Bauleitplanung der Stadt Warendorf,

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45
„Dackmarer Esch“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB

1. Planungsziele

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ und der parallel durchgeführten 29. FNP-Änderung verfolgt die Stadt das Ziel, die angestrebte Standortverlagerung des Reit- und Fahrvereins Warendorf von dem bisherigen Standort an der Ems in die Bauernschaft Gröblingen westlich der Sassenberger Straße (B 475) planerisch abzusichern. Die Aufhebung des Sondergebiets Reitanlagen sowie zugeordneter umliegender Flächen für die Landwirtschaft und die Umwandlung der entsprechenden Sonderbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft auf FNP-Ebene sind die Voraussetzung für die Entwicklung des neuen Standorts. Im Sinne einer bedarfsgerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung sind neben diesem Flächentausch der vollständige Rückbau der bisherigen Reitanlage und die Freiraumrückführung sämtlicher Flächen zwingende Voraussetzung für die neue Reitanlage im bisherigen Außenbereich. Somit ist die vorliegende Teilaufhebung ein Baustein im Zuge der angestrebten Umsiedlung. Mit dem Ziel, den traditionsreichen Reit- und Fahrverein in der Stadt Warendorf zu halten und ihm einen zukunftsfähigen neuen Standort zu ermöglichen, wird diese Teilaufhebung als ein Teilelement in diesem Verlagerungsprozess für angemessen und erforderlich gehalten.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien (u. a. LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten, Umweltdaten vor Ort) ausgewertet. Zudem wurden die Ergebnisse einer gutachterlichen Artenschutzuntersuchung in die Planunterlagen eingearbeitet. Des Weiteren haben im Zuge des Planverfahrens Abstimmungen mit Fachbehörden u. a. zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zum Artenschutz stattgefunden. Diese Ergebnisse sind ebenfalls in die Gutachten und Planunterlagen eingeflossen.

Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB informiert. Die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Von den Fachbehörden vorgelegte Informationen sind in den gemeinsamen Umweltbericht eingearbeitet worden.

Wie im Umweltbericht für die einzelnen Umweltbelange/Schutzgüter dargelegt, sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund des angestrebten Rückbaus der gesamten Anlage keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange/Schutzgüter im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung erkennbar. Insbesondere auf den Belang Fläche/Boden wirkt sich der

Rückbau und die Entsiegelung im Zuge der künftigen Realisierung positiv aus. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Gehölzbeständen und Brutvögeln sind einzuhalten. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen können am neu geplanten Standort der Pferdesportanlage umgesetzt werden. Ergänzend wird hierzu auf den Bebauungsplan Nr. 1.26 verwiesen. Aufgrund der angestrebten Aufhebung des bisherigen Standorts des Reitvereins entfällt im vorliegenden Planungsfall zudem die Diskussion zu Standortalternativen. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen.[1]

Die Umweltbelange wurden teilweise gutachterlich in der bauleitplanerischen Abwägung geprüft und wie folgt im Zuge der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 berücksichtigt:

- Insbesondere aufgrund der im Zuge der Umsetzung anstehenden Entfernung sämtlicher Gebäude und des Rückbaus der gesamten Anlage wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine **fachgutachterliche Artenschutzuntersuchung** durchgeführt.[2] Die Ergebnisse wurden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet. Die darin aufgeführten Maßnahmen zu Abbruch- und Rodungsfristen können auf Baugenehmigungsebene verbindlich geregelt werden. Die vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Rauchschwalbe wird in den Stallgebäuden des neuen Reitvereinsstandorts vor Abriss der alten Stallungen durch die Stadt, den Eigentümer oder den Reitverein umgesetzt. Der dauerhafte Erhalt und die Pflege der Nisthilfen sind vertraglich mit dem Eigentümer zu vereinbaren. Hierzu wird auf den Bebauungsplan Nr. 1.26 zur Entwicklung des neuen Standorts Bezug genommen. Im Ergebnis zeigt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, dass unter Anwendung der aufgeführten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen bei der Planumsetzung das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG in Bezug auf alle potenziell vorkommenden relevanten Arten ausgeschlossen werden kann. Ergänzend wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Umweltbericht verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ ist nach vorangegangener Beratung im Stadtentwicklungsausschuss am 09.12.2020 durch den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss am 22.12.2020 (SV-3273/2020) gefasst worden. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 04.11.2021 wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB beschlossen (SV-3273/2020/1).

