Stadt Warendorf
Der Bürgermeister

# Begründung mit Umweltbericht

**gemäß § 5(5) BauGB zur 95. Änderung des Flächennutzungsplanes**

## Teil I: Begründung


1. **Geltungsbereich, städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsziele**
2. **Landesplanerische Vorgaben**
3. **Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)**
4. **Umweltschutz**
   - 4.1 Altlasten
   - 4.2 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
   - 4.3 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässer- und Bodenschutz
5. **Umweltverträglichkeitsprüfung**
6. **Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur**
7. **Denkmalschutz und Denkmalpflege**
8. **Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**


## Teil II: Umweltbericht

*- Gliederung siehe dort -*

**Juni 2008**


Bearbeitung:

Stadt Warendorf, SG Städtebau und Umwelt
48231 Warendorf

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

# Teil I: Begründung

## 1. Geltungsbereich, städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsziele

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 30.06.2005 beschlossen, für den Betriebsstandort der ehemaligen Fa. Brinkhaus in Freckenhorst die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) durchzuführen und parallel dazu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.30 einzuleiten. Der Standort Brinkhaus liegt innerhalb der Ortslage Freckenhorst an der Industriestraße und umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha, die heute nahezu vollständig versiegelt ist. Der Firmenstandort wurde aufgegeben und steht insgesamt leer. Ein Abbruchantrag ist bereits im Jahr 2005 gestellt worden.

Das Firmengelände liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist von sehr unterschiedlichen Nutzungen und von gemischten Bebauungsstrukturen umgeben:

- Im Osten Richtung Ortsmitte folgen u.a. ein Edeka-Markt, ein Kindergarten und Einrichtungen der Caritas.
- Im Süden begrenzen eine öffentliche Stellplatzanlage - die in den Änderungsbereich einbezogen wird - und der Brüggenbach das Firmengelände, südlich folgen ein weiterer Edeka-Markt und ein Penny-Markt, die über die Everswinkeler Straße erschlossen werden, sowie eine Baufirma und gemischte Nutzungen bis zur Industriestraße.
- Im Norden folgen an der Industriestraße Wohngebiete und der Friedhof nördlich der Westernfelder Straße.
- Im Nordwesten und Westen folgen weitere Wohngebiete.

Das Gelände schließt somit direkt an das Ortszentrum Freckenhorst an und ist städtebaulich in den zentralen Versorgungsbereich Freckenhorst integriert. In dieser Lage an der Nahtstelle zwischen Ortsmitte, Gemeinbedarfs- und Handelsstandorten einerseits sowie umgebenden Wohnnutzungen andererseits ist ein längerer gewerblicher Leerstand der Immobilie Brinkhaus mit allen Folgeproblemen unbedingt zu vermeiden. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird auch eine gewerbliche Zwischen- oder Folgenutzung nicht mehr befürwortet. Zentrales städtebauliches Ziel der Stadt Warendorf ist somit die **Mobilisierung und standortgerechte Umnutzung der Gewerbebrache** zur weiteren Entwicklung des Ortsteiles Freckenhorst. Als mögliche Folgenutzungen kommen insbesondere Einzelhandel, ggf. auch Büronutzungen und Kleingewerbe sowie Wohnen in Frage.

Die Firma BP Planbau GmbH aus Telgte betreibt in Abstimmung mit dem Eigentümer die bauliche Entwicklung des Standortes und hatte 2004/2005 erste Plankonzepte für eine Handelsnutzung und für ergänzende Wohnbebauung vorgelegt.

Zur grundlegenden Klärung des Spielraumes für eine weitere Einzelhandelsansiedlung hatte die Stadt Warendorf jedoch zunächst eine **Einzelhandelsuntersuchung für Freckenhorst** durchführen lassen.[1] Im Ergebnis bietet die Fläche in städtebaulich integrierter Lage eine Chance zur Stärkung und Entwicklung des Freckenhorster Ortszentrums - eine angemessene Dimensionierung des Einzelhandels vorausgesetzt (siehe dort, Kapitel 4.3ff). Die

[1] siehe auch: Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlung auf dem Brinkhaus-Gelände ..., Untersuchung im Auftrag der Stadt Warendorf, Junker und Kruse, Dortmund, März 2005; vgl. Bebauungsplan Nr. 3.30, das Gutachten wird als Anlage dem 1. Original dieser FNP-Änderung beigefügt.

Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit etwa 800 m² Verkaufsfläche (VK) und eines Textilfachmarktes mit einer Größe um etwa 500 m² VK wurden für verträglich gehalten. Der mit bis zu 800 m² VK vom Projektentwickler 2004/2005 beantragte Getränkefachmarkt wurde dagegen in dieser Größe aufgrund der bereits vorhandenen, guten Verkaufsflächenausstattung in Freckenhorst abgelehnt. Hinzu kommen ggf. sonstige Angebote wie z.B. ein Bäcker, Zeitschriften o.ä.

Aufgrund diverser Abstimmungserfordernisse hat sich das Planverfahren in den Jahren 2006 und 2007 verzögert. In diesem Zeitraum wurde das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf** erstellt.[2] In diesem Konzept wurden die o.g. Ergebnisse für den Stadtteil Freckenhorst bestätigt. Übergeordnetes Ziel sind Sicherung und Ausbau des gut strukturierten Grundversorgungsstandortes mit seiner Nahversorgungsfunktion. Entwicklungsschwerpunkte sollten Arrondierungen in zentrenrelevanten Sortimenten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen sowie atmosphärische Verbesserungen sein. Der altindustrielle **Standort Brinkhaus** ist **als Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches** dargestellt worden. Ausgenommen ist lediglich das rückwärtig gelegene westliche Drittel des Betriebsgeländes. Verwiesen wird hierzu insbesondere auf die Kapitel 7.3 und 7.4.2 des Gutachtens.

Auf dieser Grundlage hat der Vorhabenträger die Planung aus dem Jahr 2005 weiter entwickelt und mit der Stadt Warendorf abgestimmt:

a) Der östliche Teil des Plangebietes an der Industriestraße soll als **Nahversorgungsstandort** auf etwa 7.000 m² Grundstücksfläche mit einem Lebensmittel-Discounter sowie mit ergänzenden Shops erschlossen werden. Die Gesamtverkaufsfläche soll maximal 1.950 m² VK betragen. Vorgesehen ist eine Sammelstellplatzanlage mit etwa 100 Stellplätzen.

b) Im westlichen Abschnitt wird ein **kleines Wohnquartier** mit ca. 7.000 m² Bruttofläche vorgesehen.

Diesen Zielsetzungen schließt sich die Stadt Warendorf im Grundsatz an. Die Ansiedlung eines Discounters mit begleitenden Shops in räumlich-funktionaler Ergänzung zur Ortsmitte wertet die Angebotsstruktur weiter auf und trägt zur langfristigen Sicherung des Grundversorgungszentrums Freckenhorst mit seinen heute etwa 7.700 Einwohnern bei. Die flächensparende Umnutzung der Gewerbebrache und die innerörtliche, gut erschlossene Nachverdichtung mit einem kleinen Wohnquartier berücksichtigt die umgebenden Siedlungsbereiche und trägt zur Deckung der Nachfrage nach baureifen Grundstücken und zur Sicherung der Wohnbevölkerung im Ortskern bei.

## 2. Landesplanerische Vorgaben

Im **Gebietsentwicklungsplan** (GEP 1998 in der aktuellen Fassung), Teilabschnitt Münsterland, ist das Plangebiet zwischen Industriestraße, Wohngebiet Westerfelder Straße und Brüggenbach als Teil des großflächigen *Wohnsiedlungsbereiches* Freckenhorst dargestellt. Vorgespräche über die geplante Umnutzung wurden zwischen Stadt und Bezirksregierung geführt. Im Zuge der derzeitigen Neuaufstellung des künftigen **Regionalplanes** ergeben sich keine veränderten Zielsetzungen.

[2] Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf, Untersuchung im Auftrag der Stadt Warendorf, Junker und Kruse, Dortmund, August 2007.

## 3. Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der **wirksame FNP** stellt das Plangebiet selber bisher i.W. als *gewerbliche Baufläche*, einen schmalen, gliedernden Streifen im Norden als *gemischte Baufläche* dar. Die angrenzenden Flächen sind wie folgt aufgenommen worden:

- Östlich der Industriestraße folgen *gemischte Bauflächen* sowie *Flächen für den Gemeinbedarf* (Einrichtungen der Caritas) und die *Wohnbaufläche* Westernfelder Straße.
- Der Brüggenbach ist bis zur o.g. Brücke mit einem schmalen *Grünstreifen* dargestellt worden und grenzt das Plangebiet von weiteren *Wohnbauflächen* im Westen und von der *Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel"* im Süden ab.
- Der Gewerbestandort im Südosten sowie weitere gemischte Nutzungen sind zwischen Brüggenbach und Everswinkeler Straße ebenfalls als *gewerbliche Baufläche* dargestellt worden.

