

**Stadt Warendorf
Der Bürgermeister**

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“

**Beschluss zur erneuten, beschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)**

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 Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren gem. §§ 2 ff. BauGB mit einer zweistufigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB. Nach der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte im August/September 2023 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Die während dieser Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 16.11.2023 beraten. Aufgrund der hierbei vorgenommenen Planänderungen fasste der Ausschuss den Beschluss, eine erneute, beschränkte öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die rund 3,5 Hektar große Fläche umfasst Teile der Flurstücke 21, 33 und 129 sowie das Flurstück 32 in Flur 17, Gemarkung Hoetmar.

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4.14 mit Begründung, Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Informationen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit

vom 04.12. bis 17.12.2023

- bei der Stadtverwaltung Warendorf, Amt 61 – 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 --> „Bebauungspläne im Verfahren“

öffentlich ausliegt.

Innerhalb der Auslegungsfrist können seitens der Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen zu den Festsetzungen und Gutachten vorgetragen werden, die gegenüber dem Entwurf der vorherigen Offenlage geändert oder ergänzt wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Änderungen und Ergänzungen sind in der Planzeichnung, im Begründungstext sowie im Umweltbericht rot markiert. Dabei handelt es sich um:

- a) die Erweiterung des Geltungsbereiches und die damit verbundene planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Heckenstruktur auf dem Flurstück 33,
- b) die Anpassung der Festsetzung Nr. 2.2.1 zur Bestimmung des Bezugspunktes für die Höhe baulicher Anlagen und die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens,
- c) die Anpassung der maximalen Gebäudehöhen auf maximal 10,2 m,
- d) Anpassungen zum Schutz der an der Raiffeisenstraße stehenden Bäume,
- e) die Überarbeitung der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Kap. 4.2),
- f) den Ausschluss von Versiegelungen im Vorgartenbereich ausgenommen der Flächen zur Erschließung (Örtliche Bauvorschrift Nr. 3).

Offengelegt werden der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründungstext nebst Umweltbericht sowie der artenschutzrechtliche Beitrag.

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

1. Begründung (post welters + partner, Dortmund, Oktober 2023) **einschließlich Umweltbericht** (grünplan, Dortmund, Oktober 2023) zum Bebauungsplanentwurf Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“. Die Umweltprüfung innerhalb des Umweltberichts mit Informationen zu den wesentlichen Auswirkungen der Schutzgüter und ihrer Wechselwirkungen:

- Schutzgut: Mensch und Gesundheit
Themen: Wohnumfeld und Erholungsfunktion, Lärmbelastung, Geruch, sonstige Vorbelastungen / Emissionen, Kampfmittelbelastung
- Schutzgut: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Themen: Nutzungs- und Biotopstruktur, Natur-, Landschafts- und sonstige Schutzgebiete, Eingriffsregelung, Artenschutzbelange mit Konfliktbewertung
- Schutzgut Boden
Themen: Naturraum, Relief, Geologie, Untergrundsituation und Vorbelastung (Altablagerungen, Altstandorte), Versiegelung, schutzwürdige Böden
- Schutzgut Fläche
Themen: Freiraum, Zerschneidungseffekte
- Schutzgut: Wasser
Themen: Oberflächenwasser, Grundwasser, Niederschlagswasser, Regenrückhaltung, Schmutzwasser
- Schutzgut. Klima und Luft
Themen: Klimasituation, Klimatope und Lokalklima, Lufthygiene, klimatische Ausgleichsfunktion, Folgen des Klimawandels
- Schutzgut: Landschaft und Erholung
Themen: Landschaftsraum, Landschafts- / Ortsbild, Erholungsfunktion, Einbindung in den Freiraum, Allee
- Schutzgut: Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
Themen: denkmalgeschützte Gebäude, prägende Elemente, Bodenschätze

2. Artenschutzrechtlicher Beitrag (grünplan, Dortmund, Juli 2023) mit Artenschutzprüfung (Stufe 2):

Schutzgut: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Themen: Nutzungs- und Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet, Kartiererergebnisse zur Fledermaus- und Brutvogelerfassung (Betroffenheit verschiedener Fledermausarten, Bluthänfling und Turmfalke), Konfliktanalyse, CEF-Maßnahmen und weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

3. Fachbeitrag Schallschutz (RP-Schalltechnik, Osnabrück, Juni 2023):

Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit

Themen: Verkehrslärm(L851), Gewerbelärm, Vorbelastungen, Emissionskontingentierung

4. Geruchsgutachten nebst ergänzender Stellungnahme (Ingenieurbüro Jedrusiak, Münster, August 2020):

Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit

Themen: Geruchsbelastung durch Tierhaltungsbetriebe

5. Baugrunduntersuchung nebst ergänzender Stellungnahme (Hinz Ingenieure, Münster, Mai 2023):

Schutzgut: Boden

Themen: Bodenbeschaffenheit, -aufbau, -zusammensetzung

6. UMWELTBEOZOGENE STELLUNGNAHMEN der Öffentlichkeit aus den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB:

- Bürger 2 (Stellungnahme vom 20.07.2022).
Schutzgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter
Thema: ehemalige Stellmacherei, Baudenkmal

Öffentliche Informationsveranstaltung am 21.06.2022

Schutzgüter: Mensch und Gesundheit, Klima

Themen: Schallschutzwand, Überflutungsschutz und Dachbegrünung

- LWL – Archäologie für Westfalen, (Stellungnahme vom 21.06.2022).
Schutzgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter
Thema: Baudenkmalsschutz

- Abwasserbetrieb Warendorf (Stellungnahme vom 27.06.2022).
Schutzgut: Wasser
Thema: Entwässerung

- Brandschutzdienststelle – Stadt Beckum (Stellungnahme vom 14.07.2022).
Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
Thema: Löschwasserversorgung

- Kreis Warendorf (Stellungnahme vom 19.07.2022 und 19.09.2023).
Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt / Boden / Fläche / Luft und Klima
Themen: Artenschutz, Anpflanzungen, Eingriffsregelung und schönender Umgang mit Grund und Boden

- Kreispolizeibehörde Warendorf (Stellungnahme vom 22.07.2022).
Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
Themen: Kriminalprävention, Opferschutz

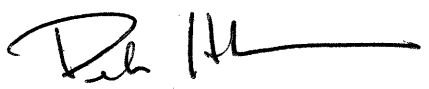
- Landwirtschaftskammer NRW (Stellungnahme vom 29.08.2023).
Schutzgut: Fläche
Thema: Kompensationsmaßnahmen

Neben dem Bebauungsplanentwurf werden die unter 1. und 2. aufgelisteten vorhandenen umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Offenlegung im Amt 61 – Stadtplanung der Stadtverwaltung können der Bebauungsplanentwurf sowie die Informationen gemäß 1. und 2. 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 weiteren umweltbezogenen Gutachten gemäß 3. – 5. sind ebenfalls im Amt 61 verfügbar, jedoch nicht Teil der erneuten, beschränkten Offenlagen, da diese nach der Offenlage im August/September 2023 nicht geändert oder ergänzt wurden.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 4.14 sind im Übersichtsplan vom 12.10.2023 im Maßstab 1:5.000 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigefügt ist.

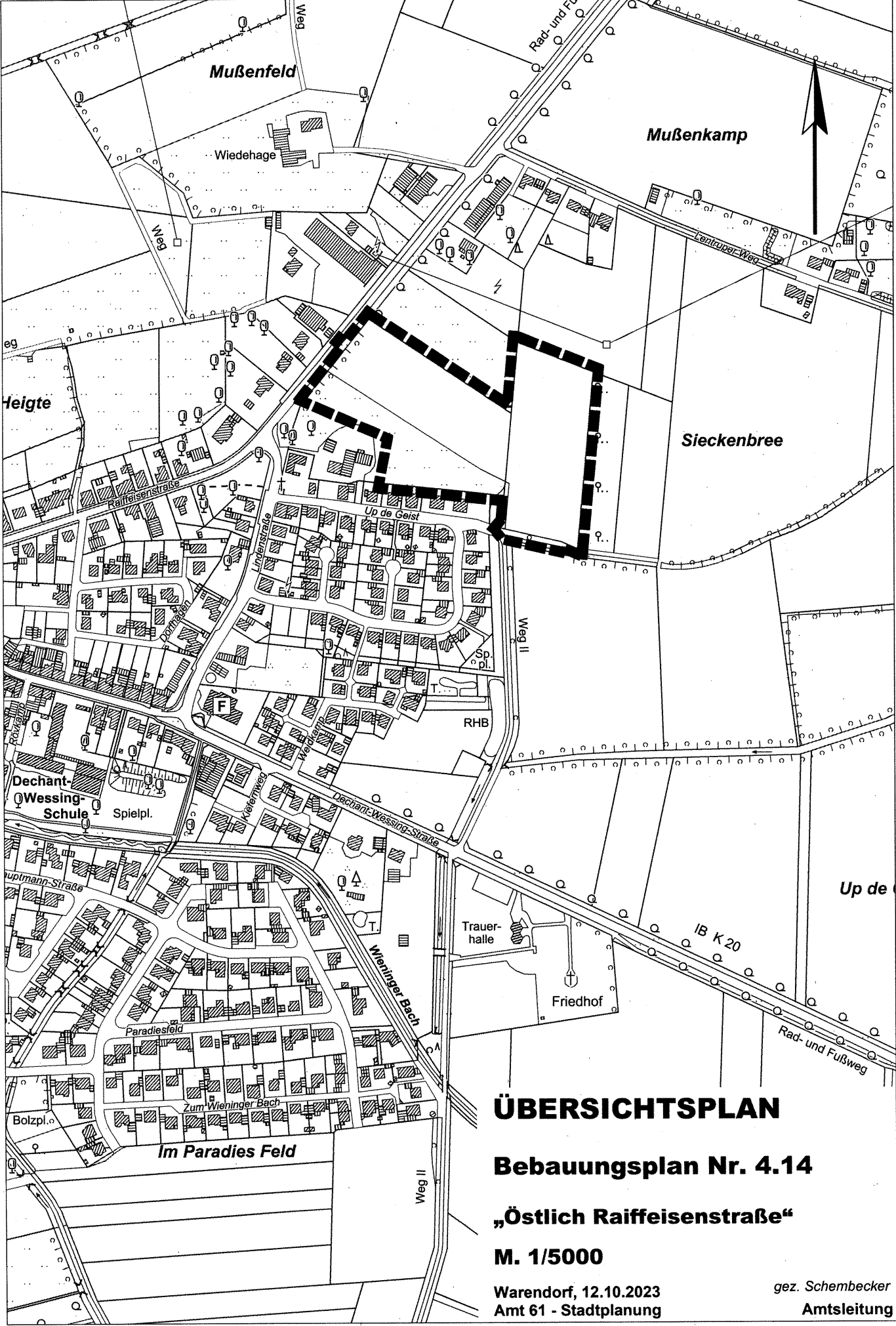
Warendorf, 21.11.2023

Der Bürgermeister



Peter Horstmann

Anlage:
Übersichtsplan



ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan Nr. 4.14

„Östlich Raiffeisenstraße“

M. 1/5000

Warendorf, 12.10.2023
Amt 61 - Stadtplanung

gez. Schembecker
Amtsleitung