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Warendorf im Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung vom 22.11.2021 bis einschließlich 03.01.2022 durchgeführt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden. Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen abgegeben worden.

---

[1] Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2023): Gemeinsamer Umweltbericht zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“, Soest. Januar 2023.

[2] Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 und zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“, Soest. Juni 2022.

Die Nachbarkommunen sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §§ 2 (2), 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.11.2021 um Stellungnahme bis zum 03.01.2022 gebeten. Die Nachbarkommunen haben keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Die inhaltlichen Anregungen und Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich i. W. auf die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme, auf Belange des Walds und auf vorhandene Leitungstrassen. Zudem wurde auf die durch den Teilaufhebungsbereich verlaufende Münsterland-Reitroute hingewiesen.

Die Anregungen konnten bereits i. W. zur frühzeitigen Beteiligung angemessen berücksichtigt werden. Regelungen im Zuge der Teilaufhebung sind darüber hinaus nicht möglich. Zur Offenlage erfolgte die Einarbeitung des Artenschutzfachbeitrags in die Begründung. Die Planunterlagen wurden weiter ausgearbeitet. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung fand eine ergänzende Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung statt. Auch diese Ergebnisse flossen in den Planentwurf zur Offenlage ein.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 (SV-3273/2020/2) über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 und zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 fand durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Warendorf im Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung vom 12.12.2022 bis einschließlich 15.01.2023 statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden. Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen eingegangen.

Zeitlich parallel wurden die Nachbarkommunen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2 (2), 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Nachbarkommunen haben keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Die Fachbehörden haben i. W. die gleichen Anregungen wie zur frühzeitigen Beteiligung vorgetragen. Die Anregungen zum Artenschutz betreffen die konkrete Umsetzung des Rückbaus und können durch Regelungen in Abriss- und Baugenehmigung sicher gewährleistet werden. Neu vorgetragene Hinweise zu Denkmälern konnten bereits zur Offenlage berücksichtigt werden. Regelungen im Zuge der Teilaufhebung sind darüber hinaus nicht möglich.

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

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde abschließend in den Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses am 09.02.2023 und des Rats der Stadt Warendorf am 23.02.2023 beraten. Das Gesamtkonzept wurde bestätigt und der Satzungsbeschluss für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ durch den Rat gefasst (SV-3273/2020/3).

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ und der parallel durchgeführten 29. FNP-Änderung verfolgt die Stadt das Ziel, die angestrebte Standortverlagerung des Reit- und Fahrvereins Warendorf von dem bisherigen Standort an der Ems in die Bauernschaft Gröblingen westlich der Sassenberger Straße (B 475) planerisch abzusichern. Die Aufhebung des Sondergebiets Reitanlagen sowie zugeordneter umliegender Flächen für die Landwirtschaft und die Umwandlung der entsprechenden Sonderbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft auf FNP-Ebene sind die Voraussetzung für die Entwicklung des neuen Standorts. Im Sinne einer bedarfsgerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung sind neben diesem Flächentausch der vollständige Rückbau der bisherigen Reitanlage und die Freiraumrückführung sämtlicher Flächen zwingende Voraussetzung für die neue Reitanlage im bisherigen Außenbereich. Somit ist die vorliegende Teilaufhebung ein Baustein im Zuge der angestrebten Umsiedlung.

Im Ergebnis wird die vorliegende Teilaufhebung aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll gehalten. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsmaterialien des Rats der Stadt Warendorf und seiner Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Ausarbeitung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ durch Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Warendorf.

Warendorf, den ……

…….
Amtsleitung Amt 61 – Stadtentwicklung