

**Stadt Warendorf
Der Bürgermeister**

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

über die Veröffentlichung

**des Bebauungsplanes Nr. 4.17
„Östlich Lindenstraße und Raiffeisenstraße“**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.03.2024 den Bebauungsplanentwurf Nr. 4.17 mit dem dazugehörigen Begründungstext und Umweltbericht angenommen und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Seitens der Stadt Warendorf besteht für die Fläche der bestehenden Hofstelle östlich des Kreuzungsbereichs Lindenstraße / Raiffeisenstraße die Zielsetzung eine Gemeinbedarfsfläche auszuweisen. Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für besondere Wohnformen im Alter und entsprechende Betreuungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden. Darüber hinaus soll eine Kindertagesstätte entstehen. Ergänzend zur beschriebenen Gemeinbedarfsfläche soll der Bereich der ehemaligen Stellmacherei planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet abgesichert werden.

Die rd. 0,76 Hektar große Fläche umfasst Teile des Flurstückes 21 und 129 in Flur 17, Gemarkung Hoetmar sowie das Flurstück 310 und Teile der Flurstücke 313, 526 und 585 in Flur 18, 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. 4.17 haben bereits vom 26.06. bis einschließlich 25.07.2023 sowie vom 02.10. bis einschließlich 31.10.2023 öffentlich ausgelegen. Daraufhin wurde der Planentwurf geändert. Gegenüber dem letzten veröffentlichten Entwurf wurden im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Ergänzung der Erhaltungsfestsetzung der städtebaulich prägenden Schwarz-Pappel sowie der Weide,
- die Anpassung der Festsetzung Nr. 3, sodass an 15 Tagen im Jahr auch temporäre Stellplätze außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig sind,
- die Anpassung der Festsetzung Nr. 6.1, sodass nur Laubbäume zu pflanzen sind,
- die Ergänzung einer Ausnahme für den Abbruchzeitraum im Hinweis Nr. 1.

Diese Änderungen machen nun eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 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. 4.17 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. 4.17 „Östlich Lindenstraße und 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
- 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 (Alt- ablagerungen, 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), Konfliktdanalyse, 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

4. Geruchsgutachten

nebst ergänzender Stellungnahme (Ingenieurbüro Jedrusiak, Münster, August 2020):
Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit
Themen: Geruchsbelastung durch Tierhaltungsbetriebe

5. Umweltbezogene Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB:

- Stellungnahme 2 aus der Bürgerschaft vom 20.07.2023
Zum Thema: ehemalige Stellmacherei / Baudenkmal
Betroffenheit der Schutzgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter
- Stellungnahme 3 aus der Bürgerschaft vom 14.07.2023
Zum Thema: Lärmemissionen im Umfeld / Lärmschutz
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Stellungnahme 4 aus der Bürgerschaft vom 20.07.2023
Zum Thema: Lärmemissionen im Umfeld / Lärmschutz
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Stellungnahme 5 aus der Bürgerschaft vom 20.07.2023
Zum Thema: Lärmemissionen im Plangebiet / Lärmschutz
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit
- Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 – Wasserwirtschaft
Zum Thema: Niederschlagsentwässerung und Grundwasserschutz
Betroffenheit des Schutzgutes: Wasser
- Kreis Warendorf
Zu den Themen: Entwässerung / Lärmschutz / Geruchsbelastung / Artenschutz / Eingriffsregelung / Alleenschutz
Betroffenheit der Schutzgüter: Wasser / Mensch und Gesundheit / Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt / Orts- und Landschaftsbild
- LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
Zum Thema: Sichtbarkeit des Denkmals / Ortseinfahrt
Betroffenheit des Schutzgutes: Orts- und Landschaftsbild / Kultur- und sonstige Sachgüter

Neben dem Bebauungsplanentwurf Nr. 4.17 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. - 5.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 4.17 sind im Übersichtsplan vom 07.06.2022 im Maßstab 1:2.500 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigelegt ist.

Warendorf, 11.03.2024

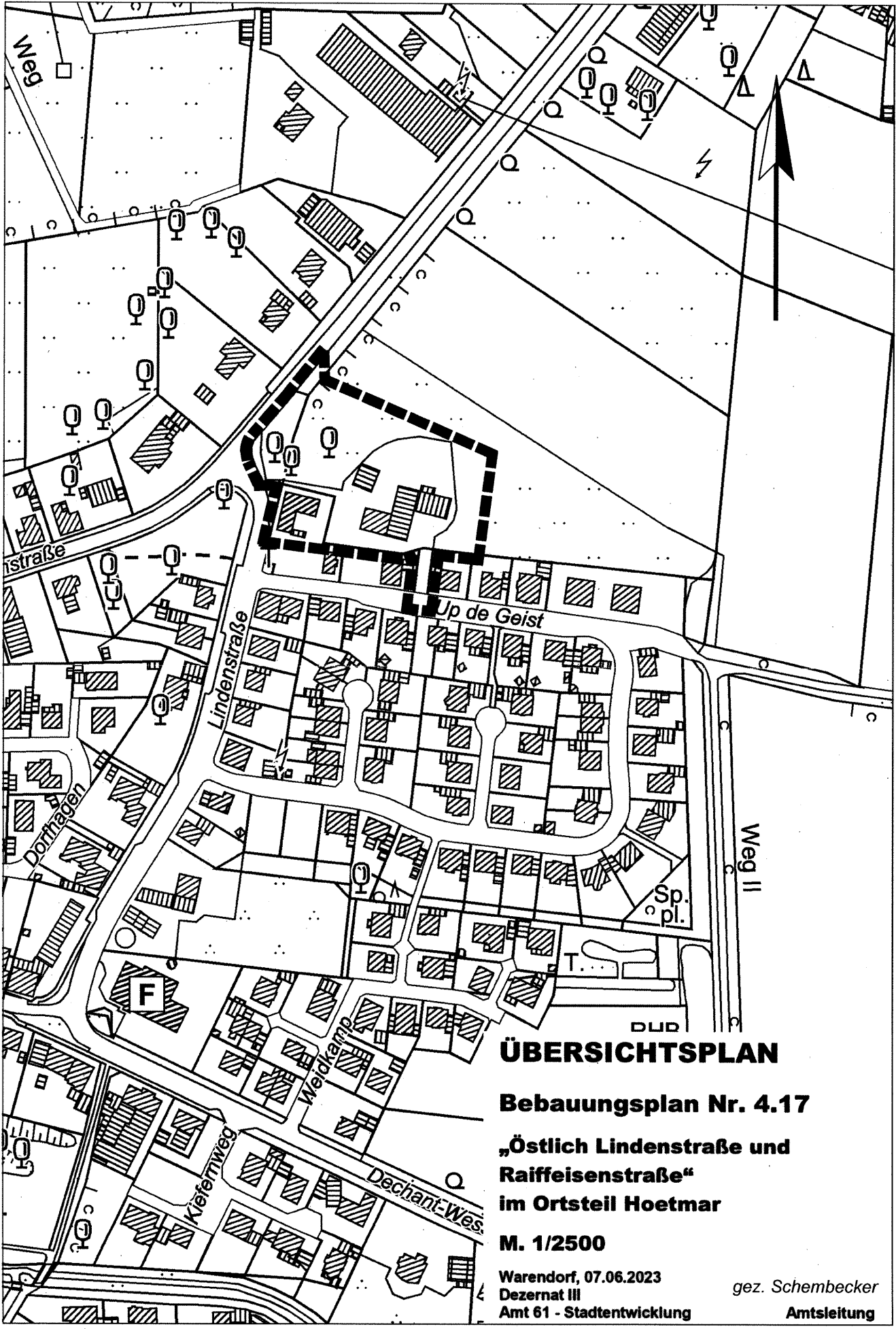
Der Bürgermeister



Peter Horstmann

Anlage:

Übersichtsplan vom 07.06.2023 im Maßstab 1:2.500



ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan Nr. 4.17

**„Östlich Lindenstraße und
Raiffeisenstraße“
im Ortsteil Hoetmar**

M. 1/2500

Warendorf, 07.06.2023
Dezernat III
Amt 61 - Stadtentwicklung

gez. Schembecker
Amtsleitung