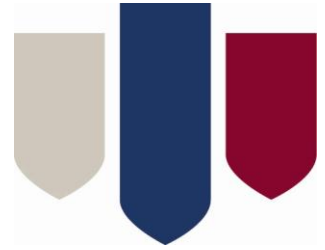


Stadt Warendorf



**Bebauungsplan Nr. 1.17/1. Änderung für das Gebiet
„An der Tönneburg“**

Begründung

April 2014

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 1.17 für das Gebiet „An der Tönneburg“ (Ursprungsplan)
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.3 Planungsgrundlagen
- 3. Planungsziele und Plankonzept**
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Planerische Festsetzungen
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 4.4 Erschließung und Verkehr
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Schalltechnisches Prognosegutachten „*Bebauungsplan Nr. 1.17/1. Änderung für das Gebiet „An der Tönneburg“, Warendorf*“, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, Januar 2014

Teil I: Begründung

1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Im Westen des Wohngebiets „An der Tönneburg“, unmittelbar südlich der Zufahrt aus der Dr.-Rau-Allee ist bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.17 (1998) eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „*Kindergarten/Kindertagesstätte*“ ausgewiesen worden. Der Kindergarten ist nicht realisiert worden, auch zukünftig besteht für die Stadt nicht mehr der Bedarf, die Fläche entsprechend zu nutzen, da Kinderbetreuungseinrichtungen an anderer Stelle im Stadtgebiet in ausreichendem Umfang realisiert werden können.

Die St. Vincenz-Gesellschaft, mit Sitz in Ahlen ist Trägerin von Betreuungseinrichtungen für Menschen mit Behinderungen. Unter diese Begrifflichkeit fallen sowohl geistig behinderte Menschen, als auch Menschen, die chronisch psychisch erkrankt sind. Die St. Vincenz-Gesellschaft beabsichtigt auf der verbliebenen Freifläche nun die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnheims mit insgesamt 24 Wohnplätzen für Menschen mit chronischen psychischen Erkrankungen. Aus diesem Grund soll die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche in „*Wohnheim für Menschen mit Behinderungen*“ geändert werden, um das oben genannte Vorhaben zu ermöglichen und die Fläche weiterhin für öffentliche Zwecke zu sichern. Dazu soll die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.17 aufgestellt werden. Bereits im Vorfeld des eigentlichen Aufstellungsverfahrens fand eine umfassende Beratung und Information über das Vorhaben unter Einbeziehung der Nachbarschaft statt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1.950 m² und ist Teil des auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplans Nr. 1.17 für das Gebiet „An der Tönneburg“ zusammenhängend entwickelten Quartiers zwischen der Dr.-Rau-Allee (K 51) im Osten und den Erschließungsstraßen Dr.-Hans-Kluck-Straße und Elisabeth-Schwerbrock-Straße im Westen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.17 wird im Norden und Westen durch die Dr.-Hans-Kluck-Straße, einen Fuß- und Radweg im Süden und einen Gehölzstreifen aus älteren Laubbäumen entlang der Dr.-Rau-Allee im Osten begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Warendorf in Flur 33 das Flurstück Nr. 776. Zur genauen Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

Die Änderung des Bebauungsplans aufgrund eines konkret zu Grunde liegenden Projekts dient der Reaktivierung einer verbliebenen Freifläche und der Nachverdichtung. Die Voraussetzungen für das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB sind hier nach summarischer Prüfung gegeben: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha und es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten. Auch werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Bebauungsplan Nr. 1.17 für das Gebiet „An der Tönneburg“(Ursprungsplan)

Der seit 1998 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1.17 für das Gebiet „An der Tönneburg“ umfasst den im Norden von Warendorf gelegenen Siedlungsraum westlich der Dr.-Rau-Allee und südlich der Straße An der Tönneburg. Das ursprüngliche Plangebiet wird im südlichen Teilbereich von der Dr.-Hans-Kluck-Straße und im nördlichen Teilbereich von der Elisabeth-Schwerbrock-Straße erschlossen. Der Geltungsbereich wurde Ende der 1990er Jahre nach den städtischen Zielvorstellungen planungsrechtlich als Wohngebiet im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche entwickelt, um der Nachfrage nach familiengerechten Wohnraum nachzukommen. Im Ursprungsplan wurden Festsetzungen von reinen und allgemeinen Wohngebieten, einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „*Kindergarten/Kindertagesstätte*“ sowie von umfangreichen Grünflächen und grünordnerischen Maßnahmen getroffen. Das Gesamtgebiet ist durch Grünräume gegliedert und in drei eigenständige Kleinquartiere unterteilt.

Der vorliegende Änderungsbereich liegt im Südosten des Ursprungsplans und umfasst die genannte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Kindergarten/Kindertagesstätte*. Der im Osten vorhandene Gehölzbestand ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auch der südlich verlaufende Fuß-/Radweg ist von Bäumen und strauchartigen Gehölzen gesäumt, welche ebenfalls als natur-/landschaftspflegerische Schutzfläche vorgesehen sind. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden insgesamt im Rahmen eines parallel erstellten Grünordnungsplans zum Ursprungsplan entwickelt.

Nördlich des heutigen Plangebiets besteht eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, die im Nordwesten als rechteckige Platzfläche mit Parkplätzen aufgeweitet ist. Abgesetzt durch die Straße schließt nordöstlich eine Ver- und Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung *Containerstandort* an. Die benachbarten Baugebietsflächen sind im Nordwesten und Westen als allgemeines Wohngebiet und im Südwesten als reines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind auf der Südseite der Haupteinschließung (Dr.-Hans-Kluck-Straße) voll zweigeschossige Baukörper mit Traufhöhen bis 6,5 m und 30° Dachneigung sowie nördlich und südlich davon typische „1 1/2“-geschossige Familienhäuser mit bis zu 3,75 m Traufhöhe und 48° Dachneigung vorgegeben. Das Satteldach stellt die ausschließlich zulässige Dachform dar.

Änderungen des Ursprungsplans sind bisher nicht erfolgt. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans wird ausdrücklich Bezug genommen.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die örtliche städtebauliche Situation entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplans, lediglich der im aktuellen Plangebiet vorgesehene Kindergarten ist nicht errichtet worden.

Nordwestlich und westlich des heutigen Geltungsbereichs besteht daher eine teils kleinteilige, entlang der Dr.-Hans-Kluck-Straße teils verdichtete Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie zwei Hausgruppen. Die Fassaden sind i.W. mit rotem Klinker und hellem Putz gestaltet. Gehölze bestehen hier als Einfriedungen aus Hecken insbesondere entlang der rückwärtigen Gartenbereiche. Vorgärten sind i.W. mit kleineren Gehölzen eingefriedet. Das städtebauliche Umfeld ist somit geprägt durch die Lage zwischen dem östlich bestehenden Gehölzstreifen mit dichtem Baumbestand entlang der Dr.-Rau-Allee (K 51) und der Wohnbebauung im Westen. Der Gehölzstreifen bildet eine gewisse (Sicht-)Abschirmung gegenüber der im Osten verlaufenden Hauptverkehrsstraße Dr.-Rau-Allee. Die Wohnsammelstraße Dr.-Hans-Kluck-Straße zweigt hier nach Westen von der Dr.-Rau-Allee ab und verläuft nördlich entlang der Plangebietsgrenze und von dort weiter in das Wohngebiet nach Westen.

Die Erschließungsstraße weitet sich dabei in ihrem Verlauf nordwestlich des Geltungsbereichs wie im Ursprungsplan festgesetzt als Platzfläche auf, hier bestehen auch die o.g. öffentlichen Parkplätze. Nordöstlich, abgesetzt durch die Dr.-Hans-Kluck-Straße bestehen ebenfalls entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben Container für die örtliche Müllentsorgung und eine Wendeschleife für Müllfahrzeuge etc. Daran schließen sich nördlich die Betriebsflächen der DEULA Westfalen-Lippe GmbH (Bildungszentrum Landwirtschaft) sowie der Standort des Schützenvereins „Hinter den drei Brücken“ an.

Die heute überplante Fläche selbst ist i.W. als Rasen ausgeprägt. Entlang der Dr.-Hans-Kluck-Straße bestehen in Randbereichen im Norden und Westen sowie entlang des Fuß-/Radwegs im Süden einzelne Anpflanzungen aus jungen Laubbäumen.

2.3 Planungsgrundlagen

a) Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** „Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Münsterland - (GEP)“ ist das Plangebiet als Teil des *Wohnsiedlungsbereichs* (WSB), im Entwurf des Regionalplans als *Allgemeiner Siedlungsbereich* festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit den regionalplanerischen Zielen.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Warendorf stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dar. Die im Ursprungsplan Nr. 1.17 festgesetzte *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „*Kindergarten/Kindertagesstätte*“ wird in der vorliegenden Änderung mit der Zweckbestimmung „*Wohnheim für Menschen mit Behinderungen*“ überplant. Wie schon im wirksamen Bestand wird für das heutige Plangebiet, das einen geringen Teil des gesamten Wohngebiets ausmacht, eine spezifische Nutzungszuweisung vorgenommen. Das grundlegende Planungsziel bzw. die Grundkonzeption des FNP wird dadurch nicht in Frage gestellt, sondern im Gegenteil, konkretisiert. Dies trifft insbesondere auf die geplante Zweckbestimmung für das Wohnen von Menschen mit speziellem Wohnbedarf zu. Die Festsetzungen werden somit weiterhin als aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässer- und Artenschutz

Im Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Auch sind im Geltungsbereich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Im Süden/Südwesten liegt in ca. 1 km Entfernung ein FFH-Gebiet entlang der Emsaue (DE-4013-301). Planungsziel ist dort die Erhaltung naturnaher Emsabschnitte. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und in der nahen Umgebung nicht bekannt. Im Alleen-Kataster ist entlang der östlich verlaufenden Dr.-Rau-Allee eine einfache Allee mit der Hauptbaumart Linde (AL-WAF-0010) eingetragen. Das Quartier ist als Bestandteil des Siedlungskörpers im **Landschaftsplan Warendorf-Mitte** enthalten, Festlegungen und Entwicklungsziele sind hier aber nicht gegeben. Negative Auswirkungen auf die genannten geschützten Natur- und Landschaftsbestandteile sind durch die vorgesehene Reaktivierung einer verbliebenen Freifläche im bestehenden Wohnsiedlungsbereich nicht erkennbar.

Hingewiesen wird ergänzend auf die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf von 2011.

Auf den überplanten Flächen befinden sich keine **Gewässer**, sie liegen nicht im **Wasserschutzgebiet** und auch nicht im **Überschwemmungsgebiet**.

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). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW² lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können und welche Wirkfaktoren zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 5 dargelegt.

c) Altlasten und Kampfmittel, Boden

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

¹ Schutzwürdige Biotope in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

² Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

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.

Gemäß **Bodenkarte NRW³** stehen im Norden Sandböden als Podsol (P82) an. Diese Böden weisen eine geringe bis sehr geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis sehr geringe nutzbare Wasserkapazität und im Oberboden eine hohe und im Unterboden meist eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Im tieferen Unterboden besteht häufig Staunässe. Im Süden stehen ebenfalls Sandböden als Podsol-Regosol (pQ8) an. Die Böden besitzen eine sehr geringe Sorptionsfähigkeit, eine sehr geringe nutzbare Wasserkapazität sowie meist eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit.

