

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 4.16
„Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“

1. Planungsanlass und Inhalte der Planung

Im Warendorfer Ortsteil Hoetmar sollten für die gewerbliche Weiterentwicklung insbesondere der ortsansässigen Gewerbebetriebe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen westlich der Ahlener Straße geschaffen werden. Die Erforderlichkeit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen ergab sich aus konkreten, seitens der Gewerbetreibenden geäußerten Flächenbedarfen zur Betriebssicherung und -erweiterung. Dieses Vorhaben soll durch den Bebauungsplan Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“ planungsrechtlich gesichert werden.

Das hierfür vorgesehene ca. 1,8 ha große Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Hoetmar, westlich der Ahlener Straße gelegen und bildet eine maßvolle Erweiterung der Siedlungsfläche im südlichen Bereich des Ortsteils Hoetmar. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 84 und 96 sowie Teile der Flurstücke 5 und 39 in Flur 20 in der Gemarkung Hoetmar. Die zusätzlichen Bauflächen sollen der gewerblichen Eigenentwicklung des Ortsteils Hoetmar dienen.

Diese Planungsabsichten korrespondierten nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, dieser stellte das Plangebiet bis dahin als Fläche für die Landwirtschaft dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“ wurde daher die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB durchgeführt.

2. Verfahrensablauf

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet, für das derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Demnach war die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung erforderlich.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgte im Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und schloss demnach die Erarbeitung eines separaten Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB mit ein. Die Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten gemäß §§ 3 und 4 BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB beschlossen (vgl. Vorlage 3141/2020).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.07.2020.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warendorf hat am 02.06.2022 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 20.06.2022 bis 24.07.2022 durchgeführt.

Vom 27.02.2023 bis zum 28.03.2023 hat zudem die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss ist am 28.09.2023 durch den Rat der Stadt Warendorf gefasst worden (vgl. Vorlage 3141/2020/4) und wurde am 01.12.2023 im Amtsblatt Nr. 23 öffentlich bekannt gemacht.

In Ergänzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes war zudem die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf erforderlich. Dieser stellte den betreffenden Planbereich bislang als landwirtschaftliche Fläche dar, künftig ist hier eine Darstellung als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Über die Teilfläche des o.g. Bebauungsplanes hinaus beinhaltet die erforderliche 15. Änderung des Flächennutzungsplanes darüber hinaus auch weitere Teilflächen im Bereich Hoetmar und Neuwarendorf, die Gewerbeflächenrücknahmen enthalten. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgte gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgten gemäß §§ 2 Absatz 4 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung, welche in einem separaten Umweltbericht verschriftlicht wurde. Im Ergebnis zeigen sich aus der Umweltprüfung keine Sachverhalte, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. gegen die beabsichtigte Umsetzung des Bauvorhabens sprechen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 4.16 zusammenfassend dargelegt:

Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die vorgesehene gewerbliche Entwicklung können neue Lärmbelastungen für nördlich liegende Wohnnutzungen eintreten. Vor diesem Hintergrund wurde eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt (RP SCHALLTECHNIK, 2023). Um den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen, wurde im Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung für das Plangebiet festgesetzt. Das Maß der Schallemissionen, die von zulässigen Nutzungen auf den vorgesehenen Teilflächen im Plangebiet verursacht werden, werden so beschränkt, dass durch ihren Geräuschbeitrag keine Überschreitung der Orientierungswerte resultieren können. Durch den Ausschluss erheblich emittierender Betriebe sowie die Geräuschkontingentierung wird so der Schutz der angrenzenden Wohnbebauungen sichergestellt. Konkrete Gefährdungen der menschlichen Gesundheit, die durch die Planung entstehen können oder aufgrund von Vorbelastungen eintreten können, sind demzufolge nicht absehbar.

Auswirkungen durch Geruchsbelastungen aus den im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Betrieben können durch den Ausschluss betriebsbezogenen Wohnens im Plangebiet ausgeschlossen werden (INGENIEURBÜRO JEDRUSIAK, 2022).

Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungs- und Wohnumfeldfunktionen zu erwarten. Die angrenzenden Erholungsräume (Wälder) bleiben in ihrer Funktion erhalten.

In einer Gesamtbewertung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen absehbar.

Biotop- und Artenschutz

Die Planung führt zu einer Beanspruchung einer etwa 1,35 ha intensiv genutzten Ackerfläche mit geringem Biotopwert. Eine (indirekte) Beeinträchtigung unmittelbar anschließender Waldlebensräume kann durch die Einhaltung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird zudem ein Mindestabstand von 15 m zwischen den Baufenstern und den Waldrändern festgesetzt.

Das im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationserfordernis in Höhe von 4.279,2 Biotopwertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Warendorf (Flächenpool Mussenbach mit Rinderkamp, Maßnahmenfläche K244/M4 „Wiese Hohnerbirke“) ausgeglichen.

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Auch eine Beanspruchung der gesetzlich geschützten Allee entlang der Ahlener Straße wird durch die Planung nicht unmittelbar vorbereitet. Es kann sich jedoch im Rahmen der konkreten baulichen Entwicklung die Notwendigkeit für zusätzliche Zufahrten in das Plangebiet ergeben. Sofern in diesem Rahmen die Entnahme von Einzelbäumen unausweichlich ist, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung einzuholen und in Abstimmung mit der UNB Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Grundsätzlich ist ein Erhalt der bestehenden Lindenallee im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung zu beachten.

Unter Berücksichtigung der Kartielergebnisse des Jahres 2022 kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Durchführung der Planung ausgeschlossen werden (GRÜNPLAN, 2023). Es sind jedoch im Rahmen der Realisierung des Vorhabens Vermeidungs- bzw. Vorsorgemaßnahmen zu beachten.

Boden

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet werden erhebliche Konflikte mit dem Schutzgut Boden entstehen. In Folge der Planung werden naturnahe und bislang unversiegelte Böden erstmalig in Anspruch genommen. Unter Beachtung der bestehenden Straßenbereiche und der zulässigen Grundflächenzahl wäre im Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich eine maximale Versiegelung von rund 1,35 ha durch Bauungen, Nebenanlagen, Parkplätze, Einfahrten und Straßen möglich. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen hier vollständig verloren. Schutzwürdige Böden gem. BK 50 werden jedoch nicht in Anspruch genommen. Die entstehenden Konflikte mit dem Schutzgut werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Fläche

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch und den Schutzbelang "Fläche" ist die erstmalige Inanspruchnahme von bislang nicht baulich vorgemerkten Freiflächen in einem Umfang von rund 1,35 ha als negativ zu bewerten. Es kommt jedoch zu keinen Zerschneidungseffekten innerhalb des angrenzenden Freiraums.

Wasser

Durch die bauliche Entwicklung und Neuversiegelung auf rund 1,35 ha (netto) ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Veränderungen der Versickerungsleistung und des lokalen Wasserhaushalts sind grundsätzlich möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers können jedoch weitgehend ausgeschlossen werden. Schädliche Einträge in das Grundwasser durch zukünftige Gewerbenutzungen müssen im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren ausgeschlossen werden.

Klimatische Situation

Durch die Planung wird ein Freilandklimatop mit klimatischer Ausgleichsfunktion am Rande des Siedlungsraumes in Anspruch genommen. In der Gesamtbewertung im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind jedoch aufgrund der allgemein günstigen lokalklimatischen Ausgangslage und der geringen Vorbelastung keine erheblichen Konflikte erkennbar. Durch Dachbegrünungen und weitere Grünfestsetzungen können zukünftige Hitzebelastungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes reduziert werden. Negative Auswirkungen auf nördlich angrenzende Wohngebiete sind insofern nicht zu prognostizieren.

Im Hinblick auf die Luftqualität können sich bei Umsetzung des Vorhabens zusätzliche Belastungen durch die Ansiedlung von Betrieben sowie die zusätzlichen Verkehre ergeben. Durch das Vorhaben wird allerdings kein übermäßiges, neues Verkehrsaufkommen erwartet. Ferner kommt es durch den Ausschluss erheblich emittierender Betriebe zu keiner Überschreitung der zulässigen Emissionswerte in den nördlich angrenzenden Wohngebieten.

Landschaftsbild / Erholung

Die Planung führt zu Veränderungen des Landschaftsbildes und zu einer Inanspruchnahme von Freiraum im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Aufgrund der Nähe zu angrenzenden Gewerbebetrieben und der Ahlener Straße ist jedoch bereits eine Vorprägung des Landschaftsbildes durch Randeinflüsse vorhanden. Ebenso werden keine prägenden Landschaftsbestandteile oder Einzelelemente mit besonderer Bedeutung unmittelbar beansprucht. Durch die angrenzenden Wälder besteht eine gute optische Abschirmung des zukünftigen Gewerbegebietes. Im Hinblick auf die lokale Erholungsfunktion gehen keine wesentlichen Funktionen verloren. Die angrenzenden Wanderwege und wohnortnahen Waldbereiche mit lokaler Erholungsfunktion bleiben erhalten.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Eine Beeinträchtigung des Sachguts "landwirtschaftliche Nutzfläche" erfolgt durch die Beanspruchung von ca. 1,35 ha Ackerfläche mit vornehmlich mittleren Bodenwertzahlen. Eine erhöhte materielle Bedeutung für die Gesellschaft insgesamt ist aufgrund der weiterhin zur Verfügung stehenden Menge land- und forstwirtschaftlicher Produktionsflächen nicht festzustellen.

In der Gesamtbetrachtung sind für das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung **a) Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 02.06.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt. Die ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 10.06.2022. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 20.06.2022 bis zum 24.07.2022 statt. Die öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 21.06.2022 in der Aula der Dechant-Wessing-Grundschule im Ortsteil Hoetmar durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB gingen dabei zwei Stellungnahmen ein. Diese beinhalteten zwei allgemeine Interessensbekundungen an den künftigen Gewerbegrundstücken. Weiter resultierten aus den Stellungnahmen eine Anpassung der GRZ II von 0,8 auf 0,9, die Zulassung von Betriebsparkstellen sowie die Festsetzung von maximal zwei Zufahrtbereichen pro Grundstück. Des Weiteren wurden die Abstandsklassen nach Abstandserlass für bestimmte gewerbliche Nutzungen geprüft. Zudem wurden nicht dauerhafte Unterbringungsmöglichkeiten für Mitarbeitende gefordert. Generell wird im Bebauungsplan betriebsbezogenes Wohnen ausgeschlossen, Einzelfälle sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Festsetzung zur Gebäudehöhe wurde zudem von 10 m auf 12 m angehoben.

Die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt. Diese wurden am 17.06.2022 über die Planung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen dabei zehn Stellungnahmen ein. Der Großteil der Träger äußerte keine Einwände oder Anregungen. Die erbrachten Anregungen und Hinweise bezogen sich teilweise auf redaktionelle Anpassungen, die Anfertigung von Fachgutachten und ein Hinweis zum Denkmalschutz – diesen wurde nachgekommen. Des Weiteren gingen Anregungen zu Pflanzabständen bezüglich der festgesetzten freiwachsenden Wildhecke, die Prüfung zur Niederschlagsentwässerung, Hinweis auf Leistungstrassen, mögliche Gefahrenlagen und auf benötigte Löschwassermengen ein.

Daraufhin hat der Stadtentwicklungsausschuss am 09.02.2023 (vgl. Vorlage 3141/2020/2) über die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens umfassend beraten und die Abwägung beschlossen.

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

Im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warendorf wurde in der Sitzung am 09.02.2023 die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 beschlossen (vgl. Vorlage 3141/2020/2). Die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2 erfolgte am 16.02.2023. Ebenfalls erfolgte eine Veröffentlichung der Planunterlagen auf der städtischen Internetseite. Die Fachbehörden wurden am 24.02.2023 schriftlich bzw. auf elektronischem Weg über die Planung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.02.2023 bis 28.03.2023 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB gingen dabei keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Die Behördenbeteiligung ergab insgesamt zehn Stellungnahmen. Es wurden im Wesentlichen Hinweise zu Versorgungsleitungen, zur Bodendenkmalpflege, zur Entwässerung, zu möglichen Gefahrenlagen sowie zur Dachbegrünung und Kompensation gegeben. Zudem gab es einen

Hinweis zum Umgang mit planungsrelevanten Arten. Diese Hinweise wurden, sofern erforderlich, entsprechend berücksichtigt. Zudem wurde der Plan hinsichtlich der Rechtsgrundlagen und des Datums aktualisiert.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 14.09.2023 (vgl. Vorlage 3141/2020/3) wurde über die Ergebnisse der Offenlage umfassend beraten und die Abwägung beschlossen.

5. Planentscheidung

In der abschließenden Gesamtprüfung der Planung hat der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung vom 28.09.2023 das Gesamtkonzept und die Planinhalte insgesamt bestätigt und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“ gemäß § 10 Absatz 1 BauGB gefasst (vgl. Vorlage 3141/2020/4 sowie Niederschrift zur Ratssitzung).

Mit der vorliegenden Planung werden im Ortsteil Hoetmar neue Flächen zur Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächengrundstücken zur Verfügung gestellt. Im Ergebnis wird die vorliegende Planung aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll gehalten.

Warendorf, im November 2023

Verfasser: post welters + partner mbB

