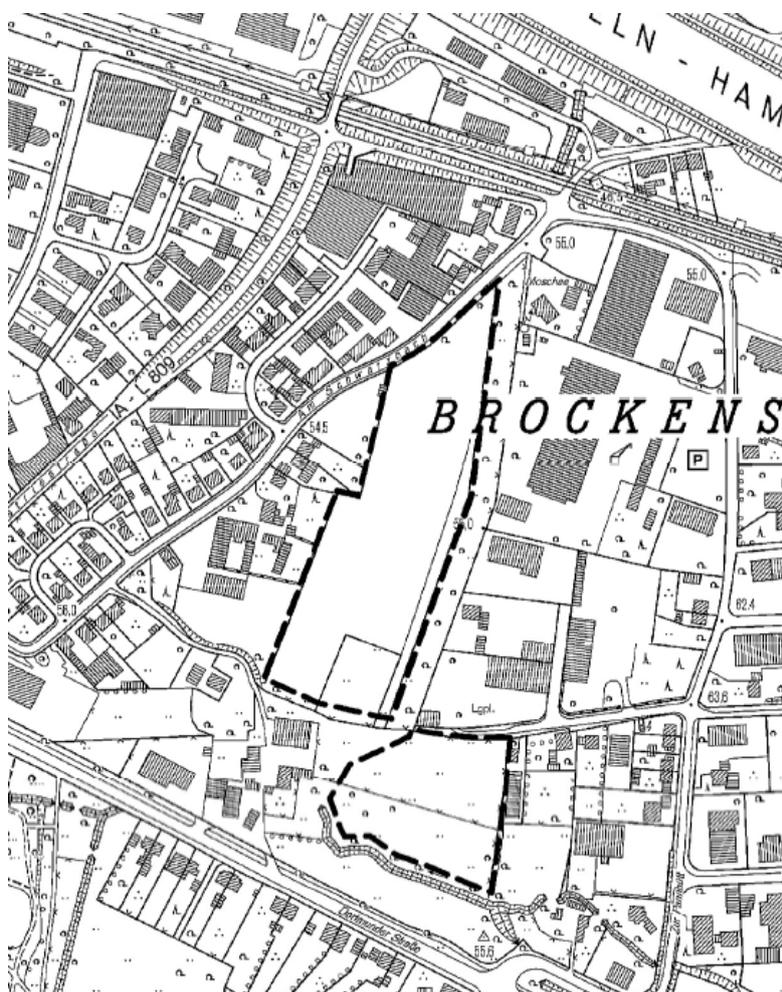


6. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Schwarzbach“



Begründung

Vorentwurf – Stand April 2021

Stadt Waltrop

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet.....	1
2. Ziel und Zweck der Planung.....	3
3. Planungsalternativen.....	4
4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	4

6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Schwarzbach“ der Stadt Waltrop

1. Plangebiet

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Waltrop.

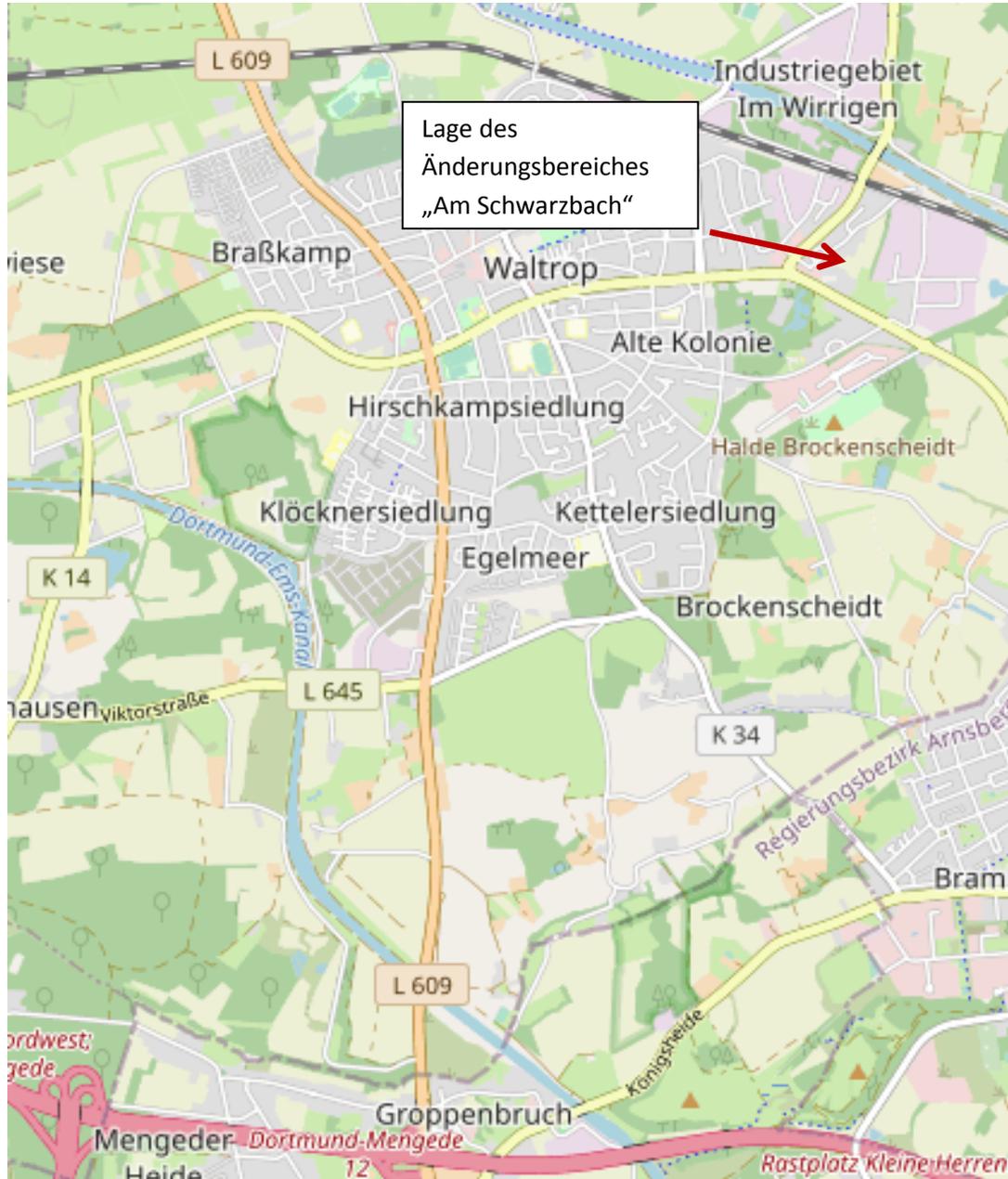


Abbildung 1 Lage des FNP-Änderungsbereichs „Am Schwarzbach“ (Grundkarte Quelle: openstreetmap 2020)

Der Geltungsbereich der 6. Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Teilflächen. Die nördliche ist ca. 3 ha groß, die südliche etwa 1 ha.

Der Änderungsbereich liegt im Nordosten des Siedlungsgefüges der Stadt Waltrop, innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Diese Fläche hat insgesamt eine Größe von etwa 4 ha.

Die nördliche Fläche wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße Am Schwarzbach

6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Schwarzbach“ der Stadt Waltrop

- im Osten durch eine linear verlaufende Grünstruktur entlang bestehender Gewerbebetriebe
- im Süden durch den Schwarzbach
- und im Westen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Die südliche Fläche wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Fläche sowie gewerbliche Nutzung
- im Osten durch gewerbliche Nutzung
- im Süden durch den Schwarzbach
- im Westen durch eine Hofstelle

Die genauen Grenzen der Flächennutzungsplanänderung können der Planzeichnung entnommen werden.



Abbildung 2 Luftbild des Plangebietes (Quelle geoportal-gkd.de 2020)

2. Ziel und Zweck der Planung

Für die Verlagerung eines Waltroper Traditionsunternehmens in Verbindung mit der Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes an der südlichen Stadtgrenze von Waltrop, ist ein Flächentausch im Flächennutzungsplan erforderlich. Die gewerbliche Baufläche im Bereich Am Schwarzbach soll dafür zurückgenommen werden und im Bereich „Im Dicken Dören“ neu dargestellt werden.

Die Stadt Waltrop beabsichtigt, parallel zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Schwarzbach“ ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (FNP) durchzuführen. Die rechnerisch 'zu verlagernde' Gewerbliche Baufläche (G) „Am Schwarzbach“ hat insgesamt eine Größe von ca. 4,2 ha. In Zusammenhang mit der Entwicklung der Gewerbe- und Industriefläche „Im Dicken Dören“ soll ca. 30.000 m² der gewerblichen Baufläche Am Schwarzbach sowie die südlich davon befindlichen ca. 12.000 m² gewerbliche Baufläche (insgesamt ca. 4,2 ha) dem geplanten Gewerbe- und Industriestandort Im Dicken Dören an der Autobahnauffahrt im Süden Waltrops zugeordnet werden.

Die Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Im Dicken Dören“ wird in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren durchgeführt (5. FNP-Änderung).

Auf der Fläche Im Dicken Dören soll im Flächennutzungsplan entsprechend vollständig gewerbliche Baufläche dargestellt werden, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Im Dicken Dören“ wird unter Abwägung aller betroffenen Belange ein Industriegebiet festgesetzt. Um die der Stadt Waltrop zustehenden Flächenkontingente gewerblicher Baufläche nicht zu überschreiten, ist diese Rücknahme nicht entwickelbarer gewerblicher Bauflächen auf der Fläche „Am Schwarzbach“ erforderlich. Es findet eine Art Flächentausch statt.

