



BEGRÜNDUNG

zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf

1. Änderungsbeschluss und Änderungsanlass

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 21.06.2006 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan gem. den Vorschriften der §§ 2-7 BauGB im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.68/ 1. Änderung und Erweiterung für das „Gewerbe- und Industriegebiet Milte-Ost / Hartmann“ zu ändern.

Änderungsanlass ist die geplante Erweiterung der Gewerbeansiedlung an der Ostmilter Straße in Richtung Osten. Da die angestrebte Nutzung den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der Landwirtschafts- bzw. gemischte Bauflächen ausweist, größtenteils widerspricht, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Bebauungsplanänderung im Sinne des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs geändert.

Landesplanerische Belange sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

2. Änderungspunkte

Für die Neuansiedlung von Gewerbe an der Ostmilter Straße werden die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ in diesem Bereich als „Gewerbliche Bauflächen“ festgesetzt.

Außerdem sollen die Flächen des bestehenden Betriebes am Ortsrand, die derzeit im Flächenutzungsplan als „Gemischte Bauflächen“ ausgewiesen sind, in die vorliegende Planungsmaßnahme einbezogen und entsprechend der v.g. Erweiterungsfläche ebenfalls in „Gewerbliche Bauflächen“ geändert werden.



3. Sonstige Belange

3.1 Erschließung

Die Baugrundstücke im Änderungsbereich werden wie bisher von der Ostmilter Straße erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze können auf den Grundstücken sichergestellt werden.

3.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die gewerblichen Bauflächen auf den Immissionsschutz zu untersuchen und diesbezüglich ggf. einzuschränken, damit hier keine unzulässigen Emissionen auf die unmittelbar westlich angrenzenden, bestehenden Wohnnutzungen erfolgen.

3.3 Natur und Freiraum

Die Flächen im Änderungsbereich sind bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung von nachrangiger ökologischer Wertigkeit, unbedingt erhaltenswerte Strukturen liegen nicht vor.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung, insbesondere die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4. Umweltbericht

4.1 Umweltschutzziele

Die Ergebnisse der gem. § 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Um mögliche Umweltauswirkungen des Planänderungsvorhabens auf die Schutzgüter

- Menschen, Tiere, Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu erfassen und zu bewerten, enthält der vorliegende Umweltbericht eine Darstellung der möglichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter mit Hinweisen auf Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.



Die räumlichen Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen dürften auf den Geltungsbereich des Änderungsplanes und dessen Randbereiche beschränkt bleiben.

4.2 Beschreibung des Vorhabens

Die Inhalte und Ziele des vorliegenden Bauleitplans sind insbesondere in den Punkten 1 und 2 erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Änderung einer ca. 0,47 ha großen „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie einer ca. 0,2 ha großen „Gemischten Baufläche“ in „Gewerbliche Bauflächen“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeansiedlung zu schaffen.

Das Änderungsgebiet ist geprägt von bereits bestehender Bebauung sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen. Entsprechend der Darstellung und der tatsächlichen Gegebenheiten liegt ein Lebensraum von nachrangiger Bedeutung für Tier und Pflanze vor (überwiegend versiegelte bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen). Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Hinweise auf geschützte Arten liegen nicht vor.

Oberflächengewässer, Gründlandflächen und forstwirtschaftliche Nutzflächen bzw. sonstige Gehölzbestände sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

4.3 Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.3.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die bereits im Plangebiet und direkt angrenzend lebenden Bewohner und zum anderen die Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner des Änderungsgebietes zu untersuchen.

Durch die geplante Erweiterung der Gewerbeansiedlung sind keine nennenswerten verkehrsbedingten Mehrbelastungen für die Bewohner der angrenzenden Wohngebäude zu erwarten. Aus Immissionsschutzgründen ist in der verbindlichen Bauleitplanung eine Einschränkung des Gewerbegebietes auf der Grundlage des Abstandserlasses 1998 erforderlich, um eine Verträglichkeit zur benachbarten Wohnnutzung herzustellen.

Die Geruchsimmissionen, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, werden durch die Verkleinerung der landwirtschaftlichen Flächen und der Schaffung eines größeren Abstandes



zur Wohnbebauung eher reduziert.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die geplante Änderung sind nicht zu erkennen.

4.3.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich ist entsprechend der vorzufindenden Biotopstrukturen als gering einzuschätzen. Vom Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind daher lediglich als ökologisch nachrangig einzustufende Biotoptypen betroffen.

Unter Berücksichtigung von internen und externen Ausgleichsmaßnahmen, deren Umfang auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt wird, verbleibt keine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes.

4.3.3 Schutzgut Boden

Natürliche geologische Formationen im oberflächennahen Bereich sind im Änderungsgebiet durch bereits erfolgte bauliche Maßnahmen bzw. landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorhanden.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Änderungsplanes und im weiteren Umfeld nicht bekannt.

Da die Bodenverhältnisse im Änderungsbereich in der Vergangenheit bereits deutlich überformt wurden, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die ökologische Wertminderung durch erhöhte Versiegelung wird bei der Eingriffsbilanzierung in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

4.3.4 Schutzgut Wasser – Grundwasser

Eine Bodenuntersuchung zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit und des Grundwasserstandes liegt für den Planbereich vor und weist die Versickerungsfähigkeit nach. Wasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich und seinem Umfeld nicht ausgewiesen.

Eine zu erwartende Auswirkung der Planung auf das Grundwasser ist die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die höhere Versiegelung und die Beschleunigung des Gebietsabflusses durch die Einleitung eines hohen Anteils der Niederschläge in die Kanalisation.

