

**Stadt Warendorf
Der Bürgermeister**

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 09.02.2023 den Bebauungsplanentwurf Nr. 4.16 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.

Um den Ortsteil Hoetmar insbesondere für die Standortsicherung und Weiterentwicklung der ortsansässigen Gewerbebetriebe bedarfsgerecht mit neuen Gewerbegrundstücken zu versorgen, soll westlich der Ahlener Straße ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Erforderlichkeit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen ergibt sich aus konkreten, seitens der Gewerbetreibenden geäußerten Flächenbedarfen.

Die rund 1,8 Hektar große Fläche umfasst die Flurstücke 84 und 96 sowie Teile der Flurstücke 5 und 39 in Flur 20, 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. 4.16 mit Begründung, Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 27.02. bis 28.03.2023

- bei der Stadtverwaltung Warendorf, Amt 61 – Stadtentwicklung, 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,
- 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** von Januar 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 Bestandssituation sowie aktuelle Nutzung im Umfeld des Plangebietes
 - 2.4 Planverfahren
 3. Planerische Vorgaben
 - 3.1 Regionalplan Münsterland
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungspläne
 4. Planerisches Konzept
 - 4.1 Städtebauliches Konzept
 - 4.2 Freiraumkonzept
 - 4.3 Erschließungskonzept
 5. Planinhalt und Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Gliederung des Gewerbegebietes
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
 - 5.5 Verkehrsflächen
 - 5.6 Ver- und Entsorgung
 - 5.7 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - 5.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 6. Örtliche Bauvorschriften
 - 6.1 Werbeanlagen
 - 6.2 Solaranlagen
 - 6.3 Vorgärten
 - 6.4 Einfriedung
 - 6.5 Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften
 7. Gutachten und Untersuchungen
 - 7.1 Artenschutzprüfungen
 - 7.2 Verkehrsgutachten
 - 7.3 Schalltechnische Begutachtung
 - 7.4 Überflutungsprüfung
 - 7.5 Geruchsgutachten
 8. Umweltverträglichkeit und Kompensation
 9. Hinweise
 - 9.1 Artenschutz
 - 9.2 Schutz des Waldes
 - 9.3 Baumallee
 - 9.4 Externer Ausgleich
 - 9.5 Bodenfunde / Archäologie
 - 9.6 Ver- und Entsorgung
 - 9.7 Altlasten
 - 9.8 Kampfmittel

- 9.9 Niederschlagsentwässerung
- 9.10 Überflutungsschutz
- 9.11 DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen
- 10. Ver- und Entsorgung
- 10.1 Entwässerung
- 10.2 Löschwasserversorgung
- 11. Realisierung
- 11.1 Bodenordnung
- 11.2 Kosten
- 12. Städtebauliche Kennwerte
- 13. Quellenverzeichnis

2. **UMWELTBERICHT** von Januar 2023 mit folgendem Inhalt:

- 1. Einleitung
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Lage im Raum und Kurzcharakteristik
 - 1.3 Ziele und Inhalte des Bauleitplanes
- 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
 - 3.3.1 Landesentwicklungsplan
 - 3.3.2 Regionalplan
 - 3.3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.3.4 Landschaftsplan
 - 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
 - 7.1.1 Erhalt der Lindenallee an der Ahlener Straße
 - 7.1.2 Bauzeitlicher Schutz von Einzelbäumen an der Ahlener Straße
 - 7.1.3 Bodenschutzmaßnahmen
 - 7.1.4 Lärmschutzmaßnahmen
 - 7.1.5 Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
 - 7.1.6 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 7.1.7 Umgang mit Kampfmittelbelastungen

- 7.2 Maßnahmen zur Minderung und Kompensation von Umweltauswirkungen
 - 7.2.1 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen
 - 7.2.2 Grünordnerische Maßnahmen
- 7.3 Artenschutzmaßnahmen
 - 7.3.1 Bauzeitenregelung für Arten der allgemeinen Brutvogelfauna
 - 7.3.2 Minimierung möglicher Vogelkollisionen
 - 7.3.3 Vermeidung störender Lichtemissionen
 - 7.3.4 Vorgaben für mögliche Gehölzfällungen
- 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 06.01.2023 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 Fledermäuse
 - 4.2 Avifauna
- 5. Auswirkungen des Vorhabens
 - 5.1 Wirkfaktoren
- 6. Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse
 - 6.1 Fledermäuse
 - 6.2 Vögel
 - 6.3 Sonstige Artengruppen
- 7. Zusammenstellung artenschutzrechtlicher Hinweise sowie Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen
 - 7.1 Bauzeitenregelung für Arten der allgemeinen Brutvogelfauna
 - 7.2 Minimierung möglicher Vogelkollisionen
 - 7.3 Vermeidung störender Lichtemissionen
 - 7.4 Vorgaben für mögliche Gehölzfällungen
- 8. Zusammenfassende Beurteilung
- 9. Literatur
- 10. Fotodokumentation

