

## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

### **Bebauungsplan Nr. 6.03 „Westlich Grüner Markenweg“ sowie 19. Flächennutzungsplanänderung 2010 im Parallelverfahren**

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 den Bebauungsplanentwurf Nr. 6.03 sowie den Entwurf der 19. Flächennutzungsplanänderung mit den jeweiligen Begründungstexten und Umweltberichten angenommen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Darüber hinaus wurde die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6.03 sowie der 19. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Die Stadt Warendorf beabsichtigt im Ortsteil Einen ein neues Wohngebiet zu entwickeln, um den aktuellen Bedarf an Wohnraum zu decken. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Einen, nördlich des bestehenden Wohngebietes ‚Im Esch‘ und westlich des Grünen Markenweges. Das rund 1,5 ha große Plangebiet soll aus Richtung Osten über die Straße „Grüner Markenweg“ erschlossen werden. Im Inneren des Plangebietes wird eine Ost-West-ausgerichtete öffentliche Erschließung geschaffen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Entwicklung von vornehmlich Einzel- und Doppelhäusern vor. Im östlichen Bereich des Plangebietes soll der Bebauungsplan eine dichtere Bebauung ermöglichen, wodurch in diesem Bereich beispielsweise auch kleine Mehrfamilienhäuser entstehen können.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 6.03 umfassen Teile der Flurstücke 59, 197, 681, 682 und 598 in Flur 5, Gemarkung Einen. Die Plangebietsgrenzen der 19. Flächennutzungsplanänderung umfassen Teile der Flurstücke 59, 197, 681 und 682 in Flur 5, Gemarkung Einen.

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6.03 sowie der Entwurf zur 19. Flächennutzungsplanänderung jeweils mit Begründung, Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom 05.07. bis 08.08.2021**

- 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“ bzw. „Flächennutzungsplan“

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 und sein Begründungstext mit Umweltbericht,
- der Entwurf zur 19. Flächennutzungsplanänderung und sein Begründungstext mit Umweltbericht sowie
- die für beide Aufstellungsverfahren vorhandenen umweltbezogenen Informationen

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

## 1. Für den Entwurf zur 19. Flächennutzungsplanänderung

### 1.1 BEGRÜNDUNGSENTWURF vom 14.05.2021 mit folgendem Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Planungsrechtliche Situation
  - 3.1 Regionalplan
  - 3.2 Bestehende Bebauungspläne
4. Verfahren
5. Örtliche Situation
6. Inhalte der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010
7. Belang des Umweltschutzes
  - 7.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit und Kompensation
  - 7.2 Artenschutz
  - 7.3 Altlasten und Kampfmittelbelastung
8. Bodendenkmale/Archäologie
9. Flächenbilanz
10. Quellenverzeichnis

### 1.2 UMWELTBERICHT vom 12.05.2021 mit folgendem Inhalt:

1. Zusammenfassung
2. Einleitung
  - 2.1 Inhalt und Ziele der Planänderung
  - 2.2 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes
  - 2.3 Bedarf an Grund und Boden
  - 2.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes
  - 2.5 Fachpläne und Schutzgebiete
3. Prognose über die Entwicklung des Plangebietes
  - 3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
  - 3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 4.1 Schutzgüter
    - Mensch und menschliche Gesundheit (Wohnen / Wohnumfeld)
    - Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt
    - Boden und Fläche
    - Wasser (Grundwasser / Oberflächenwasser)
    - Klima und Luft

- Landschaft (Freizeit / Erholung / Vielfalt / Schönheit)
- Kultur- und Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
- 5.1 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten Alternativen
- 6. Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 8. Zusätzliche Angaben
- 9. Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

