

# **STADT WARENDORF**

## **5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 für das Gebiet „Alter Bürgerhof“**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch

### **1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nahversorgungseinrichtung zu schaffen. Eine stetige Nachfrage nach Lebensmitteln des täglichen und kurzfristigen Bedarfes in Verbindung mit dem Kundenwunsch, möglichst viele Einkäufe innerhalb eines engen räumlichen Zusammenhanges zu tätigen, begründet die Vergrößerung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes am August-Wessing-Damm.

Die beabsichtigte Optimierung der Einzelhandelssituation am August-Wessing-Damm wird durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung des Bürgerhofes möglich. Dieser lässt sich in der baulich-räumlichen Situation nicht mehr wirtschaftlich betreiben und soll deshalb der städtebaulich erwünschten Einzelhandelsnutzung weichen. Damit werden auch ansonsten zu befürchtende Leerstände vermieden.

Mit der FNP-Änderung wird es möglich, eine verbindliche Bauleitplanung gemäß dem Entwicklungsgebot § 8 (2) BauGB durchzuführen. Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.13 „Alter Bürgerhof“ erfolgt im Parallelverfahren.

### **2. Verfahrensablauf**

Mit Beschluss des Rates vom 14.07.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des FNP gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 23.01. bis 10.02.2012 durchgeführt, wobei am 09.02.2012 ein öffentlicher Informations- und Erörterungstermin im Sitzungssaal des Rathauses stattfand. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum. Hierbei wurde auch die Erforderlichkeit und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgefragt.

Die öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 06.03. bis 05.04.2012 statt.

Nach dem Feststellungsbeschluss am 28.06.2012 durch den Rat der Stadt Warendorf wurde die Planänderung zur Genehmigung der Bezirksregierung Münster eingereicht.

Die Genehmigung der Bezirksregierung Münster vom 24.07.2012 wurde am 03.08.2012 im städtischen Amtsblatt bekannt gemacht.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der in Anspruch genommene Siedlungsraum weist in seiner Gesamtheit angesichts seiner integrierten Lage grundsätzlich keine besondere ökologische Bedeutung auf. Dennoch sollten die Umweltbelange in möglichst hohem Maße berücksichtigt werden.

Dies gilt auch für die teilweise hochwertigeren Strukturen im erweiterten Planungsraum (östlich angrenzende Parkanlage mit Großbaumbestand), die durch eine behutsame ökologische Ausgestaltung des Randbereiches der neuen Einzelhandelsnutzung Beachtung finden.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung erstreckt sich auf einer Fläche, die planungsrechtlich bislang als „Gemische Baufläche“ dargestellt war. Danach ist eine Grundstücksversiegelung (z.B. bei einer Entwicklung zu einem MK-Gebiet) von maximal 100 % zulässig. Der vorhandene Baumbestand genießt keinen expliziten planungsrechtlichen Schutz.

Die beabsichtigte neue Nutzung erfordert eine intensive Inanspruchnahme des weit überwiegenden Grundstücksteiles. Über eine Verkaufsflächenobergrenze hinaus wird jedoch keine Versiegelungsobergrenze vorgegeben. Regelungen zum Baumbestand werden bei dieser Planungsstufe auch zukünftig nicht getroffen.

Um exaktere Informationen zum Bestand gesetzlich geschützter Arten zu erhalten, wurde eine Potenzialanalyse<sup>1</sup> erstellt. Diese ergab ein Fledermausvorkommen im Nebengebäude des Bürgerhofes sowie potenzielle Fledermausquartiere im Bereich der hochstämmigen Bäume und kommt für Fledermäuse zu folgenden Aussagen:

„Die nachgewiesenen Baumstrukturen sind als potenzielle Quartiere anzusehen“. „Für den Wegfall der Baumstrukturen sind für die Fledermausfauna Schutz- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.“