5. FACHBEITRAG SCHALLSCHUTZ vom 09.01.2023 mit folgendem Inhalt:

- 1. Zusammenfassung
- 2. Einleitung
- 3. Verwendete Unterlagen
- 4. Örtliche Gegebenheiten
- 5. Rechtliche Einordnung, Immissionsrichtwerte
 - 5.1 Immissionsorte
 - 5.2 Gewerbliche Vorbelastung
 - 5.3 Schallquellen der Vorbelastungen
 - 5.3.1 Betriebsgrundstück Ahlener Straße 39 und 41
 - 5.3.2 Betriebsgrundstück Ahlener Straße 51
 - 5.3.3 Betriebsgrundstück Ahlener Straße 53
 - 5.3.4 Betriebsgrundstück Ahlener Straße 43

- 5.3.5 Berechnungsergebnisse der Vorbelastung
- 6. Geräuschkontingentierung
 - 6.1 Planvorgaben
 - 6.2 Verfahren
- 7. Berechnungsergebnisse Gewerbe
 - 7.1 Emissionskontingente
 - 7.2 Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren
 - 7.3 Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren
- 8. Vorschläge für Festsetzung im Bebauungsplan (Gewerbelärm)

6. GERUCHSGUTACHTEN vom 19.09.2022 mit folgendem Inhalt:

- 1. Zusammenfassung
- 2. Situation und Aufgabenstellung
- 3. Beurteilungsgrundlagen
 - 3.1 Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen gem. TA Luft
 - 3.2 Immissionskenngrößen, Beurteilungspunkte, Aufpunkte
 - 3.3 Beurteilungsgebiet
 - 3.4 Erheblichkeit der Immissionsbeiträge
- 4. Auswirkungen durch Geruchemissionen
 - 4.1 Immissionswerte
 - 4.1.1 Geruch
 - 4.2 Betriebszeiten
- 5. Quellen und Emissionen
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.2 Emissionsansätze
 - 5.3 Quellenparameter
 - 5.3.1 Quellgeometrie
 - 5.3.2 Zeitliche Charakteristik
 - 5.3.3 Abluftfahnenüberhöhung
 - 5.3.4 Gebäudeeinfluss
 - 5.4 Eingangsdaten
- 6. Immissionsberechnung
 - 6.1 Eingabeparameter
 - 6.1.1 Koordinatensystem
 - 6.1.2 Meteorologie
 - 6.1.3 Rauigkeitslänge
 - 6.1.4 Geländeunebenheiten
 - 6.1.5 Anemometerlage und -höhe
 - 6.1.6 Rechengitter
 - 6.1.7 Qualität der Prognose
- 7. Ergebnisse
 - 7.1 Geruch
- 8. Literaturverzeichnis
- 9. Log-Dateien, Emissionsparameter
 - 9.1 Prüfung der Geruchsemitenten
 - 9.2 Emissionsquellen und Emissionen
 - 9.3 Log-Datei (Gesamtbelastung und Istzustand)
 - 9.4 Anlagen

7. UMWELTBEZOGENE 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

- Bürger Herr S.
Zu den Themen: Anpflanzung von Einzelbäumen / Artenschutz / Schallschutz
Betroffenheit der Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt / Mensch und Gesundheit

- Brandschutzdienststelle – Stadt Beckum
Zum Thema: Löschwasserversorgung
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit

- Kreis Warendorf
Zu den Themen: Geruchsmissionen / Artenschutz / Anpflanzungen / Eingriffsregelung / Niederschlagsentwässerung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit / Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt / Wasser

Neben dem Bebauungsplanentwurf werden die unter 1. - 6. aufgelisteten vorhandenen umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Offenlegung im Amt 61 – Stadtentwicklung der Stadtverwaltung können der Bebauungsplanentwurf sowie die Informationen gemäß 1. - 6. auch im Internet unter www.o-sp.de/warendorf → „Bebauungspläne im Verfahren“ eingesehen werden. Die vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß 7. sind ebenfalls im Amt 61 verfügbar.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 4.16 sind im Übersichtsplan vom 20.04.2022 im Maßstab 1:2.500 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigelegt ist.