**2. Für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6.03**

**2.1 BEGRÜNDUNGSENTWURF vom 14.05.2021 mit folgendem Inhalt:**

- 1. Anlass und Ziel der Planung
- 2. Räumlicher Geltungsbereich
- 3. Planungsrechtliche Situation
  - 3.1 Regionalplan
  - 3.2 Flächennutzungsplan
  - 3.3 Bestehende Bebauungspläne
- 4. Verfahren
- 5. Örtliche Situation
- 6. Planung
  - 6.1 Städtebauliches Konzept
  - 6.2 Festsetzungen im Bebauungsplan
- 7. Belange des Umweltschutzes
  - 7.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit und Kompensation
  - 7.2 Artenschutz
  - 7.3 Immissionsschutz
  - 7.4 Überflutungsschutz
  - 7.5 Erhalt der Hecke
  - 7.6 Altlasten
  - 7.7 Kampfmittelbelastung
- 8. Bodendenkmale/Archäologie
- 9. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur
- 10. Bodenordnung, Realisierungsplanung
- 11. Städtebauliche Bilanz
- 12. Quellenverzeichnis

**2.2 UMWELTBERICHT vom 12.05.2021 mit folgendem Inhalt:**

- 1. Zusammenfassung
- 2. Einleitung
  - 2.1 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes
  - 2.2 Bedarf an Grund und Boden
  - 2.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes
- 3. Fachpläne
- 4. Prognose über die Entwicklung des Plangebietes
  - 4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
  - 4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
- 5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bezüglich der Schutzgüter:

- Mensch
  - Tiere und Pflanzen / Biototypen (Arten- und Biotopschutz)
  - Boden / Fläche
  - Wasser
  - Landschaft
  - Luft und Klima
  - Kultur- und Sachgüter
- 5.1 Schutzwürdige Böden
  - 5.2 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern
  - 5.3 Schutzkriterien des Gebietes
  6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  7. Artenschutz
  8. Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
  - 8.1 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
  - 8.2 Beschreibung der unter Umständen verbleibenden erheblichen Auswirkungen
  - 8.3 Belang Störfallschutz
  9. Zusätzliche Angaben
  - 9.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
  - 9.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
  10. Quellenverzeichnis

## 2.3 Fachgutachten

### 2.3.1 ARTENSCHUTZPRÜFUNG vom 12.05.2021 mit folgendem Inhalt

1. Zusammenfassung
2. Anlass, Zielsetzung und gesetzliche Grundlagen
- 2.1 Aufgabenstellung und Gesetzeslage
- 2.2 Artenschutzrechtliche Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes
- 2.3 Ausnahmen gem. § 45 BNatSchG
- 2.4 Umweltschadensgesetz (USchadG 2007)
3. Methodisches Vorgehen
- 3.1 Planungsrelevante Arten
- 3.2 Prüfverfahren
- 3.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung
4. Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens
- 4.1 Eingriffssituation
- 4.2 Wirkfaktoren und -prozesse
- 4.3 Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse
- 4.4 Anlagebedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse
- 4.5 Betriebsbedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse
5. Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen
- 5.1 Schutz, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- 5.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- 5.2.1 Vögel
- 5.2.2 Insekten
- 5.2.3 Säugetiere
- 5.2.4 Amphibien
- 5.2.5 Reptilien
6. Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
- 6.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- 6.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

15

- 6.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 7. Fazit  
Literatur-/Quellenverzeichnis

**2.3.2 SCHALLIMMISSIONSGUTACHTEN vom 22.07.2019 mit folgendem Inhalt:**

- 1. Grundlagen
- 2. Veranlassung und Aufgabenstellung
- 3. Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der Immissionen
  - 3.1 Schallschutz im Städtebau
    - 3.1.1 Orientierungswerte der DIN 18005
    - 3.1.2 Weitere Abwägungskriterien zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung
  - 3.2 Schallschutz in der Genehmigungsplanung
    - 3.2.1 Gewerbelärm
- 4. Gewerbelärmeinwirkung
  - 4.1 Beschreibung der Emissionsansätze
- 5. Ermittlung der Immissionen und Diskussion der Untersuchungsergebnisse
  - 5.1 Untersuchte Immissionspunkte zur iterativen Bestimmung des Gewerbelärms
  - 5.2 Untersuchte Immissionspunkte innerhalb des Plangebietes
  - 5.3 Beschreibung des Berechnungsverfahrens
  - 5.4 Untersuchungsergebnisse und Beurteilung der Geräuschemissionen
    - 5.4.1 Beurteilungspegel an den „Iterations-Immissionspunkten“
    - 5.4.2 Beurteilungspegel im Plangebiet
    - 5.4.3 Betrachtung der Vorbelastung
    - 5.4.4 Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet
- 6. Angaben zur Qualität der Prognose

