



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Planungsziele

In der Stadt Warendorf besteht ein deutlicher Bedarf an Wohnungen, was unter anderem aus dem Wohnungsmarktgutachten aus dem Frühjahr 2015 hervorgeht. Die Stadt beabsichtigt daher u. a. durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets im Südwesten der Kernstadt auf diese Nachfragesituation zu reagieren. Die grundsätzliche Zielsetzung liegt dabei in der Schaffung von Wohnraum für verschiedene Personengruppen wie etwa Familien, Singles oder Senioren. Ebenfalls wird die Einbindung des Angebots von günstigen Wohnungen und des sozialen Wohnungsbaus vorbereitet.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang am westlichen Rand von Warendorf zwischen Kardinal-von-Galen-Straße und gegenüberliegendem Wohngebiet im Süden, Schulzentrum im Norden und Osten sowie freiem Landschaftsraum im Westen. Es ist durch eine zentrale Gehölzstruktur auf der ehemaligen WLE-Trasse in einen östlichen und westlichen Teil gegliedert.

Zur Entwicklung des Wohngebiets für verschiedene Nutzergruppe wurde ein Rahmenkonzept als Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet und im Aufstellungsverfahren weiterentwickelt. Das Konzept bezieht verschiedene Bautypen (Einzel-, Doppel-, Mehrfamilienhäuser) ein sowie auch Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können. Der zentrale Grünzug wird einbezogen und mit einem querenden Fuß- und Radweg zur Verbindung der beiden Teilbereiche versehen. Die grundlegenden Zielvorstellungen der Stadt werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets umgesetzt. Innerhalb dieses Wohngebiets werden Flächen, die für die soziale Wohnraumförderung vorgesehen sind, durch entsprechende Festsetzung gesichert.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 1,85 ha. Im Flächennutzungsplan war das Gebiet bislang als *Fläche für Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Zur Ausweisung als *Wohnbaufläche* ist daher die 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt worden.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

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:

- A.1 Ingenieurbüro Richters & Hüls: Geruchsgutachten für das Bebauungsplangebiet Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ in Warendorf, Ahaus, 02.03.2016.

- A.2 Hinz Ingenieure: Wohnbebauung nordöstlich Kardinal-von-Galen-Straße am südwestlichen Stadtrand von Warendorf – Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten im Baugebiet, Münster, 08.05.2015.
- A.3 Franz Fischer Ingenieurbüro: Warendorf, Überflutungsprüfung Bebauungsplan Nr. 2.44 für das Gebiet „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“, gutachterliche hydraulische Berechnung und Überflutungsbetrachtung, Erfstadt, Januar 2017.
- A.4 Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ in der Stadt Warendorf (Kreis Warendorf), Soest, September 2016.

Im Rahmen der Beteiligungsschritte nach Baugesetzbuch (BauGB) wurden die Öffentlichkeit und die Fachbehörden über die Planung informiert und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf dieser Basis wurde die Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.

Bei der Bearbeitung der Umweltbelange standen die Themen Immissionsschutz insbesondere zu Geruchsimmissionen, der Überflutungsschutz sowie artenschutzrechtliche Belange im Vordergrund. Im als erforderlich angesehenen Umfang sind dazu konkrete Regelungen im Bebauungsplan Nr. 2.44 beispielsweise durch dezidierte Vorgaben zu Höhenlagen (z. B. Sockel, Anschlusshöhe der Baugrundstücke an Straßenverkehrsflächen), Festsetzungen zur Wasserwirtschaft einschließlich einer Notwassertrasse und die Definition von Maßnahmen zum Schutz von Amphibien getroffen worden.

Ein sachgerechter Ausgleich der betroffenen Belange und eine vertretbare Entscheidung in der Bauleitplanung sind insgesamt möglich geworden. Auf die ausführliche Bearbeitung in Umweltbericht und Begründung wird verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 23.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ beschlossen. Der Beschluss über den Vorentwurf sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte erfolgte in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 09.06.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 30.06.2017 bis einschließlich 08.07.2016 durch Bereithaltung der Planunterlagen bei der Stadtverwaltung Warendorf zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme durchgeführt worden. Zusätzlich bestand am 29.06.2016 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung Gelegenheit zur Information und Erörterung.

In dem Zuge sind aus der Öffentlichkeit neben den protokollierten Äußerungen in der öffentlichen Veranstaltung sechs Stellungnahmen eingegangen. Einwendungen bezogen sich i. W. auf die zusätzliche Bebauung und die Bauformen/Nutzungsmaße im östlichen Teilabschnitt an der Kardinal-von-Galen-Straße, die Parksituation in dieser Straße, den Abstand zum Schulteich (Biotop) im Südosten und potenzielle Konflikte bei der Umsetzung. Der Anregung zur Vergrößerung des Abstands der neuen Bebauung zum Biotop wurde durch Verschiebung der Baufelder und Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche direkt am Biotop berücksichtigt. Darüber hinaus wurde für die neue Bebauung im Südosten eine „eineinhalbgeschossige“ Bauweise festgesetzt, um diese stärker an die gegenüberliegenden Baustrukturen anzulehnen. Handlungsbedarf zur Parksituation in der Kardinal-von-Galen-Straße wurde in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern nicht gesehen. Zur Konfliktvermeidung während und nach der Umsetzung wird die Verwaltung

zu gegebener Zeit bei Bedarf verkehrsregelnde Maßnahmen prüfen.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die im selben Zeitraum beteiligt wurden, gingen Stellungnahmen ein, die i. W. erforderliche Untersuchungen (Geruch, Artenschutz), den Umgang mit Ausgleichsmaßnahmen, Niederschlagswasserbewirtschaftung und vorhandenen Grünstrukturen sowie den Abstand zur östlich verlaufenden Hochspannungsleitung betreffen. Ebenso wurden Hinweise für die Umsetzung gegeben. Die Anregungen und Hinweise sind soweit sinnvoll und erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet worden. Dabei wurde das Bebauungskonzept in Details weiterentwickelt, grundlegende Änderungen an Planinhalt und Planungszielen sind nicht erfolgt.

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 16.03.2017 (Vorlagen-Nr.: 2229/2016/1) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung umfassend beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

b) Durchführung der Beteiligungsschritte gemäß § 3(2), § 4(2) BauGB

Die öffentliche Auslegung hat vom 18.04.2017 bis einschließlich zum 17.05.2017 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum um Stellungnahme gebeten.

Aus der Öffentlichkeit sind sechs Stellungnahmen eingegangen, die sich i. W. auf die Größe des Bereichs für den sozialen Wohnungsbau, die Begrenzung der Zahl der Wohnungen im Nordosten und den Abstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen beziehen. Ebenfalls wurde Kritik an der Verbindung des Plangebiets durch den zentralen Fuß- und Radweg in Bezug auf Erschließungskosten geübt. Die angeregte Begrenzung der Zahl der Wohnungen war in den Bereichen WA4 und WA5 bereits zum Offenlagebeschluss erfolgt. Am Fuß- und Radweg als verbindendes Element wurde festgehalten. Den Anregungen zum sozialen Wohnungsbau und zum Abstand von Garagen und Carport wurde gefolgt. Der Abstand wurde von 3 m auf 2 m verringert. Auf die Vorgabe zur ausschließlichen Umsetzung von förderfähigem Wohnraum im WA4 wurde verzichtet. Weiterer Änderungsbedarf ergab sich nicht.

Die Fachbehörden haben neben Hinweisen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung i. W. Hinweise und Anregungen vorgetragen, die die spätere Realisierung betreffen. Diese wurden soweit sinnvoll bzw. noch nicht erfolgt in die Planunterlagen eingearbeitet.

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nach der Offenlage im Bebauungsplan, der Begründung und dem Umweltbericht noch Änderungen erfolgt, die i. W. die oben genannte Verringerung des Abstands von Garagen/Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Festsetzung zur sozialen Wohnraumförderung betrafen. Daher wurde am 28.09.2017 im Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss gemäß § 4a(3) BauGB der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gefasst (Vorlagen-Nr.: 2229/2016/2).

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

Die erneute Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß § 4a(3) BauGB wurde im Oktober/November 2017 durchgeführt. Dabei konnte nur zu den geänderten Planinhalten Stellung genommen werden.

Aus der Öffentlichkeit sind dazu keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen nur Stellungnahmen ein, die i. W. die Umsetzungsebene betreffen. Diese wurden wiederum soweit sinnvoll bzw. noch nicht erfolgt in die Planunterlagen eingearbeitet.

4. Planentscheidung

In der abschließenden Gesamtprüfung der Planung hat der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung am 07.02.2018 das Gesamtkonzept und die Planinhalte insgesamt bestätigt und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ gefasst (siehe Vorlage 2229/2016/4 und Niederschrift zum Satzungsbeschluss einschließlich bisheriger Beratungsfolge).

Der Bebauungsplan Nr. 2.44 „Nördlich-Kardinal-von-Galen-Straße“ zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist zur Deckung des Wohnraumbedarfs für unterschiedliche Nutzergruppen in der Stadt Warendorfs als sinnvoll angesehen worden. Das Plangebiet arrondiert den unmittelbar umgebenden vorhandenen Siedlungsraum aus i. W. Wohnnutzungen und dem Schulzentrum. Die äußere Erschließung ist bereits durch die Kardinal-von-Galen-Straße gegeben. Die Flächen sind daher für eine Weiterentwicklung für Wohnnutzungen sehr gut geeignet.

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 Rats der Stadt Warendorf sowie auf die Protokolle der jeweiligen Sitzungen.

Warendorf, im Februar 2018