Die Kriterien der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴** treffen auf beide Böden zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen wurden die Podsol-Böden landesweit als **Stufe 1 „Biotopentwicklung“** kartiert, die Podsol-Regosol-Böden als **Stufe 2 „Biotopentwicklung“**. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Demnach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen sind zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Die Wieder-/Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen sowie die Nachverdichtung genießen Vorrang.

d) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

3. Planungsziele und Plankonzept

Das vorliegende Plangebiet stellt einen Auftakt des Wohngebiets An der Tönneburg dar, an dieser zentralen Stelle ist daher im Ursprungsplan ein Kindergarten geplant worden. Eine Umsetzung ist in der Folgezeit hier nicht erforderlich geworden. Nach der heutigen Bedarfseinschätzung der Stadt können entsprechende Betreuungsmöglichkeiten für Kinder durch den Ausbau von vorhandenen Kindergärten an anderen Stellen im Stadtgebiet in ausreichendem Umfang realisiert werden. Das Erfordernis an weiteren Neubauten besteht nicht.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Dagegen ist ein zunehmender Bedarf an spezialisierten Wohnformen für chronisch psychisch erkrankte Menschen mit einem auf diese Zielgruppe zugeschnittenen Betreuungsangebot in Warendorf sowie im Kreisgebiet insgesamt festzustellen. In der Region ist u.a. die St. Vincenz-Gesellschaft aus Ahlen als Trägerin von entsprechenden Wohnheimen aktiv. Konkreter Planungsanlass für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.17 ist daher das Vorhaben der St. Vincenz-Gesellschaft, auf der Fläche ein Wohnheim für chronisch psychisch erkrankte Menschen mit 24 Plätzen zu errichten. Im Vordergrund steht das möglichst eigenständige Wohnen. Um dies zu unterstützen, sieht das Konzept der St. Vincenz-Gesellschaft für die 24 Bewohner vier Wohngruppen aus je sechs Personen vor. In den Wohngruppen wird neben einer rund um die Uhr Betreuung insbesondere eine qualifizierte Betreuung über Nacht (Nachtwache) gewährleistet. Neben den Einzelzimmern für die Bewohner ist die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen und Räumlichkeiten für die Verwaltung vorgesehen. Letztere können in dem geplanten Verbindungs-Trakt untergebracht werden.

Die St. Vincenz-Gesellschaft betreibt u.a. in Ahlen und Ennigerloh ihre Haupthäuser, die die Versorgung von kleineren Heimen im jeweiligen Umfeld übernehmen. Aufgrund der Entfernung des geplanten Projekts zu diesen Haupthäusern nimmt das hier geplante Wohnheim eine eigenständigere Funktion wahr. Vor diesem Hintergrund muss es eine entsprechende Größe aufweisen, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. Die vorgesehene Größe und Konzeption des Wohnheims erlaubt nach den Erfahrungen der St. Vincenz-Gesellschaft sowohl einen ökonomisch tragfähigen Betrieb, als auch eine angemessene Betreuung und Einbindung in das Umfeld, sie ist Bestandteil einer Vereinbarung mit der „Aktion Mensch“. Die Ansiedlung im allgemeinen Siedlungsbereich, hier konkret in einem bestehenden Wohngebiet, dient Zielen der Inklusion und des Zusammenlebens von gesunden und kranken Menschen. Bei der geplanten Einrichtung steht die Wohnfunktion und das möglichst selbständige Leben der künftigen Bewohner im Vordergrund. Der vorhandene Charakter des umgebenden Siedlungsbereichs, der überwiegend durch eine kleinteilige Wohnnutzung geprägt ist, wird somit gewahrt.

Bereits im Vorfeld der Planänderung fanden Gespräche mit den Anliegern zur Ansiedlung und baulichen Gestaltung des Vorhabens statt. Als Ergebnis dieser Vorgespräche ist der Baukörper im Sinne einer möglichst harmonischen Einbindung in den Zufahrtsbereich des Gesamtquartiers unter Berücksichtigung von Anregungen der Nachbarschaft fortentwickelt worden. Danach soll ein gegliederter Gebäudekörper entstehen, der sich hinsichtlich seiner Zweigeschossigkeit, der Fassaden- und Dachgestaltung stark an die vorhandenen Strukturen anlehnt und die kleinteilige umgebende Baustruktur aufgreift. Das somit vorgesehene Gebäude besteht aus zwei Hauptbauteilen, die in sich nochmals in je zwei schmale, versetzte Bauteile untergliedert sind. Diese schmalen Bauteile sind mit Satteldach bei einer Dachneigung von 30° vorgesehen und durch zwischenliegende Trakte mit Flachdach miteinander verbunden. Die Zwischenbaukörper ordnen sich in der Straßenraumwirkung deutlich unter und treten in Richtung der Erschließungsstraße i.W. nur mit dem zentralen Eingangsbereich in Erscheinung.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bereits endausgebaute Dr.-Hans-Cluck-Straße. Unverhältnismäßige Mehrbelastungen durch Verkehr oder Lärm sind

aufgrund der maßvollen Nachverdichtung nicht zu erwarten. Nach der Konzeption und den Erfahrungen der St. Vincenz-Gesellschaft werden die künftigen Bewohner des Wohnheims nicht motorisiert sein, sondern den öffentlichen Personennahverkehr oder spezielle Bring- und Holdienste nutzen. Hier wirkt sich besonders die Lagegunst mit direkt benachbarter Bushaltestelle Füchtenknäppe (Linie 410 mit mehreren Verbindungen am Tag) positiv aus. Zusätzlicher, insbesondere ruhender Verkehr wird sich überwiegend durch Mitarbeiter und Besucher demnach in sehr untergeordnetem Rahmen ergeben. Es wird hierzu auf Kapitel 4.4 verwiesen.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nutzung von innerörtlichen Flächenreserven grundsätzlich zu unterstützen. Durch die angestrebte Reaktivierung einer verbliebenen Restfläche im Siedlungszusammenhang wird einer Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vorgebeugt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des Bestrebens, den speziellen Wohnbedarf chronisch psychisch erkrankter Menschen möglichst inklusiv zu decken, entspricht die Planung besonders auch den Anforderungen des § 1(5) BauGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu unterstützen, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die bisher geltenden Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieser 1. Bebauungsplanänderung im Plangebiet angepasst. Alle zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.17 gemäß § 9 BauGB, gemäß BauNVO und die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW werden überlagert. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.17 außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung bleiben hiervon unberührt, sie gelten weiterhin fort. Sollte sich die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.17 in einem späteren gerichtlichen Verfahren als unwirksam erweisen, lebt die bisherige Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 1.17 wieder auf.

4. Inhalte und Festsetzungen

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.17 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich Neuordnung der bereits überplanten Innerortslage geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an den rechtskräftigen Regelungen des Ursprungsplans Nr. 1.17 sowie dem baulichen Umfeld.

4.1 Planerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist bisher als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und somit für Einrichtungen vorbehalten, die der Öffentlichkeit dienen. Entsprechend der o.g. Planungsziele soll diese „Reservierung“ für öffentliche Zwecke beibehalten werden. Auch wenn es sich konkret um einen privaten Träger der geplanten Einrichtung handelt, erfüllt dieser die öffentliche Aufgabe zur Bereitstellung spezialisierten Wohnraums. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche soll somit lediglich in

„Wohnheim für Menschen mit Behinderungen“ gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB geändert werden. Auf diese Weise erfolgt weiterhin langfristig die Flächensicherung für öffentliche Zwecke, gleichzeitig wird das konkrete Vorhaben zur Errichtung eines Wohnheims für chronisch psychisch erkrankte Menschen ermöglicht. Der Standort wird dafür insbesondere aus den in den Kapiteln 1 und 3 genannten Gründen als sinnvoll und angemessen angesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auch wenn im Plangebiet kein Baugebiet nach BauNVO vorgesehen wird, sollen zur Gewährleistung der verträglichen Einbindung des Projekts in das bestehende Wohnumfeld Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Vorgaben nach § 9 BauGB i.V.m. BauNVO getroffen werden. Damit wird der Rahmen des baulich zu erwartenden Volumens gegenüber den Planaussagen des Bebauungsplans Nr. 1.17 deutlicher definiert. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Geschossigkeit, Bauhöhe, überbaubaren Flächen etc. Die nun getroffenen Festsetzungen dienen somit der Planungssicherheit sowohl für den Bauherrn, als auch für die Nachbarschaft.

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 BauGB orientieren sich an der Entwicklungsabsicht sowie an den Festsetzungen für den baulichen Bestand und dessen tatsächlicher örtlicher Gestalt. Zu Grunde gelegt wird dabei die unmittelbar westlich anschließende, voll zweigeschossige Bebauung entlang der Haupterschließungsstraße (Dr.-Hans-Kluck-Straße), so dass ein baulich angepasster Auftakt des Wohngebiets entwickelt werden kann:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird analog zu den Festsetzungen des Ursprungsplans für den o.g. Bereich entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) zugelassen. Dies entspricht auch der angestrebten Nutzungs- und Baustruktur. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird aus den gleichen Gründen mit 0,8 zugelassen. Gleiches gilt für die Festsetzung einer maximalen **Zweigeschossigkeit**.
- Diese Regelungen zum Nutzungsmaß werden um die Festsetzung der maximalen Traufhöhe ergänzt, die mit 6,5 m ebenfalls in Anlehnung an die Höchstmaße im benachbarten Bestand getroffen werden. In Verbindung der zusätzlichen Vorgabe einer Firsthöhe von 8,5 m wird die vorgesehene Kleinteiligkeit der geplanten Bebauung gesichert, da diese geringe Firsthöhe bei gleichzeitig festgesetzter Dachneigung von 30° nur durch eine Gliederung des Baukörpers erreicht werden kann.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird in dem ebenen Gelände auf die Oberkante der das Baugebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im Westen (Stichweg der Dr.-Hans-Kluck-Straße in Richtung des südlich gelegenen Fuß-/Radwegs), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks, abgestellt. Damit orientiert sich der Bezugspunkt der geplanten Bebauung an der westlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Dr.-Hans-Kluck-Straße ist bereits endausgebaut, somit ist der Bezugspunkt eindeutig bestimmt.

- Dem Bebauungsplan liegt ein konkretes Projekt mit einem gegliederten Gebäudekörper mit versetzt angeordneten Gebäudeteilen zu Grunde. Die Gebäudelänge beträgt ca. 41,0 m und die Gebäudebreite ca. 37,0 m. Durch die versetzte Anordnung der Bauteile ergibt sich eine Diagonale von ca. 51,0 m. Klarstellend wird daher eine **abweichende Bauweise** auf Grundlage der offenen Bauweise vorgesehen. Danach sind Gebäude mit einer Diagonale von bis zu 55,0 m zulässig, der hier geplante Gebäudekörper soll mit Grenzabstand errichtet werden. Die überbaubaren Flächen werden mittels **Baugrenzen** definiert, durch deren leicht versetzte Anordnung soll der Eindruck einer aufgelockerten Bauweise weiter unterstützt und gewährleistet werden.

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

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und des Baukörpers in den Siedlungszusammenhang werden in Anlehnung an die bauliche Nachbarschaft und die Vorgaben des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1.17 örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW getroffen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen. 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.

Der Ursprungsplan enthält **baugestalterische Vorschriften** zur Fassaden- und zur Dachgestaltung sowie zu Einfriedungen. Vorschriften dazu werden für die neuen Gebäudekörper ergänzt. Damit orientiert sich die neue Bebauung am Bestand und fügt sich harmonisch in die umgebende Bebauung ein, die Vorgaben entsprechen gleichzeitig der Objektplanung.

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 sehr deutlich und durchgängig geprägt. Somit werden im Plangebiet wie in der westlichen Nachbarschaft auf der Südseite der Dr.-Hans-Kluck-Straße Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° vorgegeben. Abweichend kann das Flachdach als moderne Bauform im untergeordneten Umfang zugelassen werden. Somit soll einerseits dem umgebenden Bestand Rechnung getragen werden und andererseits eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung erzielt werden. Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden bei dieser geringen Dachneigung nicht zugelassen, da sie in Ihrem optischen Eindruck ansonsten über den First hinaus wirken könnten und ein unruhiges Straßenbild verursachen würden.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** auf den örtlich angepassten Rahmen in den Farbskalen von rot bis braun begrenzt. 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.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung zur **Gestaltung der Fassaden**. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes bis rotbuntes Sicht-/Verblendmauerwerk in Kombination mit hellem Putz und/oder Glas und Fensterflächen auszuführen, um den städtebaulichen Gesamteindruck, der im umgebenden Wohngebiet sehr einheitlich entwickelt worden ist, zu erhalten sowie um optisch eine der baulichen Umgebung entsprechende kleinteilige Gesamtansicht des Wohnheims zu erzielen. Holzblockhäuser werden ausdrücklich ausgeschlossen. Diese Gestaltungsfestsetzung betrifft die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden, um einen angemessenen Spielraum z.B. bei der Gartengestaltung zu belassen.

Auch die gestalterische **Einheitlichkeit zusammenhängender Baukörper** wie Hausgruppen oder 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 Hecken entlang der Grundstücksgrenzen 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 auf 1,0 m, um „schluchtartige“ Wirkungen einzugrenzen.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die **Verkehrsanbindung** an den Stadtkern sowie auch das weiterführende Straßennetz ist über die Dr.-Rau-Allee (K 51) im Osten gegeben, diese stellt im Süden den Anschluss an die L 830 und über eine Verbindungsstraße an die B 475 sicher. Die Dr.-Hans-Kluck-Straße stellt die innere Erschließung her und bindet im Osten an die Dr.-Rau-Allee an (K 51). Durch die Flächenreaktivierung mit der vorliegenden Planaufstellung ist nur mit einer geringfügigen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unverträgliche Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten. **Private Stellplätze** sind auf dem privaten Baugrundstück unterzubringen, die dafür vorgesehenen Flächen sind im Plangebiet festgesetzt. Nach der Konzeption und den Erfahrungen der St. Vincenz-Gesellschaft werden i.W. lediglich die Mitarbeiter sowie Besucher mit Kfz kommen.

Somit werden für das geplante Wohnheim voraussichtlich fünf bis sechs Mitarbeiter die Betreuung im 3-Schichtbetrieb abdecken. Davon werden zwei bis drei Kräfte von ca. 6:30 – 14:00 Uhr, zwei von ca. 13:30 – 20:30 Uhr und eine Nachtwache von ca. 20:00 – 7:00 Uhr den Dienst versehen. Das Essen wird einmal täglich angeliefert. Tagsüber ist bei fünf Angestellten und einer täglichen Essenanlieferung mit ca. zwölf Verkehrsbewegungen zu rechnen. Relevante Nachtverkehre sind aufgrund der geschilderten Dienstzeiten der Nachtwache nicht zu erwarten. Besucherverkehr findet nach den Erfahrungen der St.-Vincenz-Gesellschaft fast ausschließlich am Wochen-

ende mit drei bis vier Besuchern statt. Zusätzlicher, insbesondere ruhender Verkehr wird somit nur in sehr untergeordnetem Rahmen erwartet.

Zu den Mobilitätsanforderungen und -bedingungen der Bewohner selbst ist folgendes zu erwarten: Bewohner, die in den Freckenhorster Werkstätten arbeiten, werden jeweils morgens abgeholt und nachmittags wieder zurückgebracht. Der Transport von Bewohnern an andere Arbeitsstellen erfolgt in der Regel über Bring- und Holdienste oder über den ÖPNV. Grundsätzlich ist die St. Vincenz-Gesellschaft bestrebt, die Hol- und Bringdienste, die den Transport von Bewohnern zu ihren Arbeitsstätten sicherstellen, nicht in die Quartiere, in denen ihre Einrichtungen liegen, hineinzuführen. Möglichst werden dafür bestehende Haltemöglichkeiten in umgebenden übergeordneten Straßen genutzt. Im Umfeld des vorliegenden Plangebiets bieten sich dafür die nahe gelegene Bushaltestelle in der angrenzenden Dr.-Rau-Allee und die nördlich gelegene Wendeschleife für Müllfahrzeuge in der Dr.-Hans-Kluck-Straße an. Nach den Erfahrungen der St.-Vincenz-Gesellschaft ist eine Nutzung eines eigenen Pkw durch Bewohner für die Fahrt an eine Arbeitsstelle oder im Rahmen der Freizeitgestaltung allenfalls im sehr seltenen Einzelfall zu erwarten.

Um die Deckung des Bedarfs an privaten Stellplätzen planungsrechtlich zu sichern, werden in der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung Flächen für bis zu sechs Stellplätze ermöglicht. Dies wird aufgrund des erwarteten Bedarfs für die o.g. Verkehrsbewegungen als angemessen und deutlich ausreichend angesehen. Nach der weiterhin regelmäßig für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs angewandten Anlage zu Nr. 51.11 der VV BauO NRW von Oktober 2000 „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ ist für ein Wohnheim für Menschen mit Behinderungen eine Richtzahl von einem Stellplatz je 10-17 Plätze, mind. jedoch drei Stellplätzen vorgesehen. Somit werden drei Stellplätze benötigt. Gegen einen atypisch höheren Bedarf spricht zusätzlich die sehr gute ÖPNV-Anbindung des Plangebiets mit nahegelegener Bushaltestelle.

Insgesamt wird nicht mit relevanten Verkehrsüberschneidungen im Wohngebiet gerechnet. Eine Unverträglichkeit mit dem bestehenden Wohnquartier oder Verkehrskonflikte werden nicht erwartet.

Öffentliche Parkplätze sind im umgebenden Straßenraum in ausreichendem Umfang vorhanden.

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist ebenfalls der oben genannte Straßenraum vorgesehen. Südlich des Plangebiets verläuft daneben ein straßenunabhängiger Fuß-/Radweg. Eine **ÖPNV-Anbindung** ist wie oben dargestellt in direkter Nachbarschaft gegeben. In der Dr.-Rau-Allee verkehrt eine städtische **Buslinie** (Haltestelle Fächtenknäppe). Diese und die umgebenden Fuß- und Radwege bringen gerade auch für das geplante Wohnheim eine große Lagegunst mit sich.

4.5 Immissionsschutz

a) Geräusch-Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen der östlich, jenseits eines etwa 15,0 m breiten Gehölzstreifens verlaufenden Hauptverkehrsstraße Dr.-Rau-Allee (K 51) ein. Mit Blick auf die geplante Wohnnutzung ist eine schalltechnische Untersuchung eingeholt worden⁵.

Für eine Gemeinbedarfsfläche „Wohnheim für Menschen mit Behinderungen“ nennt weder die DIN 18005 Orientierungswerte, noch enthält die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) hierfür Grenzwerte. Aufgrund der Erläuterungen in den vorangehenden Kapiteln wird jedoch deutlich, dass bei der geplanten Nutzung das allgemeine Wohnen im Vordergrund steht. Daher wird zur Beurteilung der gegebenen Verkehrslärmsituation zunächst der Vergleich mit den jeweiligen Orientierungs-/Grenzwerten für allgemeine Wohngebiete sowie im weiteren die Überlegung, ob aufgrund der Verkehrslärmvorbelastung grundsätzlich gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben, für sinnvoll und folgerichtig angesehen.

Das Schallgutachten zeigt bei der Prüfung für das i.d.R. gegenüber dem Erdgeschoss höher belastete Obergeschoss unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung, dass die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Die vom Gutachter ermittelten Überschreitungen liegen dabei auf der Ostseite des Plangebiets in der Tagzeit bis in den Bereich der östlichsten geplanten Fassaden hinein bei etwa 6-10 dB(A) oberhalb der Werte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags). Im zentralen Teil des Plangebiets werden die Werte für Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, eingehalten und in Richtung Westen zunehmend unterschritten. Im westlichsten Streifen des Plangebiets ab etwa 40-45 m Abstand zur Dr.-Rau-Allee werden die Tagwerte auch für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags) werden in der Tagzeit auf den überwiegenden Flächen eingehalten. Die Grenzwerte für Mischgebiete nach der 16. BImSchV (64 dB(A) tags) werden nahezu im gesamten Plangebiet tagsüber unterschritten.

Für die Tagzeit ist somit festzuhalten, dass die Verkehrslärmvorbelastung in Teilen zwar einen belästigenden, nicht jedoch einen gesundheitsgefährdenden Umfang aufweist. Neben dem somit möglichen gesunden Wohnen innerhalb von Gebäuden ist somit auch im Außenraum nahezu im gesamten Plangebiet gesundes Wohnen möglich. Hinzu kommen die Möglichkeiten der Schaffung abgeschirmter Freisitze etc. im Rahmen der Gebäudestellung und Gartengestaltung (architektonischer Selbstschutz).

Nachts werden die idealtypischen Orientierungswerte nach DIN 18005 in Bezug auf Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete (45 dB(A) nachts) im überwiegenden Teil des Plangebiets überschritten. Lediglich in einem sehr kleinen westlichen Randbereich werden sie eingehalten. Die entsprechenden Grenzwerte der 16. BImSchV (49 dB(A) nachts) werden im westlichen und zentralen Teil eingehalten, die Grenzwerte für

⁵ Schalltechnisches Prognosegutachten, „Bebauungsplan Nr. 1.17/1. Änderung für das Gebiet „An der Tönneburg“, Warendorf“, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, Stand Januar 2014

Mischgebiete (54 dB(A) nachts) werden im gesamten Plangebiet unterschritten. Von einer schützenwerten Freiflächennutzung ist in der Nachtzeit nicht auszugehen.

Daher hat der Gutachter die im Plangebiet gegebenen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt. Danach liegt das Plangebiet in den Lärmpegelbereichen II und III. Die erforderlichen Schalldämmmaße für die Gewährleistung gesunden Wohnens im Gebäudeinneren werden heute auf Grundlage der Vorgaben der ENEC i.d.R. bei einer Lage im Lärmpegelbereich II bereits durch die aktuellen verwendeten Baumaterialien erreicht. Gleiches gilt bei massiver Bauweise und regionaltypischer Bebauung mit „Lochfassade“, d.h. mit überwiegenden Wandflächen und darin verteilten Fenstern, auch für den Lärmpegelbereich III. Zur planungsrechtlichen Absicherung gesunder Wohnverhältnisse im Innenraum insbesondere auch in der Nachtzeit werden aber dennoch Festsetzungen zur Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Errichtung des Wohnheims wird die Lärmsituation durch die Eigenabschirmung des Gebäudes im Übrigen insgesamt positiv beeinflussen. Somit hat der Gutachter die Lärmpegelbereiche zusätzlich unter Berücksichtigung der Abschirmung des geplanten Baukörpers ermittelt. Daraus geht hervor, dass für die rückwärtigen, der Dr.-Rau-Allee abgewandten Gebäudeseiten der Lärmpegelbereich II ohne besonderen Nachweis angesetzt werden kann.

Insgesamt wird die Inanspruchnahme der Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Wohnheims für Menschen mit Behinderungen als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung der Verkehrslärmvorbelastung erachtet.

Weitere Geräuschimmissionen können von einem ca. 35 m nördlich gelegenen Schießstand ausgehen, der von einem örtlichen Schützenverein genutzt wird. Dieser war bereits bei der Ursprungsplanung vorhanden, damals war kein Lärmkonflikt festgestellt worden. Der Stadt liegen auch keine Erkenntnisse über einen Konflikt mit den inzwischen seit Jahren bestehenden, teils nur rd. 12,0 m südwestlich des Schießstands gelegenen Wohnnutzungen vor. Auch dem Kreis sind keine entsprechenden Probleme bekannt. Die Gemeinbedarfsfläche mit der neu geplanten Zweckbestimmung „Wohnheim für Menschen mit Behinderungen“ rückt nicht näher an den Schießstand heran, als vorhandene Wohngebäude. Ein zusätzlicher Lärmkonflikt ist für die Stadt hier somit bislang nicht erkennbar.

Die Fachbehörden werden gebeten, vorliegende weitergehende oder anderweitige Informationen mitzuteilen.

b) Sonstige Immissionen im Plangebiet

Problematische **gewerbliche Nutzungen** sind im näheren Umfeld nicht bekannt. Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen in einem Wohngebiet. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen bislang nicht vor. Ggf. ist hier aufgrund der Lage in direkter Nachbarschaft zur vielbefahrenen Dr.-Rau-Allee mit einer etwas erhöhten Luftbelastung zu rechnen. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht

bekannt. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

Die Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende weitergehende oder andere Erkenntnisse mitzuteilen.

c) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Durch die Planung kommt es zu einem sehr geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft daraus keine zusätzlichen Immissionsprobleme erwartet.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die umliegenden Anlagen im Wohngebiet, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 mit 1.600 l/min. für eine Einsatzdauer von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Belange des Brandschutzes können nach bisherigem Kenntnisstand im Siedlungsbestand als gesichert angesehen werden.

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. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse mit hohen Wasserdurchlässigkeiten ist eine Versickerungsmöglichkeit nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers analog zu den Rahmenbedingungen im benachbarten Wohngebiet selbst grundsätzlich gegeben. Das Niederschlagswasser soll somit analog zur Vorgehensweise im Umfeld auf dem Grundstück versickert werden, ein Überlauf in das Trennsystem der Dr.-Hans-Kluck-Straße ist vorgesehen. Im Bebauungsplan wird in Anlehnung an den Ursprungsplan eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW getroffen.

Gemäß den Regelungen der Ursprungsplanung darf die bei einem Starkregen entstehende Abflussspitze (durchschnittlich 3x jährlich) in die Kanalisation eingeleitet werden, wobei die Durchlässigkeit des gesättigten Untergrunds mit 1 x 10 m/s anzusetzen ist. Einrichtungen zur nicht nur vorübergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels (z.B. Kellerdrainage) sind nicht zulässig. Weiter ist die Versickerungsanlage gemäß Arbeitsblatt *DWA-A 138/2005 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser* zu dimensionieren, ein Dauerstau ist zu vermeiden. Um Betriebsbeeinträchtigungen durch Verschlämzung zu verringern, sollte der Zulauf verwirbelungsarm erfolgen und es sollten ggf. Absetz- und Sedimentationsbecken eingebaut werden. Der Mindestabstand der Versickerungsanlagen von

der jeweiligen Grundstücksgrenze beträgt 3,0 m. Eine frühzeitige Abstimmung der geplanten Versickerungsmaßnahme sowie der erforderlichen Abstände mit dem Kreis wird empfohlen.

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser reduzieren. Werden in Gebäuden Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen und 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.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine grünordnerischen Festsetzungen für den vorliegenden Änderungsbereich. Um das verträgliche Einfügen in die umgebenden kleinteiligen Bebauungsstrukturen mit Hausgartenbereichen zu unterstützen, werden nun grünordnerische Maßnahmen getroffen. So sieht die Plankonzeption zwischen den Nordfassaden des geplanten Gebäudes im östlichen und im westlichen Teilbereich und zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Dr.-Hans-Kluck-Straße eine Gestaltung mit insgesamt vier standortgerechten, heimischen, bodenständigen Laubgehölzen vor.

Weiter nimmt das Plankonzept Rücksicht auf die östlich unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Baumstandorte, indem hier ein Abstand eingehalten wird. Um die in den Geltungsbereich hineinragende Kronentraufe zu sichern, wurde diese von der Stadtverwaltung eingemessen. Die Einmessung hat ergeben, dass sich die Kronentraufe der im Osten ins Plangebiet ragenden Bäume bis etwa zu der im Bebauungsplan eingetragenen östlichen Gebäudekante erstreckt und teils etwas weiter um bis zu 2,0 m in den vorgesehenen Gebäudekörper hineinragt. Weiter wurde durch den städtischen Baubetriebshof/das Gartenamt ermittelt, dass die Kronentraufe in diesem Bereich eine Höhe von etwa 7,5 m aufweist. Die zulässige Traufhöhe des geplanten Gebäudes beträgt maximal 6,5 m. Der Abstand zwischen der Kronentraufe sowie der festgesetzten maximalen Traufhöhe liegt im Bereich der östlichen Gebäudekante daher bei etwa 1,0 m. Aufgrund dieses Abstands werden keine relevanten negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Kronentraufe erwartet.

Weiter wird bislang davon ausgegangen, dass das Wurzelwerk eine ähnliche räumliche Ausbreitung wie die Kronentraufe aufweist und ebenfalls bis etwa zur östlichen Gebäudekante und ggf. etwas darüber hinaus reicht. Zum Schutz der Kronentraufe und des Wurzelwerks sind aufgrund der einschlägigen Normen und Regelwerke somit bei der Errichtung des Gebäudes entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, die das Wurzelwerk sichern.

Daher wird bislang davon ausgegangen, dass durch die Planung keine relevante Beeinträchtigung der Kronentraufe bzw. des Wurzelwerks der benachbarten Gehölze zu erwarten ist. Somit wird eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die die überbaubaren Flächen etwas überlagert. Mit dieser Festsetzung wird gleichzeitig klargestellt, dass Rückschnittmaßnahmen über

Privatgrund aufgrund von Verschattung, Laubfall oder Abschirmung von Rundfunkwellen unzulässig sind und auch kein entsprechender Anspruch auf Kronenrückschnitt begründet wird. Davon unbenommen bleiben selbstverständlich Rückschnittmaßnahmen, die aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs, so dass keine direkte Verbindung zum offenen Landschaftsraum besteht. Schutzgebiete sind nicht berührt. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf von 2011 wird hingewiesen. Bei der Bauausführung sind die entsprechenden Vorschriften zum Schutz des Vegetationsbestands zu beachten. Dazu wird auf die DIN 18920 und die jeweils aktuelle Fassung der RAS LP 4 und der ZTV Baumpflege verwiesen. Die genannten Vorschriften und Normen liegen der Stadt vor und können dort eingesehen werden.

