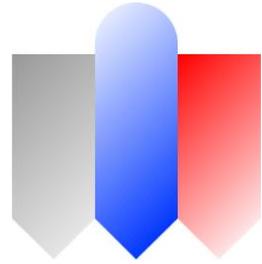


Stadt Warendorf



Bebauungsplan Nr. 2.20
„Zwischen Vohrener Weg, Breite Straße und Krimphovenweg“

Begründung

Mai 2011, ergänzt durch die Beschlüsse des Rates vom 14.07.2011

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.2 Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept und Vorgehensweise
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Erschließung und Verkehr
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2.20 „Zwischen Vohrener Weg, Breite Straße und Krimphovenweg“ liegt im Südosten der Kernstadt östlich des Friedhofs. Für das bereits vor langer Zeit weitgehend zusammenhängend entwickelte Quartier zwischen Breite Straße, Splieterstraße und Reichenbacher Straße ist Anfang der 1980er Jahre der Bebauungsplan Nr. 2.11 „Gebiet zwischen Breite Straße und B 64“ aufgestellt worden. Dieser liegt der vorliegenden Planung zu Grunde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.20 wird durch die Breite Straße im Westen, den Krimphovenweg im Norden, ein Wohngrundstück im Osten (Krimphovenweg 7/Vohrener Weg 1a) und den Vohrener Weg im Süden begrenzt. Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Erschließungsstraßen des Gesamtquartiers, das sich zwischen Splieterstraße und Breite Straße aufspannt, münden alle in die Breite Straße. Nur einzelne verbinden in Ostwestrichtung die beiden übergeordneten Straßen. Südlich des Krimphovenwegs ist das Gebiet nur durch Stichwege aus der Breiten Straße erschlossen. Die nun überplante Teilfläche zwischen Krimphovenweg und Vohrener Weg umfasst dabei entlang des Krimphovenwegs vollständig bebaute Wohngrundstücke mit Tiefen zwischen 50 m und im Mittel 45 m. Die Wohngebäude sind im Wesentlichen bauordnungsrechtlich zweigeschossig mit überwiegend steil geneigten Satteldächern. Dies entspricht den Regelungen des zu Grunde liegenden Ursprungsbebauungsplans Nr. 2.11.

Die südlichen Grundstücksflächen sind als Haus- und Ziergärten angelegt. Es dominieren Rasenflächen mit randlichem Strauch- und vereinzelt Baumbestand. Im östlichen Bereich sind darunter einzelne größere Laubbäume. Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrtsseite weitgehend mit teils hohen Schnitthecken eingefasst. Dabei sind sowohl Laub-, als auch Nadelgehölze vertreten.

Auf der westlichen Seite der Breiten Straße liegt in direkter Nachbarschaft der strukturreiche, von Baumreihen umgebene und durchzogene städtische Friedhof. Die Breite Straße ist daher auch in vergleichsweise großem Umfang mit öffentlichen Parkplätzen ausgestattet.

Im Plangebiet und der Umgebung auf der Ostseite der Breite Straße sieht der bestehende Bebauungsplan Nr. 2.11 reine Wohngebiete vor. Die vorhandenen Nutzungen entsprechen diesem Gebietstyp. Für die westliche Grünfläche des Friedhofs gilt der Bebauungsplan Nr. 2.14 „Gebiet zwischen Dr.-Leve-Straße und Breite Straße“.

2.2 Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept und Vorgehensweise

Die Wohngrundstücke im vorliegenden Plangebiet weisen aufgrund der Doppelerschließung, ihrer großen Tiefen und der durchgängig im Norden konzentrierten Bestandsbebauung Potenziale zur Nachverdichtung auf. Für die Flurstücke 429 und 430 liegt bereits ein entsprechendes Vorhaben zur Errichtung von zwei durch Garagen verbundenen Einzelhäusern vor. Die Grundstückseigentümer sind bezüglich der Realisierungsmöglichkeiten an die Stadt herangetreten. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung der vor Ort gültigen Festsetzungen erforderlich, da der Ursprungsplan Nr. 2.11 hier nur im Norden entlang des Krimphovenwegs relativ tiefe überbaubare Flächen ausweist, im südlichen Bereich dagegen bestehen keine überbaubaren Flächen.