**2.3.3 GERUCHSGUTACHTEN vom 12.05.2021 mit folgendem Inhalt:**

- Zusammenfassung
- 1. Grundlagen
- 2. Veranlassung und Aufgabenstellung
- 3. Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der Immissionen
- 4. Beschreibung des Vorhabens
  - 4.1 Lage und Umfeld des Plangebietes
  - 4.2 Potentiell geruchsrelevante Anlagen im Umfeld
- 5. Beschreibung der Emissionsansätze
  - 5.1 Allgemein
    - 5.1.1 Emissionen
    - 5.1.2 Quellgeometrie
    - 5.1.3 Zeitliche Charakteristik
    - 5.1.4 Abgasfahnenüberhöhung
  - 5.2 Emissionen der Tierhaltungsanlagen innerhalb des Beurteilungsgebietes
  - 5.3 Emissionen der Tierhaltungsanlagen innerhalb des Untersuchungsraumes
- 6. Ausbreitungsparameter
  - 6.1 Ausbreitungsmodell
  - 6.2 Meteorologische Daten
    - 6.2.1 Räumliche Repräsentanz
    - 6.2.2 Zeitliche Repräsentanz
    - 6.2.3 Anemometerstandort und -höhe
    - 6.2.4 Kaltlufthöhe
  - 6.3 Berechnungsgebiet
  - 6.4 Beurteilungsgebiet
  - 6.5 Berücksichtigung von Bebauung
  - 6.6 Berücksichtigung von Geländeunebenheiten
  - 6.7 Zusammenfassung der Modellparameter

- 6.8 Durchführung der Ausbreitungsrechnungen
- 7. Ergebnisse der Ausbreitungsparameter und Diskussion der Ergebnisse
- 7.1 Ergebnisse
  - 7.1.1 Genehmigter Bestand
  - 7.1.2 Geplanter Zustand – Tierhaltung Nr. A2
- 7.2 Diskussion
- 8. Angaben zur Qualität der Prognose

#### 2.3.4 ÜBERFLUTUNGSGUTACHTEN von April 2021 mit folgendem Inhalt

- 1. Veranlassung und Aufgabenstellung
- 2. Grundlagen der Bearbeitung
  - 2.1 Planungsgrundlagen
- 3. Entwässerungsgebiet
  - 3.1 Untersuchungsraum
  - 3.2 Topographie
  - 3.3 Gewässer und Schutzgebiete
  - 3.4 Flächendaten
  - 3.5 Schmutzwasseranfall
  - 3.6 Niederschlag
- 4. Programme und Berechnungsgrundlagen
  - 4.1 2D Berechnungsgrundlagen
- 5. Kanalisationsnetz
  - 5.1 Entwässerungssystem und Netzstruktur
  - 5.2 Sonderbauwerke
  - 5.3 Erweiterungsgebiete
- 6. Überflutungsberechnung
  - 6.1 Symbologie
  - 6.2 Bewertung und Umgang mit den Gefährdungsklassen
  - 6.3 Ist-Zustand
    - 6.3.1 20-jährliches Niederschlagsereignis
    - 6.3.2 100-jährliches Niederschlagsereignis
  - 6.4 Planungsentwicklung
  - 6.5 Prognosezustand / Planungsvariante
    - 6.5.1 20-jährliches Niederschlagsereignis
    - 6.5.2 100-jährliches Niederschlagsereignis
- 7. Fazit und Ausblick

#### 2.3.5 BAUMKONZEPT vom 20.04.2021 mit folgendem Inhalt:

- 1. Einleitung und Projektrahmen
- 2. Projektgebiet Grüner Markenweg
- 3. Methodik
  - 3.1 Nummerierung und Ersterfassung
  - 3.2 Bewertung des Grünstreifens
- 4. Vitalitätsbewertung
- 5. Der Roloff-Schlüssel
- 6. Ergebnisse Baumkontrolle
- 7. Baumkonzept
  - 7.1 Bewertung der Hecke als Landschaftselement
  - 7.2 Bestands- und Entwicklungskonzept
  - 7.3 Baumschutz und Standortoptimierung
- 8. Allgemeine baumfachliche Hinweise zum Baumschutz auf Baustellen
  - 8.1 Schutzmaßnahmen während der Bauphase
  - 8.2 Standortsanierung bei größeren Wurzelverlusten
  - 8.3 Bewässerung der Bäume während der Bauphase

9. Erklärung des Verfassers
10. Literaturverzeichnis
11. Abbildungsverzeichnis  
Baumlagepläne

**2.2.6 GEOTECHNISCHES GUTACHTEN** vom 04.09.2019 mit folgendem Inhalt:

1. Auftrag und allgemeine Angaben zum Projekt
2. Durchführung der Untersuchung
3. Morphologisches Verhältnisse
4. Baugrundverhältnisse im Bereich des geplanten Bauvorhabens
  - 4.1 Schichtenfolge
  - 4.2 Grundwasser
  - 4.3 Organoleptische Bewertungen
  - 4.4 Bergbauliche Einwirkungen/Gefährdungspotenziale im Untergrund
  - 4.5 Erdbebeneinwirkung
5. Ergebnisse der chemischen Untersuchungen
6. Wasserhaltungsmaßnahmen
7. Tragfähigkeit des Baugrundes und Baugrundverbesserungsmaßnahmen
8. Homogenbereiche, Bodenkennwerte, Bodenklassen, Bodengruppen und Frostempfindlichkeitsklassen
  - 8.1 Homogenbereiche
  - 8.2 Bodenkennwerte
  - 8.3 Bodenklassen gem. VOB/DIN 18300, Bodengruppen gem. DIN 18196 und Frostempfindlichkeitsklassen gem. ZTV E-StB 17
9. Verwendung des Aushubmaterials
10. Gründungstechnische Folgerungen
  - 10.1 Allgemeine Ausführungen zum Kanalbau
  - 10.2 Bodenersatz
  - 10.3 Kanalgrabensicherung, Kanalverlegung
11. Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten
12. Verdichtungsüberprüfung
13. Angaben zu bautechnischen Maßnahmen für die Außenanlagen
14. Versickerung von Niederschlagswasser
15. Hinweise auf weitere Unterlagen
16. Schlusswort

**2.3.7 GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME Nr. 1** vom 25.03.2020 mit folgendem Inhalt:

- Zusätzlich Angaben zu den Grundwasserständen

**2.3.8 GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME Nr. 2** vom 07.04.2020 mit folgendem Inhalt:

- Ergebnisse der zusätzlichen Bohrung

**2.3.9 GEOLOGISCHE KURZBEURTEILUNG** vom 16.06.2020 mit folgendem Inhalt:

- Erneute Überprüfung der Grundwasserstände

**3. 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

Neben dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der 19. Flächennutzungsplanänderung werden die unter 1.1 - 2.3.9 aufgelisteten vorhandenen umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Offenlegung im Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung der Stadtverwaltung können der Bebauungsplanentwurf sowie die Informationen gemäß 1.1 - 2.3.9 auch im Internet unter [www.o-sp.de/warendorf](http://www.o-sp.de/warendorf) → „Bebauungspläne im Verfahren“ sowie unter [www.o-sp.de/warendorf](http://www.o-sp.de/warendorf) → „Flächennutzungsplan“ eingesehen werden. Die vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß 3. sind ebenfalls im Sachgebiet verfügbar.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 6.03 sind im Übersichtsplan vom 15.04.2021 im Maßstab 1:5000 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigefügt ist.

Die Plangebietsgrenzen der 19. Flächennutzungsplanänderung sind im Übersichtsplan vom 15.04.2021 im Maßstab 1:5000 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigefügt ist.

