

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 1.27
„Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“

1. Planungsanlass und Inhalte der Planung

Die Stadt Warendorf hat mit Sitz der Kreisverwaltung Warendorf zentrale Versorgungsfunktionen. Die Landes- und Regionalplanung weist Warendorf als Mittelzentrum aus. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Warendorf ist laut des Berichts zur Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf (Februar 2015) mit 0,8 % (2007-2012) leicht rückläufig. Jedoch hat sich in den letzten Jahren aufgrund geringer Neubautätigkeiten ein Nachfragestau gebildet. Der Nachfragestau ist vor allem bei Einfamilienhäusern sowie preisgünstigen Mietwohnungen spürbar. Die Nachfrage nach Wohnraum kann nicht durch das Nachverdichtungspotenzial bereits bestehender und noch laufender Bauleitplanverfahren bzw. Genehmigungsverfahren gedeckt werden. Zudem laufen in naher Zukunft die Bindungsfristen einiger geförderter Wohnbauten aus, wodurch eine weitere Verknappung von kostengünstigem Wohnraum zu erwarten ist. Der Angebotsmangel zwingt die Nachfrager zum Ausweichen in das Umland, wobei vor allem die junge Bevölkerung abwandert. Durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern kann die Abwanderung abgemildert werden und zu einer Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet führen. Zudem soll eine Mischung der Wohnformen die lebendige und vielfältige Stadtlandschaft erhalten. Ziel ist es deshalb ein entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen in verkehrsgünstiger Lage für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen.

Auf dieser Grundlage verfolgt die Stadt Warendorf mit der vorliegenden Planung das Ziel Wohnraum für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu schaffen. Um die Entwicklung eines Wohngebietes im Nordwesten Warendorfs zu ermöglichen, werden durch den Bebauungsplan Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ neben reinen und allgemeinen Wohngebieten auch Flächen für den Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte und einen Feuerwehrstandort sowie gebietsinterne Grünflächen vorgesehen. Der Geltungsbereich beschreibt eine Fläche nordöstlich der „Milter Straße“ (L830) sowie nördlich der „Stadtstraße Nord“ und umfasst eine Fläche von rund 19,48 ha. Die Erschließung des Plangebietes wird über einen Anschluss an die bestehenden Straßen sowie ein neu zu schaffendes inneres Erschließungsnetz gesichert.

Das Plangebiet bietet die Möglichkeit der Arrondierung der im Osten bereits vorhandenen Wohngebiete sowie einer verkehrlichen Anbindung an die „Milter Straße“ (L 830) und der „Stadtstraße Nord“. Die Wohngebiete sind für unterschiedliche Nutzergruppen konzipiert und bieten sowohl für den klassischen Einfamilienhausbau als auch für den Mehrfamilienhausbau (u.a. sozial gefördert) einen entsprechenden Raum. Durch die zusätzliche Bereitstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird die Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen. Damit kann der aktuelle sowie der zu erwartende Bedarf an Kindertagesstätten-Plätzen gedeckt werden. Die Ausweisung

einer zweiten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ermöglicht die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes an einem verkehrsgünstigen Standort an der Hauptverkehrsstraße „Milter Straße“.

2. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 23.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 für das Gebiet „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ im Verfahren gem. § 2 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.04.2017 bis zum 10.05.2017 bzw. vom 24.04.2017 bis zum 22.05.2017 statt. Zusätzlich fand am 25.04.2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Im Rahmen der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 08.03.2018 wurden die vorgetragenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung beraten und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der Beteiligung der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.03.2018 bis 04.05.2018 statt. Hierüber wurde die Öffentlichkeit mit Amtsblatt Nr. 7 vom 14.03.2018 sowie mit Pressemitteilung vom 23.03.2018 informiert. Ebenfalls erfolgte eine Veröffentlichung der Planunterlagen auf der städtischen Internetseite. Die eingegangenen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit und Fachbehörden wurden geprüft und mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen dem UPV-Ausschuss in seiner Sitzung am 28.06.2018 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Entsprechend dieser Beschlussempfehlung und der daraus resultierenden Planänderungen fasste der UPV-Ausschuss am 28.06.2018 den Beschluss, eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.07.2018 bis 17.08.2018. Hierüber wurde die Öffentlichkeit mit Amtsblatt Nr. 13 vom 06.07.2018 sowie mit Pressemitteilung vom 14.07.2018 informiert. Die Planunterlagen wurden ebenfalls auf der städtischen Internetseite veröffentlicht. Die eingegangenen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit und Fachbehörden wurden erneut geprüft und mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 27.09.2018 zur Beschlussfassung vorgelegt. Den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen wurde seitens des UPV-Ausschusses am 29.11.2018 zugestimmt. Darauf aufbauend hat der Rat der Stadt Warendorf am 14.12.2018 den Bebauungsplan Nr. 1.27 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 18.12.2018 im Amtsblatt Nr. 30 öffentlich bekanntgemacht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 wurden bislang bereits ca. $\frac{3}{4}$ des Bebauungsplangebietes durch eine entsprechende Bauflächendarstellung abgebildet. Die übrigen Flächen waren dagegen noch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aus diesem Grund wurde der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Zuge der 16. Änderung in diesen Bereichen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Verfahren wurden zudem weitere Untersuchungen und Gutachten erarbeitet:

- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.27
- Bestandsplan Biotoptypen, Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.27
- Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“, Stadt Warendorf – Brutvögel und Fledermäuse –, NWP Planungsgesellschaft, Oldenburg, 01.06.2018
- Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“, NWP Planungsgesellschaft, Oldenburg, Juni 2018
- Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Zwischen „In de Brinke und Stadtstraße Nord“, Planungsbüro Koenzen, Hilden, Mai 2018
- Verkehrsuntersuchung B-Plan 1.27, Ergebnisbericht, IPW Ingenieurplanung GmbH Co. KG, Wallenhorst, 10.11.2017
- Schalltechnische Beurteilung, B-Plan Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, Projektnr.: 215400, 07.06.2018
- Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ in Warendorf, Ingenieurbüro Richters & Hüls Ahaus, G-4033-01.2, 17.07.2017 sowie die ergänzende Betrachtung 30.01.2018 und ergänzende Stellungnahme vom 30.05.2018
- Überflutungsprüfung für Bebauungsplan Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ – Gutachterliche hydraulische Berechnung und Überflutungsbetrachtung, Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH, Erftstadt, Juni 2018

Gemäß der durchgeführten Umweltprüfung führt die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft, ausgedrückt in einem Defizit von 50.535,4 ökologischen Werteinheiten nach dem Warendorfer Modell (2015). Mit der Überplanung der Pferdeweiden bzw. Intensivgrünländer sowie Gehölze entfallen weiterhin Nahrungsflächen für Vögel, insbesondere der Siedlungsrandlagen und landwirtschaftlichen Hofstellen. Diese im Sinne der Eingriffsregelung erheblichen Beeinträchtigungen werden mit der Eingriffsbilanzierung der Biotoptypen berücksichtigt.

Ein außergebietlicher Ausgleich ist auf Flächen der Stadt Warendorf im Bereich Freckenhorst vorgesehen und entspricht insgesamt 38.126,8 ökologischen Werteinheiten. Die darüber hinaus nicht zu kompensierenden ökologischen Werteinheiten in Höhe von 12.408,6 ökologischen Werteinheiten werden über das Ökokonto der Stadt Warendorf gedeckt. Dafür stehen die Flächenpools "Zum Mussenbach" (K 190) sowie "Renaturierung Brüggelbach" (K 185/M1) zur Verfügung.

Im Hinblick auf den Artenschutz werden mit der Überplanung des Reiterhofes mit Stallungen, Scheune und Reithalle Brutplätze von verschiedenen Vogel- und Fledermausarten beeinträchtigt. Hierdurch sind u.a. die artenschutzrechtlich planungsrelevanten Arten „Rauchschwalbe“ und „Zwergfledermaus“ betroffen. Für diese Arten kommen entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) zum Tragen.

Die schadlose Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt über die Ableitung in ein Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes. Mittels einer Überflutungsprüfung wurden auch wasserrechtliche Extremwetterlagen planerisch abgebildet. Die Realisierung der dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen setzt ein separates wasserrechtliches Genehmigungsverfahren voraus.

Die detaillierten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligungsschritte nach BauGB wurden die Öffentlichkeit und die Fachbehörden über die Planung informiert und Abwägungsmaterialien gesammelt. Bei der Bearbeitung der Umweltbelange standen die Themen Immissionsschutz insbesondere zu Straßenverkehrslärm, Geruchsimmissionen sowie artenschutzrechtliche Belange im Vordergrund. Im als erforderlich angesehenen Umfang sind dazu konkrete Regelungen im Bebauungsplan Nr. 1.27 z.B. durch dezidierte Vorgaben zu Höhenlagen (z. B. Sockel- und Anschlusshöhe der Baugrundstücke an Straßenverkehrsflächen), Festsetzungen zur Wasserwirtschaft einschließlich mehrerer Notwassertrassen, Festsetzung von geschützten Landschaftsbestandteilen, Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Definition von Maßnahmen zur Nutzung vereinzelter Flächen hinsichtlich der bestehenden Geruchsbelastung (Pferdehaltung) getroffen worden. Zur Wahrung eines ausreichenden Immissionsschutzes wird zudem der bestehende Lärmschutzwall entlang der Stadtstraße Nord im Bereich der neuen Einmündung ergänzt.

Die betroffenen Belange wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Auf die ausführliche Bearbeitung in Begründung und Umweltbericht wird verwiesen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 23.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 „Zwischen in de Brinke und Stadtstraße Nord“ sowie gleichzeitig die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist während des Zeitraumes vom 24.04.2017 bis zum 10.05.2017 durch Bereithaltung der Planunterlagen bei der Stadtverwaltung Warendorf zur Einsicht- und Stellungnahme durchgeführt worden. Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme hinsichtlich einer zu erwartenden Geruchs- und Schallbelastung durch das festgesetzte Sondergebiet „SO“ bzgl. des Reiterhofes abgegeben. Zu dieser Thematik wurden im Planverfahren entsprechende Fachgutachten erstellt, die eine grundsätzliche Standortverträglichkeit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) ermittelt haben. Im Zuge des Planverfahrens wurde die SO-Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 24.04.2017 bis zum 22.05.2017 frühzeitig beteiligt. Dem Bebauungsplan entgegenstehende Belange sind nicht vorgetragen worden. Die Fachbehörden gaben Hinweise zu Leitungstrassen, zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Betriebe in der Nachbarschaft und regten aus Sicht der archäologischen Bodenkunde ergänzende Bodenuntersuchungen an. Die Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen Hinweise und Anregungen zum

Bebauungsplan bzw. allgemeine Anregungen für die Umsetzung. Diese wurden sofern diese planungsrelevant waren, in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 08.03.2018 über die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens umfassend beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

b) Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zeitgleich im Zeitraum vom 26.03.2018 bis 04.05.2018 stattgefunden.

Aus der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen vorgebracht, die eine Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen insb. auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau begrüßen und Vorschläge für den Ausschluss umweltschädigender Materialien und die Ansiedlung von handwerklichen Betrieben und Dienstleistungsunternehmen geben. Es wurden Hinweise zur innergebietlichen Verkehrsführung und zur Verkehrsprognose sowie Anregungen zu den festgesetzten Wohnformen gegeben.

Weitere Stellungnahmen betrafen den Reiterhof sowie Straßenbereiche, die außerhalb des Plangebietes und sich somit außerhalb des Regelungsbefugnisses der verbindlichen Bauleitplanung befinden.

Die Anregungen wurden, sofern diese den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Warendorf entsprachen, in die Entwurfsplanung mit aufgenommen. Der Planung liegen detaillierte Nachweise der Machbarkeit hinsichtlich der Verkehrs- und Entwässerungsplanung zugrunde.

Im Rahmen der Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden u.a. Hinweise und Anregungen gegeben, die sich im Wesentlichen auf die spätere Realisierung der Bauflächen bezogen. Diese wurden zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren wurde auf den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche hingewiesen. Dieser Belang wurde im Rahmen eines parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführten Umlegungsverfahrens berücksichtigt. Dem Belang der Landwirtschaft wird insofern ausreichend begegnet. Die Darlegung der Ausgleichsmaßnahmen wurde um die angepasste Eingriffsbilanzierung ergänzt.

Im Zuge des Verfahrens wurden einige Fachgutachten ergänzt (Überflutungsgutachten sowie das um den Feuerwehrstandort ergänzte Schallschutzgutachten). Zudem wurden geringfügige Anpassungen in der Erschließungsplanung sowie der städtebaulichen Dichtewerte durchgeführt.

Durch die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage sowie der vorliegenden Erkenntnisse aus den Gutachten wurden der Planentwurf sowie die Begründung einschließlich des Umweltberichtes in Teilen geändert bzw. ergänzt, wodurch eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich wurde. Die Grundidee des Entwurfes blieb dabei jedoch bestehen.

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 28.06.2018 über die Ergebnisse der Offenlage des Planentwurfes umfassend beraten und die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.

c) Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zeitgleich im Zeitraum vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 stattgefunden.

Die in diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betrafen im Wesentlichen den konkreten Umfang des Immissionsschutzes für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“, der abschließend auf Ebene der Genehmigungsplanung nachgewiesen wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Option einer Bedarfsampel im Alarmfall hingewiesen, für die seitens der Straßenbaubehörde eine grundsätzliche Realisierungswahrscheinlichkeit in Aussicht gestellt wird. Zusätzlich wurde auf Bestandsleitungen der Versorger sowie auf die Berücksichtigung des Leitungsausbaus in unterirdischer Bauweise hingewiesen.

Die weiteren Hinweise und Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf eine spätere Realisierung der Bauflächen. Diese wurden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen in diesem Verfahrensschritt abgegeben.

5. Planentscheidung

In der abschließenden Gesamtprüfung der Planung hat der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung vom 14.12.2018 das Gesamtkonzept und die Planinhalte insgesamt bestätigt und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ gefasst.

Die Flächenausweisungen von Wohnbauflächen für verschiedene Nutzergruppen, Gemeinbedarfsflächen für eine Kindertagesstätte und die Feuerwehr sowie von plangebietsinternen Erschließungs- und Grünflächen sind hinsichtlich der angespannten Baulandsituation und im Sinne einer vorausschauenden kommunalen Baulandpolitik besonders vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie als sinnvoll angesehen worden.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses und des Rates der Stadt Warendorf sowie auf die Protokolle der jeweiligen Sitzungen.

Warendorf, im Dezember 2019

Verfasser:

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg