

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

### zur 15. Flächennutzungsplanänderung 2010 „Westlich Ahlener Straße“

#### 1. Planungsanlass und Inhalte der Planung

Die Stadt Warendorf beabsichtigt im Ortsteil Hoetmar die Ausweisung neuer Gewerbeflächen, um die Standortsicherung und Weiterentwicklung der ortsansässigen Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Die Erforderlichkeit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen ergibt sich aus konkreten, seitens der Gewerbetreibenden geäußerten Flächenbedarfen zur Betriebssicherung und -erweiterung. Hierfür soll westlich der Ahlener Straße ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 stellte das Plangebiet bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderte demzufolge eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die 15. Flächennutzungsplanänderung war beabsichtigt, den genannten Bereich zu einer „gewerblichen Baufläche“ umzuwandeln. Die 15. Flächennutzungsplanänderung erfolgte in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“

Der Ortsteil Hoetmar wird im Regionalplan Münsterland gemäß § 35 Abs. 5 LPIG DVO nicht als Siedlungsbereich festgelegt, sondern von dem Planzeichen „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ erfasst. Der Regionalplan formuliert als übergreifendes, raumordnerisches Ziel, dass in den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner die siedlungsstrukturelle Entwicklung nur bedarfsgerecht erfolgen soll. Um den Bedarf an Gewerbeflächen insb. der örtlichen Gewerbetreibenden in Hoetmar konkret zu ermitteln, hat die Stadt Warendorf im Jahr 2018 Interessensbekundungen abgefragt. Ergänzend hierzu wurden im Herbst 2020 nochmals Einzelgespräche mit den Gewerbetreibenden geführt.

Bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 34 Abs. 1 LPIG eine landesplanerische Anfrage bei der Regionalplanungsbehörde zu stellen, welche Ziele der Raumordnung für die betroffene Fläche bestehen und ob sie für eine Änderung des Flächennutzungsplanes aus landesplanerischer Sicht geeignet ist. Eine entsprechende landesplanerische Anfrage mit der Darstellung der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung und der Darlegung des ermittelten Flächenbedarfs für gewerbliche Bauflächen ist seitens der Verwaltung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt worden.

Im Ergebnis wurde 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. Jedoch 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 2010 erfolgen soll.

Aus diesem Grund umfasst der Geltungsbereich der 15. FNP-Änderung neben dem beschriebenen Plangebiet weitere drei Teilbereiche. Anstelle der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche sollen diese Flächen künftig im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden. Da sie bereits landwirtschaftlich genutzt werden, wird durch die

Flächennutzungsplanänderung der tatsächlichen Nutzung entsprechen. Eine Ausnahme stellt die östlich gelegene Teilfläche (Planurkunde, Blatt 1) dar. Sie dient als planungsrechtlich gesicherte Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. 4.06 „Östlich der Ahlener Straße“. Aus dem Grund soll hier neben der Umwandlung zu einer Fläche für die Landwirtschaft eine „Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ergänzt werden.

## 2. **Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Westlich Ahlener Straße“ im Verfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB beschlossen. Die 15. Flächennutzungsplanänderung erfolgt in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.16 „Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße“.

Im Rahmen der Sitzungen des Bezirksausschusses Freckenhorst-Hoetmar am 31.05.2022 sowie des Stadtentwicklungsausschusses am 02.06.2022 wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Abwägung zu den während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde darauf aufbauend im Rahmen der Sitzungen des Bezirksausschusses Freckenhorst-Hoetmar am 31.01.2023 sowie des Stadtentwicklungsausschusses am 09.02.2023 beschlossen.

Die Abwägung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sowie der Feststellungsbeschluss der 15. Flächennutzungsplanänderung wurde am 01.06.2023 im Stadtentwicklungsausschuss sowie am 15.06.2023 durch den Rat der Stadt Warendorf gefasst.

## 3. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB begleitend zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Warendorf eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese erfolgte vornehmlich für den im direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 4.16 stehenden Teilbereich 1 westlich der Ahlener Straße (Planurkunde, Blatt 1).

