



Stadt Warendorf

Begründung
einschließlich Umweltbericht
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch
(BauGB)
zur
6. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Parallelverfahren
zum
Bebauungsplan Nr. 2.81
„Gewerbegebiet West nördlich des Münsterweges“

INHALT:

Begründung TEIL A:

- 1.0 Geltungsbereich, Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsziele**
- 2.0 Landesplanerische Vorgaben**
- 3.0 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)**
- 4.0 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur**
- 5.0 Umweltbelange**
 - 5.1 Altlasten
 - 5.2 Vorbeugender Immissionsschutz
 - 5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 5.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 5.5 Umweltprüfung
- 6.0 Flächenbilanzierung**
- 7.0 Weitere Bestandteile der Begründung**
- 8.0 Hinweis zur Abwägung**

Begründung Teil B: Umweltbericht

1.0 Einleitung

- 1.1 Veranlassung und Rechtsgrundlagen
- 1.2 Beschreibung des Planvorhabens
- 1.3 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen
 - 1.3.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 1.3.2 Flächennutzungsplan
 - 1.3.3 Landschaftsplan

2.0 Bestandsaufnahme und –bewertung

- 2.1 Boden
- 2.2 Wasser
- 2.3 Klima / Lufthygiene
- 2.4 Pflanzen und Tiere
- 2.5 Landschaftsbild
- 2.6 Mensch
- 2.7 Kultur- und Sachgüter
- 2.8 Wechselwirkungen

3.0 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

- 3.1 Boden
- 3.2 Wasser
- 3.3 Klima / Lufthygiene
- 3.4 Pflanzen und Tiere
- 3.5 Landschaftsbild
- 3.6 Mensch
- 3.7 Kultur- und Sachgüter
- 3.8 Wechselwirkungen

4.0 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariantenprüfung)

5.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7.0 Technische Verfahren / Fehlende Kenntnisse

8.0 Maßnahmenbeschreibung zum Monitoring

9.0 Zusammenfassung

Begründung TEIL A:

1.0 Geltungsbereich, Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsziele

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes von Warendorf, nördlich des Münsterweges und westlich der Hartsteinwerke (Kalksandsteinwerk). Die Fläche von ca. 4,2 ha wird bis auf den nördlichen Bereich und untergeordnete Flächen auf der Ost- und Südseite intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bereits 1987 und ergänzend 1988 wurde ein Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur gewerblichen Nutzung gefasst. Die Bauleitplanverfahren wurden jedoch wegen der geringen Nachfrage und der mangelnden Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf nicht weiter verfolgt.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2.71, 2.15 und 2.34 der Stadt weisen in den Gewerbegebieten zwischen Katzheide und Waterstroate und westlich und östlich des Salzgrabens noch nicht in Anspruch genommene Flächen von insgesamt ca. 7,6 ha aus. Diese Flächen befinden sich jedoch ausschließlich im Privatbesitz und konnten bis heute keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 2.81 für das „Gewerbegebiet West nördlich des Münsterweges“ im Parallelverfahren soll entsprechend einem Teilaspekt des Rahmenplanes West (Emslandschaft/vom Zentrum Warendorf zu den Kottrupseen) die Voraussetzung zur Bereitstellung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden, da die Stadt Warendorf hier zwischenzeitlich alle Flächen erwerben konnte.

Anderweitige kurzfristige Bereitstellungsmöglichkeiten von Flächen für eine gewerbliche Nutzung seitens der Stadt werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gesehen.

Auch eine vorrangige Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen ist nicht möglich, da derartige Flächen für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

2.0 Landesplanerische Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1998) in der aktuellen Fassung, Teilabschnitt Münsterland, ist das Plangebiet nördlich des Münsterweges als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Der Bereich wird zum Teil überlagert durch eine Kennzeichnung zum Schutz der Gewässer.

Die Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raum- und Landesplanung hat ergeben, dass keine landesplanerischen Bedenken erhoben werden.

3.0 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Da gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung mit dem Inhalt der Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche. Der nördliche Teil des Änderungsbereiches wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und als Grünfläche dargestellt.

4.0 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich wird an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die weitere Planung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2.81.

5.0 Umweltbelange

5.1 Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist im Bezug auf das Plangebiet im Norden zwei Eintragungen auf. Hierbei handelt es sich zum einen um eine ca. 1.370 m² große Fläche mit der Flächennummer 50162, welche als Müllumschlagstation (Sammlung, Beförderung und Zwischenlagerung von Abfällen) bis 1982 genutzt wurde und der Erhebungsstufe II zugeordnet ist, zum anderen um eine ca. 1.885 m² große Fläche mit der Flächennummer 50053, welche für Klärschlammbeete der städtischen Kläranlage bis 1968 genutzt wurde und keiner Erhebungsstufe zugeordnet ist.

Eine Gefährdungsabschätzung für die Altstandorte wurde im Juli 2008 durch das Büro „Guch“ aus Hamm durchgeführt. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse und der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf vom 09.09.2008 (zum Bebauungsplan Nr. 2.81) wird auf eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen in den in der Aufstellung befindlichen Bauleitplänen verzichtet.

5.2 Vorbeugender Immissionsschutz

Mittelbare Auswirkungen der Planung auf die dort arbeitenden bzw. wohnenden Menschen durch nachteilige Immissionen aller Art (z.B. Lärm- und Schadstoffbelastungen aus Individualverkehr, Geruchsbelästigungen aus der Landwirtschaft, dem Klärwerk und dem Hartsteinwerk), die das Maß des Zumutbaren übersteigen, werden nicht erwartet bzw. durch vorbeugende Immissionsschutzmaßnahmen und deren Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf das Geruchsmissionsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 2.81, aufgestellt durch das Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner vom Juni 2008, wird verwiesen.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Aufgrund wertvoller archäologischer Bodenfunde im Bereich der Kottrupseen sind weitere Funde nicht ausgeschlossen. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

5.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder in anderen Schutzgebieten. Er liegt jedoch im unmittelbaren Einwirkungsbereich des FFH-Gebietes „Emsaue“, hier des alten Emsarmes (gesetzlich geschütztes Biotop).

Die gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 48d Landschaftsschutzgesetz (LG) erstellte FFH-Verträglichkeitsstudie des Büros WWK – Umweltplanung – vom April 2008 erbrachte, dass erhebliche und nachteilige Beeinträchtigungen für die Arten nach den Anhängen der FFH-Richtlinie sowie die benannten Schutzzwecke und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Emsaue, Kreis Warendorf und Gütersloh“ nicht zu erwarten sind. Die FFH-Verträglichkeitsstudie wurde auf der Ebene der Voruntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 2.81 „Gewerbegebiet West nördlich des Münsterweges“ ausgearbeitet.

5.5 Umweltprüfung

In der Neufassung des Baugesetzbuches (Bekanntmachung vom 23.09.2004) ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht (Teil B) bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 2.81 für das „Gewerbegebiet West nördlich des Münsterweges“ durch das Büro WWK-Umweltplanung, Warendorf, erarbeitet und gilt auch für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Darin sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu entnehmen. Zusammenfassend wird danach aufbereitet festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter verbleiben.

Zu erwartende Beeinträchtigungen durch die künftige Bebauung und Versiegelung sollen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll zum Teil im Plangebiet selbst und des Weiteren auf einer städtischen Fläche außerhalb des aufzustellenden Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgen. Insbesondere bei unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen sollen geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Der Zeitpunkt der Überwachungsmaßnahme erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung und der Umsetzung. Da bei einer ordnungsgemäßen gewerblichen Nutzung sowie Realisierung der ökologischen Maßnahmen im

Plangebiet nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes im Einwirkungsbereich der Planung zu rechnen ist, werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine Überwachungsmaßnahmen festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 Abs. 3 BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden wird verwiesen.

6.0 Flächenbilanzierung

<u>Bestand</u>		<u>Planung</u>	
Fläche für die Landwirtschaft	41.850 m ²	Gewerbliche Baufläche	34.700 m ²
		Grünflächen	2.650 m ²
		Fläche für die Abwasserbeseitigung	4.500 m ²
Gesamt:	41.850 m ²	Gesamt:	41.850 m ²

7.0 Weitere Bestandteile der Begründung

Die FFH-Verträglichkeitsstudie – Voruntersuchung des Büros WWK-Umweltplanung, Warendorf, vom 30.04.2008 wird Bestandteil der Begründung.

8.0 Hinweise zur Abwägung

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

Warendorf, 02. Oktober 2008

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke