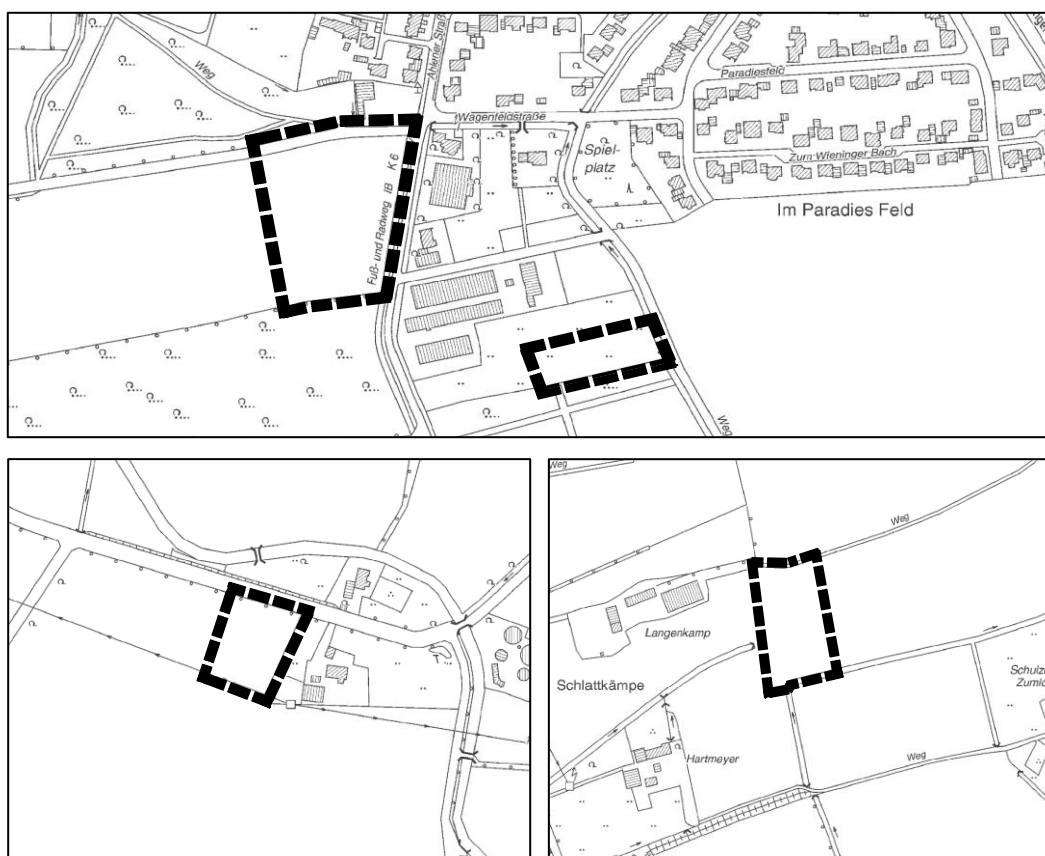




15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010

„Westlich Ahlener Straße“ im Parallelverfahren zur Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 4.16

Begründung

Januar 2023

Verfasser: post welters + partner mbB



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1. Einordnung des Verfahrens.....	3
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2. Planverfahren	5
2. Planerische Vorgaben	5
2.1. Landesplanung.....	5
2.2. Regionalplanung	6
2.3. Landschaftsplan.....	7
3. Bestandssituation.....	7
3.1. Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes.....	7
3.2. Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.....	7
4. Planerisches Konzept	7
5. Änderungsinhalte des Flächennutzungsplanes.....	8
6. Umweltbelange	11
7. Städtebauliche Kennwerte.....	11

1. Einordnung des Verfahrens

Die Stadt Warendorf beabsichtigt im Ortsteil Hoetmar westlich der Ahlener Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Weiterentwicklung zu schaffen. Diese soll insbesondere den ortsansässigen Gewerbebetrieben zugutekommen. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“ aufgestellt. Unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 2 BauGB ergibt sich hieraus die Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf.

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die 15. Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt vier Geltungsbereiche, dargestellt auf drei Planzeichnungen (Blatt 1 bis 3). Hierbei handelt es sich einerseits um das Plangebiet zum Parallelverfahren des Bebauungsplanes Nr. 4.16 (Teilbereich 1) und andererseits um drei weitere Teilbereiche, die aufgrund einer Gewerbeflächenrücknahme erforderlich sind.

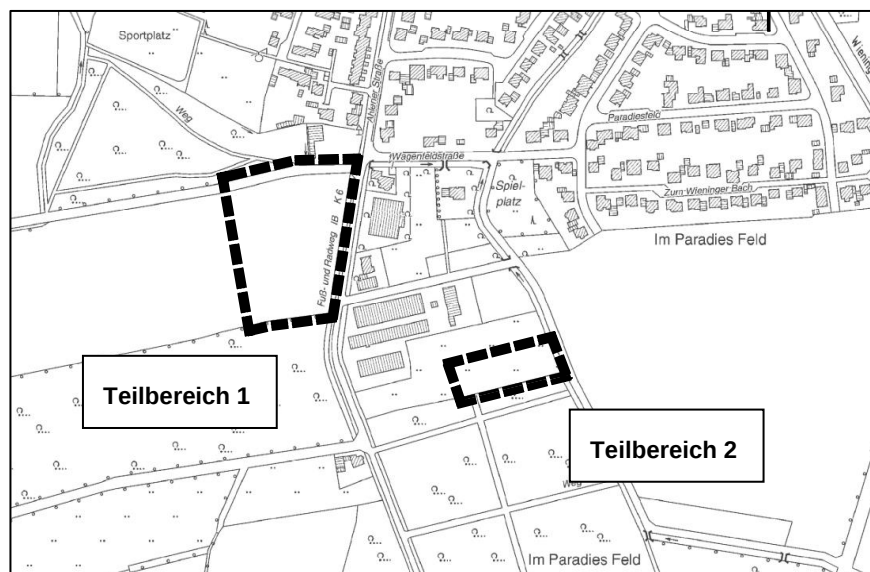


Abbildung 1: Teilbereiche 1 und 2 des räumlichen Geltungsbereiches der beabsichtigten 15. FNP-Änderung – Bereich Hoetmar-Süd (ohne Maßstab)

Das im direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 4.16 stehende Plangebiet der 15. Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich 1) befindet sich im Südwesten des Warendorfer Ortsteiles Hoetmar, westlich der Ahlener Straße. Das rund 1,5 Hektar große Plangebiet umfasst die Flurstücke 96 und Teile des Flurstücks 5 in Flur 20, Gemarkung Hoetmar. Im Norden wird der Geltungsbe-

reich durch Waldfläche und Wohnbaufläche begrenzt. Im Osten, angrenzend an die Ahlener Straße befinden sich Gewerbeflächen. Im Süden grenzt Waldfläche an das Plangebiet sowie im Westen landwirtschaftliche Fläche. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen.

Darüber hinaus umfasst der räumliche Geltungsbereich der 15. Flächennutzungsplanänderung weitere drei Teilbereiche, u.a. im Ortsteil Hoetmar sowie im Bereich Neuwarendorf. Teilbereich 2 umfasst eine 0,3 ha große Fläche weiter südöstlich des Plangebietes. Diese umfasst Teile des Flurstücks 22, in Flur 20, Gemarkung Hoetmar. Die Fläche wird umgeben von gewerblicher Fläche im Westen und Norden, sowie landwirtschaftlicher Fläche im Osten und Waldfläche im Süden.

Der dritte Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches beinhaltet eine rund 0,5 ha große Fläche im Westen des Ortsteiles Hoetmar (im Flurstück 66 in Flur 21, Gemarkung Hoetmar). Umgeben wird die Fläche im Norden, Süden und Westen mit landwirtschaftlicher Fläche, sowie im Osten mit einer Gewerbefläche.

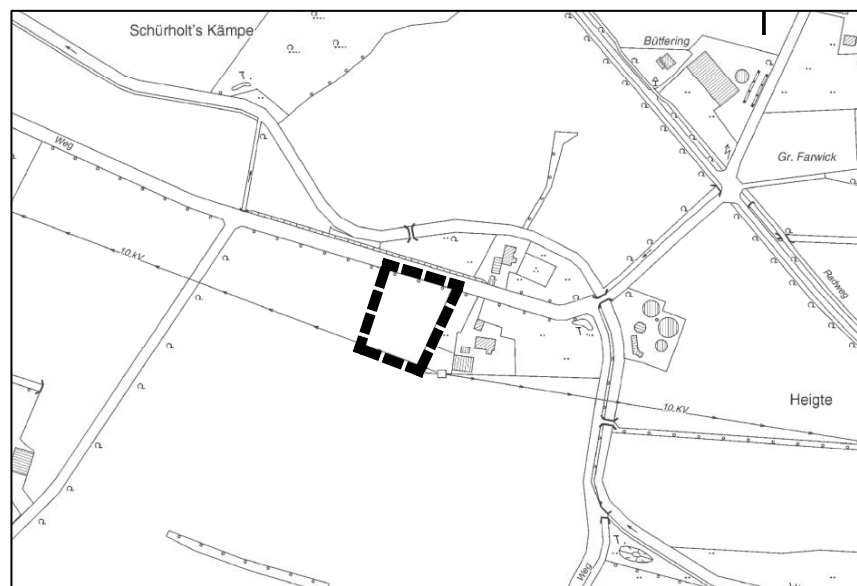


Abbildung 2: Teilbereich 3 des räumlichen Geltungsbereiches der beabsichtigten 15. FNP-Änderung – Bereich Hoetmar-West (ohne Maßstab)

Der vierte Teilbereich befindet sich westlich der Warendorfer Kernstadt, im Bereich Neuwarendorf-Katzheide, und umfasst Teile der Flurstücke 3 und 4 in Flur 8, Gemarkung Warendorf und Teile des Flurstücks 124 in Flur 6, Gemarkung Warendorf. Die rund 0,6 ha große Fläche wird nördlich und östlich von Gewerbefläche umgeben, sowie südlich und westlich von landwirtschaftlicher Fläche.

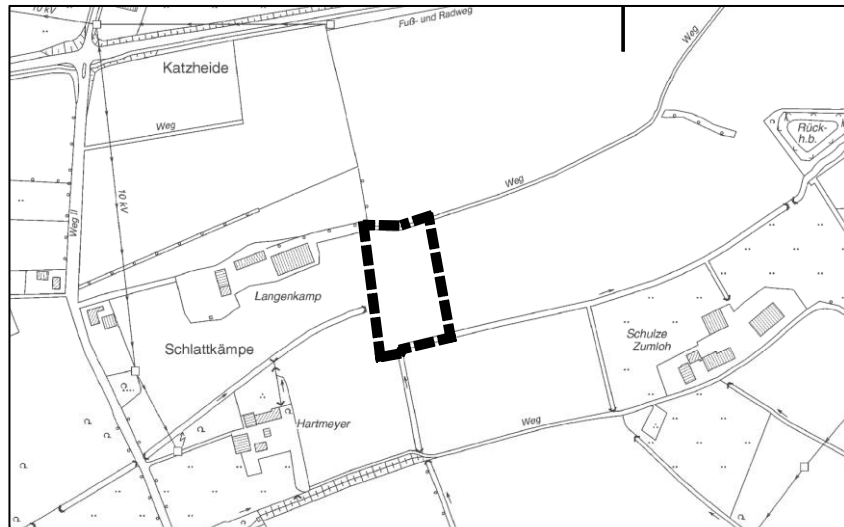


Abbildung 3: Teilbereich 4 des räumlichen Geltungsbereiches der beabsichtigten 15. FNP-Änderung – Bereich Neuwarendorf - Katzheide (ohne Maßstab)

1.2. Planverfahren

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“ sowie der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Erlangung des Baurechtes ist durch ein Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB beabsichtigt. Für die Belange des Umweltschutzes ist in einem solchen Verfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“ erfolgen im Parallelverfahren.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Landesplanung

Im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Stadt Warendorf eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) zur Schaffung einer neuen Gewerbefläche an die Bezirksregierung Münster gerichtet, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzufragen.

Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Münster ist für eine Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Ortsteil Hoetmar aufgrund des derzeit bestehenden Überschusses an Gewerbeflächen (auf gesamtstädtischer Ebene) eine Rücknahme von gewerblichen Bauflächen der gleichen Größe auf FNP-Ebene an anderer Stelle im Stadtgebiet Warendorf erforderlich. Diese erforderliche Flächenrücknahme soll im Rahmen dieser 15. Änderung erfolgen.

Die Planung entspricht dem Ziel 2-4 des LEP NRW, da es sich bei dieser Gewerbeflächenausweisung um eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Ortsteils Hoetmar handelt. Diese resultiert aus konkret ermittelten Flächenbedarfen der ortsansässigen Gewerbebetriebe.

Im Ergebnis wird seitens der Bezirksregierung Münster bestätigt, dass die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes im Einklang mit den Festlegungen des LEP NRW steht. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen nicht entgegen.

2.2. Regionalplanung

Im rechtswirksamen Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster aus dem Jahr 2014 wird das gesamte Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Der gesamte Ortsteil Hoetmar ist aufgrund seiner Einwohnerzahl gemäß § 35 Abs. 5 LPIG DVO nicht als Siedlungsbereich festgelegt, sondern von dem Planzeichen „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ erfasst. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung soll in derartigen Bereichen nur bedarfsgerecht erfolgen. Über eine Interessensbekundung und Einzelgespräche mit Gewerbetreibenden wurde ein Bedarf erfasst.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (schwarzer Kreis= Lage des Plangebietes)

2.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines aktuellen Landschaftsplanes.

3. Bestandssituation

3.1. Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist frei von Bebauung. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich zudem ein Wirtschaftsweg. Östlich angrenzend verläuft die Ahlener Straße. Diese ist zu beiden Seiten durch alleearartige Lindenreihen gesäumt. Westlich der Lindenallee schließt ein Wege-seitengraben und ein parallel geführter Fuß- und Radweg an. Über den Wirtschaftsweg, sowie über den südlichen Teil der Ahlener Straße ist das Plangebiet derzeit erschlossen.

3.2. Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Fläche, Waldfläche, ein Gewerbegebiet sowie Wohnbebauung geprägt. Im direkten nördlichen Umfeld befindet sich angrenzend an den Wirtschaftsweg bewaldete Fläche sowie nordöstlich davon eine gewerbliche Lagerfläche. Dahinter, im gesamten nördlichen Bereich sind Wohnbauflächen angesiedelt. Im Osten, angrenzend an die Ahlener Straße, erstreckt sich ein Gewerbegebiet. Im Süden grenzt direkt Waldfläche an das Plangebiet und westlich des Geltungsbereichs erstreckt sich weitere landwirtschaftliche Fläche. In Richtung Norden führt die Ahlener Straße in den Ortsteil Hoetmar hinein, südlich hat sie in rund 2 km Anschluss an die L 547.

4. Planerisches Konzept

Das Planungskonzept sieht eine Entwicklung der Fläche als gewerbliche Baufläche vor. Das Plangebiet bildet eine sinnvolle Ergänzung des bereits östlich der Ahlener Straße befindlichen Gewerbegebietes. Die Planung sieht eine bedarfsgerechte Flächeneinteilung für gewerbliche Nutzungen vor, sodass die gegebene Nachfrage der bestehenden Betriebe nach Erweiterung und Ergänzung individuell bedient werden kann.

Eine Erschließung soll über die Ahlener Straße sowie zusätzlich über den nördlich gelegenen Wirtschaftsweg ermöglicht werden.

