

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan Nr. 4.17 „Östlich Lindenstraße und Raiffeisenstraße“

**Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.09.2023 den Bebauungsplanentwurf Nr. 4.17 mit dem dazugehörigen Begründungstext und Umweltbericht angenommen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Seitens der Stadt Warendorf besteht für die Fläche der bestehenden Hofstelle östlich des Kreuzungsbereichs Lindenstraße / Raiffeisenstraße die Zielsetzung eine Gemeinbedarfsfläche auszuweisen. Dort sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für besondere Wohnformen im Alter und entsprechende Betreuungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden. Darüber hinaus soll eine Kindertagesstätte entstehen. Ergänzend zur beschriebenen Gemeinbedarfsfläche soll der Bereich der ehemaligen Stellmacherei planungsrechtlich abgesichert werden.

Die rd. 0,76 Hektar große Fläche umfasst Teile des Flurstückes 21 und 129 in Flur 17, Gemarkung Hoetmar sowie das Flurstück 310 und Teile der Flurstücke 313, 526 und 585 in Flur 18, Gemarkung Hoetmar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren gem. §§ 2 ff. BauGB mit einer zweistufigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB.

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4.17 mit Begründung, Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 02.10. bis 31.10.2023

- bei der Stadtverwaltung Warendorf, Amt 61 – 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“

öffentlich ausliegt.

Innerhalb der Auslegungsfrist können seitens der Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Offengelegt werden

- der Entwurf zum Bebauungsplan, sein Begründungstext sowie ein Umweltbericht,
- der Artenschutzrechtliche Beitrag (ASP Stufe 2)
- der Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)

Folgende Arten umweltbezogener Informationen und wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen sind bei der Stadt Warendorf verfügbar:

1. BEGRÜNDUNGSENTWURF von August 2023 mit folgendem Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Geltungsbereich, Zielsetzung und Planverfahren
 - 2.1. Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2. Bestandssituation sowie aktuelle Nutzung
 - 2.3. Planverfahren
3. Planerische Vorgaben
 - 3.1. Regionalplan Münsterland
 - 3.2. Flächennutzungsplan
 - 3.3. Bebauungspläne
4. Planerisches Konzept
 - 4.1. Städtebauliches Konzept
 - 4.2. Freiraumkonzept
5. Planinhalt und Festsetzungen
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise und Baugrenzen
 - 5.4. Stellplätze und Garagen
 - 5.5. Verkehrsflächen
 - 5.6. Ver- und Entsorgung
 - 5.7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.8. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 5.9. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.10. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Örtliche Bauvorschriften
 - 6.1. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung
 - 6.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 - 6.3. Dacheindeckung für geneigte Dächer
 - 6.4. Solaranlagen
 - 6.5. Fassadengestaltung
 - 6.6. Gestaltung der Einfriedungen
 - 6.7. Nicht versiegelbare Grundstücksbereiche
 - 6.8. Abfallbehälter
 - 6.9. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften
7. Nachrichtliche Übernahme
8. Gutachten und Untersuchungen
 - 8.1. Artenschutzvorprüfung
 - 8.2. Verkehrsgutachten
 - 8.3. Fachbeitrag Schallschutz
 - 8.4. Überflutungsprüfung
 - 8.5. Geruchsgutachten
 - 8.6. Regenerative Energien
9. Umweltverträglichkeit und Kompensation
10. Hinweise
 - 10.1. Artenschutz

- 10.2. Baumallee
- 10.3. Externer Ausgleich
- 10.4. Bodenfunde / Archäologie
- 10.5. Ver- und Entsorgung
- 10.6. Altlasten
- 10.7. Kampfmittel
- 10.8. Überflutungsschutz
- 10.9. Niederschlagsentwässerung
- 10.10. Geruchsimmissionen
- 10.11. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen
11. Ver- und Entsorgung
- 11.1. Entwässerung
- 11.2. Löschwasserversorgung
12. Städtebauliche Kennwerte
13. Quellenverzeichnis

2. UMWELTBERICHT von August 2023 mit folgendem Inhalt:

1. Einleitung
- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Lage im Raum und Kurzcharakteristik
- 1.3 Ziele und Inhalte des Bauleitplanes und städtebauliches Konzept
2. Rechtliche Rahmenbedingungen und methodische Vorgehensweise der Umweltprüfung
- 2.1 Ablauf der Umweltprüfung
- 2.2 Inhalte des Umweltberichtes
3. Relevante Ziele für den Umweltschutz
- 3.1 Umweltbelange des BauGB
- 3.2 Fachgesetze
- 3.3 Zielvorgaben der Regional- und Landschaftsplanung
- 3.4 Vorhandenes Planungsrecht (Bebauungsplan)
4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 4.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- 4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt inkl. Artenschutzbelange
- 4.3 Schutzgut Boden
- 4.4 Schutzgut Fläche
- 4.5 Schutzgut Wasser
- 4.6 Schutzgut Klima und Luft
- 4.7 Schutzgut Landschaft und Erholung
- 4.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- 4.9 Wechselwirkungen
- 4.10 Kumulative Wirkungen
5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
6. Alternativenprüfung
7. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen und Kompensation von Eingriffen
- 7.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltauswirkungen
- 7.2 Maßnahmen zur Minderung und Kompensation von Umweltauswirkungen
- 7.3 Artenschutzmaßnahmen
8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung
10. Literatur

4. ARTENSCHUTZPRÜFUNG vom Juli 2023 mit folgendem Inhalt

1. Einleitung
- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Lage im Raum
2. Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG
- 2.1 Rechtsgrundlagen
3. Status Quo
- 3.1 Nutzungs- und Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet
- 3.2 Vorhandene Fachdaten zu Artvorkommen
4. Kartiererergebnisse
- 4.1 Fledermauserfassung
- 4.2 Brutvogelerfassung
5. Auswirkungen des Vorhabens
- 5.1 Wirkfaktoren
6. Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse
- 6.1 Fledermäuse
- 6.2 Vögel
- 6.3 Sonstige Artengruppen
7. Zusammenstellung artenschutzrechtlicher Maßnahmen und Hinweise
- 7.1 CEF-Maßnahmen für den Bluthänfling
- 7.2 Vorsorgliche CEF-Maßnahme – Anbringung von Fledermaus-Ersatzquartieren
- 7.3 Ersatz für entfallende Turmfalken-Ruhestätte
- 7.4 Abbruchzeitenregelung zum Schutz möglicher Fledermausvorkommen
- 7.5 Bauzeitenregelung zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna
- 7.3 Vorgaben für Gehölzfällungen
- 7.4 Minimierung möglicher Vogelkollisionen
- 7.5 Vermeidung störender Lichtemissionen
8. Zusammenfassende Beurteilung
9. Literatur
10. Fotodokumentation

5. FACHBEITRAG SCHALLSCHUTZ vom 17.08.2023 mit folgendem Inhalt:

- 1 Zusammenfassung
- 2 Einleitung
- 3 Örtliche Gegebenheiten
- 4 Rechtliche Einordnung
- 4.1 Berechnungsmethodik
- 5 Berechnungsergebnisse Verkehr
- 5.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm
- 5.2 Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan
- 6 Betrachtung Gewerbelärm
- 6.1 Raiffeisenstraße 35
- 6.2 Raiffeisenstraße 33
- 6.3 Berechnungsergebnisse Gewerbe
- 7 Verwendete Unterlagen

6. UMWELTBEOGENE STELLUNGNAHMEN der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- Stellungnahme 2 aus der Bürgerschaft vom 20.07.2023
Zum Thema: ehemalige Stellmacherei / Baudenkmal
Betroffenheit der Schutzgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter
- Stellungnahme 3 aus der Bürgerschaft vom 14.07.2023

Zum Thema: Lärmemissionen im Umfeld / Lärmschutz
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit

- Stellungnahme 4 aus der Bürgerschaft vom 20.07.2023
Zum Thema: Lärmemissionen im Umfeld / Lärmschutz
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Stellungnahme 5 aus der Bürgerschaft vom 20.07.2023
Zum Thema: Lärmemissionen auf dem Plangebiet / Lärmschutz
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 – Wasserwirtschaft
Zum Thema: Niederschlagsentwässerung und Grundwasserschutz
Betroffenheit des Schutzgutes: Wasser
- Kreis Warendorf
Zu den Themen: Entwässerung / Lärmschutz / Geruchsbelastung /
Artenschutz / Eingriffsregelung / Alleenschutz
Betroffenheit der Schutzgüter: Wasser / Mensch und Gesundheit / Tiere,
Pflanzen, biologische Vielfalt / Orts- und Landschaftsbild

Neben dem Bebauungsplanentwurf werden die unter 1. - 5. aufgelisteten vorhandenen umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Offenlegung im Amt 61 – Stadtplanung der Stadtverwaltung können der Bebauungsplanentwurf sowie die Informationen gemäß 1. - 5. auch im Internet unter www.o-sp.de/warendorf → „Bebauungspläne im Verfahren“ eingesehen werden. Die vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß 6. sind ebenfalls im Amt 61 verfügbar.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 4.17 sind im Übersichtsplan vom 07.06.2022 im Maßstab 1:2.500 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigefügt ist.

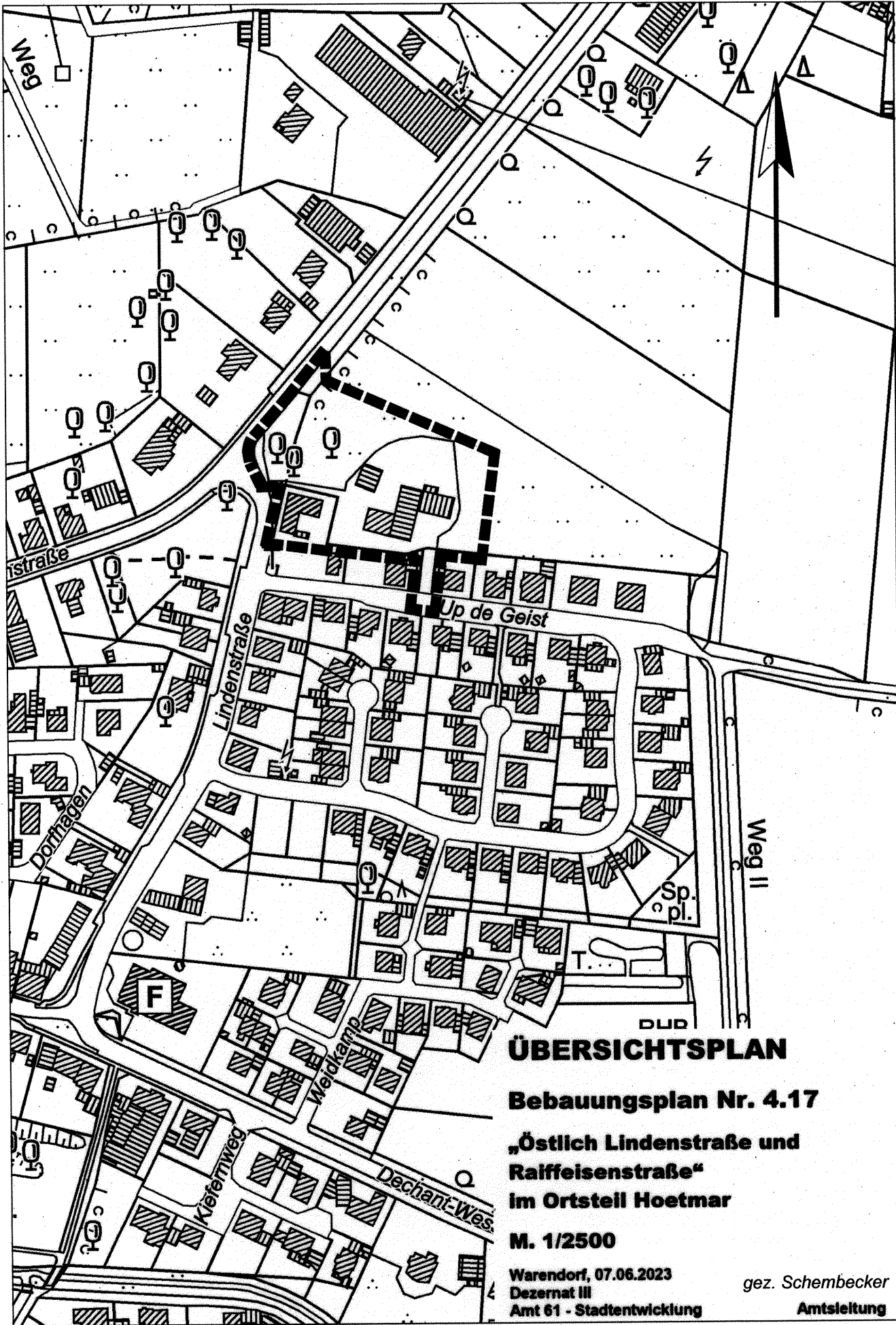
Warendorf, 20.09.2023

Der Bürgermeister



Peter Horstmann

Anlage:
Übersichtsplan



ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan Nr. 4.17

**„Östlich Lindenstraße und
Raiffeisenstraße“
im Ortsteil Hoetmar**

M. 1/2500

Warendorf, 07.06.2023
Dezernat III
Amt 61 - Stadtentwicklung

gez. Schembecker
Amtsleitung