

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

zur 24. Flächennutzungsplanänderung 2010
„Östlich Raiffeisenstraße“

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 östlich der Raiffeisenstraße 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. Lediglich ein schmaler Streifen im Südwesten des Plangebietes wird derzeit als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderte demzufolge eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die 24. Flächennutzungsplanänderung war beabsichtigt, den genannten Bereich zu einer „gewerblichen Baufläche“ sowie im südwestlichen Bereich zu einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung: Seniorenwohnen/-betreuung sowie Kindertagesstätte“ umzuwandeln. Der Bereich der denkmalgeschützten, ehemaligen Stellmacherei wird analog zum südliche angrenzenden Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Da das östlich gelegene Flurstück 32 sowie Teile des südlich davon angrenzenden Flurstücks 33 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Ausgleichsfläche fungieren, wurden diese Flächen ebenfalls in die Flächennutzungsplanung integriert und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die 24. Flächennutzungsplanänderung erfolgte in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“.

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 24. 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 24. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 erfolgen soll.

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

2. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Östlich Raiffeisenstraße“ im Verfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB beschlossen. Die 24. Flächennutzungsplanänderung erfolgt in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.14 „Östlich Raiffeisenstraße“.

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 gemeinsamen Sitzungen des Bezirksausschusses Freckenhorst-Hoetmar und des Stadtentwicklungsausschusses am 10.08.2023 beschlossen. Die Abwägung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der 24. Flächennutzungsplanänderung wurde am 16.11.2023 im Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Aufgrund von Änderungen der Entwurfsfassung wurde der Beschluss über eine erneute, beschränkte öffentliche Auslegung erforderlich. Dieser erfolgte am 16.11.2023. Die erneute, beschränkte öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 04.12.2023 bis 17.12.2023 statt. Der Feststellungsbeschluss erfolgt am 15.02.2024 durch den Rat der Stadt Warendorf.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB begleitend zur 24. 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. 4.14 stehenden Teilbereich 1 östlich der Raiffeisenstraße (Planurkunde, Blatt 1).

Da für den Teilbereich 2 keine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung absehbar ist und somit der FNP-Änderung der derzeitigen Nutzung entsprochen wird, erfolgte für diese Teilfläche keine vertiefende Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung.

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse der Umweltprüfung zur FNP-Änderung des Teilbereichs 1 östlich Raiffeisenstraße (Planurkunde, Blatt 1) zusammenfassend dargelegt:

Mensch und menschliche Gesundheit

In einer Gesamtbewertung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen absehbar, sofern auf nachgelagerter Ebene (Bebauungsplan Nr. 4.14) fachgutachterlich ermittelte Maßnahmen (u.a. erforderliche Festsetzungen von Lärmpegelbereichen/Emissionskontingenten und sonstige Schallschutzmaßnahmen) eingehalten bzw. umgesetzt werden. Ferner sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erholungs- und Wohnumfeldfunktionen zu erwarten. Die angrenzenden Erholungsräume bleiben in ihrer Funktion erhalten.

Biotop- und Artenschutz

Die Planung führt zu einer Beanspruchung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche mit geringem Biotopwert. Neben intensiv ackerbaulich genutzten Teilflächen geht eine 0,95 ha große Grünlandfläche (Fettwiese) verloren. Ferner werden vorgenutzte Bereiche (ehem. Hofstelle mit Garten und Obstbäumen) überplant. Im Ostteil (Flurstück 32) des Änderungsbereiches sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Auf der 1,4 ha großen und bislang intensiv ackerbaulich genutzten Freifläche ist folglich eine Aufwertung der Biotopwertigkeit zu erwarten. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotop sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Planung werden jedoch Eingriffe in die gesetzlich geschützte Allee entlang der Raiffeisenstraße vorbereitet. Die zukünftige Erschließung des Gewerbegebietes sowie der Gemeinbedarfsfläche führt voraussichtlich zu einer Beanspruchung von mehreren Alleebäumen auf der östlichen Straßenseite. In den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren erfolgte eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf dem Planungskonzept. Ferner werden auf dieser Ebene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie konkrete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

In der Gesamtbewertung werden unter Beachtung von Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen sowie der in den Artenschutzbeiträgen (GRÜNPLAN, 2023) näher erläuterten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst.