5. Änderungsinhalte des Flächennutzungsplanes

Der seit 2010 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf stellt das gesamte Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Darstellung eines Gewerbegebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfordert demzufolge eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Um die in Rede stehende Planung auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern, wird der Flächennutzungsplan entsprechend des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bereiches der Flächennutzungsplanänderung umfasst rd. 1,5 ha Fläche. Dieser Ausschnitt deckt sich ungefähr mit der Größe des Bebauungsplanes Nr. 4.16. Lediglich der Bereich der Ahlener Straße ist nicht Teil der Flächennutzungsplanänderung, da die Straße bereits im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist.

Beabsichtigte Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4.16 „Gewerbegebiet Westlich Ahlener Straße“ setzt für das betreffende Gebiet ein Gewerbegebiet fest.

Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebietes sollen im Flächennutzungsplan zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

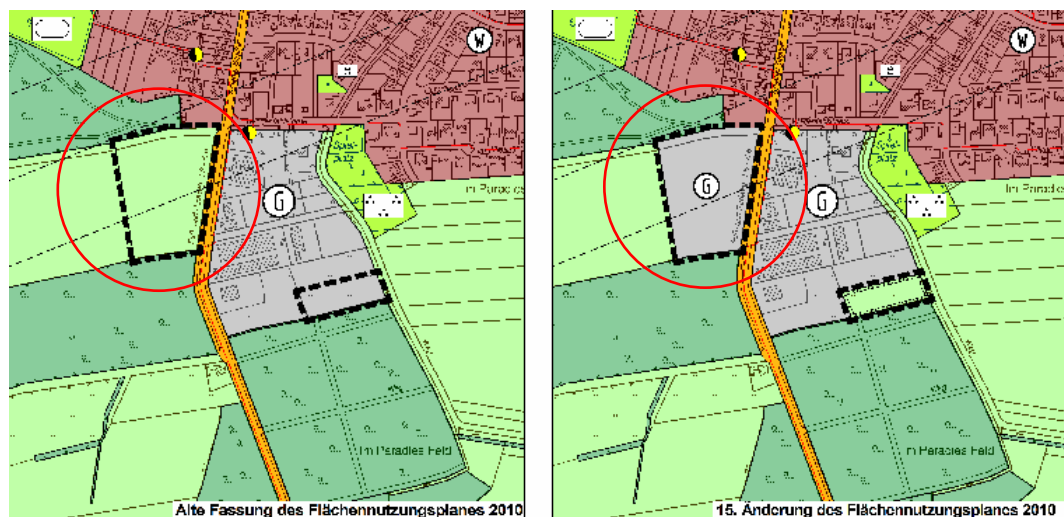


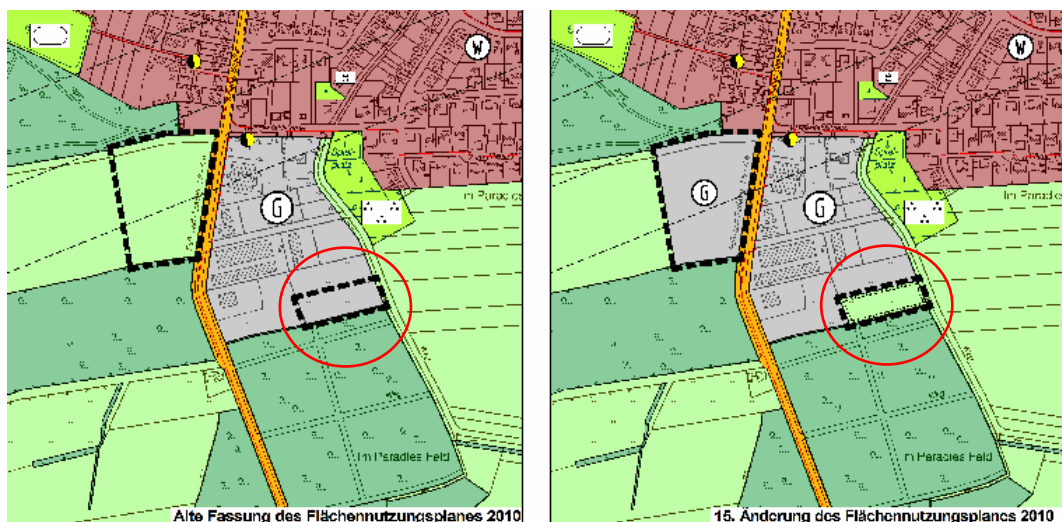
Abbildung 6: links: bisherige Fassung des FNP 2010; rechts: beabsichtigte Änderung des FNP 2010 (Auszug 15. FNP-Änderung, Blatt 1, ohne Maßstab)

Wie bereits in Kapitel 2.1 erwähnt, ist für eine Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Ortsteil Hoetmar aufgrund des derzeit bestehenden Überschusses an

Gewerbeflächen (auf gesamtstädtischer Ebene) eine Rücknahme von gewerblichen Bauflächen der gleichen Größe auf FNP-Ebene an anderer Stelle im Stadtgebiet Warendorf erforderlich, die im Rahmen dieser 15. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen soll.

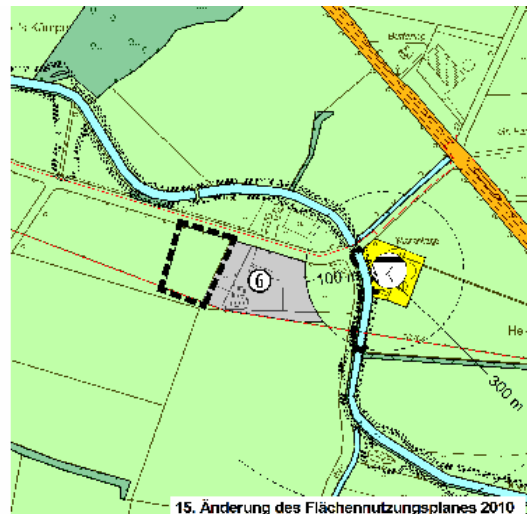
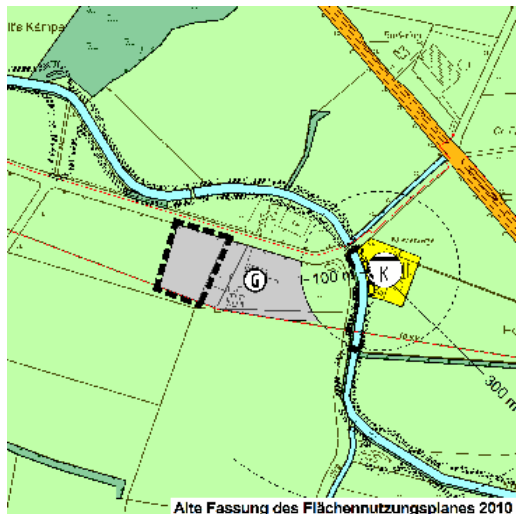
Im Folgenden werden die Bereiche der Gewerbeflächenrücknahme nochmals dargestellt. Alle Flächen sind Teil des Geltungsbereiches dieser 15. Flächennutzungsplanänderung. Anstelle der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche werden die Teilbereiche 3 und 4 Flächen nunmehr im Flächennutzungsplan zukünftig als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Da sie derzeit bereits landwirtschaftlich genutzt werden, wird durch die Flächennutzungsplanänderung der tatsächlichen Nutzung entsprochen. Teilbereich 2 ist eine planungsrechtlich gesicherte Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. 4.06 „Östlich der Ahlener Straße“. Aus dem Grund soll auch hier die gewerbliche Baufläche zurückgenommen und eine Fläche für die Landwirtschaft mit „Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden.

Auszug Blatt 1 mit Kennzeichnung des Teilbereiches 2:



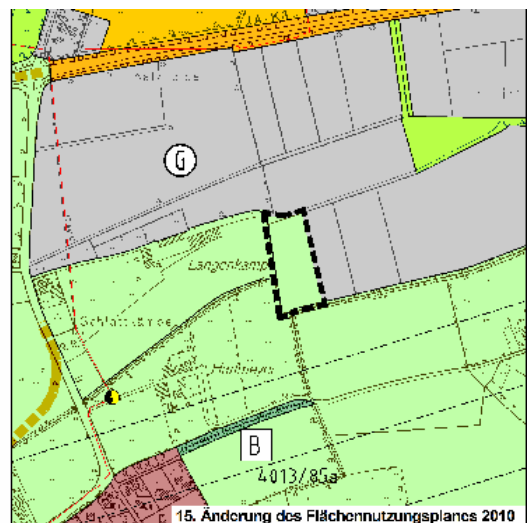
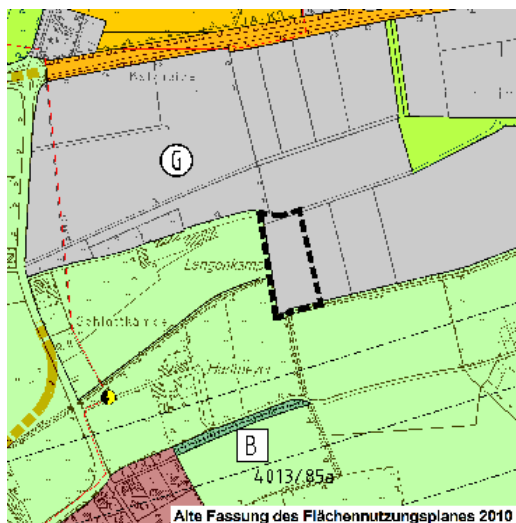
- Flächengröße: ca. 3.000 qm
- Planungsrechtlich gesicherte Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. 4.06 „Östlich der Ahlener Straße“

Auszug Blatt 2 mit Teilbereich 3:



- Flächengröße: ca. 4.800 qm
- Nordöstlich des Oststeiles Hoetmar, südlich der Hellstraße

Auszug Blatt 3 mit Teilbereich 4:



- Flächengröße: ca. 6.200 qm
- Bereich Neuwarendorf- Katzheide

6. Umweltbelange

In Bauleitplänen, welche im Regelverfahren gem. §§ 2 ff BauGB durchgeführt werden, müssen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Zuge einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 wurde durch das Büro grünplan aus Dortmund erarbeitet. Der schutzgutbezogene derzeitige Zustand des Plangebiets sowie die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie die Berücksichtigung fachgutachterlich ermittelter Maßnahmen (hinsichtlich Schall- und Geruchsimmissionen) erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahleener Straße“.

7. Städtebauliche Kennwerte

Planzeichnung Blatt 1

Teilbereich 1 insgesamt:	rd. 15.000 qm	100,0 %
Derzeitige Darstellung		
Landwirtschaftliche Fläche	rd. 15.000 qm	100,0 %
Zukünftige Darstellung		
Gewerbefläche	rd. 15.000 qm	100,0 %
 Teilbereich 2 insgesamt:	 rd. 3.000 qm	 100,0 %
Derzeitige Darstellung		
Gewerbefläche	rd. 3.000 qm	100,0 %
Zukünftige Darstellung		
Landwirtschaftliche Fläche mit Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	rd. 3.000 qm	100,0 %

Planzeichnung Blatt 2

Teilbereich 3 insgesamt:	rd. 4.800 qm	100,0 %
---------------------------------	---------------------	----------------

Derzeitige Darstellung

Gewerbefläche	rd. 4.800 qm	100,0 %
---------------	--------------	---------

Zukünftige Darstellung

Landwirtschaftliche Fläche	rd. 4.800 qm	100,0 %
----------------------------	--------------	---------

Planzeichnung Blatt 3

Teilbereich 4 insgesamt:	rd. 6.200 qm	100,0 %
---------------------------------	---------------------	----------------

Derzeitige Darstellung

Gewerbefläche	rd. 6.200 qm	100,0 %
---------------	--------------	---------

Zukünftige Darstellung

Landwirtschaftliche Fläche	rd. 6.200 qm	100,0 %
----------------------------	--------------	---------

Ausarbeitung der 15. Flächennutzungsplanänderung durch post welters + partner mbB Architekten und Stadtplaner, Arndtstraße 37, 44135 Dortmund, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Warendorf.

Warendorf, den....16.06.2023....

.....gez. Schembecker.....
Amtsleitung
Amt 61 – Stadtentwicklung