

**Stadt Warendorf
Der Bürgermeister**

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung „Hof Lohmann“

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.06.2023 den Bebauungsplanentwurf Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung mit dem dazugehörigen Begründungstext und Umweltbericht angenommen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bei der ehemaligen Hofstelle „Hof Lohmann“ handelt es sich um eine durch die Caritas betriebene Zweigstelle der Freckenhorster Werkstätten. Menschen mit Behinderungen / Beeinträchtigungen erhalten hier die Möglichkeit, auf dem Hof zu arbeiten und zu wohnen. Da sich der Personenkreis der Menschen mit Behinderungen in den letzten Jahren stark verändert hat und immer mehr Menschen einen Platz in den Freckenhorster Werkstätten suchen, ist eine Erweiterung des Bestandes notwendig.

In dem Zusammenhang soll der derzeit geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9.09 „Hof Lohmann“ einem ersten Änderungs- und Ergänzungsverfahren unterzogen werden, da die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des bestehenden Baurechts bereits ausgeschöpft sind.

Die rd. 8,3 ha große Fläche umfasst die Flurstücke 54, 154, 156, 158 und 172 sowie Teile der Flurstücke 142, 160, 164 und 173 in Flur 15, Gemarkung Freckenhorst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB mit einer zweistufigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB.

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung mit Begründung, Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 26.06. bis 06.08.2023

- 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 vom 15.05.2023 mit folgendem Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich, Planbestandteile
2. Anlass und Ziele der Planung / Verfahren
3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1. Regional- und Landesplanung
 - 3.2. Flächennutzungsplan
 - 3.3. Bestehendes Baurecht
 - 3.4. Landschaftsplan
4. Situationsbeschreibung
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf
 - 5.2. Flächen für die Landwirtschaft
 - 5.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.5. Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten und Verkehrssicherheit
 - 5.6. Garagen und Stellplätze
 - 5.7. Gewässerrandstreifen
 - 5.8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6. Örtliche Bauvorschriften
7. Ver- und Entsorgung
 - 7.1. Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung
 - 7.2. Löschwasserversorgung
8. Denkmalschutz
9. Belange der Umwelt
 - 9.1. Umweltbericht
 - 9.2. Artenschutz
 - 9.3. Immissionsschutz
 - 9.4. Bodenschutz / Altlasten / Kampfmittel
 - 9.5. Klimaschutz / erneuerbare Energien
 - 9.6. Gewässerunterhaltung
10. Belange des Verkehrs
11. Flächenbilanz
12. Quellenverzeichnis

2. UMWELTBERICHT vom 15.05.2023 mit folgendem Inhalt:

1. Einleitung
 - 1.1. Anlass der Planung
 - 1.2. Inhalte und Ziele der 22. Änderung des Flächennutzungsplans
 - 1.3. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans
 - 1.3.1. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebietes
 - 1.3.2. Zeichnerische und textliche Festsetzungen
 - 1.4. Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf
 - 1.5. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.5.1. Verkehrsflächen, Grundstückszufahrten und Verkehrssicherheit
 - 1.5.2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 1.5.3. Örtliche Bauvorschriften
 - 1.5.4. Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung
 - 1.5.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.6. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung bzw. Planänderung
 - 1.6.1. Fachgesetze
 - 1.6.2. Fachpläne
 - 1.6.3. Schutzausweisungen
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 2.1. Bestandssituation
 - 2.1.1. Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit
 - 2.1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 2.1.3. Schutzgut Fläche und Boden
 - 2.1.4. Schutzgut Wasser
 - 2.1.5. Schutzgut Klima / Luft
 - 2.1.6. Schutzgut Landschaft
 - 2.1.7. Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
 - 2.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.3. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
 - 2.3.1. Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit
 - 2.3.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 2.3.3. Schutzgut Fläche und Boden
 - 2.3.4. Schutzgut Wasser
 - 2.3.5. Schutzgut Klima / Luft
 - 2.3.6. Schutzgut Landschaft
 - 2.3.7. Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
 - 2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.4.1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 2.4.2. Schutzgut Fläche und Boden
 - 2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 - 3.2. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
 - 3.3. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)
4. Zusammenfassende Ergebnisse der Umweltprüfung
5. Literatur- und Quellenverzeichnis
6. Anhang: Kompensationsmaßnahmen
 - 6.1. Anlage einer Streuobstwiese
 - 6.1.1. Zielsetzung
 - 6.1.2. Beschreibung der Maßnahme
 - 6.1.3. Pflegekonzept

- 6.2. Anpflanzung einer Hecke
 - 6.2.1. Beschreibung der Maßnahme
 - 6.2.2. Pflegekonzept
- 6.3. Herstellung von Extensivgrünland
 - 6.3.1. Zielsetzung
 - 6.3.2. Beschreibung der Maßnahme
 - 6.3.3. Pflegekonzept
- 6.4. Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

