

E DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS

Hinweise:
Die Änderung erfolgte im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. Die einzelnen Verfahrensschritte wurden nach den jeweils aktuellen Rechtsständen abgewickelt.

Die Aufstellung
der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.2012 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein beschlossen worden.
Am 25.05.2016 wurde der Änderungsbeschluss vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein neu gefasst und gleichzeitig beschlossen, den Bauleitplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss
der 2. Änderung wurde am 11.10.2012 im Amtsblatt der Stadt Warstein gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Änderung im beschleunigten Verfahren erfolgte gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 3 und 4 BauGB am 24.06.2016 im Amtsblatt der Stadt Warstein.

Der Entwurfsbeschluss
zur 2. Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein am 25.05.2016, 24.10.2016 und am 19.09.2017 gefasst.

Die öffentliche Auslegung
der 2. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats vom 04.07.2016 bis 12.08.2016 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zeitgleich waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen auf den Internetseiten der Stadt Warstein eingestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
wurde gleichzeitig mit der Auslegung entsprechend § 13a in Verbindung § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dies erfolgte mit Anschriften vom 28.06.2016 bis zum 12.08.2016.

Die erneuten öffentlichen Auslegungen
gem. § 4a Abs. 3 BauGB der 2. Änderung des Bebauungsplans haben für die Dauer von zwei Wochen vom 07.11.2016 bis 21.11.2016. (einschließlich) sowie für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.10.2017 bis 09.11.2017 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegungen wurden am 27.10.2016 und 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Zeitgleich war der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen auf den Internetseiten der Stadt Warstein eingestellt. Während der erneuten Auslegung im Oktober/November 2017 waren die zuvor genannten Inhalte zusätzlich über das zentrale UVP-Internetportal abrufbar.

Die erneuten Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
erfolgten gleichzeitig mit den erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 31.10.2016 (berührte Träger öffentlicher Belange) bis zum 21.11.2017 und mit Schreiben vom 28.09.2017 bis zum 09.11.2017.
Warstein, den 13.11.2017

gez. Dr. Thomas Schöne
(Bürgermeister)

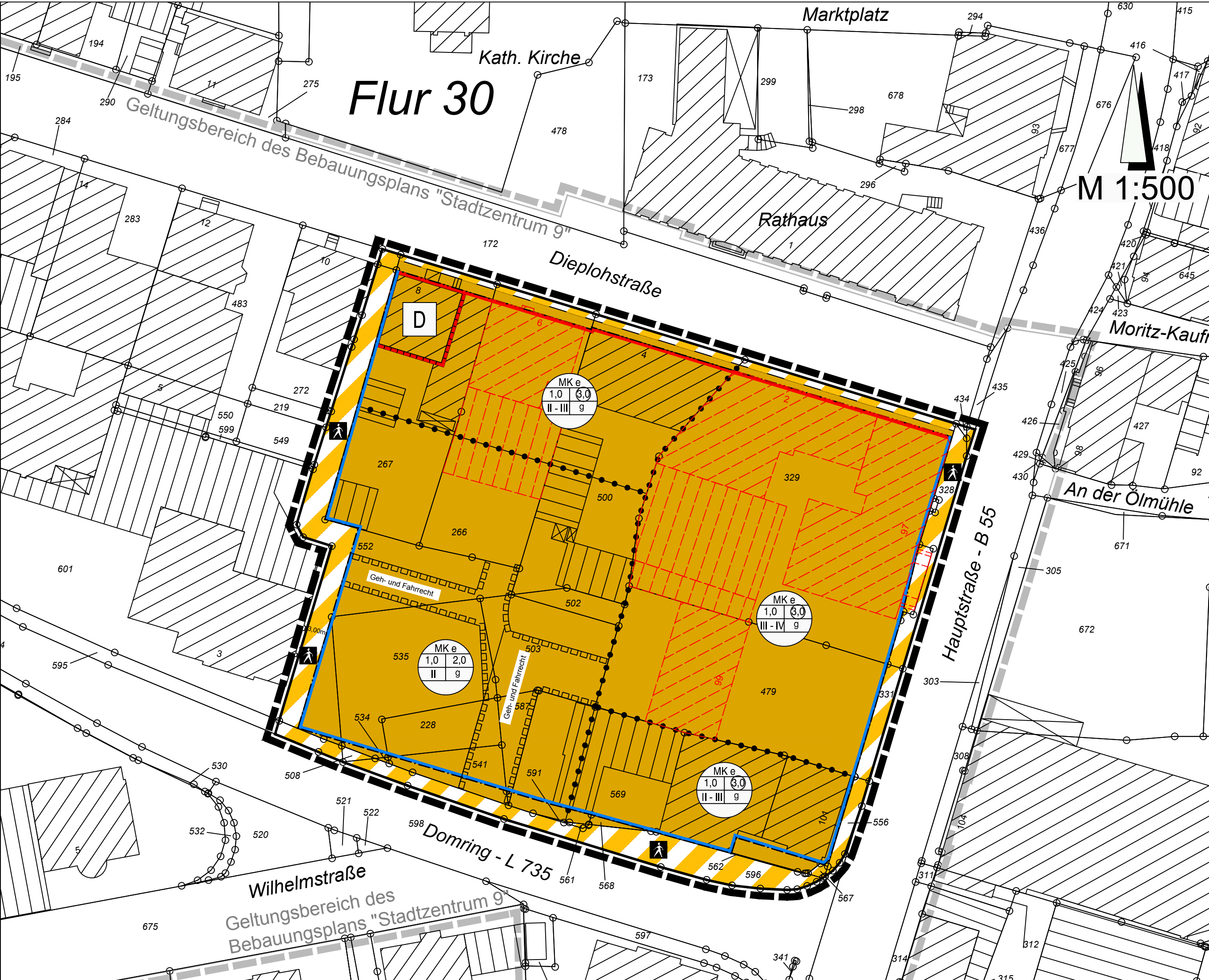
Satzungsbeschluss
Aufgrund
- § 7 Abs. 1 Satz 1 der **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966),
- § 2 Abs. 1 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), i.V.m. der Überleitungsvorschrift § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB,
- §§ 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - **Landesbauordnung** - (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162) und
- § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen - **Landeswassergesetz** - (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)
hat der Rat der Stadt Warstein am 18.12.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Warstein, den 19.12.2017

