

Bebauungsplan Nr. 3.61 für das „Gewerbegebiet an der Feldbecke“ in Freckenhorst

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsziele

Zur Stärkung der gewerblichen Wirtschaft im Stadtteil Freckenhorst fasste der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung am 13.12.2007 den Beschluss, das bestehende Gewerbegebiet an der Eisenbahnstraße und Schlosserstraße im Osten Freckenhorsts nach Südosten zu erweitern und zu diesem Zweck die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.61 für das „Gewerbegebiet an der Feldbecke“ sowie eine entsprechende 82. Änderung des Flächennutzungsplanes 1980 im Parallelverfahren durchzuführen.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 3,90 ha und umfasst festgesetzte Gewerbegebiete, öffentliche Verkehrsflächen, Naturentwicklungsflächen sowie die Abwasserbeseitigungsfläche für ein Regenrückhaltebecken.

Aufgrund der Lage des Gebietes im unmittelbaren Anschluss an Eisenbahnstraße und Gießereistraße können durch die Ausnutzung und sparsame Weiterführung der vorhandenen Erschließung relativ kurzfristig neue Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Die Stadt ist im Begriff, die überplanten Flächen zu erwerben.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Umweltbelastungen, insbesondere aufgrund von Flächenversiegelungen, ausgelöst. Es ist erforderlich, diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Ein Teilausgleich erfolgt auf einer Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die mit einer Größe von 3.820 m² im Nordosten des Plangebietes festgesetzt wird. Sie liegt zwischen den Gewerbeflächen nördlich der Eisenbahnstraße und dem im Norden des Plangebietes verlaufenden Brüggenbach. Ein weiterer Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt auf einer außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen – externen – Fläche im Raum Müssingen. Diese liegt im Umfeld des Mussenbachs auf Flurstück Gemarkung Warendorf, Flur 413, Nr. 21. Die Parzelle selbst besitzt eine Größe von 20.223 m². Hiervon soll eine Fläche von 18.220 m² als Pool zur ökologischen Kompensation verschiedener zukünftiger Projekte aufgewertet werden. Die Maßnahme umfasst die Anlage von Extensivgrünland mit Baumgruppen und Gebüsch, die Herstellung eines Sonderlebensraumes für Zauneidechsen sowie die Pflanzung einer Feldhecke. Aus

diesem Pool wird eine Teilfläche von 5.610 m² dem Bebauungsplan Nr. 3.61 zugeordnet. Der ökologische Ausgleich wird von der Stadt Warendorf durchgeführt.

Aufgrund der Nähe einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wohnhaus im östlichen Umfeld der geplanten Bauflächen erhält das Gewerbegebiet eine Gliederung nach Störintensität der zulässigen Betriebe. Diese erfolgt auf der Grundlage des Abstandserlasses vom 06.06.2007 des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Hierdurch wird der Immissionsschutz für den Wohnstandort gewährleistet.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB sowie § 32/34 Landesplanungsgesetz wurden im frühzeitigen Verfahren im Jahre 2008 zunächst Bedenken seitens der Bezirksplanungsbehörde Münster und einem betroffenen Landwirt vorgetragen. Diese bezogen sich auf den Umfang der Gewerbeausweisung, die seinerzeit zusammen mit der Naturentwicklungsfläche noch eine Größe von 5,74 ha erhalten sollte. Die Bedenken wurden berücksichtigt und das Plangebiet auf den vorliegenden Umfang reduziert. Im Zuge der Offenlage des Planes im Jahre 2011 erhob das Amt für Denkmalpflege Münster grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, da die Sichtbeziehung auf die Freckenhorster Stiftskirche aus Richtung Westkirchen in keiner Weise beeinträchtigt werden dürfte. Dieser Einwendung wurde nicht gefolgt, da von einer Verstellung des Kirchturms oder seines näheren Umfeldes durch das geplante Gewerbegebiet nicht auszugehen ist.

Darüber hinaus wurde neben anderem auf die Anregung verschiedener Fachbehörden eingegangen, die betriebsbezogene Wohnnutzung im Plangebiet wegen der Nähe zu einer Industriegebietsausweisung sowie einem vorhandenen Gaslager des Raiffeisenmarktes auszuschließen. Auch wurden die Anregungen des Kreises Warendorf, insbesondere zur Ausgestaltung des ökologischen Ausgleichs, berücksichtigt.

Der Vorschlag der Handwerkskammer, einen mit Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe in Verbindung stehenden Kleinhandel mit eigenen Produkten (Annexhandel) im Plangebiet zuzulassen, wurde vom Rat abschlägig beschieden.

4. Wahl des Planes

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.61 werden die Grundlagen für die weitere gewerbliche Entwicklung des Stadtteils Freckenhorst geschaffen. Die Stadt Warendorf ist im Begriff, die überplanten Flächen zu erwerben.

Andere Möglichkeiten, Flächen für eine gewerbliche Nutzung im bestehenden Gewerbegebiet Ost oder auch im Gewerbegebiet Süd in Freckenhorst anzubieten, werden auf kürzere oder mittlere Sicht nicht gesehen. Auch eine vorrangige

Wiedernutzung bereits versiegelter oder bebauter Flächen ist nicht möglich, da derartige Flächen für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Gerade im vorliegenden Fall des Gewerbegebietes an der Feldbecke lassen sich durch die Ausnutzung und sparsame Weiterführung einer vorhandenen Erschließung relativ kurzfristig Gewerbeflächen bereitstellen.

Die Nichtdurchführung der Planung würde aufgrund der oben dargestellten Sachlage zu einer Stagnation der gewerblichen Entwicklung Freckenhorsts und zu einer Abwanderung von Betrieben führen. Dies hätte eine Mindernutzung der vorhandenen Infrastruktur und eine allgemeine Schwächung des Stadtteils zur Folge.

Eine Neuausweisung von Gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle ist aufgrund des vorliegenden Regionalplanentwurfs vom 20.09.2010 lediglich im Westen Freckenhorsts möglich. Hier steht einer Planung jedoch die noch nicht exakt festgelegte Trasse der Ortsumgehung L 547n entgegen.

Warendorf, den 10.04.2012

Im Auftrag



Stuke