3. ARTENSCHUTZPRÜFUNG vom 15.05.2023 mit folgendem Inhalt

- 1. Vorhaben und Zielsetzung
- 2. Rechtliche Grundlagen
- 3. Untersuchungsgebiet
- 4. Wirkfaktoren der Planung
 - 4.1. Baubedingte Faktoren
 - 4.2. Anlagebedingte Faktoren
 - 4.3. Betriebsbedingte Faktoren
- 5. Fachinformationen
 - 5.1. Daten aus dem Biotopkataster NRW
 - 5.2. Fundortkataster @LINFOS
 - 5.3. Planungsrelevante Arten des Messtischblattquadranten Q40134 (Warendorf)
 - 5.4. Faunistische Zufallsfundaufnahme
- 6. Artenschutzrechtliche Bewertung nach Artgruppe
 - 6.1. Offenlandarten
 - 6.2. Kulturfolgende Arten des Grünlands (Steinkauz)
 - 6.3. Arten der Gewässer
 - 6.4. Gehölz gebundene / bewohnende Arten
 - 6.5. Gebäude bewohnende Arten
 - 6.6. Sporadische Nahrungsgäste
 - 6.7. Sonstige planungsrelevante Arten
- 7. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen
 - 7.1. „Gehölzfällung im Winter“ (01.10. bis 28. / 29.02.)
 - 7.2. Gebäudeabriss unter ökologischer Baubegleitung
 - 7.3. Fällung von Höhlenbäumen unter ökologischer Baubegleitung
 - 7.4. Ersatzquartiere für baumbewohnende Arten
 - 7.5. CEF-Maßnahmen zum Erhalt des Steinkauz-Reviers
- 8. Fazit des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags
- 9. Literatur
- 10. Anhang – Artenschutzrechtliche Protokolle
 - 10.1. Steinkauz
 - 10.2. Baumhöhlen bewohnende Vogelarten (z.B. Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star)
 - 10.3. Baumbewohnende Fledermausarten

4. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN vom 09.09.2021 mit folgendem Inhalt:

Zusammenfassung

- 1. Vorhabenbeschreibung und Aufgabenstellung
 - 1.1. Beschreibung des Vorhabens
 - 1.2. Aufgabenstellung
- 2. Geräuschimmissionen durch Verkehr

- 2.1. Grundlagen für die schalltechnische Beurteilung
- 2.2. Ermittlung der Geräuschemissionen
- 2.3. Ermittlung der Geräuschimmissionen
- 2.4. Berechnungsergebnisse und Beurteilung
- 3. Geräuschimmissionen durch Gewerbe
 - 3.1. Grundlagen für die schalltechnische Beurteilung
 - 3.2. Ermittlung der Geräuschemissionen
 - 3.3. Ermittlung der Geräuschimmissionen
 - 3.4. Berechnungsergebnisse und Beurteilung
 - 3.5. Angaben zur Qualität der Prognose
- 4. Anforderungen an den baulichen Schallschutz
 - 4.1. Vorgehensweise bei der Ermittlung der Anforderungen
 - 4.2. Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche
 - 4.3. Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren
 - 4.4. Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen
 - 4.5. Empfehlung für textliche Festsetzungen zum Schallschutz
- 5. Grundlagenverzeichnis
- 6. Abkürzungen und Begriffe

5. GERUCHSGUTACHTEN vom 11.05.2023 mit folgendem Inhalt:

- 1. Aufgabenstellung
 - 1.1. Allgemeine Angaben zum Vorhaben und zum Ziel der Immissionsprognose
 - 1.2. Örtliche Verhältnisse
 - 1.3. Anlagenbeschreibung
- 2. Beurteilungsgrundlagen
- 3. Emissionsermittlung
 - 3.1. Gerüche
- 4. Ausbreitungsrechnung
 - 4.1. Quellparameter
 - 4.2. Deposition
 - 4.3. Meteorologische Daten
 - 4.4. Rechengebiet
 - 4.5. Rauigkeitslänge
 - 4.6. Komplexes Gelände
 - 4.7. Statistische Sicherheit
 - 4.8. Geruchsstoffauswertung
- 5. Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung
 - 5.1. Geruchsimmissionen
- 6. Literaturverzeichnis
- 7. Anlagen

6. UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen)

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

- Landesbetrieb Straßenbau NRW
Zu den Themen: Lärmschutz, Sichtdreiecke
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
Zu den Themen: Immissionsschutz, Erreichbarkeit der ansässigen Landwirte
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- LWL Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
Zum Thema: Prüfung Denkmalwert
Betroffenheit der Schutzgüter: Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter
- Kreis Warendorf
Zu den Themen: Niederschlagsentwässerung, Ableitung Schmutzwasser, Gewässerrandstreifen, Gewässer, Verkehrsimmissionen, Geruchsimmissionen,
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit, Wasser
- Wasser- und Bodenverband Süd
Zum Thema: Gewässer
Betroffenheit des Schutzgutes: Wasser
- Abwasserbetrieb der Stadt Warendorf
Zum Thema: Niederschlagsentwässerung
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit, Wasser
- Bezirksregierung Münster – Dez. 31 Regionalentwicklung
Zum Thema: Existenzsicherung landwirtschaftlicher Betriebe
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit

Neben dem Bebauungsplanentwurf werden die unter 1. - 5. aufgelisteten vorhandenen umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Offenlegung im Amt 61 – Stadtentwicklung der Stadtverwaltung können der Bebauungsplanentwurf sowie die Informationen gemäß 1. - 5. auch im Internet unter www.o-sp.de/warendorf → „Bebauungspläne im Verfahren“ eingesehen werden. Die vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß 6. sind ebenfalls im Amt 61 verfügbar.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 9.09 / 1. Änderung und Ergänzung sind im Übersichtsplan vom 26.04.2023 im Maßstab 1:5.000 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigefügt ist.

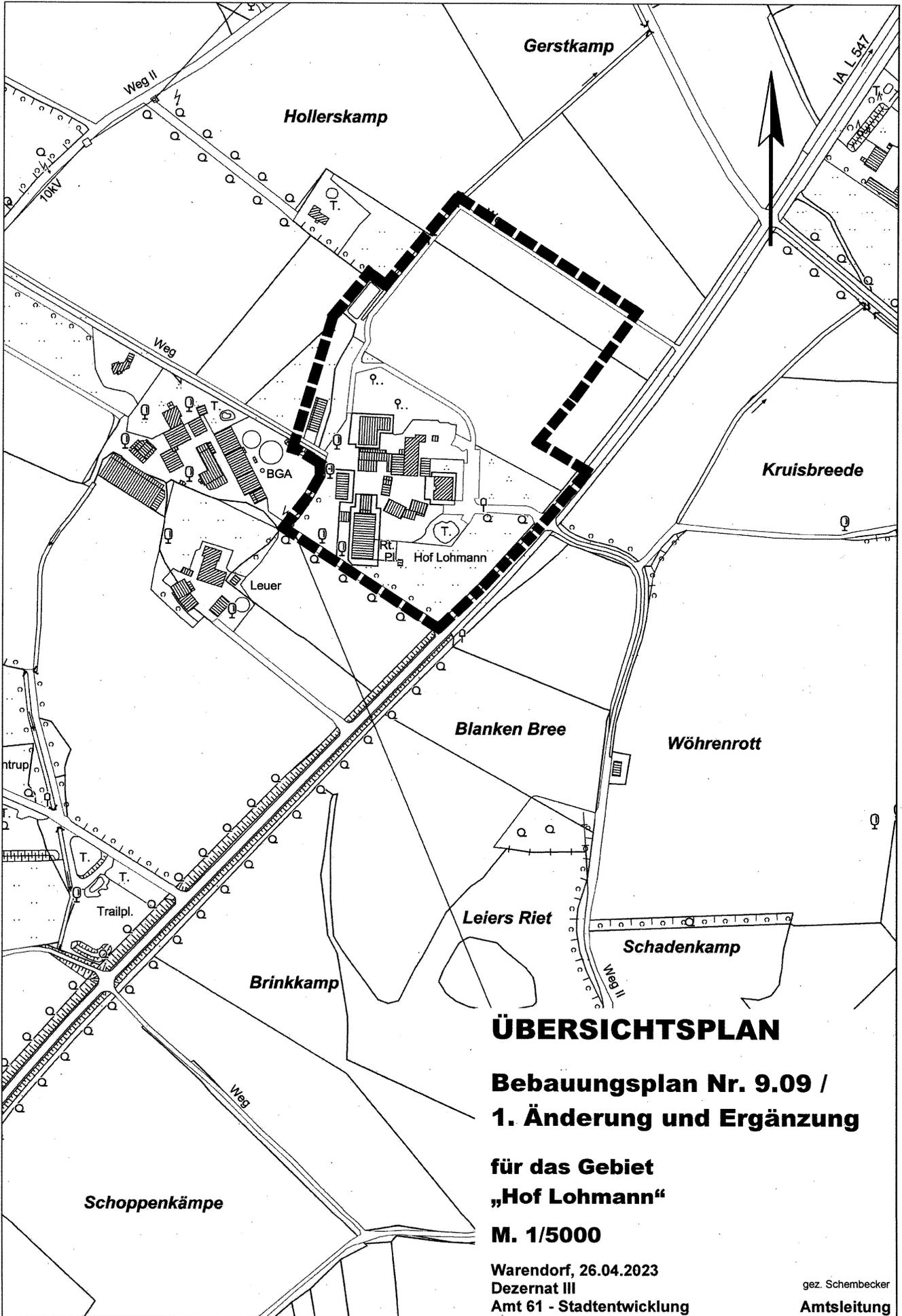
Warendorf, 12.06.2023

Der Bürgermeister



Peter Horstmann

Anlage:
Übersichtsplan



ÜBERSICHTSPLAN

**Bebauungsplan Nr. 9.09 /
1. Änderung und Ergänzung**

**für das Gebiet
„Hof Lohmann“**

M. 1/5000

Warendorf, 26.04.2023
Dezernat III
Amt 61 - Stadtentwicklung

gez. Schembecker
Amtsleitung