

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 5.06
„Östliche Ortserweiterung Milte“

1. Planungsanlass und Inhalte der Planung

Die Stadt Warendorf verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, neue Wohn- und Gewerbeflächen für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu schaffen, da kaum freie Baugrundstücke in Milte zur Verfügung stehen.

Als Grundlage einer Wohnbaulandstrategie für das Stadtgebiet wurde bereits 2015 ein Gutachten zur Wohnungsmarktentwicklung erarbeitet, welches 2022 fortgeschrieben wurde. Dabei ist der Wohnungsbaubedarf für die Gesamtstadt und einzelne Siedlungsbereiche ermittelt worden. Das Wohnungsmarktgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Ortsteil Milte insgesamt in den nächsten Jahren (bis 2028) ein Bedarf an rd. 27 Wohneinheiten besteht. Das Mitte der 2000er Jahre ausgewiesene Wohngebiet „Königstal“ ist nahezu ausgeschöpft. Auch eine Nachverdichtung innerhalb des Ortes erweist sich aufgrund der schwierigen städtebaulichen Situation und der Eigentumsverhältnisse als mittelfristig nicht realisierbar. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation besteht dringender Handlungsbedarf, um potenzieller Abwanderung, auch über die Stadtgrenzen hinaus, entgegenzuwirken.

Um der Nachfrage nach neuem Wohnbauland bzw. dem ermittelten Bedarf gerecht zu werden, ist es notwendig, die Siedlungsfläche des Ortsteils maßvoll zu erweitern. Hierzu bietet sich die Erweiterung des Baugebietes „Königstal“ in Richtung Osten entsprechend der Bedarfslage an.

Neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland hat eine Bedarfsabfrage ergeben, dass auch die Gewerbetreibenden im Ortsteil Milte Erweiterungsflächen für ihre Betriebe benötigen. Aufgrund des Bedarfs an Gewerbeflächen soll das bestehende Gewerbegebiet in Richtung Osten erweitert werden. Die zusätzliche Baufläche soll der gewerblichen Eigenentwicklung des Ortsteils Milte dienen.

Diese Planungsabsichten korrespondieren nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes („Flächen für die Landwirtschaft“), weshalb eine Änderung erforderlich ist. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.06 „Östliche Ortserweiterung Milte“ wurde daher die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.06 „Östliche Ortserweiterung Milte“ beschlossen (vgl. Vorlage 2405/2017).

Im Scopingtermin zur Einleitung des Verfahrens, wurde auf ein Bodendenkmal hingewiesen, welches zunächst nicht überplant werden sollte, entsprechend wurde der Geltungsbereich angepasst (vgl. Vorlage 2772/2018).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.02.2019 bis zum 01.03.2019 statt.

Aufgrund des Zeitverzuges im weiteren Planverfahren wurden Gespräche mit der Bezirksplanungsbehörde geführt. Es wurde abgestimmt die Bedarfsermittlung der Militer Wohnbauentwicklung vom Zieljahr 2021 auf das Jahr 2028 anzuheben, sodass ein Bedarf von ca. 27 Wohneinheiten entwickelt werden kann. Entsprechend wurde der Geltungsbereich nach Osten erweitert (vgl. Vorlage 3025/2019).

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 12.07.2021 bis zum 15.08.2021 gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die erste erneute beschränkte öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 4a Abs. 3 BauGB einschließlich der Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 04.04.2022 bis 24.04.2022 statt.

Im weiteren Verlauf ergab sich, zur Anpassung an den Überflutungsschutz, die Notwendigkeit den vorhandenen Spielplatz in die Planung einzubeziehen. Mit Beschluss der zweiten erneuten beschränkten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde auch der Geltungsbereichserweiterung zugestimmt. Die erneute beschränkte öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 12.12.2022 bis 01.01.2023 statt.

Der Satzungsbeschluss ist am 23.02.2023 durch den Rat der Stadt Warendorf gefasst worden (vgl. Vorlage 2772/2018/9) und wurde am 06.04.2023 im Amtsblatt Nr. 5 öffentlich bekanntgemacht.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf vorliegenden Angaben der Träger öffentlicher Belange und auf den Ergebnissen des Scoping-Termins im Juli 2017. Neben einer Ortsbegehung im Juni 2017 fließen die Ergebnisse einer Artenschutzrechtlichen Prüfung und einer Überflutungsprognose in den Umweltbericht ein.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine bauliche Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohn- und Gewerbe Zwecken planungsrechtlich ermöglicht. Die Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf Versiegelungen, einen erhöhten Niederschlagswasserabfluss, kleinklimatischen Veränderungen sowie Schallemissionen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden, unter Beachtung aller im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen, durch die Planung nicht ausgelöst. Der Verlust der Bodendenkmäler wird durch eine Dokumentation im Rahmen archäologischer Grabungen kompensiert. Das Kompensationsdefizit durch den Eingriff in Natur und Landschaft von 11.463 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) werden über den städtischen Flächenpool „Müssenbach mit Rinderkamp“ auf der Maßnahmenfläche „Eistenholle“ (K244/M3). Damit sind erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht erkennbar.

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

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 04.02.2019 bis zum 01.03.2019 statt. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgte als Aushang sowie auf der städtischen Internetseite. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 06.02.2019 in der Militer Grundschule durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit wurde die vorgelegte Planung hinsichtlich folgender Punkte kritisiert:

Lage der Erschließungsstraße und die Anbindung des Wohngebietes Königstal I, geringer Umfang an neuem Bauland, Einschränkungen der Gewerbeflächen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung, aufwändige Entwässerung, Umfang der Ortsrandeingrünung, die gestalterischen Festsetzungen sowie die Ermittlung des ökologischen Ausgleichs. Angeregt wurden eine Verkehrsberuhigung der Ostmilter Straße, eine Begrenzung der Grundstücksgröße sowie die Ausweisung von Grundstücken für die öffentliche Wohnraumförderung.

In der Sitzung des Bezirksausschusses Einen-Müssingen/Milte am 11.09.2019 sowie des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 02.10.2019 wurde die Frage der Haupterschließung des Gesamtgebietes entschieden und für eine Anordnung der geplanten Sammelstraße an den Ostrand des Plangebietes votiert. Daraufhin wurde die Erschließung des Gebietes grundlegend überarbeitet. In der weiteren Anpassung der Planunterlagen ist der Geltungsbereich im Südosten erweitert worden, sodass mehr Wohnbauland entwickelt werden kann, auch wurden u.a. die Anregungen zur maximalen Grundstücksgröße sowie zur Ausweisung von Grundstücken für die öffentliche Wohnraumförderung aufgenommen.

Die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 01.02.2019 über die Planung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten. Die inhaltlichen Anregungen und Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich i. W. auf den Anschluss der Erschließung an die Kreisstraße, regten eine Ortsrandeingrünung an, wiesen auf den Verbrauch landwirtschaftlicher Ackerflächen, auf vorhandene Bodendenkmäler sowie Leitungstrassen hin. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind, soweit möglich, in der Ausarbeitung der Offenlageunterlagen berücksichtigt.

Daraufhin hat der Bezirksausschuss Einen-Müssingen / Milte am 04.03.2020 sowie der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 19.03.2020 (vgl. Vorlage 2772/2018/3) über die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens umfassend beraten und die Abwägung beschlossen.

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

In den Sitzungen des Bezirksausschusses Einen-Müssingen / Milte am 01.06.2021 sowie des Stadtentwicklungsausschusses am 17.06.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (vgl. Vorlage 2772/2018/4). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.07.2021 bis zum 15.08.2021 statt.

Im Rahmen der Offenlage sind über 300 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Wesentliche Themen waren die Verkehrsberuhigung mit Errichtung von Querungshilfen in der Ostmilter Straße sowie der Umfang an Grundstücken, die nach den Standards der öffentlichen Wohnraumförderung bebaut werden sollen. Darüber hinaus wurde die Größe des Baufensters im Südwesten, der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen sowie zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Ostmilter Straße ortseinwärts bemängelt. Der Straßenbaulastträger hat bezüglich der zusätzlichen Verkehre keine Bedenken geäußert; der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen wurde von der IHK begrüßt, sodass diesen Bedenken nicht gefolgt wird. Da die Querungshilfen zur Verkehrsberuhigung innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche umgesetzt werden können und der Anteil an Grundstücken für die öffentliche Wohnraumförderung entsprechend des politischen Beschlusses (vgl. Niederschrift zur SeA-Sitzung vom 17.06.2021) erfolgte, wurde die Planung dahingehend nicht angepasst.

Aufgrund der zwischenzeitlich erstellten Überflutungsprognose wurden die Festsetzungen zur Sockelhöhe nochmals angepasst. Im Rahmen der Erstellung der neuen Entwurfsunterlagen ist auch die Baugrenze im Südosten angepasst worden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 09.07.2021 schriftlich bzw. auf elektronischem Weg über die Planung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Kanal- und Straßenplanung nochmals aufeinander abgestimmt werden müssten. Des Weiteren sind Stellungnahmen zur

Niederschlagsentwässerung, zur Funkstelle der Bundeswehr, zur Bilanzierung, zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie zur seinerzeit laufenden archäologischen Grabung eingegangen. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind, soweit möglich, in der Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen berücksichtigt.

Durch die Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie weiterer Abstimmungen mit den Fachbehörden wurden der Planentwurf, die Begründung sowie die Fachgutachten in Teilen geändert bzw. ergänzt; wodurch eine erneute beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich wurde. Die Grundidee des Entwurfs zur Offenlage blieb dabei bestehen.

In den Sitzungen des Bezirksausschuss Einen-Müssingen / Milte am 08.03.2022 sowie der Stadtentwicklungsausschuss am 17.03.2022 (vgl. Vorlagen 2772/2018/6) wurde über die Ergebnisse der Offenlage umfassend beraten, die Abwägung sowie die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.

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

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Planstand zur Offenlagen stellen sich wie folgt dar:

- Erstellung einer Überflutungsprüfung: In diesem Zusammenhang ist die Lage des Fuß- und Radweges im Osten, der als Notwassertrasse dient, angepasst, eine weitere Überflutungsmulde im Südwesten des Gewerbegebietes ergänzt und der Hinweis Nr. 13 zur Auffüllung der Grundstücke aufgenommen worden.
- Die zum Schutz vor Überflutung vorgesehenen Sockelhöhen (Mindesthöhe der fertigen Erdgeschossfußböden – Festsetzung Nr. 2.2) wurden entsprechend den Ergebnissen der Überflutungsprüfung für das Wohngebiet differenzierter festgesetzt und das Wohngebiet dahingehend gegliedert.
- Die Verkehrsfläche sowie die Baugrenzen im südöstlichen Geltungsbereich wurden angepasst, um die Nutzbarkeit der dort entstehenden Grundstücke zu optimieren.
- Die im Umweltbericht (Teil II der Begründung) erstellte Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend dem Warendorfer Modell 2018 überarbeitet worden.
- Die Begründung (Kapitel 6.2) wurde hinsichtlich der Aussagen zur Entwässerung des Plangebietes angepasst und im Planentwurf der Hinweis Nr. 11 ergänzt.
- Zur Löschwasserversorgung wurde im Planentwurf der Hinweis Nr. 12 und in der Begründung das Kapitel 6.2 ergänzt.

Gegenüber dem Planstand vom 23.06.2021 waren folgende Festsetzungen nicht mehr Bestandteil der Planung:

- Die Festsetzung Nr. 7 zur Gestaltung der Einfriedungen gem. § 89 BauO NRW bezieht sich nur noch auf Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- Für die im Westen vorgesehene private Grünfläche entfällt die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.
- Im Bereich der Überflutungsmulden („Fläche für die Wasserwirtschaft“) entfällt die zusätzliche Festsetzung einer Grünfläche.

Im Rahmen der erneuten beschränkten Offenlage vom 04.04.2022 bis zum 24.04.2022 konnten nur zu den geänderten Punkten Stellungnahmen abgegeben werden. Aus der Öffentlichkeit wurden Bedenken zur Überflutungsprognose sowie zur Entwässerungsplanung geäußert.

Die Überflutungsprüfung wurde einer erneuten Prüfung unterzogen und überarbeitet. Im Ergebnis wurde für die Grundstücke „Im Königstal 4, 5 und 5a“ ein erhöhtes Überflutungspotenzial ermittelt. Daher ist der Geltungsbereich erweitert worden, sodass der im Westen gelegene Spielplatz mit in die Planungen einbezogen wurde. Der Spielplatz muss in Richtung Norden

verlegt werden und soll künftig bei Starkregenereignissen als Retentionsraum dienen, um die umliegenden Grundstücke vor Überflutung zu schützen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 01.04.2022 schriftlich bzw. auf elektronischem Weg über die Planung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten. Von Seiten der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Bilanzierung bemängelt. Die Bilanzierung wurde erneut überarbeitet.

