

STADT WARENDORF  
Der Bürgermeister

## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

**Bebauungsplan Nr. 1.27 der Stadt Warendorf für das Gebiet „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“**

**Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

### 1. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 23.04.2015 den Beschluss gefasst, zur Schaffung von Wohnbauland im Warendorfer Norden den Bebauungsplan Nr. 1.27 für das Gebiet „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ mit Festsetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Nach einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden im April/Mai 2017 erfolgte die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 26.03 bis zum 04.05.2018. Die während dieser Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 28.06.2018 beraten und entschieden.

Aufgrund der hierbei vorgenommenen Planänderungen fasste der Ausschuss den Beschluss, eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

### 2. Einzelheiten der erneuten Offenlage

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Bebauungsplanentwurf Nr. 1.27 mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit

**vom 16.07. bis 17.08.2018**

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 und außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache) zur Einsichtnahme und Erläuterung öffentlich ausliegen.

Innerhalb der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

### 3. Offengelegte Unterlagen

Offenlegt werden

- der Entwurf des Bebauungsplanes und sein Begründungstext mit Umweltbericht,
- die für das Aufstellungsverfahren vorhandenen umweltbezogenen Informationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

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

#### 3.1 **BEGRÜNDUNGSENTWURF** des Büros NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg vom 12.06.2018 mit folgendem Inhalt

1. Einleitung
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung
4. Inhalte des Bebauungsplans
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Städtebauliche Daten
- 6.1 Daten zum Verfahrensablauf

#### 3.2 **UMWELTBERICHT** des Büros NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg vom 12.06.2018 als Teil des Begründungsentwurfs mit folgendem Inhalt

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands
- 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- 2.1.1.1 Pflanzen und Biotoptypen
- 2.1.1.2 Brutvögel
- 2.1.1.3 Fledermäuse
- 2.1.2 Boden
- 2.1.3 Wasser
- 2.1.4 Luft
- 2.1.5 Klima
- 2.1.6 Landschaft
- 2.1.7 Mensch
- 2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- 2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- 2.3.1.1 Pflanzen und Biotoptypen
- 2.3.1.2 Brutvögel
- 2.3.1.2 Fledermäuse
- 2.3.2 Boden
- 2.3.3 Wasser
- 2.3.4 Luft

- 2.3.3 Wasser
- 2.3.4 Luft
- 2.3.5 Klima
- 2.3.6 Landschaft
- 2.3.7 Mensch
- 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  - 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen
  - 2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
  - 2.4.3 Ökologische Bilanzierung
- 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3. Zusätzliche Angaben
  - 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten
    - 3.1.1 Verwendete Verfahren
    - 3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
  - 3.2 Maßnahmen zu Überwachung
  - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

### **3.3 Fachgutachten und fachgutachterliche Stellungnahmen**

#### **3.3.1 ARTENSCHUTZPRÜFUNG** des Büros NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg vom Juni 2018 mit folgendem Inhalt

- 1. Einführung
  - 1.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes
  - 1.2 Anlass und Darstellung der Planung
  - 1.3 Rechtliche Grundlagen für die ASP
- 2. Stufe I: Vorprüfung
  - 2.1 Vorprüfung des Artenspektrums
  - 2.2 Vorprüfung der bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren
  - 2.3 Stufe I: Ergebnis
- 3. Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände
  - 3.1 Ermittlung und Darstellung der betroffenen Arten
  - 3.2 Vermeidungsmaßnahmen und Risikomanagement
  - 3.3 Stufe II: Ergebnis- und Prognose artenschutzrechtlich erfüllter Verbotstatbestände

#### **3.3.2 FAUNISTISCHES GUTACHTEN** des Büros NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg vom 01.06.2018 mit folgendem Inhalt

- 1. Einleitung
- 2. Methode
  - 2.1 Brutvögel
  - 2.2 Fledermäuse
    - 2.2.1 Detektorerfassung
    - 2.2.2 Horchkistenerfassung
- 3. Ergebnisse
  - 3.1 Brutvögel
    - 3.1.1 Überblick
    - 3.1.2 Besondere Vorkommen
  - 3.2 Fledermäuse
    - 3.2.1 Überblick

- 3.2.2 Detektorerfassung
- 3.2.3 Horchkistenerfassung
- 3.2.4 Artenspektrum
- 4. Bewertung
  - 4.1 Brutvögel
  - 4.2 Fledermäuse
    - 4.2.1 Detektordaten
    - 4.2.2 Horchkistendaten
- 5. Auswirkungen und Hinweise zum Artenschutz

**3.3.3 GERUCHSGUTACHTEN** des Büros Richters & Hüls, Ahaus vom 17.07.2017 mit folgendem Inhalt

- 1. Ausgangssituation
- 2. Ausbreitungsberechnungen
  - 2.1 Ausbreitungsrechnung Geruch
  - 2.2 Immissionssimulation mit AUSTAL2000
  - 2.3 Übersichtsplan M 1 : 15.000
- 3. Ausgangsdaten für die Immissionsprognosen
  - 3.1 Ermittlung der Tierplatzzahlen
  - 3.2 Gewichte, Emissionen und Luftraten bei der Tierhaltung
  - 3.3 Emissionsquellen
  - 3.4 Quellkoordinaten
  - 3.5 Wetterdaten und Gelände
  - 3.6 Kaltluftabflüsse
  - 3.7 Ermittlung der Flächenkennwerte
  - 3.8 Belästigungsrel. Kenngr. IGb (Gesamtbel. Im Istzustand, Nahbereich)
- 4. Zusammenfassung
  - 4.1 Geruch

**3.3.4 ZUSÄTZLICHE ERGEBNISDARSTELLUNG GERUCHSGUTACHTEN** des Büros Richters & Hüls, Ahaus vom 30.01.2018

**3.3.5 STELLUNGNAHME** zur berücksichtigten Vorbelastung sowie möglichen Entwicklungsabsichten des Büros Richters&Hüls, Ahaus vom 30.05.2018

**3.3.6 SCHALLTECHNISCHE BEURTEILUNG** des Büros IPW, Wallenhorst vom 07.06.2018 mit folgendem Inhalt

- 1. Zusammenfassung
- 2. Planungsvorhaben
- 3. Untersuchte Objekte und Beurteilungsgrundlagen
  - 3.1 Untersuchung Verkehrslärm
  - 3.2 Untersuchung Gewerbelärm
  - 3.3 Beurteilungsgrundlagen
    - 3.3.1 Rechtliche Beurteilungsgrundlagen und Normen
      - 3.3.1.1 DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"
      - 3.3.1.2 TA Lärm
      - 3.3.2 Bestimmung der Zulässigkeit
- 4. Verkehrslärm
  - 4.1 Lärmemissionen
  - 4.2 Lärmimmissionen – Verkehr
    - 4.2.1 Emissionen ohne Lärmschutz

- 4.2.2 Emissionen mit Lärmschutz
- 4.3 Lärmpegelbereiche
- 4.4 Beurteilung
- 5. Gewerbelärm
- 5.1 Lärmemissionen Freiwillige Feuerwehr
  - 5.1.1.1 Pkw-Parkplatz
  - 5.1.1.2 Lkw
  - 5.1.1.3 Einsatz einzelner Geräte
  - 5.1.1.4 Reinigung mit Hochdruckreiniger
- 5.2 Lärmimmissionen
- 5.3 Seltene Ereignisse
- 5.4 Beurteilung
- 6. Schalltechnische Beurteilung

**3.3.7 VERKEHRSUNTERSUCHUNG** „B-Plan 1.27“ des Büros IPW, Wallenhorst vom 10.11.2017

**3.3.8 ÜBERFLUTUNGSPRÜFUNG** des Büros Fischer Ingenieurbüro GmbH, Erfstadt vom Juni 2018 mit folgendem Inhalt

- 1. Veranlassung und Aufgabenstellung
- 2. Planungsunterlagen
- 3. Entwässerungsgebiet
  - 3.1 Einzugsgebiet
- 4. Entwässerungsplanung
- 5. Modellierung
  - 5.1 Niederschlag
- 6. Berechnung der Überflutungen im Oberflächenmodell
- 7. Berechnung der Überflutungen im gekoppelten Modell
  - 7.1 Berechnung der Überflutungen im gekoppelten Modell
  - 7.2 Planungszustand mit Geländemodellierung
  - 7.3 Gefährdung und Schutz der östlichen Bestandsbebauung
- 8. Fazit

**3.4 STELLUNGNAHMEN** von Bürgerinnen und Bürgern aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Neben dem Bebauungsplanentwurf werden die unter 3.1 – 3.4 aufgelisteten vorhandenen umweltbezogenen Informationen und die nach Einschätzung der Stadt Warendorf wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auslegt.

#### **4. Sonstiges**

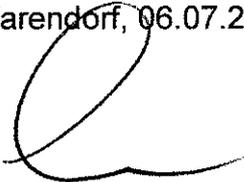
Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung im Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung der Stadtverwaltung können der Bebauungsplanentwurf sowie die Informationen gemäß 3.1 – 3.3.8 auch im Internet unter [www.o-sp.de/warendorf](http://www.o-sp.de/warendorf) → „Bebauungspläne im Verfahren“ eingesehen werden.

Die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 1.27 ist in dem Übersichtsplan vom 08.03.2018 im Maßstab 1:5.000 dargestellt, die dieser Bekanntmachung als Anlage beigefügt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zusätzlich wie folgt beschrieben.

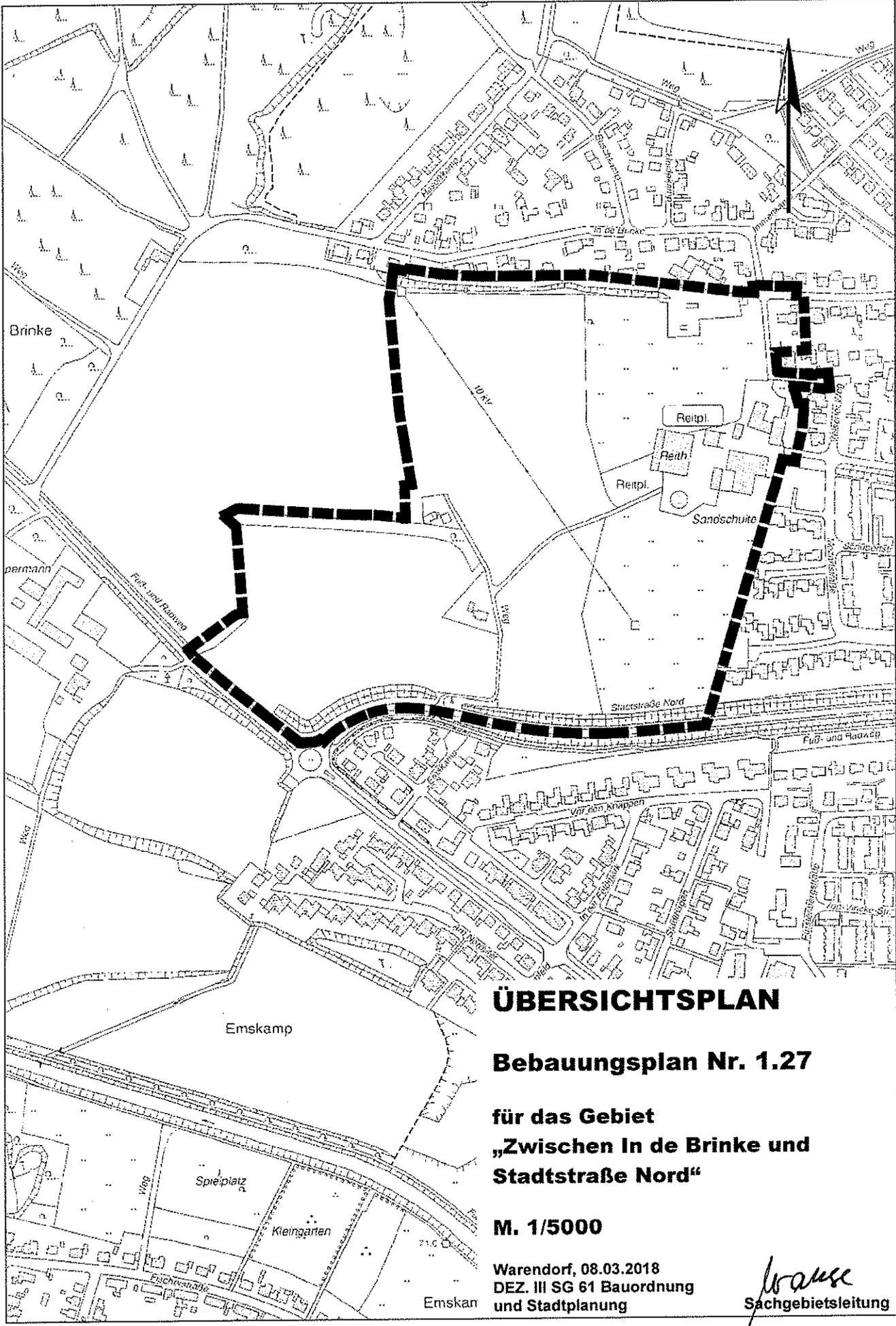
Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Velsen in Flur 5 die Flurstücke Nrn. 39 (teilweise), 40, 169, 354, 390, 391, 402, 403, 409 (tlw.), 417, 419, 420, 421 sowie 422. In der Gemarkung Warendorf in Flur 32 die Flurstücke 116, 1084, 1318, 1319 sowie 1351 (teilweise).

Warendorf, 06.07.2018



Axel Linke  
Bürgermeister

**Anlage:** Übersichtsplan



# ÜBERSICHTSPLAN

## Bebauungsplan Nr. 1.27

für das Gebiet  
„Zwischen In de Brinke und  
Stadtstraße Nord“

M. 1/5000

Warendorf, 08.03.2018  
DEZ. III SG 61 Bauordnung  
und Stadtplanung

*Wrause*  
Sachgebietsleitung

Emskan