Da für die Teilbereiche 3 und 4 (Planurkunde, Blatt 2 und 3) keine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung absehbar ist und somit mit der FNP-Änderung der derzeitigen Nutzung entsprochen wird, erfolgte für diese Teilflächen keine vertiefende Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung. Es wird davon ausgegangen, dass der derzeitige Status Quo und der Zustand der Umweltschutzgüter auf diesen Flächen erhalten wird und keine Änderungen aufgrund der Anpassung des FNPs eintreten werden. Teilbereich 2 (Planurkunde, Blatt 1) wird ebenso nicht mit in die Betrachtung aufgenommen, da auf dieser Fläche den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4.06 entsprochen wird.

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse der Umweltprüfung zur FNP-Änderung des Teilbereichs 1 westlich der Ahlener Straße (Planurkunde, Blatt 1) zusammenfassend dargestellt:

### Mensch und menschliche Gesundheit

In einer Gesamtbewertung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen absehbar, sofern auf nachgelagerter Ebene (Bebauungsplan Nr. 4.16) fachgutachterlich ermittelte Maßnahmen (Ausschluss von Wohnnutzungen, Geräuschkontingentierung) eingehalten bzw. umgesetzt werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungs- und Wohnumfeldfunktionen zu erwarten. Die angrenzenden Erholungsräume (Wälder) bleiben in ihrer Funktion erhalten.

### Biotop- und Artenschutz

Die Planung führt zu einer Beanspruchung einer intensiv genutzten Ackerfläche mit geringem Biotopwert. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren erfolgte eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf dem Planungskonzept.

Unter Berücksichtigung der Kartiererergebnisse des Jahres 2022 kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Durchführung der Planung zudem ausgeschlossen werden. Es sind jedoch im Rahmen der Realisierung des Vorhabens Vermeidungs- bzw. Vorsorgemaßnahmen zu beachten.

### Boden

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet werden erhebliche Konflikte mit dem Schutzgut Boden entstehen. Durch die Planung werden naturnahe und bislang unversiegelte Böden erstmalig in Anspruch genommen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen hier vollständig verloren. Schutzwürdige Böden gem. BK 50 werden jedoch nicht in Anspruch genommen.

### Fläche

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch und den Schutzbelang "Fläche" ist die erstmalige Inanspruchnahme von bislang nicht baulich vorgenutzten Freiflächen in einem Umfang von rund 1,5 ha als negativ zu bewerten. Es kommt jedoch zu keinen Zerschneidungseffekten innerhalb des angrenzenden Freiraums.

### Wasser

Durch die bauliche Entwicklung und Neuversiegelung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Veränderungen der Versickerungsleistung und des lokalen Wasserhaushalts sind grundsätzlich möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers können jedoch weitgehend ausgeschlossen werden. Schädliche Einträge in das Grundwasser durch zukünftige Gewerbenutzungen, müssen im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren ausgeschlossen werden.

### Klimatische Situation

Durch die Planung wird ein Freilandklimatop mit klimatischer Ausgleichsfunktion am Rande des Siedlungsraumes in Anspruch genommen. In der Gesamtbewertung im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind jedoch aufgrund der allgemein günstigen lokalklimatischen Ausgangslage und der geringen Vorbelastung keine erheblichen Konflikte erkennbar.

Durch Dachbegrünungen und weitere Grünfestsetzungen können zukünftige Hitzebelastungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes auf nachgelagerter Ebene reduziert werden. Negative Auswirkungen auf nördlich angrenzende Wohngebiete sind insofern nicht zu prognostizieren.

### Landschaftsbild / Erholung

Die Planung führt zu Veränderungen des Landschaftsbildes und zu einer Inanspruchnahme von Freiraum im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Aufgrund der Nähe zu angrenzenden Gewerbebetrieben und der Ahlener Straße ist jedoch bereits eine Vorprägung des Landschaftsbildes durch Randeinflüsse vorhanden. Ebenso werden keine prägenden Landschaftsbestandteile oder Einzelelemente mit besonderer Bedeutung unmittelbar beansprucht. Durch die angrenzenden Wälder besteht eine gute optische Abschirmung des zukünftigen Gewerbegebietes.

Im Hinblick auf die lokale Erholungsfunktion gehen keine wesentlichen Funktionen verloren. Die angrenzenden Wanderwege und wohnortnahen Waldbereiche mit lokaler Erholungsfunktion bleiben erhalten.

### Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Eine Beeinträchtigung des Sachgutes "landwirtschaftliche Nutzfläche" erfolgt durch die Beanspruchung von Ackerfläche mit vornehmlich mittleren Bodenwertzahlen.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### **a) Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 20.06. bis zum 24.07.2022 statt. Hierüber wurde die Öffentlichkeit mit Amtsblatt Nr. 13 vom 10.06.2022 informiert. Ebenfalls erfolgte eine Veröffentlichung der Planunterlagen auf der städtischen Internetseite. Am 21.06.2022 hat ergänzend dazu eine öffentliche Informationsveranstaltung stattgefunden. Die Fachbehörden wurden am 17.06.2022 schriftlich bzw. auf elektronischem Weg über die Planung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind aus der Öffentlichkeit zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahmen eingegangen. Von Seiten der Fachbehörden sind keine der vorbereitenden Bauleitplanung entgegenstehenden Belange vorgetragen worden. Es wurden lediglich Hinweise zur Löschwasser- und Energieversorgung, zu Versorgungsleitungen, zum Umgang mit Geruchsimmissionen, zum Eingriff in Natur und Landschaft sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen gegeben. Die Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan bzw. allgemeine Anregungen für die Umsetzung. Diese wurden, sofern möglich, auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4.16 berücksichtigt.

Daraufhin wurde im Rahmen der Sitzungen des Bezirksausschusses Freckenhorst-Hoetmar am 31.01.2023 sowie des Stadtentwicklungsausschusses am 09.02.2023 über die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens beraten und die Abwägung beschlossen.

##### **b) Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.02. bis zum 28.03.2023 statt. Hierüber wurde die Öffentlichkeit mit Amtsblatt Nr. 2 vom 16.02.2023 informiert. Ebenfalls erfolgte eine Veröffentlichung der Planunterlagen auf der städtischen Internetseite. Die Fachbehörden wurden am 24.02.2023 schriftlich bzw. auf elektronischem Weg über die Planung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

Auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind aus der Öffentlichkeit zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahmen eingegangen. Von Seiten der Fachbehörden wurden im Wesentlichen Hinweise zur Energieversorgung, zu Versorgungsleitungen, zur Bodendenkmalpflege sowie zur Entwässerung gegeben. Diese wurden, sofern möglich, auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4.16 berücksichtigt.

Durch eine während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme seitens der Bezirksregierung Münster, Dezernat 32, wurde der Umweltbericht hinsichtlich der Betroffenheit der Schutzgüter bzgl. der Teilbereiche 2 bis 4 (Bereiche der Gewerbeflächenrücknahme) klarstellend ergänzt.

Zudem wurde der Plan hinsichtlich der Rechtsgrundlagen und des Datums aktualisiert. Eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen erforderten diese redaktionellen Anpassungen nicht.

#### **5. Planentscheidung**

In seiner Sitzung am 15.06.2023 hat der Rat der Stadt Warendorf den Feststellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 gefasst (vgl. Niederschrift zum Feststellungsbeschluss einschließlich bisheriger Beratungsfolge).

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 wird der Teilbereich 1 westlich der Ahlener Straße künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt, um die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Darüber hinaus wird für die Teilbereiche 2 bis 4 die gewerbliche Baufläche zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Ausnahme stellt die Teilfläche 2 (Planurkunde, Blatt 1) dar. Sie dient als pla-

nungsrechtlich gesicherte Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. 4.06 „Östlich der Ahleener Straße“. Aus dem Grund wird hier neben der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft eine „Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ergänzt.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates der Stadt Warendorf sowie auf die Niederschriften der jeweiligen Sitzungen.

Warendorf, im Juni 2023

Verfasser: Dezernat III / Amt 61