gez. Dr. Thomas Schöne
(Bürgermeister)

gez. Feldmann
(Schriftführer)

Inkrafttreten
Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird am 21.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden können.
Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Bebauungsplanänderung in Kraft.
Warstein, den 19.12.2017

gez. Dr. Thomas Schöne
(Bürgermeister)



A FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MK(e)**
- Kerngebiete (eingeschränkt)** (§1 Abs. 5+6 und §7 BauNVO)
- (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
- (2) Zulässig sind:
1. Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude,
 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 6. Sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen, die nicht unter §7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.
- (4) Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen,
 2. Vergnügungsstätten
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- 1,0** Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
- 3,0** Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
- III-IV** Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- bzw. Höchstmaß)
- II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- g** Es ist geschlossene Bauweise zugelassen, d. h., dass an die seitliche und rückwärtige Grenze (von den Erschließungsstraßen aus gesehen) angebaut werden darf aber nicht muss.
Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der BauO NRW.
- Baulinie**
Ausnahmsweise ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen auf einer Länge von weniger als 55% des Gebäudes und bis zu einer Abweichung von nicht mehr als 1,00m von der Grundlinie zulässig.
- Baugrenze**
4. **Verkehrsflächen**
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

B SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zur 1. Änderung des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereichs zum Gesamtplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- siehe Einträge im Plan (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- ▨** Durch die Planung zum Abriss bestimmte Bausubstanz

