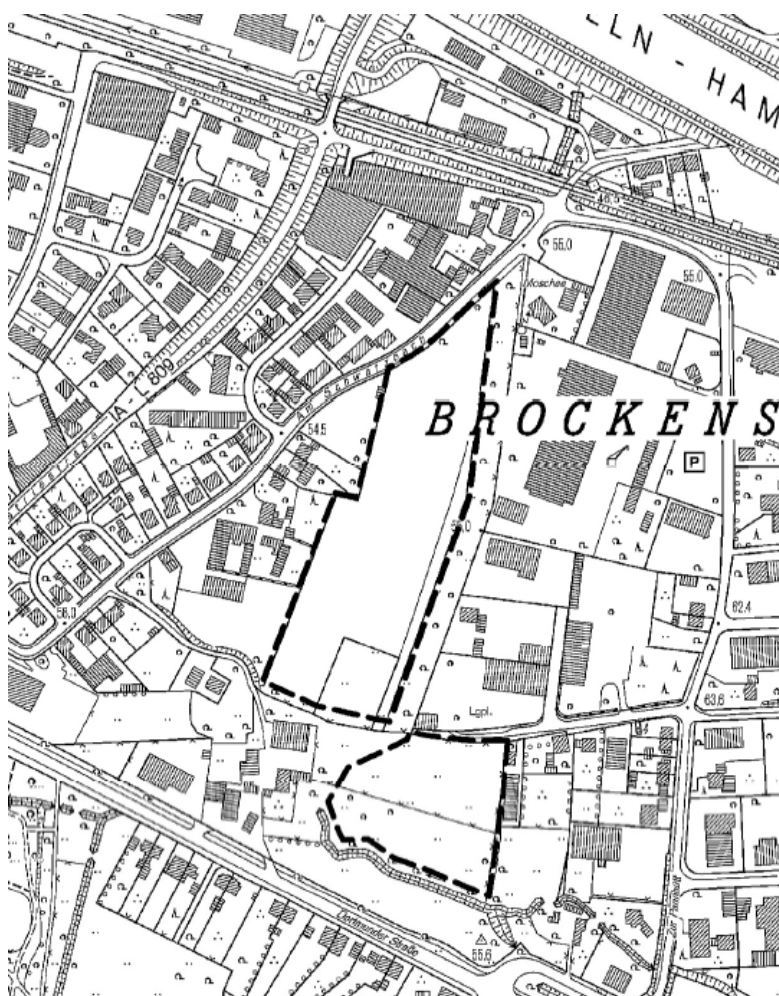


6. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Am Schwarzbach“



Begründung

Stadt Waltrop; Oktober 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	1
1.1	Rechtsgrundlagen.....	1
1.2	Verfahren.....	1
2.	Plangebiet.....	2
3.	Ziel und Zweck der Planung.....	4
4.	Planungsalternativen.....	6
5.	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	6

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 6. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Am Schwarzbach ist :

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Gemeindeverordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 01.01.2019 (Absatz 1) und 01.01.2021 (Absatz 2)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) - vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S. 255), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Eine Umweltprüfung, dessen Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden, ist Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens. Der Umweltbericht mit Stand von Oktober 2021 ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

1.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 15.04.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Am Schwarzbach gefasst und den Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB gefasst. Für die Änderung wird das Regelverfahren angewandt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 16.04.2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fand nach Bekanntmachung am 16.04.2021 vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 statt.

In seiner Sitzung am 30.06.2021 hat der Rat der Stadt Waltrop die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie dem Entwurf inklusive der Entwurfsbegründung der Flächennutzungsplanänderung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach Bekanntmachung am 12.07.2021 vom 02.08.2021 bis einschließlich 10.09.2021 durchgeführt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.08.2021 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 04.11.2021 den Feststellungsbeschluss der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Am Schwarzbach nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen gefasst.

2. Plangebiet

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Nordosten des Siedlungsgefüges der Stadt Waltrop innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes und hat insgesamt eine Größe von etwa 4,2 ha.