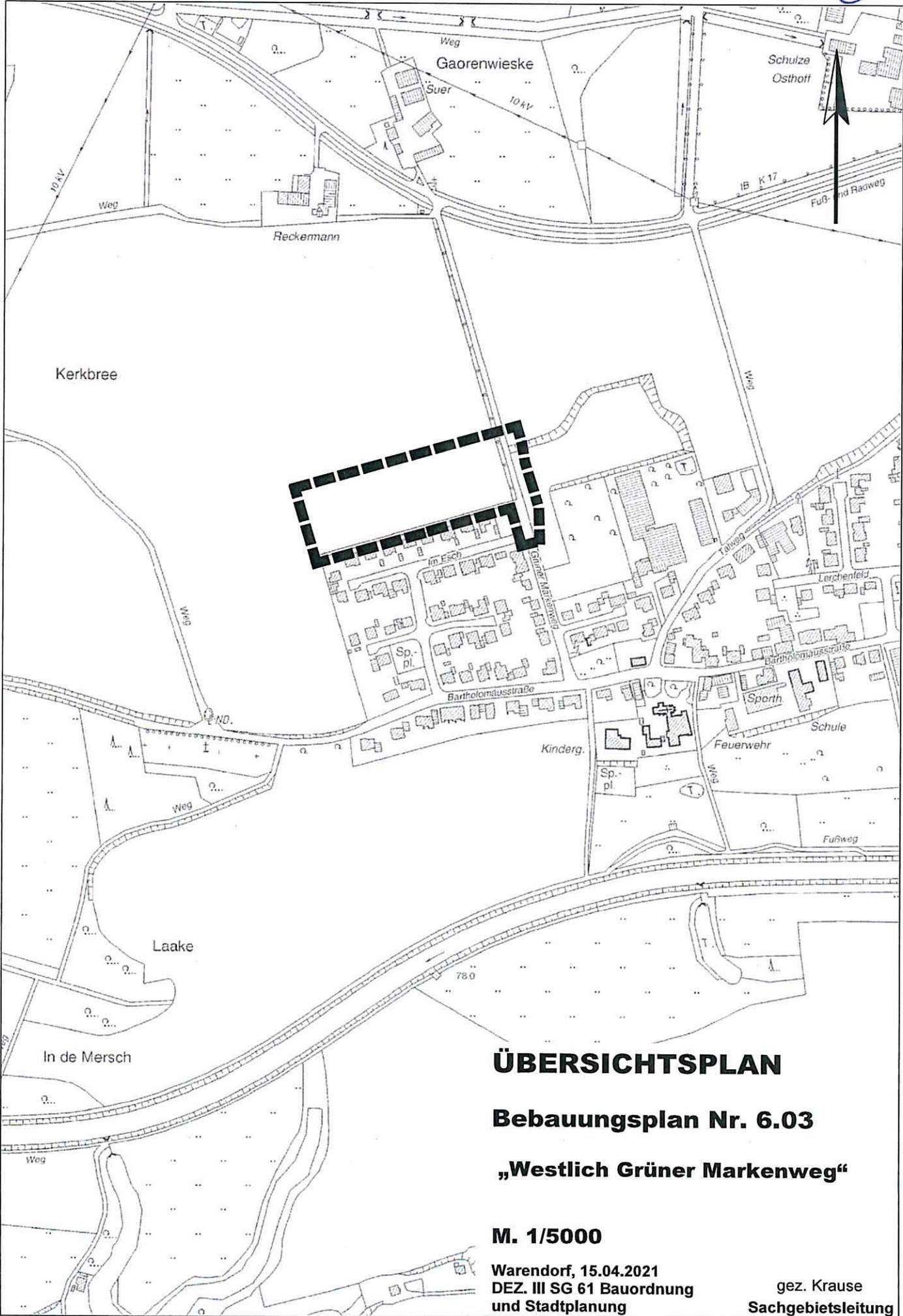
Warendorf, 23.06.2021

Der Bürgermeister



Peter Horstmann

**Anlage:**  
Übersichtspläne



# ÜBERSICHTSPLAN

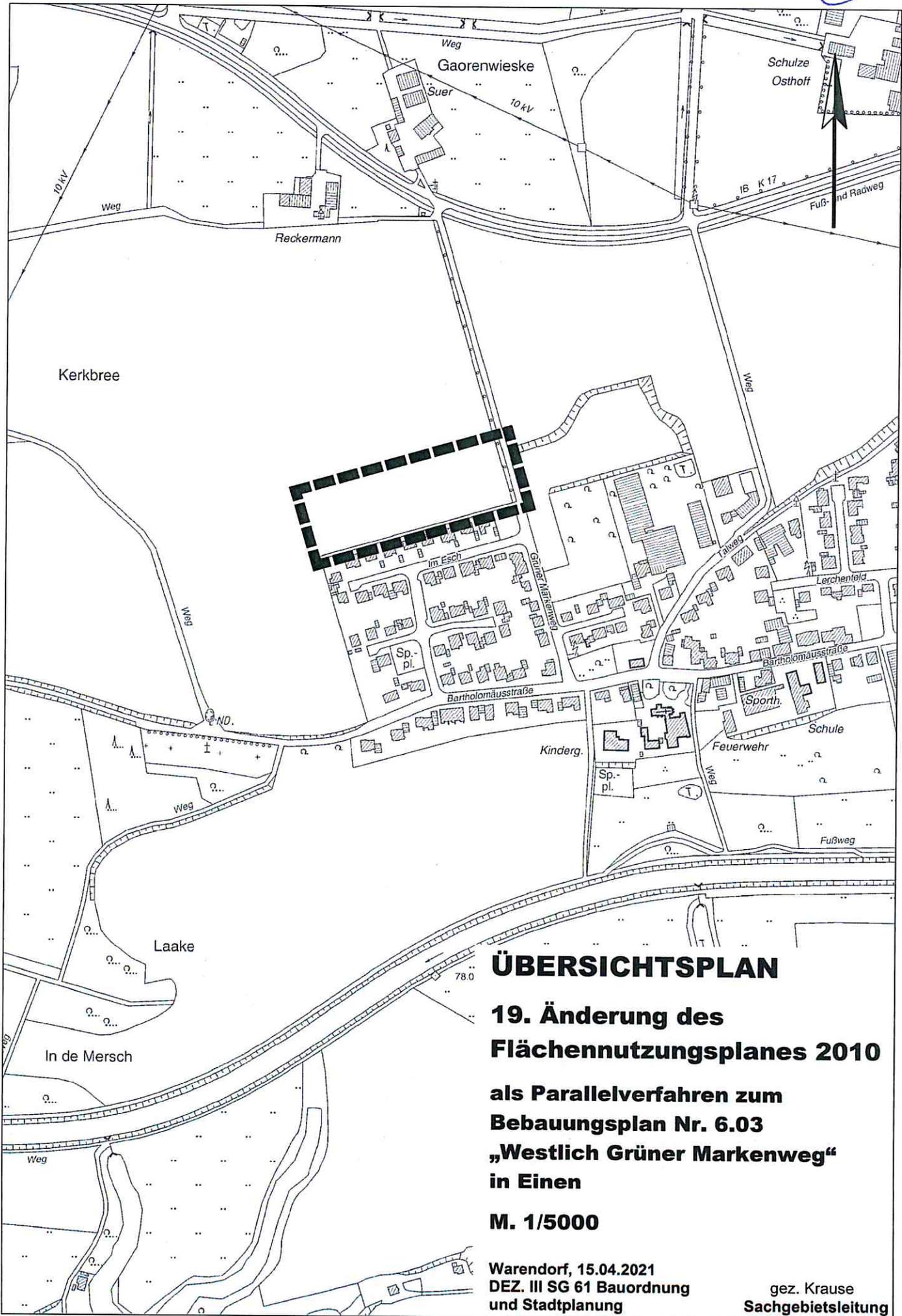
## Bebauungsplan Nr. 6.03

### „Westlich Grüner Markenweg“

M. 1/5000

Warendorf, 15.04.2021  
DEZ. III SG 61 Bauordnung  
und Stadtplanung

gez. Krause  
Sachgebietsleitung



**ÜBERSICHTSPLAN**  
**19. Änderung des**  
**Flächennutzungsplanes 2010**  
**als Parallelverfahren zum**  
**Bebauungsplan Nr. 6.03**  
**„Westlich Grüner Markenweg“**  
**in Einen**

**M. 1/5000**

Warendorf, 15.04.2021  
 DEZ. III SG 61 Bauordnung  
 und Stadtplanung

gez. Krause  
 Sachgebietsleitung