In den Sitzungen des Bezirksausschuss Einen-Müssingen / Milte am 16.11.2022 sowie des Stadtentwicklungsausschusses am 24.11.2022 (vgl. Vorlagen 2772/2018/7) wurde über die Ergebnisse der ersten erneuten beschränkten Offenlage beraten und die zweite erneute beschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 5.06 gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Planstand zur 1. erneuten beschränkten Offenlage stellen sich wie folgt dar:

- Korrektur der Festsetzung Nr. 1.2 aufgrund der anderen Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete.
- Als Ergebnisse der überarbeiteten Überflutungsprüfung werden zum einen der vorhandene Spielplatz mit in die Planungen einbezogen und in Richtung Norden verlagert. Die bisherige Spielplatzfläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sodass hier ein weiteres Baugrundstück entsteht.
- Zum anderen werden die zum Schutz vor Überflutung vorgesehenen Sockelhöhen für das Wohngebiet angepasst.
- Für die Beschränkung der Grundstücksgrößen im Allgemeinen Wohngebiet 2 und 3 wird eine Ausnahme für Baugrundstücke für soziale Zwecke aufgenommen.
- Die im Süden des Plangebiets zur Erhaltung festgesetzten Bäume reichen mit Ihren Kronentraufen weit auf das nördlich daran angrenzende Wohnbaugrundstück. Zum Schutz der Bäume ist die Festsetzung Nr. 8.2 ergänzt sowie der Bereich der Kronentraufen als von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt worden. Um den überbaubaren Grundstücksbereich nicht zu verkleinern, wird die erschließende öffentliche Straße um zwei Meter verkürzt und die Baugrenzen im südöstlichen Geltungsbereich angepasst.
- Die erstellte Eingriff- /Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend dem Warendorfer Modell 2018 an die neuen Festsetzungen angepasst.
- Der Hinweis 1 ist aufgrund des geänderten Denkmalschutzgesetzes NRW angepasst worden.
- Der Hinweis 10 ist an die überarbeitete Eingriff- /Ausgleichsbilanzierung angepasst worden.

Im Rahmen der zweiten erneuten beschränkten Offenlage vom 12.12.2022 bis zum 01.01.2023 konnten nur zu den geänderten Punkten Stellungnahmen abgegeben werden. Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen eingegangen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 09.12.2022 schriftlich bzw. auf elektronischem Weg über die Planung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten. Dabei wurde auf den Landschaftsplan „Warendorf-Milte“ mit seinen Festsetzungen für das Plangebiet sowie die seinerzeit laufenden archäologischen Grabungen hingewiesen. Der Landschaftsplan „Warendorf-Milte“ ist insoweit berücksichtigt, als dass die festgesetzten Birkenreihen zur Ortsrandeingrünung innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung zulässig und damit realisierbar sind. In Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe (LWL) sowie dem Amt 63

(Team Denkmalpflege und Stadtarchäologie) wird die Umsetzung der Planung erst nach Freigabe der Flächen durch den LWL erfolgen.

Die Grundzüge der Planung wurden nicht weiter berührt; ggf. erneute abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen, die eine wiederholte Änderung der Planung erfordern würden, sind weder aus der Öffentlichkeit noch von den Fachbehörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen worden.

5. Planentscheidung

In der abschließenden Gesamtprüfung der Planung hat der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung vom 23.02.2023 das Gesamtkonzept und die Planinhalte insgesamt bestätigt und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5.06 „Östliche Ortserweiterung Milte“ gefasst (vgl. Vorlage 2772/2018/9 sowie Niederschrift zur Ratssitzung).

Mit der vorliegenden Planung werden im Ortsteil Milte neue Flächen zur Deckung des Bedarfes an Wohnbau- und Gewerbegrundstücken zur Verfügung gestellt. Im Ergebnis wird die vorliegende Planung aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll gehalten. Die Stadt Warendorf geht zusammenfassend davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden konnten. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Bezirksausschusses Einemüßingen/Milte, des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses bzw. des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates der Stadt Warendorf sowie auf die Niederschriften der jeweiligen Sitzungen.

Warendorf, im April 2023

Verfasser: Dezernat III / Amt 61 – Stadtentwicklung