Die Entwicklungsabsicht trägt zur sinnvollen Nachverdichtung im Siedlungsbestand bei und wird daher aus städtebaulicher Sicht befürwortet. Sie entspricht den städtischen Zielen der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dies gilt dabei für den gesamten Teilbereich des Quartiers mit großen Grundstückstiefen, so dass für die Flächen zwischen Vohrener Weg, Breite Straße und Krimphovenweg insgesamt diese Fortentwicklung des Quartiers ermöglicht werden soll.

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss sowie der Rat der Stadt Warendorf haben die Planungsvorschläge geprüft und im Juli 2010 beschlossen, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2.20 „Zwischen Vohrener Weg, Breite Straße und Krimphovenweg“ einzuleiten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln.

Die Planung dient in idealtypischer Weise der Innenentwicklung. Aufgrund der geringen Gebietsgröße von rd. 0,5 ha und da durch die Planung keine Auswirkungen auf FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete zu erwarten sind, kann die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Eine Umweltprüfung wird somit nicht durchgeführt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.20 ersetzen mit dessen Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.11. Sollte sich der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2.20 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.11 wieder auf.

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** „Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - (GEP)“ ist das Plangebiet als Teil des *Wohnsiedlungsbereichs* (WSB) enthalten.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Warendorf stellt das Plangebiet als Teil der *Wohnbauflächen* östlich der Breite Straße dar.

Der im Ursprungsplan Nr. 2.11 festgesetzte Gebietscharakter eines reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO wird in der vorliegenden Planung bestandsorientiert übernommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.20 sind somit weiterhin aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

Schutzwürdige oder **geschützte Biotope**, besonders **schützenswerte Landschaftselemente** oder Bereiche mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna sind im Plangebiet nicht vorhanden. **Landschaftsschutzgebiete**, **Naturschutzgebiete**, **FFH-Gebiete** und **EU-Vogelschutzgebiete** sind im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Auch befinden sich hier keine **Gewässer**, die überplanten Flächen liegen weder im **Wasserschutz-**, noch im **Überschwemmungsgebiet**. Das Quartier liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen **Landschaftsplans**.

3.3 Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW**¹ steht im Plangebiet i.W. grauer Plaggenesch über Podsol oder Gley-Podsol an. Dies sind tiefreichend humose Sandböden mit hoher bis sehr hoher, im Unterboden teils mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Meist tiefer als 13 dm unter Flur besteht häufig Grundwassereinfluss. Plaggenesch-Böden sind nach den landesweiten Kriterien in Nordrhein-Westfalen² als **schutzwürdige Böden der Stufe 3** hinsichtlich der **Archivfunktion** kartiert worden.

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

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brach- oder Reserveflächen vorrangig umzunutzen oder zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die vorliegende Planung (s.o.). Hier trägt die Stadt Warendorf der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung.

Mit Blick auf die besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist dazu noch festzuhalten, dass die Entscheidung über die Inanspruchnahme dieser Böden bereits vor langer Zeit erfolgt ist. Es ist davon auszugehen, dass die örtlichen Böden nach den Baumaßnahmen bei der ursprünglichen Realisierung des Wohngebiets bereits weitgehend überprägt worden sind. Die Planung wird somit auch mit Blick auf den Schutzstatus der Böden in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für angemessen und vertretbar erachtet.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1981

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altablagerungen, Altlastenverdachtsflächen sowie Informationen über eine **Kampfmittelbelastung** sind bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nur in Form von Grabdenkmälern auf dem angrenzenden Friedhof vorhanden. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Andere besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind, befinden sich hier nicht. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 2.20 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der überplanten Innerortslage geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an den rechtskräftigen Regelungen des Ursprungsplans Nr. 2.11 sowie dem baulichen Umfeld des Plangebiets.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Ursprungsplans und den Gegebenheiten im Umfeld erfolgt weiterhin die **Festsetzung eines reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO**. Zur Begründung wird ergänzend auf die Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 2.11 verwiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich an der Entwicklungsabsicht sowie ebenfalls an den ursprünglichen Festsetzungen und dem vorhandenen baulichen Bestand in der Umgebung. Im Nachverdichtungsbereich wird zur angemessenen Berücksichtigung der örtlichen Nachbarschaft darüber hinaus insbesondere eine kleinteilige bauliche Ergänzung angestrebt. Dazu wird das reine Wohngebiet in drei Teilflächen unterteilt, für die unterschiedliche Festsetzungen insbesondere zu den Nutzungsmaßen und zur Dachgestaltung getroffen werden:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** von 0,4 wird analog zum Ursprungsplan als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, die **Geschossflächenzahl GFZ** wird in gleicher Weise bei 0,7 belassen.
- Gleiches gilt für die Festsetzung einer maximalen **Zweigeschossigkeit** im Bestandsbereich (WR1) sowie an der Ecke Breite Straße/Vohrener Weg (WR3). Für den weiteren Nachverdichtungsbereich (WR2) erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit zur Vorbereitung einer ein- und zweigeschossig gestuften Bebauung. Damit soll eine kleinteilige, sehr aufgelockerte Wirkung in den Straßenraum vorbereitet werden, um der Lage an dem schmalen Vohrener Weg besonders Rechnung zu tragen.
- Entlang des Vohrener Wegs werden diese Regelungen durch Festsetzungen zu **Trauf- und Firsthöhe** ergänzt. An der Ecke Breite Straße/Vohrener Weg wird grundsätzlich das typische „Einfamilienhaus“ mit eingeschossiger Straßenraumwirkung und geneigtem Dach vorbereitet, die festgesetzte Traufhöhe ermöglicht dabei eine heute bedarfsgerechte Wohnfläche, indem das zweite Vollgeschoss im Dachraum realisiert werden kann. Die maximale Trauf- sowie Firsthöhe wird dabei in Anlehnung an die Bebauung in der Umgebung insgesamt auf 4,2 m sowie 9,5 m begrenzt.

In der Teilfläche WR2 werden demgegenüber entsprechend den Regelungen zur Geschossigkeit abgestufte Festsetzung der Traufhöhe von bis zu 4,2 m im eingeschossigen und bis zu 5,8 m im zweigeschossigen Bereich festgesetzt. Die Firsthöhe wird insgesamt auf 7,0 m begrenzt. Damit wird auf eine gemischte Bauform mit einem schmalen zweigeschossigen und einem ergänzenden eingeschossigen Bauteil abgezielt. Auf einer Teilfläche des WR2 ist auf Grundlage dieser Festsetzung eine entsprechende, im Grundriss L-förmige Bebauung konkret geplant. Damit wird eine kleinteilige Bebauung vorbereitet, die die zusätzliche Verschattung von Grundstücken minimiert und die bestehenden Wohngebietsstrukturen angemessen ergänzt. Gleichzeitig wird auch hier der Platzbedarf für familiengerechte Eigenheime berücksichtigt.

In begründeten Einzelfällen soll jedoch auch hier eine analoge Bebauung zum Eckbereich Breite Straße/Vohrener Weg ermöglicht werden, daher wird eine entsprechende Ausnahmefestsetzung in den Plan aufgenommen.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen gilt die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Bezugshöhe ist damit entweder die Oberkante des endausgebauten Gehwegs oder die Oberkante der Fahrbahndecke, sofern kein Gehweg vorhanden ist.

- Die **Bauweise** wird in der Teilfläche WR1 analog des Ursprungsplans als offene Bauweise mit Bebauung nur durch Einzel- und Doppelhäuser beibehalten, um die vorhandene Kleinteiligkeit weiter zu sichern. Im Nachverdichtungsbereich werden mit der gleichen Zielrichtung für die Neubebauung ausschließlich Einzelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen.

Die überbaubaren Flächen werden mittels **Baugrenzen** so definiert, dass auch im Nachverdichtungsbereich eine straßenbegleitende Bebauung mit rückwärtigen Gartenflächen vorbereitet wird. Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume, die innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen liegen, können ohne Ausnahme-

genehmigung im Zuge der Bautätigkeit gefällt werden, falls die Errichtung des Gebäudes ansonsten nicht möglich ist. Entsprechende Bäume außerhalb der festgesetzten Baufelder, die bei Errichtung eines Gebäudes augenscheinlich nicht zu erhalten sind, z.B. weil sie direkt an der Baugrenze stehen, können ggf. unter der Auflage einer Ersatzpflanzung auf Grundlage der Baumschutzsatzung ebenfalls gefällt werden.

Die Festsetzung zur **Stellung baulicher Anlagen** definiert eine angepasste Gebäudeausrichtung. Eine Ausnahmeregelung eröffnet einen angemessenen Spielraum bei der Einfügung in das vorhandene Siedlungsgebiet.

Beschränkungen der Zulässigkeit von **Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen** auf den nicht überbaubaren Flächen tragen zusätzlich zu einer angepassten Straßenraumwirkung und Durchgrünung bei.

- Zur weiteren Unterstützung der Einbindung in das bestehende Wohngebiet und zur umfassenden Berücksichtigung des vorhandenen kleinteiligen Erschließungssystems wird die **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** im Nachverdichtungsbereich auf maximal zwei begrenzt.

4.3 Erschließung und Verkehr

Die **Verkehrsanbindung** an den Stadtkern sowie auch das weiterführende Straßennetz ist über die Breite Straße gegeben, die im Norden in die B 64 mündet.

Laut der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist der Vohrener Weg unter Berücksichtigung der ausgewiesenen neuen Bauflächen ausreichend breit. Auch die Sachgebiete 32 „Sicherheit und Ordnung“ und 68 „Umwelt- und Geoinformation“ der Stadt Warendorf erheben bezogen auf mögliche Verkehrsbehinderungen, z.B. für die Müllentsorgung, keine Bedenken. Laut geltender Rechtsgrundlage ist nach § 12(1) und (3) der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) das Halten an engen Straßenstellen und das Parken auf schmalen Fahrbahnen unzulässig. Eine Straße gilt dann als zu eng oder schmal, wenn durch das haltende oder parkende Fahrzeug weniger als 3,05 m Restfahrbahn bleiben. Diese Zahl ergibt sich aus der höchstzulässigen Breite eines Fahrzeugs von 2,55 m (ausgenommen Sonderfahrzeuge) und einem Sicherheitsabstand von 0,50 m. Das bedeutet im Fall des Vohrener Wegs, dass dort weder das Halten noch das Parken auf der Straße erlaubt sind und schon gar nicht das Ausweichen auf den Gehweg. Dies gilt bereits im Bestand sowie bei der neuen Bebauung auch für deren Anwohner. Die neue Bebauungsmöglichkeit würde somit am Sachverhalt nichts ändern.

Sollten sich dennoch nicht vorhersehbare Verkehrsentwicklungen und damit verbundene Störungen ergeben, wird das Sachgebiet Sicherheit und Ordnung eingreifen. Die „überfüllten“ Straßen durch Gottesdienste oder Beerdigungen sind kein „Dauerzustand“ und sind in den Straßenabschnitten, in denen eine Restfahrbahnbreite von 3,05 m bleibt, zu tolerieren.

Durch die Änderung der offenen Bauweise in Einzelhäuser mit einer Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude im Nachverdichtungsbereich wird eine für das Gesamtquartier verträgliche Zahl an Pkw- und ruhendem Verkehr erwartet. Außerdem ist bauordnungsrechtlich ein 5 m – Abstand vor Garagen einzuhalten.