Bei den Rücknahmeflächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen am Schwarzbach im nordöstlichen Siedlungsbereich der Stadt. Die Flächen liegen überwiegend angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet, sind größtenteils durch einen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und grenzen an linear verlaufende Grünflächen an. Trotz intensiver Bemühungen der Stadt (beispielsweise Aufnahme der Flächen in den Flächenpool NRW), konnten die Flächen bisher nicht baulich entwickelt werden und gelten auch mittelfristig als nicht entwickelbar.

Da die damalige Zielsetzung der Bauleitplanung – dort Gewerbe anzusiedeln – nicht umgesetzt werden konnte, erfüllt der Bebauungsplan Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“ mangels Vollziehbarkeit nicht seine Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung planerisch zu leiten und soll daher geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert, die Darstellung gewerblicher Bauflächen wird „Am Schwarzbach“ zurückgenommen und stattdessen für die Fläche „Im Dicken Dören“ dargestellt.

6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Schwarzbach“ der Stadt Waltrop

Der südliche Bereich der Tauschfläche (ca. 1,2 ha) liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplans. Auch dieser wird landwirtschaftliche genutzt, eine gewerbliche Entwicklung – wie bisher im Flächennutzungsplan dargestellt – ist nicht mehr beabsichtigt.

Aus Sicht der Stadt Waltrop bedeutet die Entwicklung des Gewerbegebietes „Im Dicken Dören“ eine städtebaulich sinnvolle Umstrukturierung/Verlagerung gewerblicher Bauflächen der Stadt hin zu einer Fläche auf einer ehemaligen Bergehalde, die verkehrsgünstig gut angebunden ist.

Insgesamt dient die Bauleitplanung hier also der Entwicklung einer Gewerbe- und Industriefläche, für die im Gegenzug Gewerbereserven im Bereich „Am Schwarzbach“ aufgrund von Restriktionen sowie aus städtebaulichen Gründen zurückgenommen werden und die Darstellung in Flächen für die Landwirtschaft geändert werden.

3. Planungsalternativen

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind der Öffentlichkeit sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, darzulegen.

Eine denkbare Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37.1 wäre es, den Bebauungsplan bestehen zu lassen. Eine Erfüllung der mit dem Bebauungsplan Nr. 37.1 beabsichtigten Ziele ist weiterhin nicht zu erwarten. Die bisherigen planerischen Absichten der Kommune, eine gewerbliche Nutzung an der Stelle zu etablieren, konnten bisher und werden voraussichtlich auch künftig nicht umgesetzt werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes sinnvoll und erforderlich. Da es sich bei dem Plangebiet ohne Bebauungsplan um einen sogenannten ‚Außenbereich im Innenbereich‘ handelt, ist die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft zweckdienlich.

Eine inhaltliche Alternative des Plangebiets zu der Darstellung Flächen für die Landwirtschaft besteht aufgrund der Bestandssituation sowie der Absicht der Stadt Waltrop, auf dieser Fläche künftig keine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, nicht. Die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft entspricht der tatsächlichen und beabsichtigten Art der Nutzung.

Insgesamt sind demnach keine Planungsalternativen zur Erreichung der vorangehend beschriebenen Ziele und Zwecke der Planung besser geeignet.

4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit einem vorliegendem Testat von Flächenpool NRW wird als Information für die als Trägerin der Regionalplanung zuständige Bezirksregierung Münster im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings der Nachweis erbracht, dass der Standort „Am Schwarzbach“ mittelfristig keiner neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden kann und die geprüften Flächen für eine Baulandentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Am Schwarzbach“ der Stadt Waltrop

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37.1 „Am Schwarzbach“ in Verbindung mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets überwiegend nach § 35 BauGB. Das bedeutet, dass der überwiegende Teil des Gebietes nach der Flächennutzungsplanänderung im planungsrechtlichen Außenbereich liegt und eine Bebauung nach den strikten Regelungen des § 35 BauGB weitgehend ausgeschlossen ist. Nur im Einzelfall wäre eine außenbereichsverträgliche und damit umweltschonende Entwicklung für bestimmte Nutzungen wie Landwirtschaft und Gartenbau möglich. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Ebenfalls sind keine negativen Auswirkungen bezüglich Verkehr zu erwarten. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die in der Umgebung befindlichen Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die Flächennutzungsplanänderung entstehende städtebauliche Spannungen können demnach insgesamt ausgeschlossen werden.

April 2021

Stadt Waltrop, Fachbereich Stadtentwicklung – Stadtplanung