

## 24. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010

„Östlich Raiffeisenstraße“ im Parallelverfahren zur Aufstellung  
des Bebauungsplanes Nr. 4.14

## Begründung

Januar 2024

Verfasser: post welters + partner mbB

## 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 .....	8
5. Änderungsinhalte des Flächennutzungsplanes.....	8
6. Umweltbelange.....	10
7. Städtebauliche Kennwerte .....	11

## 1. Einordnung des Verfahrens

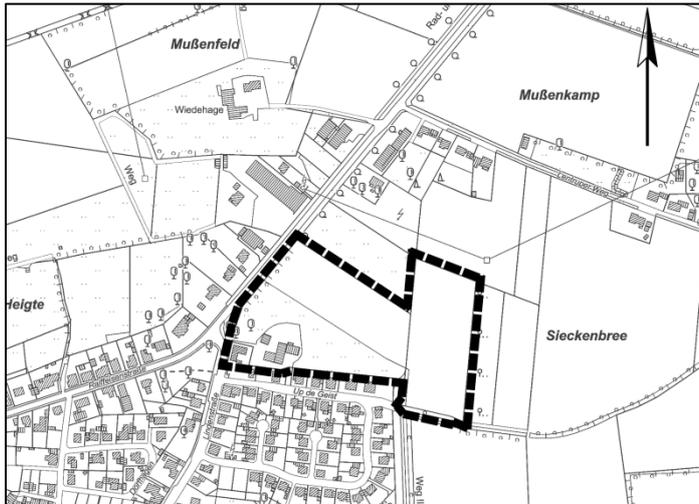
Die Stadt Warendorf beabsichtigt im Ortsteil Hoetmar östlich der Raiffeisenstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Weiterentwicklung zu schaffen. Diese soll insbesondere den ortsansässigen Gewerbebetrieben zugutekommen. Für das Vorhaben wird der Bebauungsplan Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“ aufgestellt. Unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 2 BauGB ergibt sich hieraus die Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf im Parallelverfahren. Der Geltungsbereich der 24. Flächennutzungsplanänderung ist hierzu fast deckungsgleich zum Bebauungsplan 4.14 und liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hoetmar. Zusätzlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4.14 beinhaltet die 24. Flächennutzungsplanänderung ebenso den südwestlich gelegenen Bereich der bestehenden Hofstelle sowie der denkmalgeschützten ehemaligen Stellmacherei. In diesem Bereich soll durch die Flächennutzungsplanänderung eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Für diesen Bereich befindet sich der Bebauungsplan 4.17 „Östlich Lindenstraße und Raiffeisenstraße“ in der Aufstellung.

Ergänzend beinhaltet die Flächennutzungsplanänderung noch einen zweiten Teilbereich im Ortsteil Einen. Für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Ortsteil Hoetmar wird 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. Im Rahmen dieser 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt diese im Ortsteil Einen.

### 1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

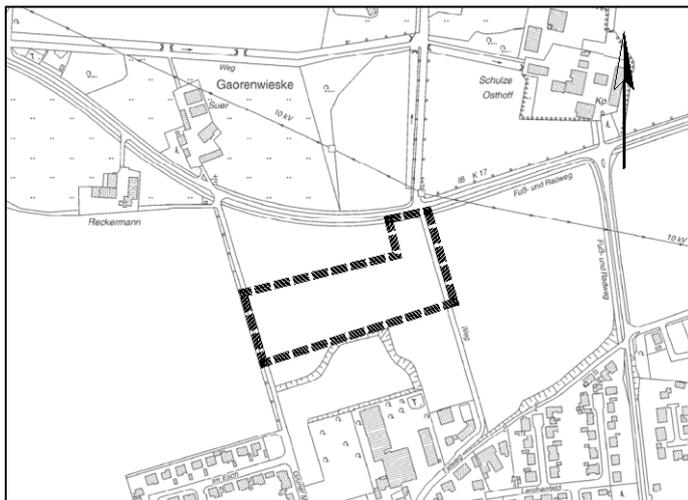
Der Geltungsbereich der 24. Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt zwei Teilbereiche, dargestellt auf zwei Planzeichnungen (Blatt 1 und 2).

Das im direkten Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 4.14 und Nr. 4.17 stehende Plangebiet der 24. Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich 1) befindet sich im Norden des Warendorfer Ortsteiles Hoetmar, nördlich des bestehenden Wohngebietes „Lindenstraße“ und östlich der Raiffeisenstraße. Das rund 4,1 ha große Plangebiet umfasst das Flurstück 32, Teile des Flurstücks 33, sowie das Flurstück 129 in Flur 17, ergänzend Teile des Flurstücks 526 in Flur 18, Gemarkung Hoetmar. Im Norden wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, sowie im Süden durch Wohnbebauung. Im Westen, angrenzend an die Raiffeisenstraße, befindet sich ebenfalls Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen. Im Osten schließt eine Ausgleichsfläche an.



**Abbildung 1: Teilbereich 1 des räumlichen Geltungsbereiches der beabsichtigten 24. FNP-Änderung – Bereich Hoetmar (ohne Maßstab)**

Darüber hinaus umfasst der räumliche Geltungsbereich der 24. Flächennutzungsplanänderung einen weiteren Teilbereich im Ortsteil Einen. Dieser Teilbereich umfasst Teile der Flurstücke 599, 590, 592 und 477 in Flur 5, Gemarkung Einen. Die rund 2 ha große Fläche befindet sich im Nordwesten des Ortsteiles Einen, östlich angrenzend an die Straße „Grüner Markenweg“. An diesen Teilbereich angrenzend befindet sich im Süden gewerbliche Baufläche. Dahinterliegend in südlicher Richtung erstrecken sich Wohnbauflächen. In westlich, östlich und nördlicher Umgebung schließen landwirtschaftliche Flächen an. Zudem verläuft im Norden die Kreisstraße K17.



**Abbildung 2: Teilbereich 2 des räumlichen Geltungsbereiches der beabsichtigten 24. FNP-Änderung – Bereich Eienen (ohne Maßstab)**

## **1.2. Planverfahren**

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“ sowie der 24. 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 24. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“ erfolgen im Parallelverfahren. Zusätzlich befindet sich der Bebauungsplan 4.17 „Östlich Lindenstraße und Raiffeisenstraße“ in der Aufstellung.

## **2. Planerische Vorgaben**

### **2.1. Landesplanung**

Im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Stadt Warendorf eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG), 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 der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 (durch den Teilbereich 2) erfolgen.

Die Planung entspricht dem Ziel Nr. 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 24. 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 der Teilbereich 1 des Plangebietes als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Der gesamte Ortsteil Hoetmar ist aufgrund seiner Einwohnerzahl gemäß § 35 Abs. 5 LPIG DVO nicht als „Allgemeiner 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 (Bebauungsplan Nr. 4.14). Die Raiffeisenstraße (L851), die westlich direkt an das Plangebiet angrenzt, fungiert als überregionale Straße.



**Abbildung 3: Teilbereich 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan (schwarzer Kreis= Lage des Plangebiets)**

Der sich im Ortsteil Eiden befindliche Teilbereich 2 wird im rechtswirksamen Regionalplan ebenfalls als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen.



**Abbildung 4: Teilbereich 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan (schwarzer Kreis= Lage des Plangebiets)**

## **2.3. Landschaftsplan**

Der Teilbereich 1 des Plangebietes im Bereich des Ortsteils Hoetmar liegt in keinem Geltungsbereich eines aktuellen Landschaftsplanes.

Der Teilbereich 2 des Plangebietes im Bereich des Ortsteils Eien befindet sich im Bereich des Landschaftsplanes Warendorf-Milte und ist dort als Innenbereich nach § 16 LG NW festgesetzt.

## **3. Bestandssituation**

### **3.1. Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet (Teilbereich 1) wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist weitgehend frei von Bebauung. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die einzigen baulichen Anlagen in Form einer ehemaligen Stellmacherei und einer Hofstelle. Hierbei handelt es sich um zwei Ziegel- und Fachwerkbauungen. Die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Stellmacherei dient heute u.a. als Museum und beherbergt zudem eine Kinder-Spielgruppe. Im westlichen Bereich des Plangebietes ragen teilweise Baumstrukturen aus dem Übergangsbereich zur Raiffeisenstraße in das Plangebiet herein. Im Gebiet selbst stocken eine großkronige Weide, eine Schwarz-Pappel sowie eine Ansammlung von Baum- und Gehölzstrukturen, die sich nördlich angrenzend an die Hofstelle befinden. Erschlossen sind die Flächen derzeit über die Lindenstraße sowie die Straße „Up de Geist“.

### **3.2. Nutzungen im Umfeld des Plangebietes**

Die Umgebung des Plangebietes (Teilbereich 1) ist durch Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie landwirtschaftliche Flächen und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geprägt. Im direkten nördlichen Umfeld befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weiter nördlich sind Gewerbeflächen vorzufinden sowie vereinzelt Wohnnutzung. Westlich des Plangebietes sind ebenso Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Im gesamten Bereich südlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet. Es handelt sich hierbei um eine aufgelockerte Einfamilienhausstruktur, bei deren Bebauung hauptsächlich Einfamilienhäuser mit angrenzendem Garten vorzufinden sind. Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Raiffeisenstraße, über die in nördliche Richtung zunächst der Ortsteil Freckenhorst und anschließend über die Hoetmarer Straße (L 547) die Kernstadt Warendorf erreicht wird.

#### **4. Planerisches Konzept**

Das Planungskonzept für den Teilbereich 1 sieht auf dem Großteil des Plangebietes die Ausweisung neuer Gewerbeflächen vor, 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 Betriebs-sicherung und -erweiterung. Durch eine innere Erschließung, ausgehend von der Raiffeisenstraße, soll eine Gewerbefläche mit bedarfsgerechten Gewerbegrundstücken entstehen. Östlich angrenzend dazu soll auf dem Flurstück 32, sowie auf Teilen des südlich angrenzenden Flurstückes 33 eine ökologische Ausgleichsfläche entstehen (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“).

Südwestlich des neuen Gewerbegebietes ist zudem im Bereich der vorhandenen Hofstelle eine Gemeinbedarfsfläche geplant. Hier sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für besondere Wohnformen im Alter und entsprechende Betreuungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden. Darüber hinaus wird auch die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht. Der Bereich der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Stellmacherei soll planungsrechtlich abgesichert werden und demnach mit in die Planung einbezogen werden (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.17 „Östlich Lindenstraße und Raiffeisenstraße“).

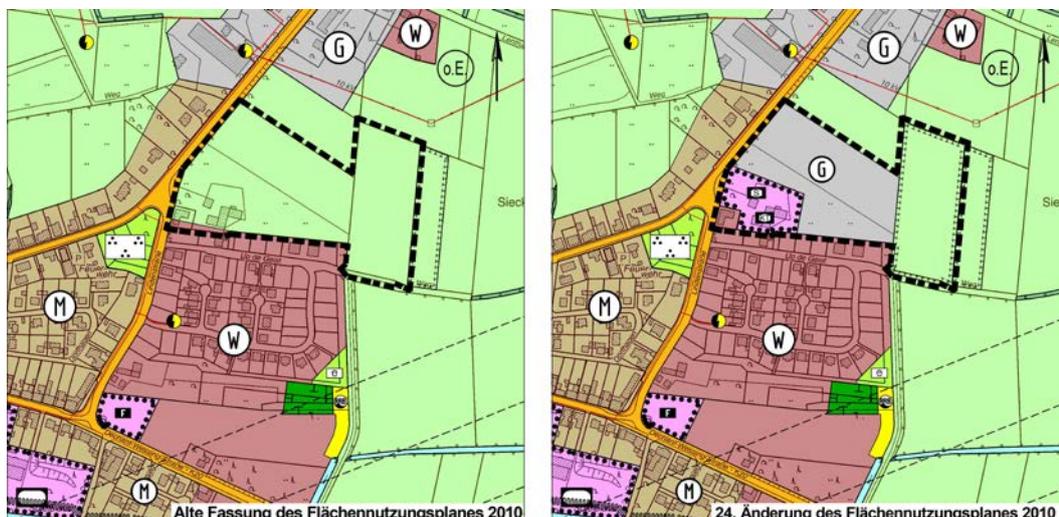
Um die vorgenannten Planungsabsichten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umsetzen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

#### **5. Änderungsinhalte des Flächennutzungsplanes**

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 stellt den Großteil des Plangebietes (Teilbereich 1) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Lediglich ein schmaler Streifen im Südwesten des Plangebietes wird derzeit als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie einer Gemeinbedarfsfläche in diesem Bereich erfordert demzufolge eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die 24. Flächennutzungsplanänderung sollen die genannten Bereiche zu einer „gewerblichen Baufläche“ sowie zu einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung: „Seniorenwohnen/-betreuung sowie Kindertagesstätte“ umgewandelt werden. Der Bereich der denkmalgeschützten, ehemaligen Stellmacherei soll analog zum südlich angrenzenden Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden. Da das östlich gelegene Flurstück 32 sowie Teile des südlich davon angrenzenden Flurstückes 33 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Ausgleichsfläche fungieren, werden diese Flächen ebenso in die Flä-

chennutzungsplanänderung integriert und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.



**Abbildung 5: links: bisherige Fassung des FNP 2010; rechts: beabsichtigte 24. Änderung des FNP 2010 (Teilbereich 1)**

Konkret wird durch die 24. Flächennutzungsplanänderung im Teilbereich 1

- eine rund 20.000 qm große Fläche in „Gewerbliche Baufläche“,
- eine rund 6.000 qm große Fläche in eine „Fläche für den Gemeinbedarf“
- eine rund 700 qm Fläche in Wohnbaufläche,
- sowie eine rund 14.700 qm große Fläche in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

umgewandelt.

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 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen soll.

Aus diesem Grund umfasst der Geltungsbereich der 24. FNP-Änderung neben dem beschriebenen Plangebiet in Hoetmar einen weiteren Teilbereich im Ortsteil Einen. Anstelle der bisherigen Darstellung als gewerbliche Baufläche soll diese Fläche künftig im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Da sie bereits landwirtschaftlich genutzt wird, wird durch die Flächennutzungsplanänderung der tatsächlichen Nutzung entsprochen.

Durch die 24. Flächennutzungsplanänderung wird im Teilbereich 2 daher eine rund 19.800 qm große gewerbliche Baufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt.

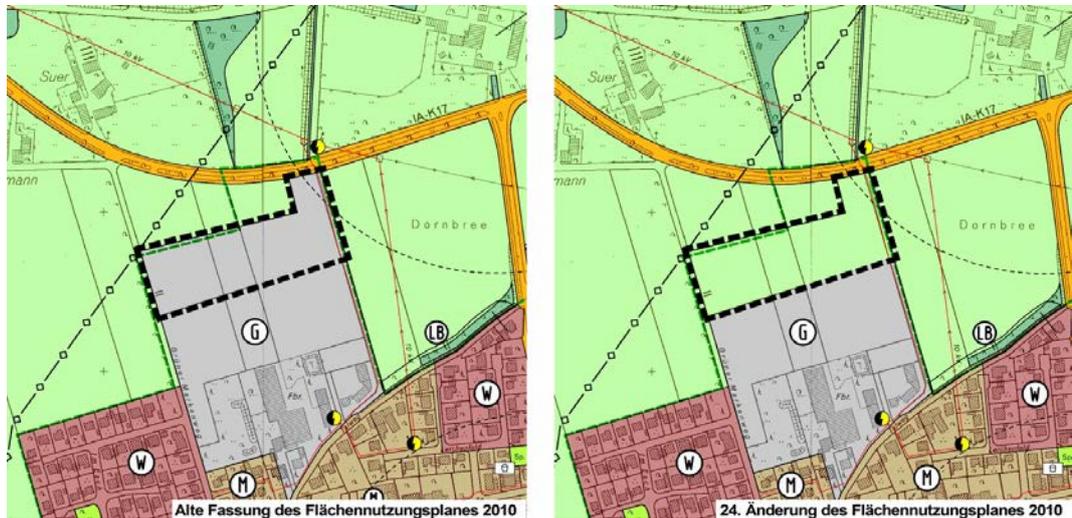


Abbildung 6: links: bisherige Fassung des FNP 2010; rechts: beabsichtigte 24. Änderung des FNP 2010 (Teilbereich 2)

## 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 24. 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 (u.a. hinsichtlich Schallimmissionen) erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Bebauungsplanverfahren Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“ und Nr. 4.17 „Östlich Lindenstraße und Raiffeisenstraße“.

## 7. Städtebauliche Kennwerte

**Teilbereich 1 insgesamt:** **rd. 4,12 ha** **100,0 %**

Derzeitige Darstellung:

Fläche für die Landwirtschaft rd. 4,07 ha 98,8 %

Wohnbaufläche rd. 0,05 ha 1,2 %

Zukünftige Darstellung:

Gewerbliche Baufläche rd. 1,98 ha 48,1 %

Fläche für den Gemeinbedarf rd. 0,60 ha 14,6 %

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 1,47 ha 35,7 %

Wohnbaufläche rd. 0,07 ha 1,7 %

**Teilbereich 2 insgesamt:** **rd. 1,98 ha** **100,0 %**

Derzeitige Darstellung:

Gewerbliche Baufläche rd. 1,98 ha 100,0 %

Zukünftige Darstellung:

Fläche für die Landwirtschaft rd. 1,98 ha 100,0 %

Ausarbeitung der 24. Flächennutzungsplanänderung durch post welters + partner mbB Architekten und Stadtplaner, Arndtstraße 37, 44135 Dortmund, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Warendorf.

Warendorf, den 16.02.2024

...*gez. Schembecker*.....  
Amtsleitung  
Amt 61 – Stadtplanung