Das Änderungsgebiet hat jedoch keine Bedeutung für die Trinkwassergewinnung. Die durch die höhere Versiegelung zu erwartende Verringerung



der Grundwasserneubildung ist daher wasserwirtschaftlich nicht relevant.

Während der Bauphase ist die Gefahr einer Grundwasserverschmutzung bei einem eventuellen Grundwasseranschnitt im Bereich der Baugruben geringfügig erhöht. Dies lässt sich durch eine geordnete Baustellenführung und den Einsatz schadstoffarmer Baumaschinen und -fahrzeuge sowie durch sachgemäßen Betrieb und Wartung auf ein Minimum reduzieren.

Nach Fertigstellung gehen von der geplanten Bebauung keine Gefährdungen der Grundwassergüte aus, da dort keine größeren Mengen von wassergefährdenden Stoffen gehandhabt werden und mit relevanten Schadstoffen nicht zu rechnen ist.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser ist daher als gering zu bewerten.

4.3.5 Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist nach Vorgabe des § 51 a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Gravierende Veränderungen für das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

4.3.6 Schutzgüter Klima und Luft

Das Klima im Änderungsbereich und seinem Umfeld wird von den überwiegend klimatisch positiven Wirkungen der land- und forstwirtschaftlich genutzten freien Landschaft dominiert.

Luftschadstoffbelastungen durch Straßenverkehr sind als gering einzustufen. Industrielle Emittenten sind im Umfeld nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Lokalklima und Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffe gehen von der Änderungsplanung nicht aus.

4.3.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist im Änderungsbereich heterogen. Es ist geprägt von Elementen des Siedlungsraumes und der freien Landschaft (landwirtschaftlich genutzte Flächen).



Zur Abgrenzung des Gewerbegebietes und zum fließenden Übergang zur freien Landschaft wird an der östlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft bzw. zur geplanten Sammelstraße für das Baugebiet „Königstal I“ ein ca. 3 Meter breiter Grünstreifen zur Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt.

Der Pflanzstreifen zum Abschluss des Gewerbegebietes nach Osten wird mit standortgerechten Gehölzen zweireihig auf Lücke hergestellt, wobei der Abstand der Reihen 1,00 m und der Abstand der Gehölze in den Reihen 1,50 m zu betragen hat.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung ist nicht gravierend einzustufen.

4.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zur Vorbereitung des angedachten Bebauungsplanes „Königstal“ hat es archäologische Voruntersuchungen durch das Westfälische Museum für Archäologie, Ansprechpartner Herr Dr. Grünewald, gegeben.

Bei diesen Voruntersuchungen sind drei wissenschaftlich bedeutende Fundstellen festgestellt worden, die mittlerweile gem. § 4 DSchG vorläufig in die Denkmalliste der Stadt Warendorf eingetragen wurden.

Eine dieser drei Fundstellen befindet sich im Plangebiet. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 208 sowie um das südliche Teilgrundstück des Flurstücks 52 (ab Höhe des Flurstücks 208).

Mit den Grundstückseigentümern wurde vereinbart, dass vor sämtlichen Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Westfälischen Museums für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen ist.

Nach Ergebnis der Sondierung hat der Grundstückseigentümer eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Amtes für Bodendenkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.

Der Grundstückseigentümer hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabung zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.



4.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Ausgehend von den vorhabenspezifischen Primärwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurde versucht, auf der Grundlage der vorliegenden Kenntnisse die möglichen Folgewirkungen auf andere Schutzgüter abzuschätzen.

Bei der Beurteilung eventueller Wechselwirkungen wurden solche Wechselwirkungen, die bereits als Primärwirkung bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt worden sind, nicht berücksichtigt.

Im Änderungsbereich liegen keine Schutzgüter vor, die unabdingbar voneinander abhängig sind (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen wären.

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Erforderlichkeit von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ist auf dieser Planungsebene nicht gegeben. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung gem. BNatSchG werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und ggf. festgelegt.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die städtebaulichen Rahmenbedingungen des nördlich gelegenen Gewerbegebietes kann dieses nicht erweitert werden. Zur weiteren Möglichkeit der Gewerbeansiedlung sollen die Flächen südlich der Ostmilter Straße in Richtung Osten erweitert werden.

Anderweitige räumliche Planungsmöglichkeiten, die gegenüber dem gewählten Änderungsbereich funktionale, ökologische oder sonstige Vorteile aufweisen, liegen nicht vor.

4.6 Zusammenfassung

Die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf



beinhaltet die Änderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Gemischten Bauflächen“ in „Gewerbliche Bauflächen“.

Mit dieser Änderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da die ökologische Wertigkeit der bestehenden Biotopstrukturen gering ist und zum Teil eine bereits baulich vorbelastete Fläche beansprucht wird sowie der Immissionsschutz für die umliegende Wohnbebauung gesichert wird.

Alternative räumliche Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten nicht. Für Eingriffe gem. BNatSchG in Natur und Landschaft stehen ausreichende Kompensationsflächen auf der städtischen Fläche Gemarkung Freckenhorst, Flur 26, Flurstück 261 zur Verfügung.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

5. Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen wären, sind erkennbar nicht betroffen.

6. Verfahrensvermerk

Mit Erlangen der Wirksamkeit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verliert die derzeitige Darstellung für den Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Bearbeitet in Abstimmung mit der Stadt Warendorf:

Ostbevern, März 2007

Dipl.- Ing. Hermann Schapmann
Architekt BDA
Grevener Damm 2, 48346 Ostbevern

Warendorf, März 2007

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Stuke