



STADT WARENDORF

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2.81 „Gewerbegebiet West nördlich des Münsterweges“

Inhalt:

- 1.0 Ziel der Bebauungsaufstellung**
- 2.0 Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 3.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 4.0 Wahl des Plangebietes**
- 5.0 Verfahrensablauf**
- 6.0 Satzungsbeschluss**

1.0 Ziel der Bebauungsaufstellung

Hauptziel und Zweck der Planung ist es, sämtliche im Plangebiet und im städtischen Besitz befindlichen Grundstücke einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Es sollen überwiegend Handwerks- und andere produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe mit einem geringen Verkehrsaufkommen angesiedelt werden.

Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäftshäuser, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen.

2.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da das Plangebiet im unmittelbaren Einwirkungsbereich des FFH-Gebietes „Emsaue“ hier des alten Emsarmes (gesetzlich geschütztes Biotop) liegt, wurde zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes eine FFH-Verträglichkeitsstudie durch das Büro WWK Umweltplanung aus Warendorf durchgeführt.

Diese erbrachte, dass erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen für die Arten nach den Anhängen der FFH-Richtlinie sowie die benannten Schutzzwecke und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Emsaue, Kreis Warendorf und Gütersloh“ nicht zu erwarten sind.

Wie in der Begründung des Bebauungsplanes zum Umweltbericht dargelegt, ergeben sich wesentliche Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere. Für die anderen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen resultieren – teilweise unter Berücksichtigung durchzuführender Minderungsmaßnahmen – keine erheblichen Verschlechterungen.

Wie weiter in der Begründung unter dem Punkt Umweltschutz dargelegt, ergeben sich im Bezug auf die Altstandorte „Müllumschlagstation Neuhaus und ehemalige Schlamm-trockenplätze der Kläranlage“ nach Realisierung der Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Ferner liegen keine Erkenntnisse über mögliche Kampfmittel vor.

Die Belange in Bezug auf Immissionen/Emissionen wurden berücksichtigt. Auf Grundlage des Abstandserlasses NW erfolgte die Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend der Abstandsliste 2007, sodass der Schutz der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen – aus der Landwirtschaft, der Kläranlage und dem Hartsteinwerk – wurde das Ergebnis entsprechend dem Gutachten des Sachverständigenbüros Uppenkamp und Partner aus Ahaus umgesetzt. Danach werden im Gewerbegebiet die Zulässigkeit von betriebsbedingtem Wohnen sowie die Nutzung von Büro und Verwaltungsgebäuden auf den südlichen Bereich des Plangebietes beschränkt.

Ökologische Kompensationen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet bzw. außerhalb des Plangebietes durchgeführt.

3.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) wurden von der Landwirtschaftskammer NW Bedenken zur Zulässigkeit von betriebsbedingtem Wohnen vorgetragen. Über ein Gutachten sollte die Geruchssituation im Plangebiet ermittelt werden. Des Weiteren sollten die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes „Hülsmann“ im Planverfahren berücksichtigt werden.

Die Anregungen konnten bei der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt werden.

Seitens des Kreises Warendorf wurde eine Konkretisierung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und im Bezug auf die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers eine ausreichende Beschreibung angeregt.

In Bezug auf den zu stellenden Erlaubnisantrag gemäß Wasserhaushaltsgesetz zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer und auf die vorzunehmende Kanalanzeige sollte ein Hinweis mit aufgenommen werden.

In Bezug auf den Altstandort „Müllumschlagstation Neuhaus“ wurde eine gutachterliche Klärung zur Belastung der Fläche gefordert.

Des Weiteren wurde eine Überarbeitung von Festsetzungen zum Landschaftsschutz angeregt und ein Hinweis zum abwehrenden Brandschutz und für einen reibungslosen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen in Stichstraßen gegeben.

Die Anregungen konnten bei der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt werden.

Seitens der RWE-Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Münster, wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes eine Gas- und mehrere Stromleitungen verlaufen. Der ordnungsgemäße Bestand und Betrieb dieser Leitungen dürfe nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Bei anstehenden baulichen Veränderungen muss der Versorgungsträger mit einbezogen werden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung an den Erschließungsträger weitergegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und weiteren Beteiligung der Behörden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) wurde von der Landwirtschaftskammer NW dargelegt, dass unter Bezug auf das vorliegende Geruchsgutachten bei Wegfall der Immissionsquelle Sand-/Fettfang am Klärwerk durch Abdeckung und Biofilter sowie der aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs „Hülsmann“ keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Anregung zum Wegfall der Immissionsquelle Sand-/Fettfang am Klärwerk konnte bei der weiteren Planbearbeitung nicht berücksichtigt werden. Eine Überschreitung des GIRL-Wertes in einem Teilbereich am Westrand des Plangebietes wurde auch unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgezeigten Entwicklungsoption für den landwirtschaftlichen Betrieb „Hülsmann“ für vertretbar gehalten.

Seitens der RWE-Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Münster, wurde darauf hingewiesen, dass der Betrieb der Gasverteilungsleitungen durch die Warendorfer Energieversorgung GmbH durchgeführt wird.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung der Belange an den Erschließungsträger weitergegeben.

Seitens der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Münster, wurde darauf hingewiesen, dass für ein künftig in einer Grünfläche liegendes Telekommunikationskabel die Betriebssicherheit nicht beeinträchtigt werden darf. Um eine grundbuchrechtliche Absicherung und rechtzeitige Mitteilung des Beginn und Ablaufs der Erschließungsmaßnahme wurde gebeten.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung an den Erschließungsträger weitergegeben. Die Notwendigkeit einer grundbuchrechtlichen Absicherung wurde jedoch nicht gesehen, da die Stadt auch weiterhin Eigentümerin der betroffenen Fläche bleibt.

Seitens des Kreises Warendorf wurde darauf hingewiesen, dass bedingt durch die relativ hohe Geruchsbelastung im Plangebiet bei Ansiedlung von geruchsverursachenden Betrieben die Belange des „betriebsbedingten Wohnens“ zu berücksichtigen sind.

Des Weiteren wurde angemerkt, dass vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten der Erlaubnisantrag gemäß Wasserhaushaltsgesetz zur Einleitung von Niederschlagswasser und eine Kanalisationsanzeige gemäß Landeswassergesetz vorzulegen ist.

Ferner wurde angeregt, den vorhandenen Eichenbestand nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens zu erhalten und planungsrechtlich abzusichern und das noch vorhandene Ausgleichsdefizit zu kompensieren.

Die Hinweise und Anregungen konnten bei der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt werden.

Seitens der Kreispolizeibehörde wurden kriminalpräventive Maßnahmen – allgemeine Zulässigkeit von betriebsbedingtem Wohnen im gesamten Plangebiet, Verhinderung potentialer Fluchtwege durch dauerhafte Verkehrssperren, hohe Einzäunungen von Gewerbebetrieben – zur Berücksichtigung vorgeschlagen.

Die Anregungen konnten bei der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt werden bzw. werden im Zuge der Umsetzung der Planung geprüft.

4.0 Wahl des Plangebietes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und deren Umsetzung soll entsprechend einem Teilaspekt des Rahmenplanes West (Emslandschaft/vom Zentrum Warendorf zu den Kottrupseen) diese Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da die Stadt Warendorf zwischenzeitlich alle Flächen erwerben konnte.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst von der Beibehaltung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerfläche bzw. keiner anderweitigen Nutzung brach liegender sonstiger Flächen auszugehen.

5.0 Verfahrensablauf

Die Beteiligungsschritte im Verfahrensablauf wurden zu folgenden Zeitpunkten bzw. in den Zeiträumen durchgeführt:

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
Zeitraum: 19.05.2008 bis 06.06.2008 bzw. bis 09.06.2008
- förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Zeitraum: 13.10. 2008 bis 14.11.2008

6.0 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 2.81 „Gewerbegebiet West nördlich des Münsterweges“ wurde vom Rat der Stadt am 18.12.2008 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Warendorf rechtskräftig.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Warendorf, 23.04.2009

Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke