

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.08.2023 den Bebauungsplanentwurf Nr. 4.14 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 östlich der Raiffeisenstraße ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Erforderlichkeit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen ergibt sich aus konkreten, seitens der Gewerbetreibenden geäußerten Flächenbedarfen.

Die rund 3,4 Hektar große Fläche umfasst Teile der Flurstücke 21 und 129 sowie das Flurstück 32 in Flur 17, 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. 4.14 mit Begründung, Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 28.08. bis 26.09.2023

- 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,
- der Artenschutzrechtliche Beitrag (ASP Stufe 2)
- der Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm)
- das Immissionsschutzgutachten (Geruchsimmissionen)
- die ergänzende Stellungnahme zum Geruchsgutachten
- der Plan zum Entwässerungskonzept
- die Baugrunduntersuchung für den Kanal- und Straßenbau, Entwässerungseinrichtungen

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

1. BEGRÜNDUNGSENTWURF von Juli 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
 - 2.4 Planverfahren
3. Planerische Vorgaben
 - 3.1 Regionalplan Münsterland
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungspläne
4. Planerisches Konzept
 - 4.1 Städtebauliches Konzept
 - 4.2 Erschließungskonzept
 - 4.3 Freiraumkonzept
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 Von Bebauung freizuhaltende Bereiche
 - 5.6 Verkehrsflächen
 - 5.7 Ver- und Entsorgung
 - 5.8 Grünflächen
 - 5.9 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - 5.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 5.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Örtliche Bauvorschriften
 - 6.1 Werbeanlagen
 - 6.2 Solaranlagen
 - 6.3 Vorgärten
 - 6.4 Einfriedung
 - 6.5 Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften
7. Nachrichtliche Übernahmen
8. Gutachten und Untersuchungen
 - 8.1 Artenschutzprüfungen
 - 8.2 Verkehrsgutachten
 - 8.3 Schalltechnische Begutachtung
 - 8.4 Überflutungsprüfung

- 8.5 Geruchsgutachten
- 9. Umweltverträglichkeit und Kompensation
- 10. Hinweise
 - 10.1 Artenschutz
 - 10.2 Baumallee
 - 10.3 Bodenfunde / Archäologie
 - 10.4 Ver- und Entsorgung
 - 10.5 Altlasten
 - 10.6 Kampfmittel
 - 10.7 Entwässerung
 - 10.8 Überflutungsschutz
 - 10.9 Ausgleich
 - 10.10 DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen
- 11. Ver- und Entsorgung
 - 11.1 Entwässerung
 - 11.2 Löschwasserversorgung
 - 11.3 Regenerative Energien
- 12. Realisierung
 - 12.1 Bodenordnung
 - 12.2 Kosten
- 13. Städtebauliche Kennwerte
- 14. Quellenverzeichnis

2. UMWELTBERICHT von Juli 2023 mit folgendem Inhalt:

- 1. Einleitung
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Lage im Raum und Kurzcharakteristik
 - 1.3 Ziele und Inhalte des Bauleitplanes und städtebauliches Konzept
- 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
 - 3.4 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
 - 7.2 Maßnahmen zur Minderung und Kompensation von Umweltauswirkungen

- 7.3 Artenschutzmaßnahmen
- 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 04.07.2023 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. Kartierergebnisse
 - 4.1 Fledermauserfassung
 - 4.2 Brutvogelerfassung
- 5. Auswirkungen des Vorhabens
 - 5.1 Wirkfaktoren
- 6. Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse
 - 6.1 Fledermäuse
 - 6.2 Vögel
 - 6.3 Sonstige Artengruppen
- 7. Zusammenstellung artenschutzrechtlicher Maßnahmen und Hinweise
 - 7.1 CEF-Maßnahmen für den Bluthänfling
 - 7.2 Bauzeitenregelung für Arten der allgemeinen Brutvogelfauna
 - 7.3 Vorgaben für Gehölzfällungen
 - 7.4 Minimierung möglicher Vogelkollisionen
 - 7.5 Vermeidung störender Lichtemissionen
- 8. Zusammenfassende Beurteilung
- 9. Literatur
- 10. Fotodokumentation

5. FACHBEITRAG SCHALLSCHUTZ vom 16.06.2023 mit folgendem Inhalt:

- 1 Zusammenfassung
- 2 Einleitung
- 3 Örtliche Gegebenheiten
- 4 Rechtliche Einordnung
- 5 Schalltechnische Berechnungsmethodik
- 6 Betrachtung des Verkehrslärms
 - 6.1 Verkehrliche Berechnungsgrundlagen
 - 6.2 Berechnungsergebnisse Verkehr
- 7 Betrachtung des Gewerbelärms
 - 7.1 Rechtliche Einordnung, Immissionsrichtwerte
 - 7.2 Immissionsorte
 - 7.3 Gewerbliche Vorbelastung
 - 7.4 Geräuschkontingentierung
 - 7.5 Berechnungsergebnisse Gewerbe
 - 7.6 Vorschläge für Festsetzung im Bebauungsplan (Gewerbelärm)
- 8 Verwendete Unterlagen

6. GERUCHSGUTACHTEN vom 14.08.2020 mit folgendem Inhalt:

- 1. Zusammenfassung
- 2. Situation und Aufgabenstellung
- 3. Beurteilungsgrundlagen

- 3.1 Beurteilung von Geruchsimmissionen gem. Geruchsimmissionsrichtlinie
 4. Auswirkungen durch Geruchemissionen
 - 4.1 Immissionswerte
 - 4.2 Betriebszeiten
 5. Quellen und Emissionen
 - 5.1 Allgemeines
 - 5.2 Emissionsansätze
 - 5.3 Quellenparameter
 - 5.4 Eingangsdaten
 6. Immissionsberechnung
 - 6.1 Eingabeparameter
 7. Ergebnisse
 - 7.1 Geruch
 8. Literaturverzeichnis
 9. Log-Dateien, Emissionsparameter
 - 9.1 Windrose
 - 9.2 Prüfung der Geruchsemitenten
 - 9.3 Emissionsquellen und Emissionen
 - 9.4 Log-Datei (Gesamtbelastung und Istzustand)
 - 9.5 Anlagen
7. **ERGÄNZENDE STELLUNGNAHME ZUM GERUCHSGUTACHTEN** vom 14.08.2020 mit folgendem Inhalt:
Ergänzende Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung der Betriebe Lentrup 8 und 9
8. **BAUGRUNDUNTERSUCHUNG** vom 22.05.2023 mit folgendem Inhalt:
- 1 Vorbemerkung
 - 2 Bearbeitungsunterlagen
 - 3 Untersuchungsumfang
 - 4 Vorhandene Befestigungen
 - 4.1 Chemische Analytik des gebundenen Aufbaus
 - 4.2 Chemische Analytik des ungebundenen Aufbaus
 - 5 Untergrundverhältnisse
 - 5.1 Morphologie
 - 5.2 Geologie
 - 5.3 Bodenschichten
 - 5.4 Grundwasser
 - 5.5 Bodeneigenschaften und Bodenkennwerte
 - 5.6 Bodenkennwerte
 - 5.7 Chemische Analytik an Bodenproben
 - 5.8 Homogenbereiche
 - 6 Hinweise zur Verlegung der Kanalleitungen
 - 7 Regenrückhaltebecken
 - 8 Gründung der Lärmschutzwand
 - 9 Anlage von Verkehrsflächen
 - 10 Baustraße und Planumsdränage
9. **UMWELTBEOZUGENE 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 2.
Zum Thema: ehemalige Stellmacherei / Baudenkmal
Betroffenheit der Schutzgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter

Öffentliche Informationsveranstaltung am 21.06.2022

Zu den Themen: Schallschutzwand und Überflutungsschutz
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit

- LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster
Zum Thema: Baudenkmalerschutz
Betroffenheit des Schutzgutes: Kultur- und sonstige Sachgüter
- Abwasserbetrieb Warendorf
Zum Thema: Entwässerung
Betroffenheit des Schutzgutes: Wasser
- Brandschutzdienststelle – Stadt Beckum
Zum Thema: Löschwasserversorgung
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch und Gesundheit
- Kreis Warendorf
Zu den Themen: Artenschutz / Anpflanzungen / Eingriffsregelung
Betroffenheit des Schutzgutes: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Kreispolizeibehörde Warendorf
Zu den Themen: Kriminalprävention/Opferschutz
Betroffenheit des Schutzgutes: Mensch

Neben dem Bebauungsplanentwurf werden die unter 1. - 8. aufgelisteten vorhandenen umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Offenlegung im Amt 61 – Stadtplanung der Stadtverwaltung können der Bebauungsplanentwurf sowie die Informationen gemäß 1. - 8. auch im Internet unter www.o-sp.de/warendorf → „Bebauungspläne im Verfahren“ eingesehen werden. Die vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß 9. sind ebenfalls im Amt 61 verfügbar.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 4.14 sind im Übersichtsplan vom 17.03.2022 im Maßstab 1:5.000 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigefügt ist.

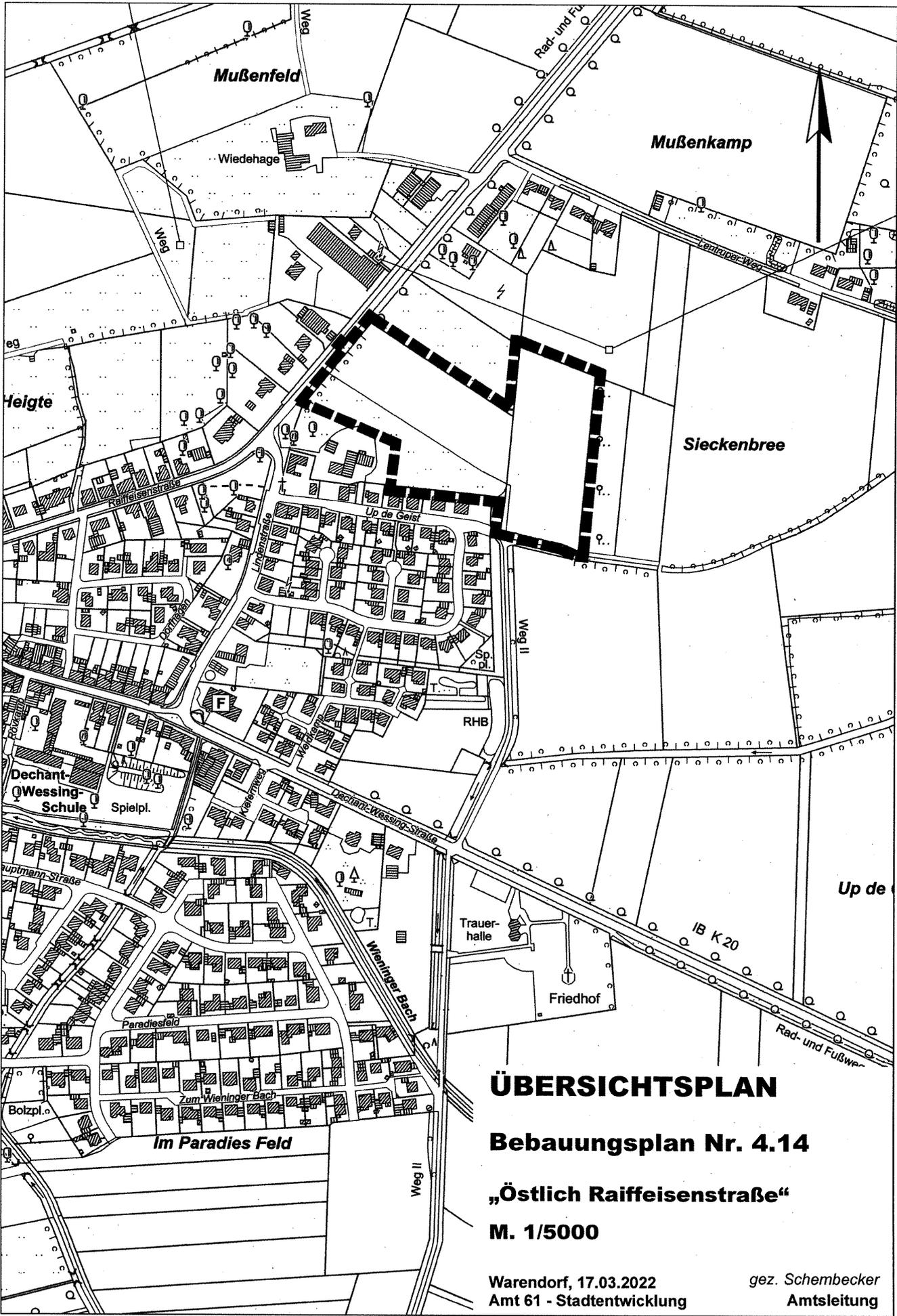
Warendorf, 17.08.2023

Der Bürgermeister



Peter Horstmann

Anlage:
Übersichtsplan



ÜBERSICHTSPLAN
Bebauungsplan Nr. 4.14
„Östlich Raiffeisenstraße“
M. 1/5000

Warendorf, 17.03.2022
 Amt 61 - Stadtentwicklung

gez. Schembecker
 Amtsleitung