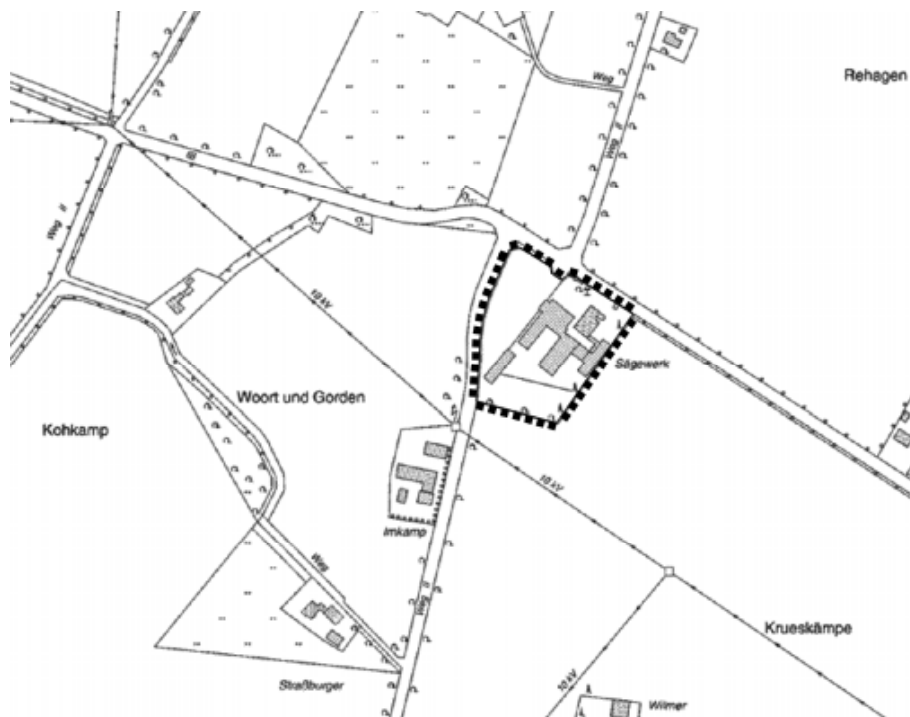


Bebauungsplan Nr. 9.03
„Sondergebiet Aktivmuseum
für historische Landtechnik“

Zusammenfassende
Erklärung gem.
§ 10 (4) BauGB

Stadt Warendorf



I. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9.03 „Sondergebiet Aktivmuseum für historische Landtechnik“ in der Abwägung mit den Umweltbelangen

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.03 „Sondergebiet Aktivmuseum für historische Landtechnik“ soll auf einer im Außenbereich liegenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Nutzungskonzept als Museumsstandort geschaffen werden.
- Der Planbereich im östlichen Freiraum der Stadt Warendorf – Bauerschaft Vohren in unmittelbarer Nähe der B 64 / B 475 erfasst die Hofstelle mit einer bemerkenswerten Sammlung zur historischen Landtechnik.
Um für die vorhandenen und geplanten Aktivitäten, die nicht mehr im Außenbereich gem. § 35 BauGB vertretbar sind, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, waren die Voraussetzungen für ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Bau NVO zu schaffen, insbesondere war zu begründen, dass diese Museumsnutzung und ihre künftige Entwicklung an diesen Standort gebunden sind.
- Das Umfeld zeigt eine typische Münsterländer Parklandschaft mit ihrer landwirtschaftlichen Ausprägung. Nach Aufgabe der Landwirtschaft hat der Hofeigentümer eine beeindruckende agrar-technisch und kulturhistorische Sammlung aufgebaut, die durch die Einbindung in das landwirtschaftlich geprägte Umfeld von besonderer Bedeutung ist.
Mit den in der Begründung gemachten Ausführungen wird das Ziel der Museumsanlage begründet, warum diese nur am Standort „lebt“, d.h. als Museum ortsgebunden in dieser ländlich-landwirtschaftlichen Umgebung und nicht translocierbar in einen „Innenbereich“ ist.
Eine historisch-fachwissenschaftliche Begutachtung der Sammlung kommt ebenfalls zu dem Fazit, dass aus „wissenschaftlichen und sammungsimmanenten Gründen der ländliche Standort unverzichtbar ist“.
- Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster – Teilabschnitt Münsterland ist der Bereich Vohren als „Agrarbereich“ dargestellt, mit Überlagerung der Nutzung als „Erholungsbereich“ und damit auch grundsätzlich geeignet für Tourismuseinrichtungen.
Um die Vereinbarkeit einer gemeindlichen Bauleitplanung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung herzustellen, ist der geschilderte Bezug des Vorhabens mit seiner historischen Landtechnik zur Landwirtschaft allgemein und die Einbeziehung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für die Präsentation von historischen und modernen Landmaschinen insbesondere von Bedeutung, um die Standortgebundenheit im derzeitigen „Außenbereich“ nachzuweisen.
Das so genannte „Aktivmuseum für historische Landtechnik“ kann somit ein deutliches Alleinstellungsmerkmal aufweisen.

Der höfebezogene Tourismus sichert mit der Möglichkeit der Nach- bzw. Erweiterungsnutzung die Möglichkeit, die prägenden Elemente in der baulich geprägten Kulturlandschaft nicht dem Verfall preiszugeben – insbesondere als gewachsene bauliche Strukturen im Außenbereich müssen sie authentisch erhalten werden. Die Brauchtumspflege im ländlichen Außenbereich wird mit diesem Museum besonders unterstützt. Das Museumsprojekt stellt eine attraktive Ergänzung vorhandener touristischer Angebote in der Bauerschaft Vohren dar.

- Innerhalb des Planbereiches gibt es keine Vorkommen von geschützten Biotopstrukturen.
Direkt westlich angrenzend erstreckt sich jedoch das Landschaftsschutzgebiet „Landratsbüsche / Vohrener Mark“. Zudem sind die im westlichen Umfeld angrenzenden, zumeist straßenbegleitenden Baumreihen und Hecken im LANUV-Biotopkataster (BK-4014-0361) eingetragen.
Die nächstgelegenen Biotopstrukturen des FFH-Gebietes „Emsaue“ befinden sich in minimal 1,5 km Entfernung und das Naturschutzgebiet des Axtbaches erstreckt sich in rund 670 m Entfernung. Erheblich nachteilige Wirkungen oder erforderlich werdende, vertiefende gutachterliche Stellungnahmen (z.B. FFH-Verträglichkeitsprüfung) werden aufgrund der Entfernung und der Art des Vorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.
- Der Bebauungsplan soll das derzeitige landschaftliche Bild mit dem Gebäudeensemble sichern und die Nutzungsergänzungen mit Umbauten im Bestand ermöglichen. Somit ergeben sich durch die Planung keine Änderung mit städtebaulich-sichtbaren Auswirkungen.
Der Bebauungsplan setzt:
„Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (2) BauNVO – Zweckbestimmung „Aktivmuseum für historische Landtechnik“ fest, um die musealen Nutzungen weiter auszubauen. Zulässig sind danach Ausstellungshallen, Informationsraum mit Gästebewirtung – ohne eigene Gastronomie – sowie Werkstatt und Unterstellhalle. Außerdem sind 2 Wohneinheiten zur Nutzung durch den Inhaber und den Betriebsleiter zulässig.
- Die unmittelbare Nähe des Straßenkreuzes B 64 / B 475 bietet eine optimale Anbindung aus Ost-West und Nord-Süd-Richtung. Eine ausreichend gesicherte Zufahrt erfolgt über einen Wirtschaftsweg von der 600 m entfernten B 64. Die Stellplätze werden auf dem Hofgrundstück nach den Vorgaben der Bau ONRW nachgewiesen.
- In den Randbereichen des Bebauungsplanes sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.
- Mit dem vorhandenen Gebäudebestand des ehem. Sägewerkes bestehen Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel. Im Umfeld erstrecken sich lediglich intensiv genutzte Ackerflächen. Durchzogen von zahlreichen

Heckenstrukturen bieten diese durchaus Leitstrukturen und Nahrungsmöglichkeiten. Für einige Arten, wie gebäudebewohnende Fledermäuse oder Schwalben, können daher Vorkommen im Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist zu beachten, dass Umbauten der Gebäude nur außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit, zulässig sind. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, wird das Vorhandensein relevanter Arten durch einen Fachgutachter für Avifauna und Fledermäuse überprüft und ggf. notwendige Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreis Warendorf abgestimmt.

