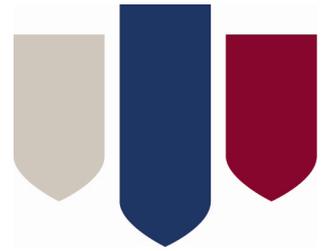


Stadt Warendorf

17. Änderung des Flächennutzungsplans 2010



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

1. Planungsziele

In der Stadt Warendorf besteht ein deutlicher Bedarf an Wohnungen, was unter anderem aus dem Wohnungsmarktgutachten aus dem Frühjahr 2015 hervorgeht. Die Stadt reagiert auf diese Nachfrage durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets im Siedlungszusammenhang am westlichen Rand von Warendorf zwischen Kardinal-von-Galen-Straße und gegenüberliegendem Wohngebiet im Süden, Schulzentrum im Norden und Osten sowie freiem Landschaftsraum im Westen auf diese Nachfragesituation zu reagieren. Beim Plangebiet handelt es sich um Reserveflächen für die Schulentwicklung, die heute und dauerhaft nicht mehr benötigt werden. Im Flächennutzungsplan war dieses Gebiet bislang als *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

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. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ weiterentwickelt. Mit dieser 17. FNP-Änderung 2010 wurden die Zielvorstellungen der Stadt durch die Ausweisung von *Wohnbauflächen* auf Ebene der vorbereitenden Planung umgesetzt. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt rd. 2 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:

- A.1 Ingenieurbüro Richters & Hüls: Geruchsgutachten für das Bebauungsplangebiet Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ in Warendorf, Ahaus, 02.03.2016.
- A.2 Hinz Ingenieure: Wohnbebauung nordöstlich Kardinal-von-Galen-Straße am südwestlichen Stadtrand von Warendorf – Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten im Baugebiet, Münster, 08.05.2015.
- A.3 Franz Fischer Ingenieurbüro: Warendorf, Überflutungsprüfung Bebauungsplan Nr. 2.44 für das Gebiet „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“, gutachterliche hydraulische Berechnung und Überflutungsbetrachtung, Erfstadt, Januar 2017.
- A.4 Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 2.44 „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ in der Stadt Warendorf (Kreis Warendorf), Soest, September 2016.

Im Rahmen der Beteiligungsschritte nach Baugesetzbuch (BauGB) wurden die Öffentlichkeit und die Fachbehörden über die Planung informiert und die weiteren Abwä-

gungsmaterialien gesammelt. Auf dieser Basis wurde die Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.

Bei der Bearbeitung der Umweltbelange standen die Themen Immissionsschutz insbesondere zu Geruchsimmissionen, der Überflutungsschutz sowie artenschutzrechtliche Belange im Vordergrund. Im als erforderlich angesehenen Umfang sind dazu konkrete Regelungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 2.44 z. B. durch dezidierte Vorgaben zu Höhenlagen (z. B. Sockel, Anschlusshöhe der Baugrundstücke an Straßenverkehrsflächen), Festsetzungen zur Wasserwirtschaft einschließlich einer Notwassertrasse und die Definition von Maßnahmen zum Schutz von Amphibien getroffen worden.

Ein sachgerechter Ausgleich der betroffenen Belange und eine vertretbare Entscheidung in der Bauleitplanung über die geänderten Darstellungen sind insgesamt möglich geworden. Auf die ausführliche Bearbeitung in Umweltbericht und Begründung wird verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 23.04.2015 die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“ sowie gleichzeitig die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Juni/Juli 2016 durch Bereithaltung der Planunterlagen bei der Stadtverwaltung Warendorf zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme durchgeführt worden. Zusätzlich bestand am 29.06.2016 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung Gelegenheit zur Information und Erörterung. Aus der Öffentlichkeit sind dabei keine Stellungnahmen zur 17. FNP-Änderung eingegangen.

Die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im selben Zeitraum frühzeitig beteiligt. Der vorbereitenden Bauleitplanung entgegenstehende Belange sind nicht vorgetragen worden. Die Fachbehörden regten i. W. die zusätzliche Darstellung einer Spielplatzfläche sowie einer öffentlichen Grünfläche an. Die Spielplatzfläche wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Von der Darstellung einer öffentlichen Grünfläche wurde u. a. aufgrund der untergeordneten Größe abgesehen. Die weiteren Stellungnahmen beinhalteten i. W. Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan bzw. allgemeine Anregungen für die Umsetzung. Diese wurden soweit sinnvoll in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 19.01.2017 (Vorlagen-Nr.: 1968/2015/1) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte umfassend beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

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

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben zeitgleich im April/Mai 2017 stattgefunden. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, die die 17. FNP-Änderung betreffen.

Die Fachbehörden wiesen auf den neuen Verlauf einer 10 kV-Elektroversorgungsleitung hin. Dieser wurde redaktionell in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. 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.

Aufgrund der Anpassung des Leitungsverlaufs der 10 kV-Leitung wurde die Planzeichnung nach der Offenlage geändert. Hierdurch wurde eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, die am 28.09.2017 durch den Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss beschlossen wurde.

c) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Oktober/November 2017 durchgeführt, wobei die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange lediglich zu der genannten Änderung Stellung nehmen konnten. Aus der Öffentlichkeit sind wiederum keine Stellungnahmen zur vorliegenden FNP-Änderung eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich wiederum auf den Verlauf der angesprochenen 10 kV-Leitung. Änderungen ergaben sich daraus nicht.

4. Planentscheidung

In der abschließenden Gesamtprüfung der Planung hat der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung am 15.12.2017 das Gesamtkonzept und die Planinhalte insgesamt bestätigt und den Feststellungsbeschluss für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 gefasst (siehe Vorlage 1968/2015/4 und Niederschrift zum Feststellungsbeschluss einschließlich bisheriger Beratungsfolge).

Die 17. FNP-Änderung zur Darstellung von Wohnbauflächen im Westen von Warendorf ist im Sinne einer vorausschauenden, kommunalen Baulandpolitik besonders vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Wohnungsmarktgutachtens als sinnvoll angesehen worden. Aufgrund der Vorprägung durch die vorhandene Bebauung im Umfeld und die bereits bestehende äußere verkehrliche Erschließung ist die Fläche für eine angemessene Weiterentwicklung des Siedlungskörpers sehr gut geeignet.

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 Dezember 2017