

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

über die Veröffentlichung

des Bebauungsplanes Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.03.2024 den Bebauungsplanentwurf Nr. 4.14 mit dem dazugehörigen Begründungstext und Umweltbericht angenommen und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 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 3,5 Hektar große Fläche umfasst Teile der Flurstücke 21, 33 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. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 4.14 haben bereits vom 20.06. bis einschließlich 24.07.2022 sowie vom 28.08. bis einschließlich 26.09.2023 öffentlich ausgelegen. In der Zeit vom 04.12.2023 bis einschließlich 17.12.2023 wurde die erneute, beschränkte, öffentliche Auslegung durchgeführt. Daraufhin wurde der Planentwurf geändert. Gegenüber dem letzten veröffentlichten Entwurf wurden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Festsetzung Nr. 8.4 wurde gestrichen.
- Im Gegenzug wird der Hinweis Nr. 9 ergänzt: Für die entfallenden drei Alleebäume erfolgt eine Ausgleichspflanzung in Milte (Gemarkung Milte, Flur 635, Flurstück 77). Entlang der Wegeparzelle 77 (Ostmilte) wird eine neue Allee auf mindestens 100 m angepflanzt, in der die drei Bäume anteilig ausgeglichen werden.

Diese Änderungen machen nun eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Hierfür werden die Vorschriften des BauGB in der mit Wirkung vom 07.07.2023 geänderten Fassung angewandt, insbesondere die damit verbundene Umstellung des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung auf die digitale Form.

Es wird hiermit bekanntgemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4.14 mit Begründung, Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Informationen gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 12.03. bis 25.03.2024

veröffentlicht wird. Die Veröffentlichung erfolgt im Internet unter www.o-sp.de/warendorf
➔ „Bebauungspläne im Verfahren“.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB 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. Die Änderungen gegenüber der zuletzt öffentlich ausgelegten Fassung werden zeichnerisch und textlich dargestellt.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der o.g. Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift bei der unter 4. Genannten Stelle) abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und
- dass die Unterlagen 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 eingesehen werden können.

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

1. Begründung (post welters + partner, Dortmund, Februar 2024) **einschließlich Umweltbericht** (grünplan, Dortmund, Februar 2024) 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, Kartierergebnisse 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. Entwässerungskonzept (IBF Felling Beratende Ingenieure, Dülmen, August 2023)

Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit / Wasser
Themen: Überflutungsschutz und Entwässerung

6. Baugrunduntersuchung (Hinz Ingenieure, Münster, Mai 2023):

Schutzgut: Boden
Themen: Bodenbeschaffenheit, -aufbau, -zusammensetzung

7. Umweltbezogene 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 der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 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 / Dachbegrünung
- LWL – Archäologie für Westfalen
Schutzgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter
Thema: Baudenkmalsschutz
- Abwasserbetrieb Warendorf
Schutzgüter: Wasser / Mensch und Gesundheit
Themen: Entwässerung / Überflutungsschutz
- Brandschutzdienststelle – Stadt Beckum
Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
Thema: Löschwasserversorgung

- Kreis Warendorf
Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt / Boden / Fläche / Luft und Klima
Themen: Allee / Artenschutz / Anpflanzungen / Eingriffsregelung / schonender Umgang mit Grund und Boden
- Kreispolizeibehörde Warendorf
Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
Themen: Kriminalprävention / Opferschutz
- Landwirtschaftskammer NRW
Schutzgut: Fläche
Thema: Kompensationsmaßnahmen

Neben dem Bebauungsplanentwurf Nr. 4.14 mit Begründung nebst Umweltbericht werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB die nach Einschätzung der Stadt Warendorf wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen veröffentlicht. Es handelt sich um die Informationen gemäß 1. - 7.

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.

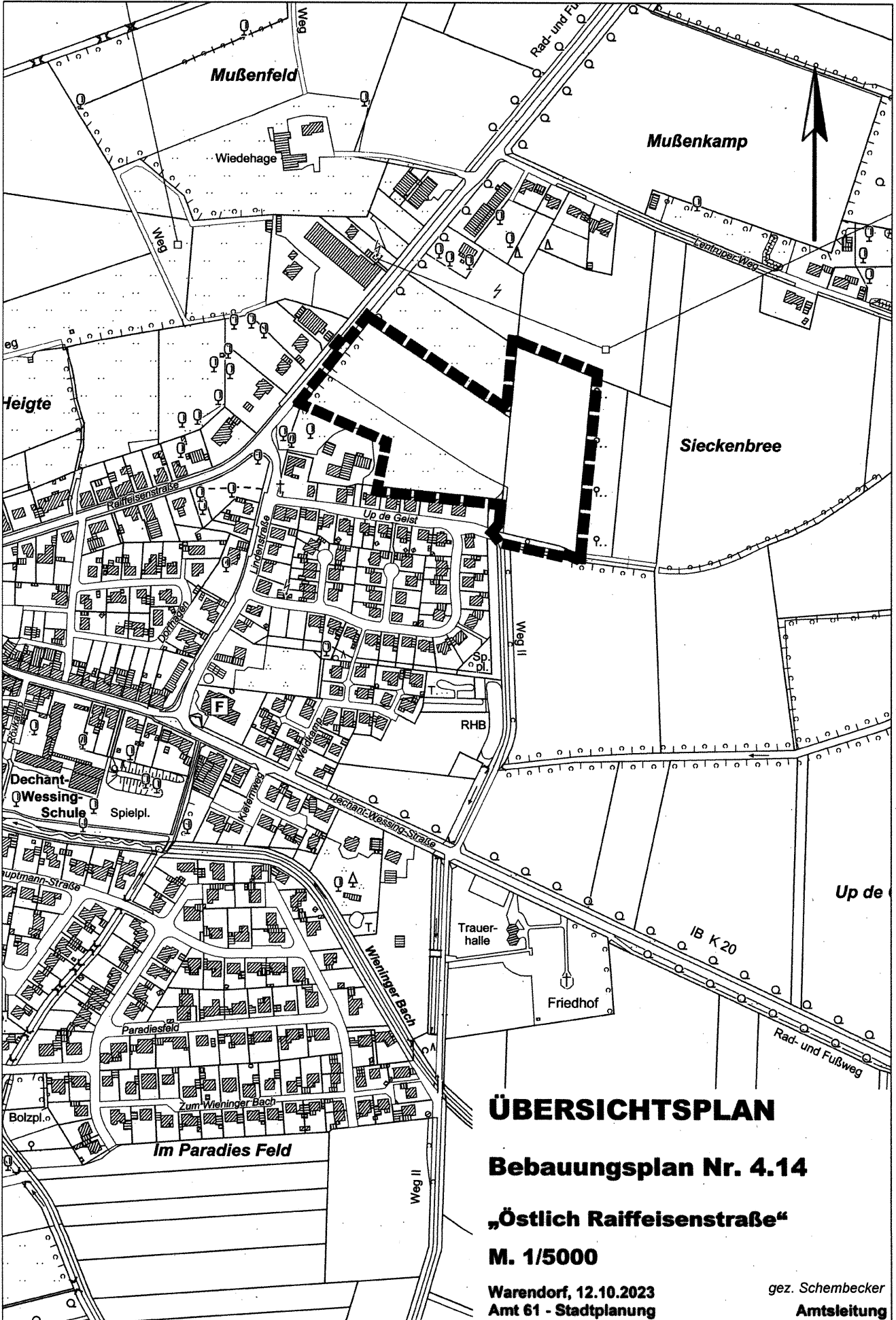
Warendorf, 11.03.2024

Der Bürgermeister



Peter Horstmann

Anlage:
Übersichtsplan vom 12.10.2023 im Maßstab 1:5.000



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

Warendorf, 12.10.2023
 Amt 61 - Stadtplanung

gez. Schembecker
 Amtsleitung