Das Straßensystem kann den durch die Planung in geringem Maß ansteigenden Ziel- und Quellverkehr gut aufnehmen.

Für **Fußgänger und Radfahrer** bestehen Wegeverbindungen z.B. zur Ortsmitte über die innerörtlichen Erschließungsstraßen. Nahegelegene **ÖPNV-Anbindungen** sind gegeben. In der Breite Straße und der Splieterstraße verkehren städtische und regionale **Buslinien**. **Private Stellplätze** sind auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. **Öffentliche Parkplätze** sind im Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden, die Parkplätze am Friedhof werden dabei als mögliche Ausweichplätze angesehen.

4.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt inmitten eines bestehenden Wohngebiets gegenüber dem Friedhofsgelände. Relevante Immissionen aus Verkehr, Gewerbe etc. sind hier bislang nicht erkennbar (z.B. Schall, Geruch, Staub, Erschütterungen). Auch werden durch die Planung keine ggf. bedeutsamen zusätzlichen Immissionsbelastungen im Umfeld ausgelöst.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die Anlagen im Stadtgebiet, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist durch das vorhandene Netz sichergestellt. Die Belange des Brandschutzes können nach bisherigem Kenntnisstand im Siedlungsbestand als gesichert angesehen werden. Hydranten sind vor Ort in Höhe der Gebäude Vohrener Weg Nr. 5 und Nr. 12 vorhanden.

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im vorliegenden bestehenden Wohngebiet wird das Niederschlagswasser bereits seit 1965 über eine Regenwasserkanalisation getrennt vom Schmutzwasser ortsnah in den Holzbach eingeleitet. Dies ist entsprechend auch für die künftige Bebauung vorgesehen und wird daher gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 51a BauGB festgesetzt.

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser reduzieren. Werden in Gebäuden Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Warendorf anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine grünordnerischen Festsetzungen für das heutige Plangebiet. Zusätzliche, nachträgliche Festsetzungen zur Begrünung werden nicht getroffen, da deren Umsetzung auf Privatgrundstücken im Vollzug problematisch ist. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist von Bebauung umgeben, so dass keine direkte Verbindung mehr zum weiteren Landschaftsraum besteht. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf von 08.03.1983 wird hingewiesen.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Es ist zunächst zu prüfen, ob die Planung erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits aufgrund des Bebauungsplans Nr. 2.11 bebaut ist. Eine zusätzliche Bebauung durch Nebenanlagen ist auf Grundlage der für den Altplan geltenden BauNVO 1977 heute möglich. Nach den damaligen Regelungen wäre dafür eine vollständige Versiegelung zulässig. Mit der Neuplanung auf Grundlage der BauNVO 1990 wird somit keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, da die festgesetzte GRZ danach nur noch um bis zu 50 % durch Nebenanlagen überschritten werden darf.
- Angesichts der in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen ist die kleinteilige Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets städtebaulich sinnvoll, sie entlastet die Nachfrage nach Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Der Gesetzgeber hat mit dem BauGB 2007 und dem Verfahren gemäß § 13a BauGB die Nachverdichtung im Innenbereich ausdrücklich gefördert und die „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ von der Eingriffsregelung freigestellt. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung nach den gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden in Anlehnung an den baulichen Bestand und die Vorgaben des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2.11 örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet einschließlich der Bestandsbebauung.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitreichend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt insbesondere der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Für ein einheitliches Erscheinungsbild ist die **Dachform und -neigung** von zentraler Bedeutung. Das Satteldach stellt die wesentliche regionaltypische Dachform dar. Das bestehende Wohngebiet ist hierdurch im Bestand entsprechend geprägt. Für den nördlichen Bestandsbereich wird analog zum Ursprungsplan daher eine Dachneigung von 50° vorgegeben. Für den „Nachverdichtungsbereich“ werden analog zu den Regelungen zum Nutzungsmaß differenzierte Festsetzungen insbesondere für die ein- und zweigeschossig abgestufte Bauform getroffen, die auch in gestalterischer Hinsicht die angestrebte Kleinteiligkeit weiter unterstützen.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** für geneigte Hauptdächer begrenzt die Farbauswahl auf den örtlich angepassten Rahmen in den Farbskalen von rot bis braun sowie anthrazit bis schwarz. Künstliche Ausreißer, wie grüne, gelbe oder blaue Dachziegel sollen ausdrücklich vermieden werden. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig.

Auch die gestalterische **Einheitlichkeit zusammenhängender Baukörper** wie Doppelhäuser ist für die harmonische Wirkung der Bebauung im Straßenzug von großer Bedeutung und wird daher vorgegeben.

Gleiches gilt für die Wirkung von **Einfriedungen**. Das bestehende Wohngebiet ist stark durch die vorhandenen Heckeneinfriedungen der Grundstücke geprägt. Diese lokale Charakteristik soll auch für die Zukunft fortentwickelt werden, daher werden im Straßenraum wahrnehmbare Einfriedungen auf entsprechende Hecken begrenzt und es erfolgt zusätzlich eine Höhenbegrenzung, um „schluchtartige“ Wirkungen einzugrenzen.

5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB wird dabei von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Wie in den vorangehenden Kapiteln dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch eine zu-

sätzliche Verdichtung der Bebauung und ein etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die überplanten Flächen sind bebaut bzw. werden als Hausgärten genutzt. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4013 in den Lebensraumtypen **Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen** sowie **Gebäude** 10 Fledermausarten, rund 23 Vogelarten, 4 Amphibienarten und die Zauneidechse aufgeführt. Das Artenpotenzial für das gesamte Messtischblatt reicht dabei weit über das Vorkommen im Plangebiet.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung von Gehölzen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (Wirkfaktoren). Dies ist jedoch auch bereits aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 2.11 möglich. Dieser beruht auf der BauNVO 1977, so dass eine Vollversiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen planungsrechtlich zulässig wäre.

Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des angrenzenden parkartigen und strukturreichen Friedhofsgeländes ausgewichen sind. Auf den überplanten Wohngrundstücken mit Hausgärten sind insbesondere die in Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerwelts-Arten“) zu erwarten.

Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung im Wesentlichen nicht verändern. Die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden lediglich weiterentwickelt. Das Plangebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten.

Nach derzeitigem Stand sind somit keine Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG bekannt, die durch die Planung ausgelöst werden.

Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden aufgrund der Ausgangslage auf Ebene der Bauleitplanung auch nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht betroffen.

Hingewiesen wird ergänzend auf die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf vom 08.03.1983.

6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Reines Wohngebiet	0,5
Gesamtfläche Plangebiet	0,5

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2.20 ist im Juli 2010 durch den Rat der Stadt Warendorf gefasst worden.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 2.20 gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Warendorf im Dezember 2010/Januar 2011 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 3(2)/§ 4(2) BauGB ist im Januar/Februar 2011 erfolgt. Während der Offenlagefrist ist am 03.02.2011 zusätzlich eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Aufgrund von Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Festsetzungen verändert worden und ist vom 16.05.2011 bis zum 30.05.2011 eine erneute Offenlage nach § 4a(3) BauGB durchgeführt worden.

b) Planentscheidung

Mit der Planung wird das grundsätzliche städtische Ziel der Eröffnung angemessener, gut integrierter Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand unterstützt. Festsetzungen zum Nutzungsmaß, zur Baugestaltung etc. gewährleisten eine angemessene Einbindung in den Siedlungsbestand. Daher wird die Planung insgesamt als städtebaulich sinnvoll und verträglich erachtet.

Ergänzend wird auf die Beratungsvorlagen der städtischen Gremien hingewiesen.

Warendorf, im Mai 2011,
ergänzt durch die Beschlüsse des Rates vom 14.07.2011

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
UND KOMMUNALBERATUNG
DIRK TISCHMANN
TANJA SCHROOTEN
BERLINER STR. 38
33378 RHEDA-WIEDENBRÜCK**

i. A. Dirk Tischmann