„Der Nachweis von einigen Kotpillen im Nebengebäude zeigt, dass dieses Gebäude zumindest zeitweise von Fledermäusen genutzt wird. Aufgrund der geringen Anzahl an gefundenen Kotpillen wird dieses Quartier jedoch mit geringer Bedeutung bewertet. Auch hier sind Schutz- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.“

Mit der Beeinträchtigung weiterer besonders geschützter oder gefährdeter Arten wird nicht gerechnet, da bislang kein derartiges Vorkommen bekannt ist und die Plangebietsfläche in einem stark anthropogen genutzten Umfeld liegt. Von kleinräumigen Verdrängungen der im Siedlungsschwerpunktbereich lebenden Arten muss jedoch ausgegangen werden. Gegebenenfalls sind auch kleinräumige Folgeverdrängungseffekte im nahen Umfeld zu erwarten. Mit erheblichen Auswirkungen wird jedoch nicht gerechnet.

---

<sup>1</sup> Starrach, Martin, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse „Alter Bürgerhof“ in Warendorf, Herford, November 2011

Hinweis: Im Zuge der zwischenzeitlich begonnenen Baumaßnahmen wurde eine konkrete Prüfung auf Fledermausbestand durchgeführt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (z.B. Tötung von Tieren) sind nicht eingetreten.

Hinweis: Zwischenzeitlich wurden neben vier nicht unter Schutz stehenden Linden neun alte Laubbäume (Linde, Eiche, Buche, Rotdorn, Kastanie, Ahorn) innerhalb des Plangebietes gefällt. Hierfür erfolgte nach Zustimmung des zuständigen Fachausschusses der Stadt Warendorf eine Ausnahmegenehmigung von der städtischen Baumschutzsatzung sowie eine Befreiung von Festsetzungen des bis dato gültigen Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB. Die Fällarbeiten wurden von einem Forstunternehmen durchgeführt. Fledermausquartiere wurden hierbei nicht vorgefunden.

Im Ergebnis liegen nach Durchführung aller Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt vor. Dennoch wird zur Überwachung denkbarer Auswirkungen ein Monitoring durchgeführt.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung in der Hauptsache Bedenken dagegen erhoben, dass der Standort der alten Warendorfer Festhalle zugunsten eines Lebensmittelmarktes aufgegeben werde, den dort niemand brauche.

Der Rat wies in seiner Entscheidung zugunsten des Einzelhandels auf den Funktionsverlust hin, den der Bürgerhof in den letzten Jahren erfahren habe. Eine Gewerbebrache müsse am westlichen Ortseingang Warendorfs vermieden werden. Gleichzeitig wurde deutlich gemacht, dass sich die Handelsfirma durch den Neubau am Standort lediglich vergrößere, da ein kleinerer Laden aufgegeben werde. Darüber hinaus werde eine weitere Filiale der Firma am Affhüppen Esch im Osten der Stadt vollständig aufgegeben, so dass sich die Handelsflächen insgesamt verringerten.

#### **5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung erhob vor allem die Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Münster Bedenken gegen die Vergrößerung des Sondergebietes für Einzelhandel am Standort Bürgerhof, insbesondere im Hinblick auf eine gesicherte Nutzungsaufgabe des Einzelhandels am Standort Affhüppen Esch.

Auch hier stellte sich der Rat hinter das erarbeitete Einzelhandelsgutachten zum Projekt Bürgerhof, das die Unbedenklichkeit der Planung im Hinblick auf den Zentralen Versorgungsbereich der Altstadt und das Nahversorgungszentrum Gallitzinstraße im

weiteren Umfeld des Bürgerhofs nachwies. Durch die gleichzeitige bauleitplanerische und privatrechtlich abgesicherte Aufgabe des Einzelhandels am Standort Affhüppen Esch konnte den Vorgaben der Behörde entsprochen werden.

Warendorf, den 03.08.2012

Unter Mitwirkung des Planungsbüros Hahm, Osnabrück

Im Auftrag

Zimmermann