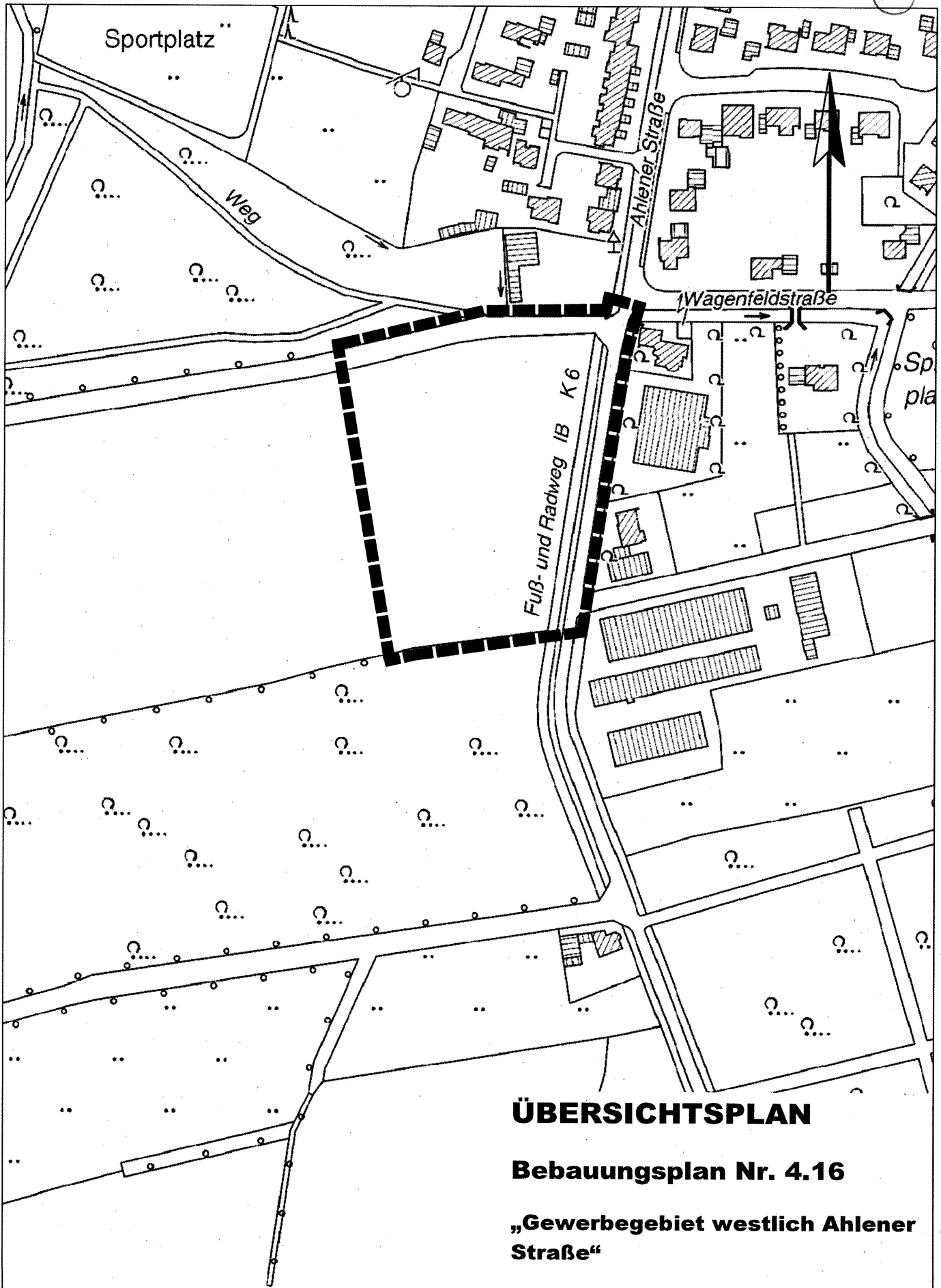
Warendorf, 15.02.2023

Der Bürgermeister



Peter Horstmann

Anlage:
Übersichtsplan



ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan Nr. 4.16

„Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“

M. 1/2500

Warendorf, 20.04.2022
DEZ. III SG 61 Bauordnung
und Stadtplanung

gez. Krause
Sachgebietsleitung