Boden

Durch die Neudarstellung von Bauflächen 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 Inanspruchnahme von bislang nicht baulich vorgenutzten Freiflächen in einem Umfang von rund 2,4 ha als negativ zu bewerten. Es kommt jedoch zu keinen Zerschneidungseffekten innerhalb des angrenzenden Freiraums. Im Ostteil bleibt ein ca. 1,4 ha großer Bereich als Freiraum bzw. als Ausgleichs- und Retentionsfläche erhalten.

Die Rücknahme der gewerblichen Baufläche im Teilbereich 2 ist im Hinblick auf das Schutzgut Fläche positiv zu bewerten bzw. dient als „Flächenausgleich“ für die geplante Entwicklung.

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.

Klima und Luft

Durch die Planung wird ein Freilandklimatop mit klimatischer Ausgleichsfunktion am Rande des Siedlungsraumes in Anspruch genommen. Zum Schutz vor Starkregenereignissen werden auf nachgelagerter Planungsebene Vorsorgemaßnahmen in Form einer zusätzlichen Retentionsfläche vorgesehen. Durch Dachbegrünungen und weitere Grünfestsetzungen können zukünftige Hitzebelastungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes auf nachgelagerter Ebene reduziert werden. Negative Auswirkungen auf südlich angrenzende Wohngebiete sind insofern nicht zu prognostizieren.

Im Hinblick auf die Luftqualität können sich bei Umsetzung des Vorhabens zusätzliche Belastungen durch die Ansiedlung von Betrieben sowie zusätzliche Verkehre ergeben. Durch den Ausschluss von erheblich emittierenden Betrieben sowie der Festsetzung von zulässigen Emissionskontingenten innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4.14 wird eine Überschreitung der zulässigen Emissionswerte in den südlich angrenzenden Wohnbebauungen jedoch ausgeschlossen.

Landschaftsbild / Erholung

Die Planung führt zu Veränderungen des Landschaftsbildes und zu einer Inanspruchnahme von Freiraum im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Ein weitgehender Erhalt des dorfbildprägenden Altbaumbestandes westlich der alten Hofstelle sowie der denkmalgeschützten Stellmacherei ist vorgesehen, so dass wertgebende Strukturen und Elemente erhalten werden. Insofern werden keine prägenden Landschaftsbestandteile oder Einzelelemente mit besonderer Bedeutung unmittelbar beansprucht. Eine Beeinträchtigung der Raumwirkung ist bei Heranrücken von Bebauung jedoch möglich.

Die Entnahme von mehreren Bäumen im Bereich der Winter-Lindenallee an der Raiffeisenstraße führt jedoch zu einer weiteren Fragmentierung der bereits aktuell teilweise lückigen Allee. Dieser Eingriff trägt somit zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der linearen Wirkung des prägenden Landschaftsbestandteils bei.

In den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren sind weitere Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung (Siedlungsrandeingrünung) sowie zum Erhalt der (angrenzenden) Gehölzbestände vorgesehen.

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

Unter Beachtung des worst-case-Ansatzes ist eine planerische Beanspruchung der denkmalgeschützten Stellmacherei im südlichen Teil des Planungsraumes möglich. Eine Beeinträchtigung des Sachgutes "landwirtschaftliche Nutzfläche" erfolgt durch die Beanspruchung von Ackerfläche mit vornehmlich mittleren Bodenwertzahlen.

In der Gesamtbetrachtung sind für das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sofern auf nachgelagerter Ebene der vorgesehene Erhalt der denkmalgeschützten Stellmacherei sowie ein angemessener Umfeldschutz gewährleistet werden (Bebauungsplan Nr. 4.17).