- Der mit der Planung vorbereitete Eingriff gem. § 14 BNatSchG wurde ermittelt und wird auf einer externen Fläche ausgeglichen.
- Die vorhandene Landschaftshecke am westlichen Rand sowie die vereinzelt vorhandenen bodenständigen Gehölze am nördlichen und östlichen Rand werden zur Eingrünung des Plangebietes als „zu erhalten“ festgesetzt.
- Der Änderungsbereich liegt überwiegend in der Wasserschutzzone III B – Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Vohren. Der nordwestliche Bereich wird noch in der Wasserschutzzone III A erfasst. Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Vohren/Dackmar“ vom 22.04.1982 werden beachtet und im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen geprüft. Eine Gefährdungsabschätzung erfolgte hinsichtlich der früheren Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Nach erfolgter Sanierung wurde der Altlastenstandort im Kataster gestrichen.
- Auf der Grundlage des Museum-Nutzungskonzeptes wurde durch ein Immissionsgutachten der Nachweis erbracht, dass benachbarte Wohnnutzungen im Umfeld nicht negativ beeinträchtigt werden und aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Die ebenfalls im Gutachten berücksichtigten Sonderveranstaltungen, die als so genannte „seltene Ereignisse“ bis zu 10-mal im Jahr möglich sind, unterliegen im Einzelfall der ordnungsrechtlichen Genehmigung. Auch diese sind aus schalltechnischer Sicht verträglich.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Aktivmuseum für historische Landtechnik“ sind laut Umweltbericht keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da
 - die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
 - unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung im Rahmen der Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden,

- keine Immissionskonflikte vorbereitet werden und
- keine ökologisch wertvollen Biotopstrukturen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden.

Anderweitige räumliche Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der Nutzungsbildung an die Hofstelle nicht.

II. Abwägung und Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Mit dem Hinweis auf die vorstehende zusammengefasste Begründung zu den bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.03 „Sondergebiet Aktivmuseum für historische Landtechnik“ zu berücksichtigenden umweltrelevanten und sonstigen Belangen wurde die Abwägung zu eingegangenen Anregungen und Hinweisen gem. §§ 3 (1) / 4 (1) und 3(2) / 4 (2) BauGB sowie § 4a (3) BauGB wie folgt getroffen.

Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der landesplanerischen Zustimmung zur 107. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die **Bezirksregierung Münster** redaktionelle Hinweise für die Begründung hinsichtlich des „Alleinstellungsmerkmals Brauchtums-pflege“ und „Tourismus“ im Hinblick auf den „Museumsstandort“ gegeben, sowie auf die erforderliche Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaftsschutz bei der Nutzung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen hingewiesen.

Die Anregungen und Hinweise wurden auch für den v. g. Bebauungsplan berücksichtigt, die Begründung redaktionell korrigiert.

Die Abstimmung mit der **Unteren Landschaftsbehörde** ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erfolgt.

Die Anregung des Kreises Warendorf, **Untere Wasserbehörde**, zusätzliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde mit folgender Begründung nicht berücksichtigt: Der Bebauungsplan enthält bereits Hinweise nach Maßgabe der Wasserbehörde zur ordnungsgemäßen Entsorgung sowie die Vorschriften, die sich aus der Lage im Wasserschutzgebiet Vohren ergeben.

Vorgebrachte detaillierte Vorgaben sind nicht planungsrelevant für den Bebauungsplan, sondern im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren je nach konkreten Baumaßnahmen zu prüfen und anzuwenden. Der geforderte Bau einer Abwasserbehandlungsanlage kann keine Bebauungsplanfestsetzung sein, sondern wird als Voraussetzung für die Baugenehmigung ohnehin erforderlich.

Auch die sehr umfangreichen Angaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum baulichen Zustand und zur Aufstellung von Heizölbehältern nicht bebauungsplanrelevant. Sie werden im Rahmen von Baugenehmigungen nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde geprüft und berücksichtigt.

Für weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan fehlt es an der Ermächtigungsgrundlage gemäß BauGB.

Der Hinweis des Kreises Warendorf bezüglich der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, dass eine mögliche Überschreitung durch weitere Flächenentsiegelungen auszugleichen ist.

Öffentlichkeit

Von privater Seite wurde grundsätzlich das fehlende Planungserfordernis für ein Sondergebiet in Frage gestellt. Dazu wurde wie folgt abgewogen:

Die fehlende Privilegierung für den Museumsstandort im Sinne des § 35 BauGB begründet gerade die Notwendigkeit für eine landesplanerisch abgestimmte Sondergebietsfestsetzung als planungsrechtliche Absicherung einer bestehenden und zu erweiternden Nutzung. Auf die städtebauliche Verträglichkeit wurde umfangreich eingegangen.

Da das Vorhaben nicht im Außenbereich gem. § 35 BauGB zulässig ist, wurde in Abstimmung mit der Landesplanung für die Museumsnutzung, insbesondere das Alleinstellungsmerkmal der Brauchtumpflege im ländlichen Erholungsraum Vohren, deutlich gemacht.

Die vorgetragenen Bedenken bezüglich einer mangelnden Bestimmtheit der geplanten Festsetzungen wurden berücksichtigt.

Zur Klarstellung wurde eine Ergänzung des Kataloges der zulässigen Nutzungen im Plan und in der Begründung vorgenommen. Hierbei handelt es sich um die typischen Museumsfunktionen „Ausstellungs- und Informationsräume, Werkstatt und Unterstellhalle“. Der Begriff „Gastronomie“ wurde fallengelassen. Das Museum soll lediglich die Möglichkeit einer Gästebewirtung ohne eigene Küche erhalten.

Die vorgetragenen Einwände hinsichtlich eines vermeintlich fehlenden Immissionsschutzes wurden entkräftet.

Zur Klarstellung mit Bezug auf das zu Grunde liegende Lärmschutzgutachten wurde die westliche unbebaute Fläche eindeutig als Stellplatzfläche ausgewiesen, die Zu- und Abfahrt auf die bestehende Zufahrt im Norden beschränkt. Durch textliche Festsetzung wurden die Stellplatzflächen nur in dem festgesetzten Bereich zugelassen.

Das erstellte Schallgutachten wurde von der zuständigen Fachbehörde auf Plausibilität geprüft und für vollständig und sachlich richtig befunden.

Es wurde klargestellt, dass es sich bei allen Annahmen um den „worst case“ handelt, der u. a. bei so genannten „seltenen Ereignissen“ stattfinden kann. Derartige Veranstaltungen unterliegen ohnehin der bauaufsichtlichen Genehmigung.

Als Ergebnis wurde abschließend festgestellt, dass die zulässigen Richtwerte auch für „seltene Ereignisse“ insgesamt eingehalten werden.

III. Änderungsverfahren

Termine:

- | | |
|--|---------------------------|
| • Aufstellungsbeschluss | 18.12.2009 |
| • Offenlegungsbeschluss | 29.04.2010 |
| • Offenlegung | 17.05.2010 bis 18.06.2010 |
| • Erneute Offenlegung gemäß § 4a (3) BauGB | 02.08.2010 bis 16.08.2010 |
| • Nachträglicher Offenlegungsbeschluss | 09.09.2010 |
| • Satzungsbeschluss | 23.09.2010 |
| • Bekanntmachung | 19.11.2010 |

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Stadt Warendorf
Coesfeld, im November 2010

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld