



STADT WARENDORF

93. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4.13

für das Gebiet „Lindenstraße 2“

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planfeststellung

Teil 1: Allgemeine Begründung

Teil 2: Umweltbericht

Teil 1: Allgemeine Begründung

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen / Geltungsbereich / Planungsziele

In den neunziger Jahren schuf die Stadt Warendorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Osten der Ortslage Hoetmar. Es erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.08 „Lindenstraße“ sowie die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das projektierte Wohnbaugebiet wurde in den letzten Jahren nahezu vollständig realisiert. Um die Sammelstraße „Up de Geist“, die von der Lindenstraße abzweigt, gruppiert sich nun eine hauptsächlich aus Familienheimen bestehende Bebauung.

Um den Bedarf an Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung auch weiterhin zu decken, fasste der Rat in seiner Sitzung am 24.09.2009 den Beschluss, den östlichen Ortsrand langfristig zu arrondieren und die zwischen dem genannten Baugebiet und der Kreisstraße K 20/Dechant-Wessing-Straße im Süden gelegene Landwirtschaftsfläche im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung in eine Wohnbaufläche umzuzonen. Das Areal besitzt eine Größe von ca. 3,5 ha.

Der Änderungsbereich soll neben der genannten Wohnbaufläche auch den Standort des Feuerwehr-Gerätehauses für Hoetmar in einer Gemeinbedarfsfläche umfassen. Hierfür wird der bisher geplante Feuerwehrstandort an der Sendenhorster Straße im Westen Hoetmars aufgegeben. Dieser 2. Änderungsbereich besitzt eine Größe von ca. 0,1 ha.

2. Landesplanerische Vorgaben

Aufgrund seiner geringen Größe ist Hoetmar im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland aus dem Jahre 1998 nicht als Siedlungsbereich dargestellt.

Der Ort liegt im Agrarbereich, wobei der zur Diskussion stehende östliche Ortsrand vergleichsweise weiträumig von der Darstellung der großflächigen Landschaftsschutzbereiche ausgenommen ist.

Die bisherige Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster gemäß § 32 Abs. 1 Landesplanungsgesetz hat im Mai 2010 ergeben, dass die vorliegende Arrondierungsmaßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

3. Neue Darstellungen im Flächennutzungsplan

3.1 Änderungs- Teilbereich im Osten

Das Areal besitzt eine Größe von 3,56 ha und umfasst im bisherigen Flächennutzungsplan eine Landwirtschaftsfläche von 3,22 ha sowie eine Wohnbaufläche von 0,18 ha. Die Landwirtschaftsfläche schließt die Darstellung einer

Wallhecke mit einer Gesamtlänge von 170 lfdm. ein, die auf einer Länge von 110 lfdm. noch erhalten ist. Ebenfalls ist im vorliegenden Änderungsbereich die Trasse einer 10 KV-Elektroversorgungs-Freileitung eingetragen, die in der Vergangenheit abgerüstet wurde.

Innerhalb des östlichen Änderungsbereichs wird als Schwerpunkt der Entwicklungsplanung eine Wohnbaufläche mit 2,73 ha ausgewiesen. Im Einmündungsbereich Dechant-Wessing-Straße/Lindenstraße erhält die Warendorfer Feuerwehr/Löschzug IV ihren neuen Standort auf einer 0,32 ha großen Fläche.

Diesen Projekten wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (0,15 ha) zugeordnet, auf der ein erforderliches Regenrückhaltebecken eingerichtet werden soll. Des Weiteren dient eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (0,29 ha) der ökologischen Kompensation. Hierbei wird ein 65 m langes Teilstück der angesprochenen Wallhecke erhalten.

Des Weiteren erfolgt im Nordosten des Änderungsbereichs die Darstellung des bestehenden Kinderspielplatzes (0,09 ha) am Quartier Up de Geist, der im Flächennutzungsplan bisher nicht ausgewiesen war.

3.2 Änderungsteilbereich im Westen

Obwohl die Hoetmarer Feuerwehr seit längerer Zeit den angemieteten Betriebsstandort Raiffeisenstraße 22 unterhält, war seit Aufstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt im Jahre 1980 das Grundstück Sendenhorster Straße 13 mit einer Größe von ca. 0,1 ha als zukünftiger Standort vorgesehen und als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dargestellt.

Von diesem Konzept wird durch die Planung an der Lindenstraße Abstand genommen. Das Grundstück soll nun in die umliegende gemischte Baufläche einbezogen werden.

4. Umweltbelange

4.1 Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist im Bezug auf das Plangebiet keine Eintragungen auf. Der Stadt liegen keine darüber hinaus gehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik vor.

4.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet sowie in oder an anderen Schutzgebieten.

4.4 Umweltprüfung

Auf den Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung wird verwiesen.

5. Flächenbilanz

Bisherige FNP-Darstellungen

Landwirtschaftsflächen	3.217 ha
Wallhecken	0,163 ha
Wohnbauflächen	0,182 ha
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	<u>0,105 ha</u>
Summe	<u>3,667 ha</u>

93. FNP-Änderung

Wohnbauflächen	2,747 ha
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	0,300 ha
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,285 ha
Fläche Abwasserbeseitigung Regenrückhaltebecken	0,145 ha
Kinderspielplatz	0,085 ha
Gemischte Baufläche	<u>0,105 ha</u>
Summe	<u>3,667 ha</u>

Warendorf, den 06.04.2010, geändert am 01.07.2010

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke