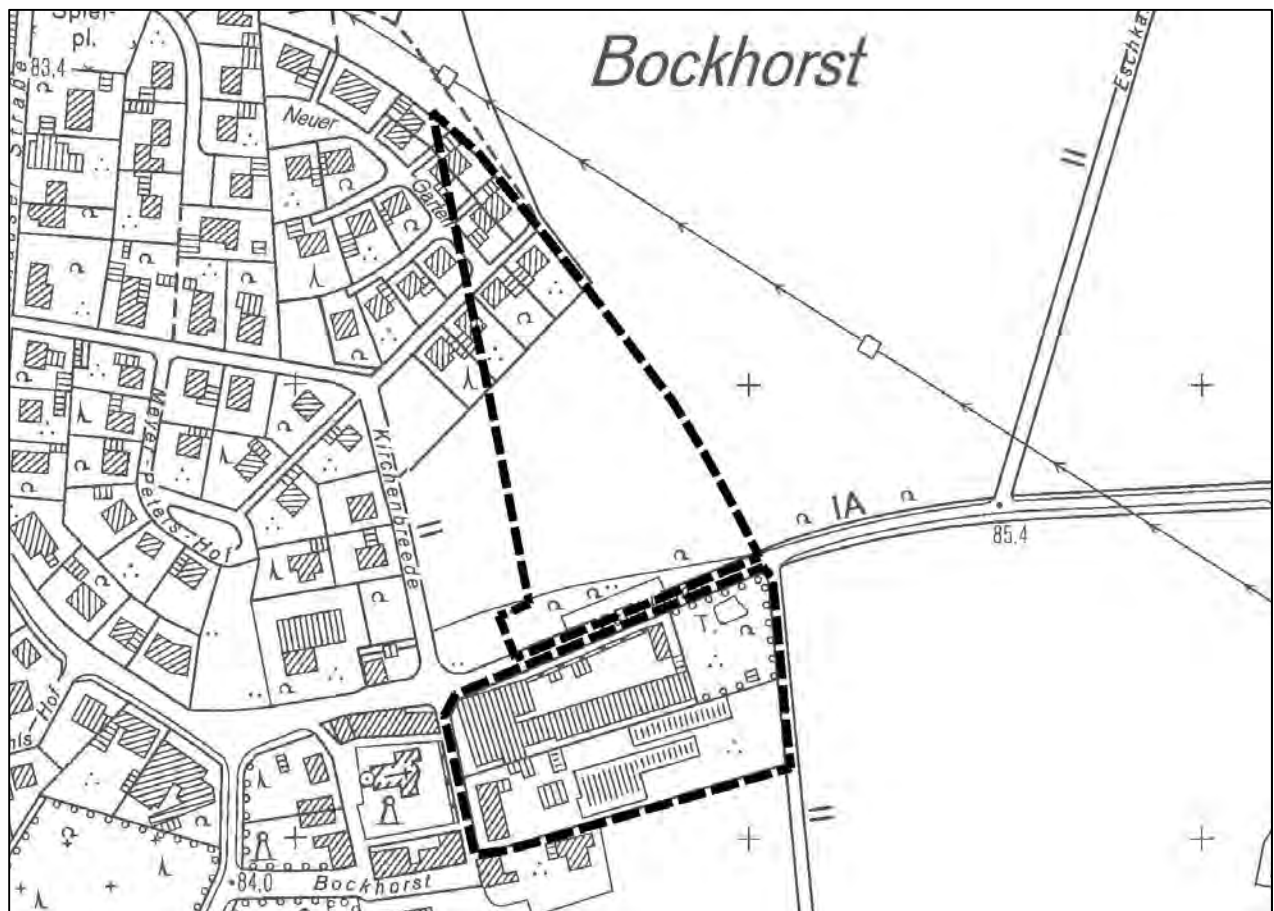




48. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortslage: Bockhorst

Plangebiet: Östlich der Straße „Kirchenbreite“ / „Bockhorst“,
nördlich und südlich der Straße „Eschkamp“



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679 Email: info@dhp-sennestadt.de

25.01.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele des Bebauungsplanes	1
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	1
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
4	Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl	4

1 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Osten des Ortsteils Bockhorst die Entwicklung von Wohnbauflächen planungsrechtlich vorbereitet sowie erfolgt eine Anpassung der Darstellungen an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Die Immobilie einer ehemaligen Kaffeerösterei südlich der Straße „Eschkamp“ steht seit mehreren Jahren leer und beeinträchtigt aufgrund der maroden Bausubstanz das bestehende Orts- und Landschaftsbild. 2013 beantragte der Eigentümer der Industriebrache eine Überplanung des Bereiches sowie in diesem Zusammenhang die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen nördlich der Straße „Eschkamp“. Die Gewerbebrache wird somit einer neuen Nutzung zugeführt und mit der Entwicklung eines Wohngebietes der Ortsrand arrondiert.

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der ehemaligen Kaffeerösterei ein Dorfgebiet dar. Der Bereich nördlich der Straße „Eschkamp“ wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche sowie östlich im Bereich der Straße „Kirchenbreite“ mit einer Bautiefe von ca. 50 m als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Planungsabsicht wurde jedoch bis heute nicht umgesetzt.

Gleichzeitig soll mit dieser Flächennutzungsplanänderung eine Anpassung der Darstellungen an den tatsächlichen Bestand erfolgen. Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 angrenzend befindet sich das Wohngebiet „Neuer Garten“, das Ende der 1990er Jahre entwickelt wurde. Im aktuellen Flächennutzungsplan wird der östliche Teil der Siedlung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der wohnbaulichen Entwicklung des südlich angrenzenden Bereiches soll die vorhandene Bebauung aufgegriffen werden und eine Arrondierung des Siedlungskörpers erfolgen. Um dieses Ziel im Flächennutzungsplan sachgerecht darstellen zu können, soll für die bereits bebauten Bereiche der nördlich angrenzenden Siedlung, die Darstellung als Wohnbauflächen nachgezogen werden.

Mit der Umnutzung der ehemaligen Kaffeerösterei erfolgt die Revitalisierung einer brachliegenden Gewerbefläche als Maßnahme der Innenentwicklung. Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt somit insbesondere folgende Ziele:

- Stärkung, Erneuerung und Entwicklung des Ortsteils Bockhorst;
- Stärkung, Sicherung und Erhalt der Infrastrukturversorgung im Ortsteil Bockhorst;
- Schaffung eines attraktiven Wohnraumangebots;
- Erhaltung und Schaffung von Wohn- und Lebensqualität;
- Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache als Maßnahme der Innenentwicklung;
- Gestaltung des Ortsbilds im Übergang zur freien Landschaft;
- Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege;
- Schaffung nachhaltiger Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an den Klimaschutz.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt sind (Umweltbericht: Höke LandschaftsArchitektur, Juni 2016).

Für das nördliche Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans wird die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen zurückgenommen und durch Wohnbauflächen ersetzt. Zudem wird die Darstellung eines Grünzugs aufgenommen, der eine Sichtachse zwischen dem prägenden Gebäudebestand des derzeitigen Ortsrands und dem Landschaftsraum bildet. Hierdurch werden im Westen des Grünzugs im geringen Umfang bisher als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche zurückgenommen. Im südlichen Teilbereich soll die derzeitige Darstellung „Dorfgebiet“ überwiegend durch Wohnbauflächen ersetzt werden. Lediglich im westlichen Teilbereich soll die Darstellung gemischter Bauflächen erhalten bleiben.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich die folgenden Wirkungen:

- Umwandlung von Acker, Wiese, Gärten und Gehölzbeständen in Wohnbebauung
- Umwandlung von Wiese, Gärten, Brache und Gehölzbeständen in Verkehrs- und Stellplatzflächen
- Umwandlung von Gärten in Mischbebauung
- Abbruch von Gebäuden
- Schaffung einer Grünfläche im Bereich einer Ackerfläche und von Gehölzbeständen
- Schaffung von Gehölzstrukturen durch Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt.

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Böden ausgehen. Im geringen Umfang sind Wirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis des Kompensationsmodells (MSWKS o. J.) eine erforderliche Biotopwertverbesserung von rund 12.250 Werteinheiten ermittelt wurde. Der Nachweis für die Kompensation des Eingriffs wird aus dem städtischen Ökokonto „Leimweger Heide“ Flurstück Nr. 152 in der Flur 31 Gemarkung Loxten erbracht.

Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Bockhorst entspricht den Zielen eines nachhaltigen Wohnflächenmanagement-Konzeptes, welches Anfang 2015 für die Stadt Versmold aufgestellt wurde (erarbeitet durch die Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW e.V.). Mit einer bedarfsorientierten und strategischen Steuerung der

Flächenentwicklung soll neben der Innenentwicklung, der Erhalt und die Optimierung lebenswerter Ortsteile sowie die Bereitstellung eines dauerhaft nachfragegerechten und attraktiven Wohnraumangebotes verfolgt werden. Als Voraussetzung für den Erhalt und die Optimierung lebenswerter Ortsteile werden u.a. eine zukunftsfähige Infrastrukturversorgung sowie ein qualitätsvolles Wohnumfeld herausgestellt.