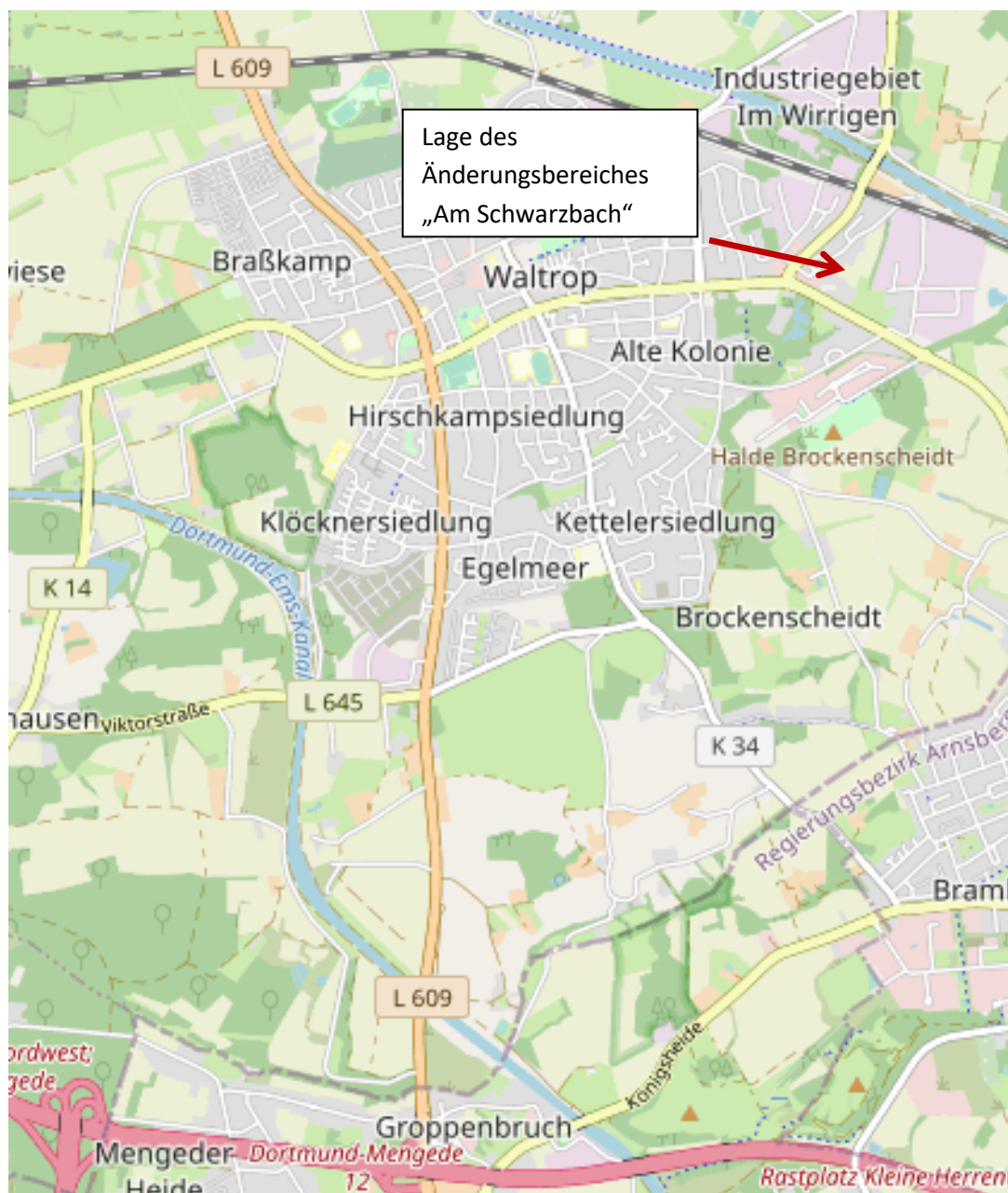


Abbildung 1 Lage des FNP-Änderungsbereichs „Am Schwarzbach“ (Grundkarte Quelle: openstreetmap 2020)

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

Der Geltungsbereich der 6. Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Teilflächen (siehe Abbildung 2). Die nördliche ist ca. 3 ha groß, die südliche etwa 1,2 ha.

Die nördliche Fläche wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße Am Schwarzbach
- 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.

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



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

3. 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

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

Schwarzbach sowie die südlich davon befindlichen ca. 12.000 m² gewerbliche Baufläche dem geplanten Gewerbe- und Industriestandort Im Dicken Dören nahe der Autobahnanschlussstelle DO-Mengede 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.

Der südliche Teilbereich der Tauschfläche 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 einer aufgeschütteten 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.

4. 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.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit einem vorliegendem Testat von Flächenpool NRW wird 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.

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 Konflikte mit- oder Auswirkungen auf die in der Umgebung befindlichen Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft sind durch die FNP-Änderung ebenfalls nicht zu erwarten.

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

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

November 2021

Stadt Waltrop, Fachbereich Stadtentwicklung – Stadtplanung

Der Rat der Stadt Waltrop hat diese Begründung in seiner Sitzung am 04.11.2021 beschlossen.

Im Auftrag

gez.

Andrea Suntrup

(Fachgruppenleitung Stadtplanung)