Gewässer/ Grundwasser	
Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Wasserrahmenricht- linie	Vermeidung einer weiteren Verschlechterung sowie Schutz und Verbesserung des Zustandes der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt.
Bundesraumordnungs- plan Hochwasserschutz	Verringerung der von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren.

Rechtsquelle	Zielaussage
• Klima/ Lufthygiene	
Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Luftreinhalteplan	- Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen - Intensivierung der Straßenbegrünung, Förderung der Dach- und Fassadenbegrünung - Anschluss an Fernwärmeversorgung, Ausschluss von Einzelfeuerungsanlagen
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.
Landesnaturschutz- gesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
• Orts- / Land- schaftsbild	
Bundesnatur- schutzgesetz / Landesnaturschutz- gesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.

Rechtsquelle	Zielaussage
• Arten/Lebens- gemeinschaften	
Bundesnatur- schutzgesetz/ Landesnatura schutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen. Der Grünlandschutz und der Biotopverbund sollen als wichtige Elemente zur Wahrung der Biodiversität gestärkt werden.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - biologische Vielfalt
FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume
Biodiversitäts- konvention	Übereinkommen über die biolog. Vielfalt: Schutz und Erhalt der Vielfalt an Lebensformen

Rechtsquelle	Zielaussage
• Mensch/ Gesundheit	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien / Techn. Anleitungen	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
Umgebungsärm- richtlinie	Aktionspläne zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen
• Kulturgüter/sonstige Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Der Regionalplan hat nach § 6 Landesnaturschutzgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes und stellt das Gebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Der auf Kreisebene vorliegende Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine konkretisierenden Vorgaben.

Auch spezielle Schutzgebietsausweisungen existieren für das unmittelbare Plangebiet nicht. Ebenso wenig gibt es Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-, Fauna-, Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären. Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die den vorherigen Tabellen und Ausführungen zu entnehmen sind.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Abschätzung zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands gegenüber dem Basisszenario erfolgt, soweit möglich, auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen.

2.1.1 Fläche / Boden

Die geologische Übersichtskarte (GÜK 500) zeigt für den Änderungsbereich Schichten der Serie Pleistozän (System Quartär). Vorherrschende Gebietsarten sind Sand und Kies, z.T. Steine, lokal überlagert mit Hochflutablagerungen.

Die Bodenübersichtskarte (BK 50) stellt die Bodeneinheit Podsol dar. Vorherrschende Bodenart in den oberen Schichten ist Sand. Die Wertezahlen der Bodenschätzung liegen im geringen Bereich zwischen 15 und 30.

Der Änderungsbereich ist durch das Gebäude der ehemaligen „Gallitzinpassage“ sowie der zugehörigen Stellplatzanlage geprägt. Im Westen befindet sich ein Garagenhof. Im Bereich der „Gallitzinpassage“ hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt.

Die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführte Baugrunduntersuchung⁷ verweist auf eine Bauaktenrecherche aus dem Jahr 2018. Demnach wurde das Gelände des heutigen Garagenhofes vor 1990 durch einen Baubetrieb als Lager- und Betriebsfläche genutzt. Nach Ende dieser Nutzung wurde im Bereich einer ehemaligen Betriebstankstelle für Diesel- und Vergaserkraftstoffe eine bekannte Bodenkontamination durch Aushub beseitigt. Dazu mussten drei Garagen zurückgebaut werden. Gemäß der dem Gutachter vorliegenden Akten wurde die Bodenverunreinigung vollständig beseitigt. Weitere Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Eine Nichtdurchführung der Planung würde den Fortbestand der derzeitigen Flächennutzungsplandarstellung bedeuten („Sonderbauflächen“, „Gemischte Bauflächen“) und zu keiner anderen als der dort im Plan vorbereiteten Flächeninanspruchnahme führen. Diese würde sich nach dem Bebauungsplan Nr. 1.05 A-B „Nördliche Stadterweiterung“ – 2. Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 26/1 – 1. Änderung und Ergänzung richten.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen und es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. In ca. 380 m Entfernung verläuft südlich des Plangebietes die Ems. Im Bereich des im Südwesten gelegenen Garagenhofes konnte im Rahmen der Baugrunduntersuchung⁸ Grundwasser zwischen 3,3 m und 3,4 m u. GOK festgestellt werden. Der Grundwasserstand⁹ im Bereich der ehemaligen „Gallitzinpassage“ wird mit ca. 4,2 m u. GOK angegeben.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würde sich die oben beschriebene Situation nicht verändern. Die Bodeninanspruchnahme würde sich nach dem Bebauungsplan Nr. 1.05 A-B „Nördliche Stadterweiterung“ – 2. Änderung und dem Bebauungsplan Nr. 26/1 – 1. Änderung und Ergänzung richten.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Das Klima der Stadt Warendorf ist insgesamt als warm-gemäßigt, mit einer Niederschlagssumme von 734 mm zwischen 1991 und 2020 sowie einer Jahresmitteltemperatur von ca. 10,3 °C, zu beschreiben. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der bereits versiegelten Flächen ist innerhalb des Geltungsbereichs von einem innenstadttypischen Kleinklima auszugehen.

⁷ RSK Alenco GmbH, Baugrunduntersuchung Neubau Arztpraxis und Wohneinheiten, Warendorf, Milter Straße 64, Essen, 10.02.2021

⁸ RSK Alenco GmbH, Baugrunduntersuchung Neubau Arztpraxis und Wohneinheiten, Warendorf, Milter Straße 64, Essen, 10.02.2021

⁹ RSK Alenco GmbH, Altlasten- und Baugrunduntersuchung Gallitzin-Passage, Warendorf, Gallitzinstraße 22-28, Essen, 14.12.2018

Es handelt sich nicht um ein Kaltluftentstehungs- bzw. Kaltluftammelgebiet.

Übergänge zur freien Landschaft bestehen nicht.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige klimatische Situation beibehalten, die langfristig dem Klimawandel und der globalen Erwärmung unterläge.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Änderungsbereich stellt den Grenzraum der naturräumlichen Haupteinheit „Ostmünsterland“ im Landschaftsraum „Westfälische Tieflandsbucht“ dar.

Die vorherrschende natürliche potentielle Vegetation stellen feuchtigkeitsliebende Waldformen wie der Feuchte Eichen-Buchenwald, der Feuchte Eichen-Birkenwald (stellenweise mit Erle), der Erlen-Eichen-Birkenwald (teils Feuchter Eichen-Birkenwald), der Eichen-Auenwald der sandigen Flusstäler Norddeutschlands (stellenweise Eichen-Hainbuchenwald und Erlenbruchwald), der Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald (stellenweise Erlenbruchwald und Eichen-Hainbuchenwald).

Tatsächlich stocken im Norden und Osten des Änderungsbereiches auf der Grenze des Gebietes einige Bäume. Es handelt sich hierbei um junge Platanen und Linden.

Die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführte Artenschutzprüfung¹⁰ der Stufe I konnte im Plangebiet keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten oder Quartiersstrukturen von Fledermäusen feststellen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Quartiere von Fledermäusen im Änderungsbereich liegen und dieser zur gelegentlichen Nahrungssuche aufgesucht wird.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich in etwa 175 m² Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG-4013-0005) und das Naturschutzgebiet „Emsaue westlich Warendorf“ (WAF-070). Im Plangebiet selbst sind keine geschützten Biotope vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung ist von den jetzigen Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihren Lebensräumen auszugehen, sofern sich die randlichen Lebensbedingungen nicht wesentlich verändern.

¹⁰ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm: Artenschutzprüfung Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße“, Stadt Warendorf; Belm, 28.06.2022

2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im Änderungsbereich und seinem Umfeld im Wesentlichen durch die anthropogene Nutzung geprägt. Im näheren Umfeld gibt es Siedlungs- und Dienstleistungsstrukturen sowie Verkehrsflächen. Es gibt keine Übergänge zur freien Landschaft.

Die im Änderungsbereich bestehende „Gallitzinpassage“ ist ein Gebäudekomplex mit mehreren, kleineren Ladenlokalen. Vorgelagert ist eine Stellplatzfläche vorhanden. Die Umgebung ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Grünflächen sind im näheren Umfeld ausschließlich in Form von Hausgärten vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Ein Planungsverzicht würde Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes ausschließen.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Kernstadtbereich von Warendorf. Im Norden und Nordosten wird der Bereich durch die „Fürstenbergstraße“ und im Süden durch die „Gallitzinstraße“ begrenzt. Von der ehemaligen „Gallitzinpassage“ gehen aufgrund der vorhandenen Leerstände keine Immissionen auf die umliegende Nachbarschaft auf. Im Änderungsbereich selbst sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden, die durch einwirkende Immissionen beeinträchtigt werden könnten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würden keine weiteren Emissionen verursacht werden. Die beschriebene Situation bliebe für das Plangebiet sowie die nahe Umgebung unverändert.

2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

/

2.1.8 Wechselwirkungen

Die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Versiegelung und Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen, erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter beschrieben.

2.2.1 Fläche / Boden

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Folgenutzung auf dem Standort der leerstehenden „Gallizinstraße“ geschaffen werden. Die vorhandenen Freiflächen wie bspw. die Stellplatzanlage, der Anlieferungsbereich sowie die Aufenthaltsflächen innerhalb der Passage sind im Bestand durchgehend gepflastert oder anderweitig versiegelt. Faktisch wird mit der ermöglichten Versiegelung sowie der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Pflanzgebote eine Teilentsiegelung innerhalb des Änderungsbereiches erreicht, auf denen wieder eine natürliche Bodenentwicklung verbunden mit einer Regeneration der Bodenfunktion einsetzen kann.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Hinsichtlich des Versiegelungsgrades ist auf den Flächen infolge der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Grundflächenzahl sowie der festgesetzten Pflanzgebote gegenüber der tatsächlichen Versiegelung langfristig die Entsiegelung der Flächen zu erwarten. Damit einhergehend sind eine höhere Grundwasserneubildung sowie ein geringerer Oberflächenwasserabfluss.

2.2.3 Klima / Luftthygiene

Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen können allenfalls in sehr kleinem Umfang modifizierte Klimabeeinflussungen entstehen. Die Flächen können langfristig eine geringere durchschnittliche Erwärmung und höhere Luftfeuchtigkeit als bisher aufweisen.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die vorhandenen baulichen Anlagen stellen insbesondere aufgrund des andauernden Leerstandes einen potenziellen Lebensraum für verschiedene Tierarten dar. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist daher ein Artenschutzgutachten¹¹ erstellt worden. Im Ergebnis kann nicht ausgeschlossen werden, dass Quartiere von Fledermäusen im Änderungsbereich liegen und dieser zur gelegentlichen Nahrungssuche aufgesucht wird. Es ist daher erforderlich, dass ein Fledermausexperte im Rahmen der Bauausführung

¹¹ BioConsult i.A.v. Planungsbüro Hahm: Artenschutzprüfung Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1.29 „Lebensmittelvollsortimenter Gallizinstraße“, Stadt Warendorf; Belm, 13.09.2023

die abzureißende Gebäude im Vorfeld auf ein Vorkommen von Fledermäusen untersucht und ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftige Nutzung nicht zu erwarten, da das Landschaftsbild vor dem Hintergrund bereits vorhandener bzw. zulässiger baulicher Anlagen im Änderungsbereich nicht neuartig beeinträchtigt wird. Die Art der baulichen Nutzung bleibt in Folge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bestehen. Eine über die bestehenden Verkehrsflächen hinausgehende Entwicklung erfolgt nicht. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind somit nicht zu erwarten.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine schalltechnische Untersuchung¹² zur Beurteilung der von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Geräuschimmissionen durchgeführt worden. Im Ergebnis werden durch die Geräuschimmissionen des geplanten Lebensmittelmarktes und der Bäckerei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tag- und Nachtzeit an der bestehenden und geplanten Bebauung an sämtlichen Immissionspunkten eingehalten.

2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

2.2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

¹² Richters und Hüls, Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose -, Ahaus, 31.01.2024

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Um die Nahversorgung der nördlichen Warendorfer Wohngebiete zu gewährleisten, soll der Standort der leerstehenden „Gallitzinpassage“ reaktiviert werden. Durch die beabsichtigte Innenentwicklung wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Zur Kompensation der Versiegelung am Boden wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, dass Dachflächen zu begrünen sind. Begrünte Dächer sind durch Niederschlagrückhaltung und Abflussverzögerung zudem ein wichtiges Element für das urbane Regenwassermanagement. Zudem wird ein an die Anzahl der Stellplätze gebundenes Pflanzgebot festgesetzt, mit dem eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht, sowie dem Aufheizen der Flächen entgegengewirkt wird. Um den hinzutretenden Baukörper insbesondere zur „Fürstenbergstraße“ einzugrünen, wird in diesem Bereich auf Ebene des Bebauungsplanes ein Pflanzgebot festgesetzt.