Im Ortsteil Bockhorst ist aufgrund der zurückgehenden Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren die Aufrechterhaltung einer tragfähigen Infrastrukturversorgung stark bedroht. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll diesem Negativtrend entgegen gewirkt, langfristig eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen erreicht und somit letztendlich die Sicherung der infrastrukturellen Versorgung gewährleistet werden. Hierbei steht vor allem die Eigenentwicklung des Ortsteils im Vordergrund, womit der Wegzug von jüngeren Haushalten und insbesondere von jungen Familien eingedämmt werden soll.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird u.a. die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Nach § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung mit Blick auf vorhandene Nachverdichtungspotentiale zugrunde gelegt werden.

2012 wurde für das Stadtgebiet Versmold eine Analyse zur Wohnbaulandentwicklung bis zum Jahr 2030 erstellt (Wohnbaulandentwicklung 2030 für die Stadt Versmold - Bedarfsanalyse und Strategien, Prof. Dr.-Ing Theo Kötter, Oktober 2012). Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden auch die Innenentwicklungspotenziale für den Ortsteil Bockhorst dargestellt (siehe Anlage 2). Demnach befinden sich dort sechs Baulücken, die nach derzeitigem Planungsrecht für eine Nachverdichtung in Frage kommen. Real sind hiervon allerdings lediglich vier Flächen bebaubar, da eine dieser Flächen zur Regenrückhaltung und eine weitere Fläche als Erlebnisgarten genutzt wird. Eine tatsächliche Verfügbarkeit der übrigen Flächen hinsichtlich möglicher Absichten zur Veräußerung oder eigener Bautätigkeiten seitens der Eigentümer ist aus heutiger Sicht nicht absehbar. Zudem ist offenkundig, dass diese Potenziale nicht genügen, einen ausreichenden Wohnflächenbedarf zur Sicherung der Infrastruktureinrichtungen in Bockhorst zu decken.

In der Wohnbaulandanalyse werden die Flächen nördlich der Straße „Eschkamp“ als Potenzialflächen zur Innenentwicklung dargestellt. Die Planungsabsichten des Grundstückseigentümers sind dabei Anstoß für die vorliegende Bauleitplanung.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 15.12.2015 fand gem. § 3 (1) BauGB eine öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im großen Sitzungssaal des Rathauses Versmold, Münsterstraße 16, Versmold statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.03.2016. Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurde mit Bekanntmachung vom 05.09. bis 14.09.2016 in der Zeit vom 26.09. bis einschließlich 28.10.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der o.g. Beteiligungsverfahren gingen sowohl seitens der Öffentlichkeit als auch seitens der beteiligten Träger öffentlicher Belange keine umweltrelevanten Stellungnahmen ein, die abwägungsrelevant waren.

4 Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau von Wohngebäuden. Im Ortsteil Bockhorst ist aufgrund der zurückgehenden Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren die Aufrechterhaltung einer tragfähigen Infrastrukturversorgung stark bedroht. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen soll dieser Trend aufgehalten, langfristig eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen erreicht und somit die Sicherung der infrastrukturellen Versorgung gewährleistet werden.

Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Bockhorst entspricht den Zielen eines nachhaltigen Wohnflächenmanagement-Konzepts, welches Anfang 2015 für die Stadt Versmold aufgestellt wurde. Mit einer bedarfsorientierten und strategischen Steuerung der Flächenentwicklung soll neben der Innenentwicklung, der Erhalt und die Optimierung lebenswerter Ortsteile sowie die Bereitstellung eines dauerhaft nachfragegerechten und attraktiven Wohnraumangebots verfolgt werden. Als Voraussetzung für den Erhalt und die Optimierung lebenswerter Ortsteile werden u.a. eine zukunftsfähige Infrastrukturversorgung sowie ein qualitätsvolles Wohnumfeld herausgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf einem langen Abstimmungs- und Planungsprozess, in dem unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnbebauung geprüft wurden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung von Wohnbauflächen im Osten des Ortsteils Bockhorst verfolgt und erfolgt eine Arrondierung des Ortsrands. Die Revitalisierung einer brachliegenden Gewerbebrache dient der Innenentwicklung.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung des durchgeführten Abstimmungs- und Planungsprozesse, der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben der Zielsetzung der Vorhabenträger nicht gerecht.

Im Ergebnis zeigt sich das der Bauleitplanung zugrunde liegende Planungskonzept für die Erfüllung des Planungszwecks als in besonderen Maßen geeignet.

Bielefeld / Versmold, Januar 2017

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
Email: info@dhp-sennestadt.de