Somit ist der Flächennutzungsplan gemäß den heutigen Planungszielen zu ändern. Die *gewerbliche Baufläche* und der schmale Streifen *gemischte Baufläche* sollen aufgegeben werden. Künftig wird die östliche Hälfte des Plangebietes als *Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel/Nahversorgungsstandort"* mit Begrenzung der maximal zulässigen *Verkaufsfläche auf 1.950 m² VK*, der rückwärtige westliche Teil als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die bestehende *öffentliche Stellplatzanlage* im Süden wird zudem bestandsorientiert in den Änderungsbereich einbezogen.

Entsprechend der Darstellung der FNP-Änderung wird nach Abschluss des Verfahrens der Bebauungsplan gemäß § 8(2) BauGB künftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

## 4. Umweltschutz

### 4.1 Altlasten

Die Betriebsgebäude der Firma Brinkhaus wurden in verschiedenen Bauabschnitten errichtet. Die erste Bebauung erfolgte etwa um 1900 im Ostteil des Geländes. In den 1960er Jahren wurde die Weberei zur Stepperei umgebaut. Die geplante Umnutzung erfordert eine **Prüfung und ggf. Sanierung des Altstandortes**. Für das Firmengelände Brinkhaus wurde daher eine **Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung** durchgeführt (Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 31.05.2005). Ebenso wurde ein **Gutachten zur Abbruchkonzeption** vorgelegt (Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 13.06.2005). Die Gefährdungsabschätzung hat ergeben, dass die geplante Folgenutzung des Geländes grundsätzlich nach Abbruch und Teilsanierung möglich ist. Die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde hat auf Grundlage dieser gutachterlichen Bewertungen keine Bedenken zum Abbruchantrag vorgetragen, wenn bei Durchführung der Arbeiten die Vorgehensweise gemäß Gutachten eingehalten wird und wenn Abbruchmaterialien, Bauschutt etc. ordnungsgemäß entsorgt bzw. nach Prüfung ggf. als Unterbau z.B. für Verkehrsflächen wieder eingebaut werden.

Eine Kennzeichnung des Standortes gemäß § 5(3) BauGB als Altstandort („... Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind") ist bisher nicht von den Fachbehörden gefordert worden und ist nach heutigem Stand nicht erforderlich.

### 4.2 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Zuge der konkreten Objektplanung vorrangig 2 Sachverhalte zu beachten:

a) Durch den Besucherverkehr bzw. durch die Stellplatzanlage des Einzelhandelsprojektes und durch die zugehörige Anlieferung einschl. Betriebsabläufe und Kühlsystemen erfolgen Emissionen, die in ihren **Auswirkungen auf das Umfeld** zu prüfen sind. Dieses gilt insbesondere gegenüber der bestehenden und geplanten Wohnnachbarschaft im Norden bzw. Westen.

b) Die geplante Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich ist teilweise nach Süden in Richtung Stellplatzanlage der südlich des Brüggenbaches vorhandenen SB-Märkte ausgerichtet, hier ist die **Verträglichkeit der neu hinzukommenden Bebauung** mit den bestehenden Nutzungsrechten nachzuweisen.

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 3.30 ist auf Grundlage der aktuellen Objektplanung im Februar 2008 überarbeitet worden. Danach können mögliche negative Auswirkungen der Planung insbesondere durch Schallemissionen durch Gebäudestellungen und Anordnung der Erschließung sowie durch im Gutachten weiter geprüfte Schutzmaßnahmen und deren Festsetzung im Bebauungsplan vermieden werden. Auf Ebene dieser FNP-Änderung ist festzuhalten, dass die Projektplanung ohne besondere schalltechnische Probleme umsetzbar ist und dass das FNP-Verfahren damit fortgesetzt werden konnte.

### 4.3 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässer- und Bodenschutz

#### a) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung eines Bauleitplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist. Sofern das Vorhaben begründet weiter verfolgt wird, ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Das Firmengelände ist heute fast vollständig bis direkt an den Brüggenbach und an die Nachbarschaft heran versiegelt. Die Gebäude stören nachhaltig den Straßenraum der Industriestraße und sind grünordnerisch in keiner Weise dort eingebunden. Der Brüggenbach bewirkt dagegen in Verbindung mit der begleitenden Fuß-/Radwegeachse auf der Süd-/Südwestseite eine städtebaulich-räumliche Gliederung im Ortsgrundriss.

Das Plangebiet liegt somit nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet** oder in anderen Schutzgebieten. **Naturdenkmale** sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen strebt die Stadt Warendorf begründet die baldige Folgenutzung des zentral in der Ortslage gelegenen Bereiches an. Neben der Stärkung der Infrastruktur kann somit auch der Siedlungsdruck auf Ortsrandlagen gemindert werden. Damit ist die Maßnahme an diesem Standort auch aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft grundsätzlich sinnvoll.

Nach Aufgabe und Abriss der bisherigen gewerblichen Anlagen ist durch die Neuordnung im Plangebiet eine verbesserte Durchgrünung und v.a. für die Wohnbaufläche eine Teilentsiegelung und eine allgemeine Verbesserung der ökologischen Rahmenbedingungen zu erwarten. Nach überschlägiger Bewertung und unter Bezugnahme auf § 1a(3) Satz 5 BauGB erfolgen im Vergleich zur Ausgangslage somit keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt, somit werden weder rechnerisch noch als Ergebnis der Abwägung zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Landschaftsplanerische Erfordernisse und ggf. mögliche grünordnerische Maßnahmen werden in dem parzellenscharfen Bebauungsplan Nr. 3.30 geprüft. Auf Ebene der FNP-Änderung wird danach kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

**b) Gewässerschutz**

Das **Überschwemmungsgebiet** des in der Ortslage tief eingeschnittenen Brüggenbaches beschränkt sich auf den Gewässerquerschnitt. Entlang des Brüggenbaches ist künftig ein **Uferrandstreifen für den Gewässerunterhalt** gemäß Landeswassergesetz freizuhalten und öffentlich zu sichern. Dieser Streifen darf nicht in die private Gartengestaltung einbezogen werden. Detailregelungen sind ebenfalls im parzellenscharfen Bebauungsplan Nr. 3.30 zu treffen.

**c) Bodenschutz**

Das Plangebiet in der Innerortslage ist bereits seit langem nahezu vollständig versiegelt (s.o.). Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist die Mobilisierung und Folgenutzung der zentral in der Ortslage gelegenen Gewerbebrache im Sinne des Bodenschutzes geboten. Durch die Planung wird eine teilweise Entsiegelung erfolgen.

## 5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Plangebiet wird gemäß BauGB 2004 eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Der **Umweltbericht** mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB wird als Teil II dieser Begründung beigefügt. Die Fachbehörden wurden gebeten, im Sinne des „scoping" vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB n.F. der Stadt zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wurde der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass das Vorhaben eindeutig geringere Auswirkungen auf die Umwelt verursacht als die frühere gewerblich-industrielle Nutzung. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher z.B. durch Wahl anderer Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Angesichts dieser Rahmenbedingungen strebt die Stadt Warendorf begründet die baldige Folgenutzung des zentral in der Ortslage gelegenen Bereiches an. Neben der Stärkung der Infrastruktur kann somit auch der Siedlungsdruck auf Ortsrandlagen gemindert werden. Damit ist die Maßnahme an diesem Standort auch unter Umweltgesichtspunkten grundsätzlich sinnvoll.

## 6. Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Der Planbereich wird an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Probleme sind hier derzeit nicht bekannt. Die weitere Planung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 3.30.

## 7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Boden- und Baudenkmale** oder Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten sind, sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit heute erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Besondere Blickbeziehungen oder Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden ebenfalls nicht gesehen.

## 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die 95. FNP-Änderung wurde gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3.30 im Jahr 2005 eingeleitet. Über die Ergebnisse der Verfahrenschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde bereits Ende 2005 beraten, die Entwurfsoffenlage wurde beschlossen. Aufgrund weiterer Abstimmungserfordernisse hat sich das Planverfahren in den Jahren 2006 und 2007 jedoch verzögert. Im Frühjahr 2008 konnten weitere Detailabstimmungen für den Bebauungsplan Nr. 3.30 erfolgen, die jedoch die vorbereitende 95. FNP-Änderung nicht berühren. Daher wurde das Verfahren für die FNP-Änderung mit der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB im März/April 2008 vorgezogen, um weitere Zeitverzögerungen zu vermeiden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Warendorf und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich verwiesen.

Im Auftrag der Stadt Warendorf

gez. Dirk Tischmann

Planungsbüro Tischmann Schrooten

Rheda-Wiedenbrück, im Juni 2008