5. Umweltprüfung, Bodenschutz, Artenschutz und Eingriffsregelung

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 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. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokalen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und stellt eine bisher verbliebene Freifläche dar, die im Zuge der Ursprungsplanung bereits zur Bebauung durch einen Kindergarten vorgesehen war. Somit waren auch bisher bereits Bodeneingriffe möglich. Die Baumöglichkeiten werden im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung gegenüber der Ursprungsplanung nicht erweitert. Es erfolgt nun im Vergleich zum Ursprungsplan lediglich eine konkrete Definition. Darüber hinaus wird sich das

Biotopentwicklungspotenzial in dem künftigen Außenwohnbereich gegenüber der bisherigen Nutzung als Rasen zumindest nicht wesentlich verschlechtern.

Die Stadt Warendorf ist bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und z.B. wie hier im Siedlungszusammenhang liegende Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Die Inanspruchnahme der Böden für die Fortentwicklung des Stadtteils wird vor dem Hintergrund einer maßvollen Fortentwicklung innerhalb des Siedlungsbereichs für vertretbar gehalten.

Mit Blick auf die besondere Schutzwürdigkeit der örtlich vorkommenden Böden ist nochmals 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.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁶ zu Grunde zu legen.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4013 (Warendorf) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* sowie *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* potenziell 9 Fledermausarten (alle streng geschützt) sowie 26 Vogelarten (davon 14 streng geschützt) sowie vier Amphibienarten (alle streng geschützt) vorkommen.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus und der Kleine Abendsegler in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Unter den Vögeln ist für Baumfalke, Pirol, Rebhuhn, Wespenbussard, Gartenrotschwanz und Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Für den Rotmilan wird ein **schlechter Erhaltungszustand** attestiert. Unter den Amphibienarten wird für den Laubfrosch und die Kreuzkröte ein ungünstiger und für die Knoblauchkröte ein schlechter Erhaltungszustand bescheinigt.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

⁶ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Aufgrund der umliegenden Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartenutzungen sowie die angrenzenden Verkehrswege wird angenommen, dass planungsrelevante Arten bereits seit langem auf außerhalb des Siedlungsbereichs gelegene Flächen ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sogenannten „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Die westlich angrenzenden Wohnbaustrukturen werden weiterentwickelt und eine Restfläche im Siedlungszusammenhang sinnvoll geschlossen. Das Gebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand auf den umgebenden Flächen entwickeln.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher bisher nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, andere Erkenntnisse oder ergänzende Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

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 Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei einer Entfernung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze 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.

5.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und

Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.17 wird die bisherige Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche „*Kindergarten/Kindertagesstätte*“ planungsrechtlich mit der Zweckbestimmung „*Wohnheim für Menschen mit Behinderungen*“ überplant. Zusätzliche Bebauung wird somit nicht ermöglicht. Planungsrechtlich waren Eingriffe gemäß der Ursprungsplanung auch bisher zulässig. Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereichs im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist grundsätzlich sinnvoll und verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ein zusätzlicher Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt wird hier nicht gesehen.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden im Übrigen Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit im Rahmen der vorliegenden Planänderung nicht erforderlich.

5.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Der vorliegende B-Plan Nr. 1.17/1. Änderung für das Gebiet „An der Tönneburg“, überplant eine kleine Restfläche im bestehenden Siedlungsraum neu. Die Planung dient somit der Mobilisierung innerörtlicher Flächen und der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, es werden im Vergleich zur bestehenden Situation keine neuen Bau- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage im Siedlungszusammenhang und der baulichen Vorprägung keine besondere ortsklimatische Bedeutung (z.B. als Kaltluftentstehungsgebiet) auf. Die Planung trägt dazu bei bestehende Restflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs sinnvoll zu nutzen.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele und der vorgesehenen angemessenen Flächenmobilisierung und Neuordnung wird von weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Än-

derungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m ² *
Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Wohnheim für Menschen mit Behinderungen“	1.950
Gesamtfläche Plangebiet	1.950

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Mit der Planung wird das grundsätzliche städtische Ziel der Reaktivierung von Freiflächen im Siedlungsbestand zur Nachverdichtung unterstützt. Die vorliegende Planung dient der Umsetzung eines Wohnheims für die Betreuung von psychisch kranken Menschen in Wohngruppen im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und damit auch der sozialgerechten Bodennutzung und Inklusion.

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.17 ist am 14. Februar 2013 durch den Rat der Stadt (V-1493/2012/2) gefasst worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) BauGB wurde am 14.11.2013 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Dies wurde am 08.11.2013 bekannt gemacht. Zusätzlich hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich vom 11.11.2013 bis zum 29.11.2013 über die Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Auf Grundlage der Ergebnisse wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 3(2)/§ 4(2) BauGB wurde am 23.01.2014 durch den Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss (1493/2012/3) beschlossen und am 24.01.2014 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3(2) BauGB hat vom 03.02.2014 bis zum 03.03.2014 stattgefunden. Die Behördenbeteiligung nach § 4(2) BauGB fand über das digitale Beteiligungssystem Tetraeder statt. Die Entwurfsunterlagen wurden den Fachbehörden am 31.01.2014 zur Stellungnahme vorgelegt. Es sind keine

Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Planänderung nach der Offenlage geführt haben.

Ergänzend wird auf die Beratungsvorlagen der städtischen Gremien hingewiesen.

Warendorf, im April 2014