Erhebliche zusätzliche Auswirkungen gegenüber den, bei den im Einzelnen bewerteten Umweltmedien beschriebenen, sind durch weitere Wechselwirkungen nicht erkennbar.

2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 ist gemäß § 18 BNatSchG zu prüfen ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des BauGB über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Die ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlich zulässigen Eingriff und stellt diesen dem zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber. Die Bilanzierung ergibt, ob ein zusätzlicher Eingriffsumfang entsteht und wie dessen Kompensation erfolgen kann.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Kreis Warendorf praktizierten Kompensationsmodell (Warendorfer Modell - Neue Fassung 2023). Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes und des Flächenbedarfs für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Eine konkrete Ermittlung des planungsrechtlich zulässigen Eingriffs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Überschlüssig kann die Planung als in sich ausgeglichen beschrieben werden.

2.3.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Bestandsimmobilie entspricht insbesondere hinsichtlich der Größe der Verkaufsfläche nicht den heutigen Maßstäben an eine zukunftsorientierte Verkaufsstätte. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die Reaktivierung des ehemaligen Marktstandort vorbereitet werden und eine Wiederansiedlung einhergehen. Durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie eine Neuorientierung der Stellplatzanlage und der Anlieferung soll der Standort zusätzlich aufgewertet werden. Entsprechend der beschriebenen Planungsabsichten haben sich keine Planungsalternativen ergeben.

Wahlweise kann der Verzicht auf die vorliegende Planung untersucht werden. Der bereits bestehende Marktstandort befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1.05 A-B „Nördliche Stadterweiterung“ - 2. Änderung. Die bestehende Situation stellt keine Planungsmöglichkeiten dar, die der angestrebten Neuordnung des Gebietes entsprechen. Langfristig würde unter Berücksichtigung des neu entstehenden Wohngebietes „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ voraussichtlich ein Mangel in Bezug auf die Nahversorgungssituation entstehen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf vorliegenden Angaben der Träger öffentlicher Belange. Zudem erfolgten mehrere Ortsbegehungen.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, schalltechnische Untersuchung, Baugrundgutachten) wurden durchgeführt und in die Begründung / den Umweltbericht integriert. Weitere Untersuchungen sind nicht beabsichtigt, da keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorliegen.

Für die Eingriffsermittlung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung das Kompensationsmodell (Stand 2023) des Kreises Warendorf verwendet worden.

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Derzeit sind mit Ausnahme der Beeinträchtigung des Plangebietes als Lebensraum für Tierarten keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, weshalb hier auf die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung dieser Beeinträchtigung bei Durchführung des Bauleitplans verzichtet wird. Besondere Instrumente eines Monitorings sind nicht vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren geprüft.

3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die Möglichkeit für eine gewerbliche Folgenutzung auf dem Standort der leerstehenden „Gallitzinpassage“ geschaffen werden. Bedingt durch die beabsichtigte gleichartige Nachnutzung des Änderungsbereiches sind keine negativen Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild zu erwarten. In Verbindung, mit der auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzten Grundflächenzahl ist trotz der gleichartigen Nutzung von einer geringfügigen Flächenentsiegelung auszugehen, welche positive Effekte auf die Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung hat. Hierdurch ist ggf. von einer geringeren Erwärmung des Änderungsbereiches sowie einer höheren Luftfeuchtigkeit auszugehen.

Angesichts der Erfordernisse einer nachfrageorientierten Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der angestrebten Wiedernutzungsmaßnahme ist dieser Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar. Der Eingriff kann nicht voraussichtlich nicht vollständig innerhalb des Planänderungsbereiches ausgeglichen werden, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung externe Kompensationsmaßnahmen zu benennen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen für die relevanten Umweltmedien entstehen durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht und können durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Aufgestellt:
Osnabrück, 09.02.2024
Bg/We-21195011-16

Planungsbüro Hahm GmbH