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 24. 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 Eingriff in Natur und Landschaft sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen gegeben. Zudem ist für den Teilbereich 2 auf eine Kabelschutzrohranlage (KSR-Anlage) hingewiesen worden. 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. 4.14 berücksichtigt.

Es wurde der Geltungsbereich der 24. Flächennutzungsplanänderung (Blatt 1) geändert. Dieser umfasst in Gänze die Flurstücke 129 und 32 in Flur 17 sowie einen Teil des Flurstückes 526 in Flur 17, Gemarkung Hoetmar. Zudem wurde die Darstellung im Bereich der denkmalgeschützten Stellmacherei, im südwestlichen Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Auf dem östlich liegenden, ergänzten Flurstück 32 ist zudem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt worden.

Daraufhin wurde im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen des Bezirksausschusses Freckenhorst-Hoetmar sowie des Stadtentwicklungsausschusses am 10.08.2023 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 04.09. bis zum 05.10.2023 statt. Hierüber wurde die Öffentlichkeit mit Amtsblatt Nr. 14 vom 25.08.2023 informiert. Ebenfalls erfolgte eine Veröffentlichung der Planunterlagen auf der städtischen Internetseite. Die Fachbehörden wurden am 01.09.2023 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 24. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahmen eingegangen. Von Seiten der Fachbehörden wurden im Wesentlichen Hinweise zur Entwässerung, zur Energieversorgung, zu Versorgungsleitungen, sowie zur Bodendenkmalpflege gegeben. Zudem wurden Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen und der Lage einer KSR-Anlage im Teilbereich 2 gegeben. Diese wurden, sofern möglich, auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4. 14 berücksichtigt. Weiter wurden vereinzelte, redaktionelle Anpassungen am Umweltbericht und in der Begründung vorgenommen.

Die während der Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 16.11.2023 beraten und entschieden. Aufgrund einer vorgenommenen Planänderung fasste der Ausschuss den Beschluss, eine erneute, beschränkte öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die dargestellte „Fläche für Gemeinschaft“ wurde um die Zweckbestimmung „Seniorenwohnen/-betreuung und Kindertagesstätte“ ergänzt.

c) Erneute, beschränkte öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 4a (3) BauGB

Die erneute, beschränkte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.12.2023 bis zum 17.12.2023 statt. Die Fachbehörden wurden am 01.12.2023 schriftlich bzw. auf elektronischem Weg über die Planung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der erneuten, beschränkten öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Fachbehörden keine der vorbereitenden Bauleitplanung entgegenstehenden Belange vorgetragen. Es wurden lediglich Hinweise zu Kompensationsmaßnahmen und Lage einer KSR-Anlage (Teilbereich 2) gegeben.

Die Änderungen im Rahmen der erneuten, beschränkten öffentlichen Auslegung bestehen in der Ergänzung der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen/-betreuung und Kindertagesstätte“ für die Gemeinbedarfsfläche sowie der Erweiterung des Geltungsbereiches, um die südlich vorhandene Heckenstruktur planungsrechtlich zu sichern. Weiter wurden vereinzelte, redaktionelle Anpassungen am Umweltbericht und in der Begründung vorgenommen.

5. Planentscheidung

In seiner Sitzung am 15.02.2024 hat der Rat der Stadt Warendorf den Feststellungsbeschluss für die 24. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 gefasst (vgl. Niederschrift zum Feststellungsbeschluss einschließlich bisheriger Beratungsfolge).

Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 wird der Teilbereich 1 östlich der Raiffeisenstraße künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südwestlichen Bereich wird zudem eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung: „Seniorenwohnen/-betreuung sowie Kindertagesstätte“ dargestellt. Der Bereich der denkmalgeschützten, ehemaligen Stellmacherei wird als Wohnbaufläche dargestellt. Das östlich gelegene Flurstück 32 sowie Teile des südlich davon angrenzenden Flurstücks 33 werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus wird im Teilbereich 2 (Ortsteil Einen) die gewerbliche Baufläche zurückgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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 Februar 2024

Verfasser: post welters + partner mbB