

**Stadt Warendorf**  
**Der Bürgermeister**

## **ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG**

### **Bebauungsplan Nr. 5.06 „Östliche Ortserweiterung Milte“ sowie 13. 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. 5.06 sowie den Entwurf der 13. 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.

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. Die bisher bestehende Zufahrt vom Hesselbrink wird zu einem Fuß- und Radweg umgewidmet. 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.

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, 76, 142, 232 173 sowie in Flur 636 das Flurstück 93 und in Teilen die Flurstücke 5 und 92. Die Plangebietsgrenzen der 13. Flächennutzungsplanänderung umfassen im Wesentlichen die Flurstücke des Bebauungsplanes.

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5.06 sowie der Entwurf zur 13. 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 Nr. 5.06 und sein Begründungstext mit Umweltbericht,
- der Entwurf zur 13. Flächennutzungsplanänderung und sein Begründungstext mit Umweltbericht sowie
- die für beide Aufstellungsverfahren vorhandenen umweltbezogenen Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind bei der Stadt Warendorf verfügbar:

### 1. Für den Entwurf zur 13. Flächennutzungsplanänderung

**BEGRÜNDUNGSENTWURF** mit **UMWELTBERICHT** vom 18.05.2021 mit folgendem Inhalt:

- I. Begründung zum Bauleitplan
  1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich
  2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis
  3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung
    - 3.1. Darstellung des Landesentwicklungsplanes
    - 3.2. Darstellung des Regionalplanes
  4. Ausgangslage
  5. Planungsinhalte / Darstellung
    - 5.1. Siedlungsentwicklung / bauliche Nutzung
    - 5.2. Verkehr / Infrastruktur
    - 5.3. Immissionen
    - 5.4. Altlasten
    - 5.5. Natur und Landschaft
    - 5.6. Denkmalschutz / Denkmalpflege
    - 5.7. Bodenschutzklausel / Innenentwicklung
    - 5.8. Klimaschutz
    - 5.9. Flächenbilanz
- 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, die der Umweltprüfung ermittelt wurden
    - 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
  - 2.3.3. 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. Für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5.06

- ### 2.1. BEGRÜNDUNGSENTWURF mit UMWELTBERICHT vom 17.05.2021 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. Verkehrliche Erschließung
      - 6.2. Ver- und Entsorgung

7. Ökologie / Begründung
8. Immissionsschutz
9. Denkmalschutz / Denkmalpflege
10. Planverwirklichung / Bodenordnung
11. Flächenbilanz
12. Gestaltung

## 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

**2.2. 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. **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 13. Flächennutzungsplanänderung werden die unter 1. und 2. aufgelisteten vorhandenen umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Offenlegung im Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung der Stadtverwaltung können der Bebauungsplanentwurf sowie die Informationen gemäß 1. und 2. 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 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.

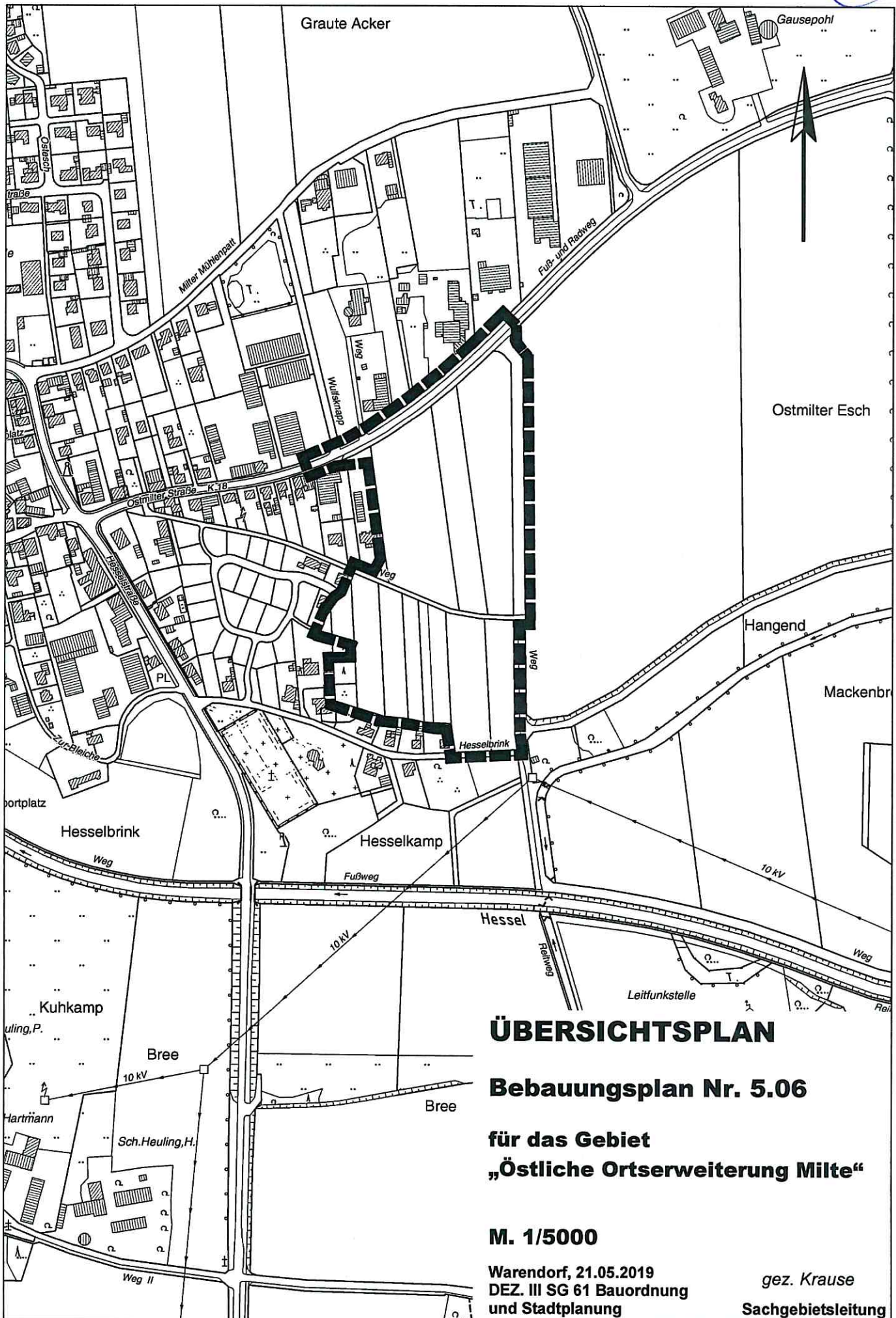
Die Plangebietsgrenzen der 13. Flächennutzungsplanänderung sind im Übersichtsplan vom 21.05.2019 im Maßstab 1:5.000 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigelegt ist.

Warendorf, 24.06.2021

Der Bürgermeister

Peter Horstmann

**Anlage:**  
Übersichtspläne



# ÜBERSICHTSPLAN

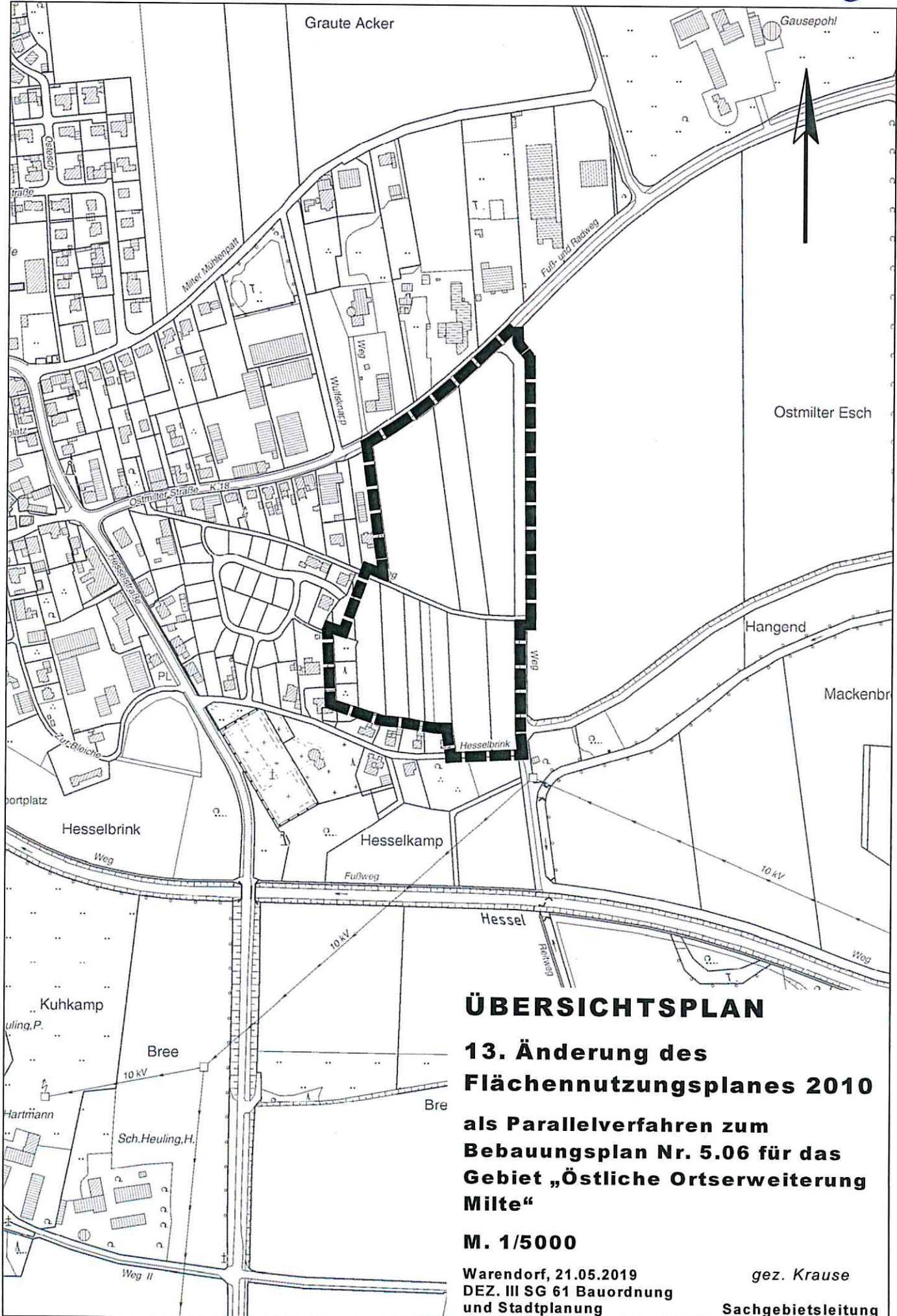
## Bebauungsplan Nr. 5.06

für das Gebiet  
„Östliche Ortserweiterung Milte“

M. 1/5000

Warendorf, 21.05.2019  
DEZ. III SG 61 Bauordnung  
und Stadtplanung

gez. Krause  
Sachgebietsleitung



# ÜBERSICHTSPLAN

**13. Änderung des  
Flächennutzungsplanes 2010  
als Parallelverfahren zum  
Bebauungsplan Nr. 5.06 für das  
Gebiet „Östliche Ortserweiterung  
Milte“**

**M. 1/5000**

Warendorf, 21.05.2019  
DEZ. III SG 61 Bauordnung  
und Stadtplanung

gez. Krause  
Sachgebietsleitung