

## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

### Bebauungsplan Nr. 5.06 „Östliche Ortserweiterung Milte“

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

Die Stadt Warendorf beabsichtigt im Ortsteil Milte, Wohnbauland und gewerbliche Bauflächen für den ortsteileigenen Bedarf planungsrechtlich vorzubereiten. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteiles, südlich der Ostmilter Straße (K18) und nördlich der Straße Hesselbrink. Der in Ost-West-Richtung durch das rund 6,03 ha große Plangebiet verlaufende 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 Köningstal 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 April 2022 die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die während dieser Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 24.11.2022 beraten. Aufgrund der hierbei vorgenommenen Planänderungen fasste der Ausschuss den Beschluss, eine zweite 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, 232, 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 12.12. bis 01.01.2023**

- 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](http://www.o-sp.de/warendorf) → „Bebauungspläne im Verfahren“

erneut öffentlich ausliegt.

Innerhalb der Auslegungsfrist können seitens der Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen zu den Festsetzungen und Gutachten vorgetragen werden, die gegenüber dem Entwurf der ersten erneuten 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 durch Roteintragung gekennzeichnet. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- die Korrektur der Festsetzung Nr. 1.2 aufgrund einer anderen Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete,
- die Überarbeitung der Überflutungsprüfung sowie die Anpassung des Kapitels 13 der Begründung,
- die Einbeziehung und Verlagerung des vorhandenen Spielplatzes in Richtung Norden
- die Festsetzung der bisherigen Spielplatzfläche als Allgemeines Wohngebiet,
- die Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete mit unterschiedlichen Sockelhöhen zum Schutz vor Überflutung (Festsetzung Nr. 2.2),
- die Aufnahme einer Ausnahme bei der Beschränkung der Grundstücksgrößen (Festsetzung Nr. 2.6) für Baugrundstücke für soziale Zwecke zur im Allgemeinen Wohngebiet 2 und 3
- die Ergänzung der Festsetzung Nr. 8.2 zum Schutz der zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Süden sowie die Festsetzung des Bereiches der Kronentraufen als von Bebauung freizuhaltende Fläche,
- die Verkürzung der erschließenden öffentlichen Straße um zwei Meter und die Anpassung der Baugrenzen im südöstlichen Geltungsbereich, um den überbaubaren Grundstücksbereich der Grundstücke im Süden nicht zu verkleinern.
- die Überarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht zur Begründung (Teil II, Kapitel 2.3.2.1 ff) sowie die Anpassung des Hinweises Nr. 10,
- die Anpassung des Hinweises Nr. 1 aufgrund des geänderten Denkmalschutzgesetzes NRW.

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 und wesentliche bereits vorliegende, umweltbezogene Stellungnahmen sind bei der Stadt Warendorf verfügbar:

**1. BEGRÜNDUNGSENTWURF mit UMWELTBERICHT vom 25.10.2022 mit folgendem Inhalt:**

- I. Begründung zum Bauleitplan**
  1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich
  2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis
  3. Darstellung des Flächennutzungsplanes
  4. Ausgangssituation
  5. Planungskonzept
  6. Erschließung
  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 10.10.2022 mit folgendem Inhalt:**

1. Veranlassung
  2. Örtlichkeit
  3. Voruntersuchung
  4. Geplantes Entwässerungssystem
  5. Änderung des B-Planes und Verlegen des Spielplatzes
  6. Berechnungsmodell
  7. Ergebnisse
    - 7.1. Hydrodynamische Kanalnetzrechnung
    - 7.2. 2D-Oberflächensimulation
      - 7.2.1. Berechnung ohne Auffüllung der Grundstücke
      - 7.2.2. Berechnung mit Auffüllung der Grundstücke
  8. Zusammenfassung und Schlussfolgerung
- Anhang

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

- Parteiunabhängige Interessengemeinschaft „Ausbau Königstal“ (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)  
Zum Thema: 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)  
Zum Thema: 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)  
Zum Thema: Verkehrssicherheit  
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Frau G. (vom 04.08.2021)  
Zum Thema: Verkehrssicherheit  
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- 98 eingegangene Stellungnahmen mit gleichem bzw. sehr ähnlichem Inhalt (vom 02.-13.08.2021)  
Zum Thema: Verkehrssicherheit  
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- 146 eingegangene Stellungnahmen mit gleichem bzw. sehr ähnlichem Inhalt (vom 26.07.-20.08.2021)  
Zum Thema: Verkehrssicherheit  
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- 35 eingegangene Stellungnahmen mit gleichem bzw. sehr ähnlichem Inhalt (vom 13.08.2021)  
Zum Thema: Verkehrssicherheit  
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Herr H. (vom 29.07.2021)  
Zum Thema: Verkehrssicherheit  
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Herr R. (vom 10.08.2021)  
Zu den Themen: Verkehrssicherheit, Immissionen  
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Frau H. (vom 11.03, 15.03, 17.03., 24.04. und 25.04.2022)  
Zum Thema: Überflutungsschutz  
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Herr B. (vom 24.04.2022)  
Zum Thema: Entwässerung  
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Gewässer/Grundwasser
- Abwasserbetrieb Warendorf (vom 28.02.2019 und 06.08.2021)  
Zum Thema: Abwasserentsorgung  
Betroffenheit des Schutzgutes: Wasser

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 14.07.2021)  
Zum Thema: Emissionen  
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- Kreis Warendorf (vom 05.03.2019, 06.08.2021 und 22.04.2022)  
Zu den Themen: Landschaftsplan „Warendorf Milte“, Ortsrandeingrünung, Abwasserbeseitigung, Ermittlung des ökologischen Ausgleichs  
Betroffenheit des Schutzgutes: Landschaft, Wasser, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt
- Kreispolizeibehörde Warendorf (vom 28.04.2021 und 13.07.2020)  
Zum Thema: Kriminalprävention  
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- Landwirtschaftskammer NRW (vom 04.02.2019 und 16.07.2021)  
Zum Thema: landwirtschaftliche Nutzfläche  
Betroffenheit des Schutzgutes: Fläche
- LWL-Archäologie (vom 06.02.2019 und 26.07.2021)  
Zum Thema: 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)  
Zum Thema: 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](http://www.o-sp.de/warendorf) → „Bebauungspläne im Verfahren“ eingesehen werden. Die vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß Nr. 4 sind ebenfalls im Sachgebiet verfügbar.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 5.06 sind im Übersichtsplan vom 17.10.2022 im Maßstab 1:5.000 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigelegt ist.

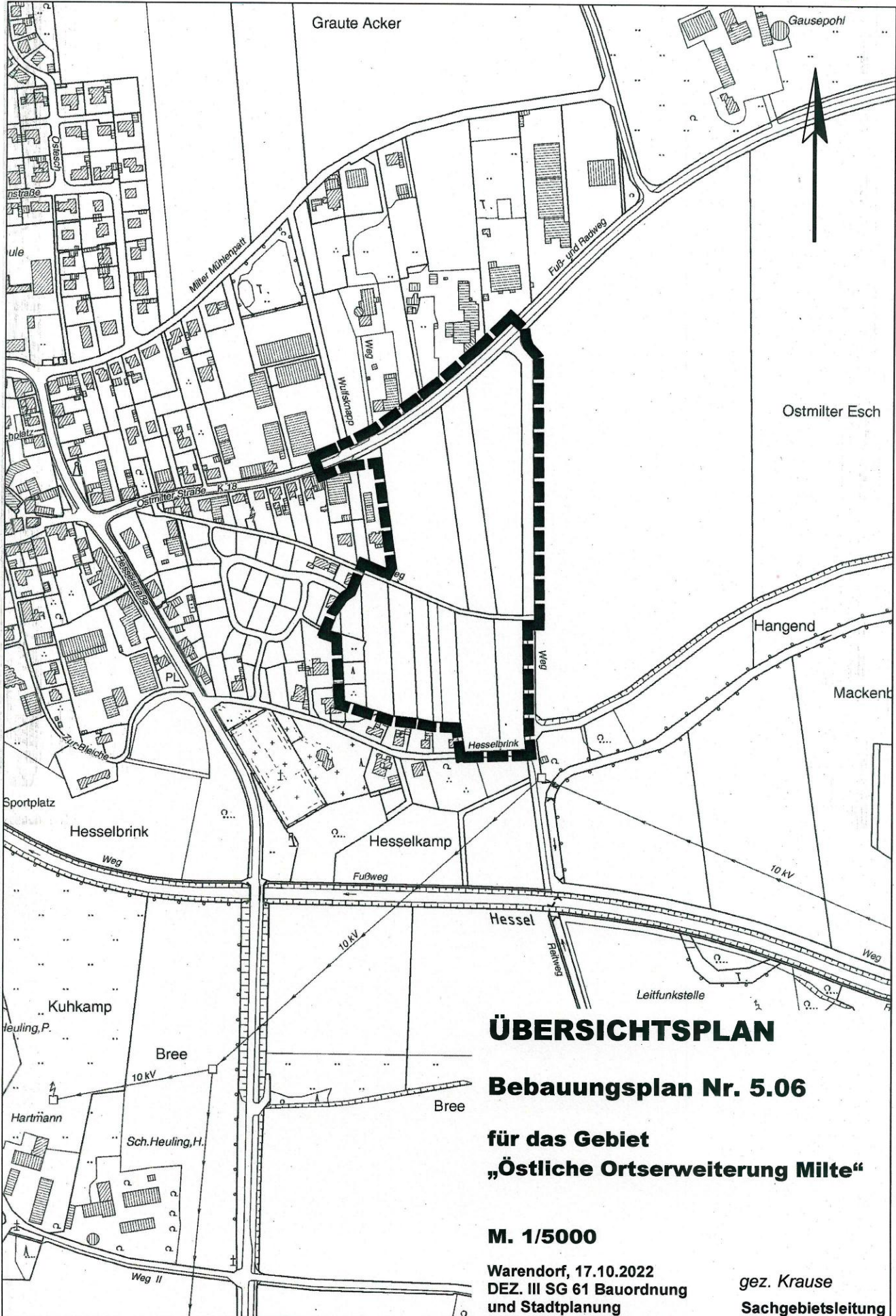
Warendorf, 30.11.2022

Der Bürgermeister



Peter Horstmann

**Anlage:** Übersichtsplan



# ÜBERSICHTSPLAN

## Bebauungsplan Nr. 5.06

für das Gebiet  
„Östliche Ortserweiterung Milte“

M. 1/5000

Warendorf, 17.10.2022  
DEZ. III SG 61 Bauordnung  
und Stadtplanung

gez. Krause  
Sachgebietsleitung