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D** Baudenkmal

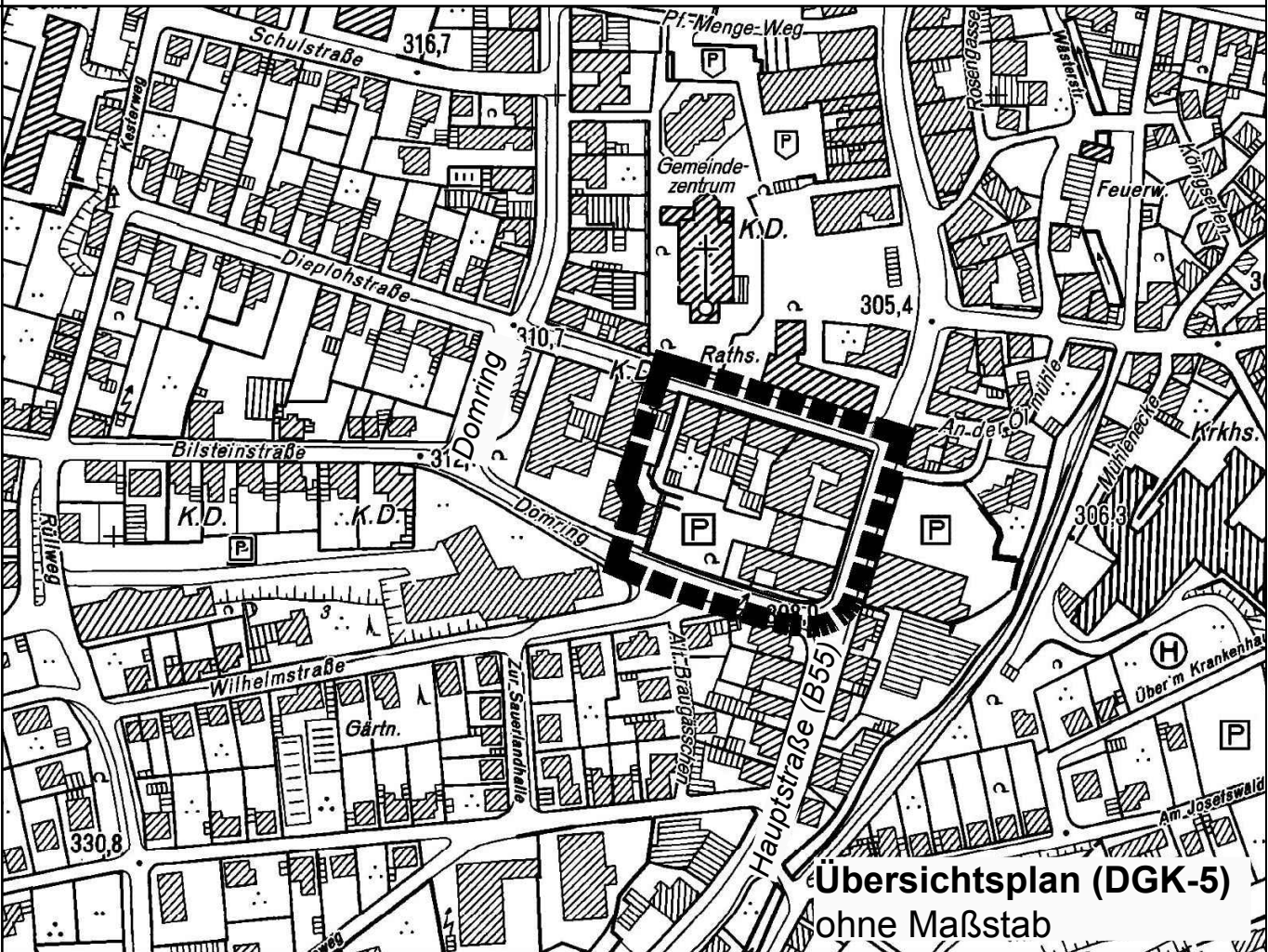
D HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Amt für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege. Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Baugrund**
Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass durch das Plangebiet die Grenze zweier geologischer Formationen (Kalkstein / Tonstein) verläuft. Daher sind Baugrunduntersuchungen auf Verkarstung und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes empfehlenswert.
- Abfallwirtschaft**
Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle und kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
- Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 5 u. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG). Abfälle, die nicht verwertet werden, sind als überlassungspflichtige Abfälle auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

Entwurf und Bearbeitung:
Stadt Warstein, FB 3, SG 61 Stadtentwicklung und Bauordnung
Warstein, den 13.11.2017

gez. M. Kreggenwinkel
(Stadtplaner)

Die Planunterlage
genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Das Kataster wurde digital erstellt als Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Kreises Soest, Stand: März 2016



STADT WARSTEIN



Ortschaft Warstein

2. Änderung
des Bebauungsplanes
"Stadtzentrum 9" (Alte Brauerei)

Plan-Nr. 90.14.2

FB Technische Dienste, SG Stadtentwicklung und Bauordnung

Stand: 09.11.2017