

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan Nr. 5.06 „Östliche Ortserweiterung Milte“

Beschluss zur erneuten -beschränkten- Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

Die Stadt Warendorf beabsichtigt im Ortsteil Milte, östlich der Ortslage und südlich der Ostmilter Straße (K 18), Wohnbauland und gewerbliche Bauflächen für den ortsteileigenen Bedarf planungsrechtlich vorzubereiten. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteiles Milte, südlich der Ostmilter Straße und nördlich der Straße Hesselbrink. Der in Ost-West-Richtung durch das rund 5,9 ha große Plangebiet verlaufene Wirtschaftsweg wird als Fuß- und Radweg erhalten und trennt das nördlich geplante Gewerbegebiet vom südlichen Wohngebiet. Die Erschließung erfolgt von der Ostmilter Straße in Richtung Süden, künftig wird auch das Wohngebiet Königstal I über diesen Weg erschlossen. Das städtebauliche Konzept sieht für das Wohngebiet vornehmlich Einzel- und Doppelhäuser vor. Im nördlichen Bereich des Wohngebietes soll der Bebauungsplan eine dichtere Bebauung ermöglichen, wodurch in diesem Bereich beispielsweise auch kleine Mehrfamilienhäuser entstehen können. Das Gewerbegebiet wird gemäß dem Abstandserlass von 2007 gegliedert.

Nach der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte im Juli / August 2021 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die während dieser Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.03.2022 beraten. Aufgrund der hierbei vorgenommenen Planänderungen fasste der Ausschuss den Beschluss, eine erneute – beschränkte – öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 5.06 umfassen in der Gemarkung Milte in Flur 601 die Flurstücke Nr. 49, 50, 51, 77, 78, 82, 83, 86, 134, 136, 167, 261, 262, 263, 283 und in Teilen die Flurstücke Nr. 48, 52, 142, 173, 177, 232 sowie in Flur 636 das Flurstück 93 und in Teilen die Flurstücke 5 und 92.

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5.06 mit Begründung, Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Informationen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit

vom 04.04. bis 24.04.2022

- bei der Stadtverwaltung Warendorf, Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung, im Verwaltungsgebäude Freckenhorster Straße 43 (Altes Lehrerseminar), 48231 Warendorf, während der Dienststunden (Öffnungszeiten montags bis donnerstags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr), außerhalb dieser Zeiten nach Terminabsprache zur Einsichtnahme und Erläuterung sowie
- im Internet unter www.o-sp.de/warendorf --> „Bebauungspläne im Verfahren“

erneut öffentlich ausliegt.

Aufgrund der aktuellen Corona-Lage wird empfohlen, sowohl für Besuche innerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten, als auch außerhalb der Öffnungszeiten einen Termin zu vereinbaren (per E-Mail an jannis.reppenhorst@warendorf.de oder telefonisch unter 02581-54 1624).

Innerhalb der Auslegungsfrist können seitens der Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen zu den Festsetzungen und Gutachten vorgetragen werden, die gegenüber dem Entwurf der vorherigen Offenlage geändert oder ergänzt wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Änderungen und Ergänzungen sind in der Planzeichnung, im Begründungstext sowie in den Gutachten rot markiert. Dabei handelt es sich um:

- die Erstellung einer Überflutungsprüfung sowie den entsprechenden Hinweis Nr. 13 auf dem Bebauungsplan und in der Begründung (Kapitel 13),
- die Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete mit unterschiedlichen Sockelhöhen zum Schutz vor Überflutung (Festsetzung Nr. 2.2)
- die Ergänzung einer Überflutungsmulde im Südwesten des Gewerbegebietes,
- die Verlegung des im Osten festgesetzten Fuß- und Radweges nebst Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Richtung Norden,
- die Änderung der Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen im südöstlichen Plangebiet,
- die Überarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht zur Begründung (Teil II, Kapitel 2.3.2.1 ff),
- die Änderung der Aussagen zur Entwässerung des Plangebietes in der Begründung (Kapitel 6.2) sowie dem Hinweis Nr. 11 und
- die Ergänzung zur Löschwasserversorgung des Plangebietes in der Begründung (Kapitel 6.2) sowie dem Hinweis Nr. 12.

Offengelegt werden

- der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5.06 und sein Begründungstext mit Umweltbericht,
- die für das Aufstellungsverfahren vorhandenen umweltbezogenen Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind bei der Stadt Warendorf verfügbar:

1. BEGRÜNDUNGSENTWURF mit UMWELTBERICHT vom 07.02.2022 mit folgendem Inhalt:

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis
3. Darstellung des Flächennutzungsplanes
4. Ausgangssituation
5. Planungskonzept
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1. Gewerbegebiet
 - 5.1.2. Allgemeines Wohngebiet
6. Erschließung
 - 6.1. Verkehrserschließung
 - 6.2. Ver- und Entsorgung
7. Ökologie / Begründung
8. Immissionsschutz

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege
10. Planverwirklichung / Bodenordnung
11. Flächenbilanz
12. Gestaltung
13. Überflutungsschutz

II. Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
 - 1.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.1.1. Fläche / Boden
 - 2.1.2. Gewässer / Grundwasser
 - 2.1.3. Klima / Lufthygiene
 - 2.1.4. Arten / Lebensgemeinschaften
 - 2.1.5. Orts- / Landschaftsbild
 - 2.1.6. Mensch / Gesundheit
 - 2.1.7. Kulturgüter / sonstige Sachgüter
 - 2.1.8. Wechselwirkungen
 - 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
 - 2.2.1. Fläche / Boden
 - 2.2.2. Gewässer / Grundwasser
 - 2.2.3. Klima / Lufthygiene
 - 2.2.4. Arten / Lebensgemeinschaften
 - 2.2.5. Orts- / Landschaftsbild
 - 2.2.6. Mensch / Gesundheit
 - 2.2.7. Kulturgüter / sonstige Sachgüter
 - 2.2.8. Wechselwirkungen
 - 2.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen
 - 2.3.1. Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen
 - 2.3.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.3.2.1. Eingriffsflächenwert Bestand
 - 2.3.2.2. Kompensationswert Neuanlage
 - 2.3.2.3. Kompensationsergebnis
 - 2.3.3. Überwachungsmaßnahmen
 - 2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)
 - 2.5. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB
3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 - 3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
 - 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - 3.4. Referenzliste der Quellen

2. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG vom 10.07.2018 mit folgendem Inhalt:

1. Anlass und Aufgabenstellung
 2. Rechtliche Grundlagen
 3. Lage und Beschreibung des Plangebiets
 4. Bedeutung des Untersuchungsraums als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
 - 4.1. Brutvögel
 - 4.2. Fledermäuse
 - 4.3. Weitere Tiergruppen
 5. Artenschutzrechtliche Prüfung
 6. Empfehlungen
 7. Zusammenfassung
 8. Literatur
- Anhang

3. ÜBERFLUTUNGSPRÜFUNG vom 31.01.2022 mit folgendem Inhalt:

1. Veranlassung
 2. Örtlichkeit
 3. Voruntersuchung
 4. Geplantes Entwässerungssystem
 5. Berechnungsmodell
 6. Ergebnisse
 - 6.1. Hydrodynamische Kanalnetzberechnung
 - 6.2. 2D-Oberflächensimulation
 - 6.2.1. Berechnung ohne Auffüllung der Grundstücke
 - 6.2.2. Berechnung mit Auffüllung der Grundstücke
 7. Zusammenfassung und Schlussfolgerung
- Anhang

4. UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

- Parteiunabhängige Interessengemeinschaft „Ausbau Köningstal“ (vom 20.02.2019 sowie 18.09.2019)
Zu den Themen: archäologische Grabungen und Immissionsschutz
Betroffenheit der Schutzgüter: Boden, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Mensch und Gesundheit
- Frau C.H. / Herr F.G. (jeweils vom 06.02.2019)
Zu den Themen: Verkehrssicherheit
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Herr H.M. / Herr T.R. (vom 06.02.2019)
Zu den Themen: Verkehrssicherheit und Ortsrandeingrünung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit sowie Orts- und Landschaftsbild
- Frau U.H. (vom 06.02.2019)
Zu den Themen: Ermittlung des ökologischen Ausgleichs
Betroffenheit der Schutzgüter: Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden sowie Fläche

- Frau C.P., Herr F.B. und Herr B.O. (vom 01.03.2019)
Zu den Themen: Verkehrssicherheit, Ortsrandeingrünung, Flächenverbrauch, Artenschutz
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Fläche sowie Orts- und Landschaftsbild
- Herr B., Herr G., Herr O., Frau P., Herr W. (vom 15.08.2021)
Zu den Themen: Verkehrssicherheit
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Frau G. (vom 04.08.2021)
Zu den Themen: Verkehrssicherheit
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- 98 eingegangene Stellungnahmen mit gleichem bzw. sehr ähnlichem Inhalt (vom 02.-13.08.2021)
Zu den Themen: Verkehrssicherheit
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- 146 eingegangene Stellungnahmen mit gleichem bzw. sehr ähnlichem Inhalt (vom 26.07.-20.08.2021)
Zu den Themen: Verkehrssicherheit
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- 35 eingegangene Stellungnahmen mit gleichem bzw. sehr ähnlichem Inhalt (vom 13.08.2021)
Zu den Themen: Verkehrssicherheit
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Herr H. (vom 29.07.2021)
Zu den Themen: Verkehrssicherheit
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Herr R. (vom 10.08.2021)
Zu den Themen: Verkehrssicherheit, Immissionen
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Abwasserbetrieb Warendorf (vom 28.02.2019 und 06.08.2021)
Zu den Themen: Abwasserentsorgung
Betroffenheit des Schutzgutes: Wasser
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 14.07.2021)
Zu dem Thema: Emissionen
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- Kreis Warendorf (vom 05.03.2019 und 06.08.2021)
Zu den Themen: Landschaftsplan „Warendorf Milte“, Ortsrandeingrünung, Abwasserbeseitigung
Betroffenheit des Schutzgutes: Landschaft, Wasser
- Kreispolizeibehörde Warendorf (vom 28.04.2021 und 13.07.2020)
Zu dem Thema: Kriminalprävention
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit

- Landwirtschaftskammer NRW (vom 04.02.2019 und 16.07.2021)
Zu den Themen: landwirtschaftliche Nutzfläche
Betroffenheit des Schutzgutes: Fläche
- LWL-Archäologie (vom 06.02.2019 und 26.07.2021)
Zu den Themen: Bodendenkmal
Betroffenheit des Schutzgutes: Boden sowie Kultur- und sonstige Sachgüter
- Stadtwerke Warendorf und WEV GmbH (vom 08.02.2019)/ Brandschutzdienststelle des Kreises (vom 04.02.2019)
Zu den Themen: Löschwasserversorgung
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit

Neben dem Bebauungsplanentwurf werden die unter 1 – 3 aufgelisteten vorhandenen umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Offenlegung im Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung der Stadtverwaltung können der Bebauungsplanentwurf sowie die Informationen gemäß 1 – 3 auch im Internet unter www.o-sp.de/warendorf → „Bebauungspläne im Verfahren“ eingesehen werden. Die vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß 4 sind im Sachgebiet verfügbar.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 5.06 sind im Übersichtsplan vom 21.05.2019 im Maßstab 1:5.000 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigelegt ist.

Warendorf, 24.03.2022

Der Bürgermeister



Peter Horstmann

Anlage:
Übersichtsplan

