

Amt 61

**Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 619, Realisierung einer ZUE „östlich Am Pulverschuppen“
Stellungnahme zur Amts- und Ämterabstimmung**

Grünplanung

Erhaltungsgebote Bäume und Sträucher

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung von 3 m breiten Pflanzgebieten vorgesehen (textl. Festsetzung 5.1). Diese Festsetzungen sollen die ZUE nach außen hin eingrünen, in den umgebenden Landschaftsraum einbinden und so den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

In dem B-Plan Vorentwurf ist der Streifen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nur in einer Breite von 2 m dargestellt und ist entsprechend des Bestandsgrüns und der Anpflanzung in einen durchgehenden 3 m breiten Streifen zu ändern.

Umweltbericht zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist in Bearbeitung. Es fehlen noch die gutachterlichen Aussagen zum Artenschutz für den Ausbau der Straße Pulverschuppen ().

Landschaftsplan

Der südöstliche Teil des Vorentwurfs liegt im Landschaftsplan 1 „Werse“. Konkret der gesamte Bereich südlich der nördlicheren Wohngebietsfläche sowie die gesamte Waldfläche östlich der Zufahrt. Der Landschaftsplan setzt das behördenverbindliche Entwicklungsziel 1-1.1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Im BP-Vorentwurf dargestellt werden diese Bereiche als Wald, Wohngebiet, Verkehrsfläche und Elektrizität. Entgegen den Darstellungen unter Punkt 3.2 der Begründung ist bei Konflikten mit der Landschaftsplanung kein gemeinsames Verfahren mit dem Ziel der Entlassung aus dem Landschaftsplan anzustreben. Gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW treten im Falle einer der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines FNP widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden B-Planes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Die geplante Festsetzung des Flurstücks 211 als Wohngebiet / Versorgungsfläche ist mit dem Landschaftsplan nicht vereinbar. Das Flurstück wird im Regionalplan als Frei-, im derzeitigen FNP als Waldfläche dargestellt, wobei der Regionalplan die Freifläche im Gegensatz zum FNP ungewöhnlich konkret von den angrenzenden Wald- und Siedlungsflächen abgrenzt. Grundlegende

Bedenken gegen den Bestandsschutz werden seitens der Landschaftsplanung nicht vorgebracht. Um planungsrechtliche Bedenken auszuräumen, ist jedoch trotz des Maßstabs zunächst der Flächennutzungsplan anzupassen (z.B. Wohnbaufläche). Diese Anpassung wäre auch Grundlage für ein formelles Außerkrafttreten der widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW.

Abwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die in der ASP des Büros Ökoplanung münster (Datum 13.12.2019) formulierten Auflagen (s. S. 23 ff) sind umzusetzen.

Bauzeitenregelung die Entfernung und die Rodung von Gehölzen betreffend (europäische Vogelarten)

Bauzeitenregelung den Abbruch und Umbau von Gebäuden betreffend (Feldsperling, Star und europäische Vogelarten)

Ausnahme von den Bauzeitenregelungen möglich bei **ökologischer Baubegleitung**

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer CEF-Maßnahme (Feldsperling, Star, Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus)

Feldsperling

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Feldsperling sind insgesamt drei für die Art geeignete Quartierhilfen (Verhältnis 1:3, im lokalen Umfeld der zum Abbruch- und Umbau vorgesehenen Gebäude, ca. 3 km Radius) fachgerecht zu errichten.

Star

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Star sind insgesamt drei für die Art geeignete Quartierhilfen (Verhältnis 1:3, im lokalen Umfeld der zum Abbruch- und Umbau vorgesehenen Gebäude, ca. 3 km Radius) fachgerecht zu errichten.

Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus sind insgesamt fünfzehn für die Arten geeignete Quartierhilfen (Verhältnis 1:3, im lokalen Umfeld der zum Abbruch- und Umbau vorgesehenen Gebäude, ca. 3 km Radius) fachgerecht zu errichten.

Die im Rahmen des Vorhabens notwendige Baufeldräumung in Verbindung mit Abbruch-, Umbau- und Rodungsmaßnahmen ist ganzjährig durch eine **ökologische Baubegleitung** zu überwachen. ggf. ergeben sich dadurch noch weitere Anforderungen.

Einzelheiten zur Bauzeitenregelung und zu den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind der ASP zu entnehmen.

Teich

Falls der Teich weiterhin als Feuerlöschteich genutzt werden soll, ist zu prüfen, ob die Nutzung ökologisch problematisch ist. Es müsste zunächst eine Bestandserfassung des Gewässers stattfinden (Tiefe, Wasservolumen, Jahresgang des Wasserstandes, Erreichbarkeit von der Zuwegung aus). Erst dann kann man einschätzen, ob größere Eingriffe bzw. Umgestaltungen notwendig sind.

Die Entschlammung und das Freistellung des Gewässers ist für den Amphibienbestand (Berg-, Teichmolch, Wasserfrosch, Erdkröte) positiv. Um einen ganzjährig ausreichenden Wasserstand zu erhalten, wäre ggf. die Einleitung von Dachflächenwasser sinnvoll.

Straßenverbreiterung

Für die Straßenverbreiterung ist die faunistische Erfassung und artenschutzrechtliche Prüfung zu erweitern. Amt 67 hat jedoch in der Haushaltsstelle Artenschutzgutachten keine ausreichenden Mittel mehr zur Verfügung. Daher sollte Amt 61 den vorliegenden Auftrag direkt mit dem Büro abschließen.

Abwicklung der Eingriffsregelung

Das Plangebiet charakterisiert sich im nördlichen Bereich im Bestand durch eine erhebliche Vorbelastung in Form von Bebauung und sonstiger Versiegelung, die aus der hier ehemals vorhandenen militärischen Nutzung resultiert.

Der südliche Bereich des Plangebiets umfasst, neben Erschließungsflächen und größeren Wohngrundstücken im Wesentlichen Bereiche mit forstlicher Nutzung.

Aus dem Abgleich der landschaftsökologischen Bewertung des Bestandes mit der der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes gehen in der Bilanz keine naturschutzrechtlichen Eingriffe hervor. Dies ist in erster Linie auf eine geringere Gesamtversiegelung, verbunden mit einer Erhöhung des Freiflächenanteils auch in Form von Pflanzgebotsfestsetzungen zurückzuführen. Darüber hinaus erfolgt eine Reduzierung der Eingriffsintensität durch die geplante extensive Dachbegrünung auf den neu zu errichtenden Gebäuden.

Insofern ist eine Bereitstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße „Am Pulverschuppen“ wird Wald in der Größenordnung von 341 m² überplant. Der Eingriff in die Waldfläche muss durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 an anderer Stelle im Stadtgebiet kompensiert werden.

Zurzeit erfolgt nördlich der Warendorfer Straße, östlich der Umgebungsbahn auf der städtischen Kompensationsfläche Nr. 09024 (Gem. 5002 Flur 16 Flurstück 109) eine vom Regionalforstamt genehmigte Erstaufforstung ohne forstliche Aufforstungsverpflichtung. Es ist vorgesehen, auf dieser Fläche die Ersatzaufforstung in der geforderten Größenordnung von 682 m² nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind aufgrund der Vorbelastungen durch die ehemals vorhandene militärische Nutzung keine Eingriffe in das Landschafts- bzw. Ortsbild festzustellen. Durch Erhaltungs- und Pflanzgebotsfestsetzungen entlang der Plangebietsgrenzen innerhalb der ZUE wird sich die Einbindung des Areals in die Landschaft im Vergleich mit der Bestandssituation verbessern.

Untere Immissionsschutzbehörde

Im Vorentwurf des B-Plans (Planzeichnung und Begründung) sind die bekannten Lärmeinwirkungen auf das Gebiet und die Einwirkungen aus dem Gebiet zusammengefasst. Für den B-Planentwurf ist ein Lärmgutachten bzw. eine schalltechnische Beurteilung zur Ermittlung der Lärmeinwirkungen erforderlich.

Zu zwei Punkten des Vorentwurfs werden ergänzende Hinweise aus Sicht des Immissionsschutzes gegeben:

Art der Baulichen Nutzung

Die im B-Plangebiet vorhandenen Wohngebäude sollen als WA-Gebiete festgesetzt werden. Im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der B 51 wurde dem Wohnhaus Warendorfer Straße 259 als Wohnen im Außenbereich die Immissionsempfindlichkeit eines Mischgebietes zugeordnet. Die Schallschutzmaßnahmen aus dem Planfeststellungsverfahren wurden entsprechend dimensioniert.

Die Konsequenzen aus der höheren Immissionsempfindlichkeit für die Anforderungen an den Schallschutz dieser Wohnnutzung sind im weiteren Verfahren darzustellen.

(Ansprechpartner: [REDACTED])

Untere Bodenschutzbehörde / Abfallwirtschaftsbehörde

Keine Bedenken, da die Altlastenverdachtsfläche 722 in der Begründung sowie im Bebauungsplangentwurf berücksichtigt ist.

(Ansprechpartnerin: [REDACTED]).

Zu dem Bebauungsplanverfahren bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

- Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen und das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Weitere Beeinträchtigungen treten vor allem baubedingt durch Auftrag und Überdeckung sowie Verdichtung des Bodens auf.
- Die Nutzung bereits überformter Flächen zur Wohnbauentwicklung wird begrüßt. Eine teilweise Wiederherstellung der Bodenfunktionen könnte durch die Entsiegelung von Teilbereichen des Plangebietes sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen realisiert werden. Ob die bestehenden Vorbelastungen dem entgegenstehen, ist zu prüfen.
- Um die baubedingten physikalischen Einwirkungen auf den Boden möglichst gering zu halten, sind geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Anlehnung an die einschlägigen Regelwerke (DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639) zu treffen.

(Stellungnahme durch [REDACTED]).

Untere Wasserbehörde / Gewässerbenutzungen / Anlagen an Gewässern

Kapitel 6.4 Regenwasserableitung: „über das namenlose Vorflutgewässer Nr. 3299992“ ist durch „über das namenlose Gewässer Nr. 3299922“ zu ersetzen.

„Aufgrund des geringen Retentionsvolumen des Gewässers sowie der begrenzten Abflusskapazität des Gewässers in den DEK ist es insbesondere beim Starkregenereignis 2014 zu Überschwemmungen gekommen.“ Ist durch „Aufgrund der, in weiten Teilen des Gewässerlaufes, bestehenden Verrohrung sowie diverser Durchlässe im Bereich von Straßenquerungen, mit unterschiedlichen Durchmessern, ist es insbesondere beim Starkregenereignis 2014 zu Überschwemmungen gekommen.“ zu ersetzen.

Ebenso ist „hydraulische Sanierung des lokalen Gewässersystems“ durch „Neutrassierung und naturnaher Ausbau der Gewässer 3299922 und 32999224“ zu ersetzen.

„Flache Retentionsmulden können mit in die Freiraumgestaltung einbezogen werden und der Abflussverzögerung / Verdunstung dienen.“ Ist durch „Flache abgedichtete Retentionsmulden können mit in die Freiraumgestaltung einbezogen werden und der Abflussverzögerung / Verdunstung dienen.“ zu ersetzen.

Es ist sicher zu stellen, dass aus dem entstehenden (Bestandsbebauung und ZUE) öffentlichen Regenwassernetz eine gewässerverträgliche Einleitung, unter Berücksichtigung von Rückhaltung vor Einleitung, in das Gewässer Nr. 3299922 resultiert.

Flächen, welche der Retention von Niederschlagswasser dienen, sind im B-Plan mindestens mit der blauen Umrandung „Flächen für die Wasserwirtschaft“ zu hinterlegen.

Eine Entsiegelung einer Altlastenverdachtsfläche ist zuvor in Art und Umfang mit der Unteren Wasserbehörde sowie der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

(Ansprechpartner: [REDACTED]).

Gewässerökologie

Keine Bedenken.

(Ansprechpartner: [REDACTED]).

i:A.

gez.

[REDACTED]