Stadt Warendorf
16. Änderung des Flächennutzungsplans 2010

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

1. Planungsziele

Die Stadt Warendorf verfolgt mit der vorliegenden Planung die Schaffung von Wohnraum für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf, da die Kapazitäten in den vorhandenen Baugebieten weitestgehend ausgeschöpft sind. Um die Entwicklung eines Wohngebietes im Nordwesten Warendorfs zu ermöglichen, wird zudem eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reiterei“ am Stadtrand ausgewiesen, um eine Verlagerung des sich innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche befindlichem Reiterhofes zu ermöglichen.

Die Stadt Warendorf hat als Sitz der Kreisverwaltung des Kreises Warendorf eine zentrale Funktion innerhalb des Kreises. Die Landes- und Regionalplanung weist Warendorf dem-nach als Mittelzentrum aus. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Warendorf ist laut des Berichts zur Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf (Februar 2015)1 mit 0,8 % (2007-2012) leicht rückläufig. Jedoch hat sich in den letzten Jahren aufgrund geringer Neubautätigkeiten ein Nachfragestau gebildet. Der Nachfragestau ist vor allem bei Einfamilienhäusern sowie preisgünstigen Mietwohnungen spürbar. Zudem laufen in naher Zukunft die Bindungsfristen einiger geförderter Wohnbauten aus, wodurch eine weitere Verknappung von kosten-günstigem Wohnraum zu erwarten ist. Trotz des vorhandenen Nachverdichtungspotenzials kann der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum bei weitem nicht abgedeckt werden. Der Angebotsmangel zwingt die Nachfrager zum Ausweichen in das Umland, dabei wandert vor allem die junge Bevölkerung ab. Durch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern kann eine Stabilisierung der Situation erreicht werden und die Abwanderung abgemildert werden. Zudem kann durch dieses vielfältige Bauvorhaben die lebendige und vielfältige Stadtlandschaft erhalten werden. Um die Abwanderung der Bevölkerung aufgrund mangelnder Baugrundstücke zu vermeiden, ist es erforderlich ein entsprechendes Angebot an Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen in verkehrsgünstiger Lage für die örtliche Bevölkerung bereitzustellen.

Im Teilbereich 1 wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reiterei“ dargestellt. Diese neu dargestellte Fläche ermöglicht die Verlagerung eines innerhalb der Wohnbaufläche gelegenen Reiterhofes an den Stadtrand. Durch die Verlagerung des Reiterhofes kann das neue Wohngebiet in direkter Nachbarschaft und mit Verbindungen zu bereits bestehenden Wohngebieten im Norden und Osten geschaffen werden. Der Teilbereich 1 wird im Westen über die Straße „Velsen“ erschlossen.

Der Teilbereich 2 bietet die Möglichkeit der Arrondierung der im Osten bereits dargestellten Wohnbauflächen sowie dessen verkehrliche Anbindung an die „Milter Straße“ (L 830) sowie die „Stadtstraße Nord“. Durch die zusätzliche Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird innerhalb des Teilbereiches 2 die Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen. Damit kann der aktuelle sowie der zu er-

wartende Bedarf an Kindertagesstätten-Plätzen gedeckt werden. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ermöglicht die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes an einem verkehrsgünstigen Standort an der Hauptverkehrsstraße „Milter Straße“.

Die geschützten Landschaftsbestandteile im Norden und Südwesten des Teilbereiches 2 werden aus der vorherigen Fassung des Flächennutzungsplanes übernommen. Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft werden vorhandene Gehölze durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Im Geltungsbereich des Vermerks soll im Rahmen der schadlosen Oberflächenentwässerung des Plangebiets eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ entstehen. Die Realisierung der dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen setzt ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren voraus. Dieses Genehmigungsverfahren wird in einem separaten Verfahren geregelt, weshalb das Regenrückhaltebecken in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Vermerk berücksichtigt wird.

Die Stadt beabsichtigt mit der Planung Wohnbauland für verschiedene Nutzergruppen bereit zu stellen. Dazu wurde eine Rahmenplanung erstellt und im gemäß § 8 (3) BauGB parallel durchgeführten Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ weiterentwickelt. Mit dieser 16. FNP-Änderung 2010 wurden die Zielvorstellungen der Stadt durch die Ausweisung von *Wohnbauflächen* auf Ebene der vorbereitenden Planung umgesetzt. Der Änderungsbereich in den beiden Teilbereichen umfasst in Summe insgesamt rd. 5,44 ha.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Verfahren wurden zudem weitere Untersuchungen und Gutachten erarbeitet:

- Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ in Warendorf, G-4033-01.2, Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus,17.07.2017
- Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“, Stadt Warendorf – Brutvögel und Fledermäuse –, NWP Planungsgesellschaft, 01.06.2018

Im Rahmen der Beteiligungsschritte nach Baugesetzbuch (BauGB) wurden die Öffentlichkeit und die Fachbehörden über die Planung informiert und Abwägungsmaterialen gesammelt. Auf dieser Basis wurde die Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.

Bei der Bearbeitung der Umweltbelange standen die Themen Immissionsschutz insbesondere zu Straßenverkehrslärm, Geruchsimmissionen, sowie artenschutzrechtliche Belange im Vordergrund. Im als erforderlich angesehenen Umfang sind dazu konkrete Regelungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 1.27 z. B. durch dezidierte Vorgaben zu Höhenlagen (z. B. Sockel- und Anschlusshöhe der Baugrundstücke an Straßenverkehrsflächen), Festsetzungen zur Wasserwirtschaft einschließlich mehrerer Notwassertrassen, Festsetzung von geschützten Landschaftsbestandteilen, Festsetzung von Lärmpegelbereichen und die Definition von Maßnahmen zum Nutzung vereinzelter Flächen hinsichtlich der bestehenden Geruchsbelastung (Pferdehaltung) getroffen worden.

Die betroffenen Belange wurden untereinander und gegeneinander abgewogen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 23.04.2015 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“ sowie gleichzeitig die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist während des Zeitraumes vom 31.10.2016 bis zum 02.12.2016 durch Bereithaltung der Planunterlagen bei der Stadtverwaltung Warendorf zur Einsicht- und Stellungnahme durchgeführt worden. Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme hinsichtlich einer zu erwartenden Geruchs- und Schallbelastung durch die SO-Darstellung des Reiterhofes abgegeben. Zu dieser Thematik wurden im Planverfahren entsprechende Fachgutachten erstellt, die eine grundsätzliche Standortverträglichkeit auf Ebene der Flächennutzungsplanung ermittelt haben.

Die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum frühzeitig beteiligt. Der vorbereitenden Bauleitplanung entgegenstehende Belange sind nicht vorgetragen worden. Die Fachbehörden gaben Hinweise zu Leitungstrassen, der Berücksichtigung landwirtschaftlicher Betriebe in der Nachbarschaft und regten aus Sicht der archäologischen Bodenkunde ergänzende Bodenuntersuchungen an. Die Stellungnahmen beinhalteten i. W. Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan bzw. allgemeine Anregungen für die Umsetzung. Diese wurden soweit auf Flächennutzungsplanebene möglich, in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 08.03.2018 (Vorlagen-Nr.: 1966/2015/2) über die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens umfassend beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

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

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zeitgleich im Zeitraum vom 26.03.2018 bis 04.05.2018 stattgefunden. Aus der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen vorgebracht, die den Teilbereich 1 (SO Reiterhof) betreffen. Die grundsätzliche Verträglichkeit eines Reiterhofes an der gewählten Stelle wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Geruchs- und Immissionsgutachten untersucht. Aufgrund des hohen Stellenwertes des Pferdes für die Stadt Warendorf wurde die Darstellung des SO-Gebietes beibehalten.

Die (Landwirtschaftskammer) weist auf den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche hin. Dieser Belang wird im Rahmen eines parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführten Umlegungsverfahrens berücksichtigt. Dem Belang der Landwirtschaft wird insofern ausreichend begegnet.

Die weiteren Hinweise und Anregungen bezogen sich i. W. auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan bzw. allgemeine Anregungen für die spätere Realisierung. Diese wurden zur Kenntnis genommen.

4. Planentscheidung

In der Sitzung vom 12.07.2018 hat der Rat der Stadt Warendorf den Feststellungsbeschluss für die 16. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 gefasst (siehe Vorlage 1966/2015/4 und Niederschrift zum Feststellungsbeschluss einschließlich bisheriger Beratungsfolge).

Die 16. FNP-Änderung zur Darstellung von Wohnbauflächen , Gemeinbedarfsflächen sowie von SO-Flächen für die Reiterei im Nordwesten von Warendorf ist im Sinne einer vorausschauenden kommunalen Baulandpolitik besonders vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie als sinnvoll angesehen worden.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Umwelt-. Planungs- und Verkehrsausschusses und des Rats der Stadt Warendorf sowie auf die Protokolle der jeweiligen Sitzungen.

Warendorf, im August 2018