

**Flächennutzungsplan
105. Änderung im Bereich
Reichenbacher Straße/Breite Straße**

Zusammenfassende
Erklärung gem.
§ 6 (5) BauGB

Stadt Warendorf

I. Begründung zur 105. FNP-Änderung in der Abwägung mit den Umweltbelangen

- Mit der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes im Südosten der Stadt soll für ein konkretes Vorhaben eine planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, die auf Grund derzeitiger Darstellung im Flächennutzungsplan nicht gegeben ist.
- Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ende einer unbebauten schmalen Zone, die sich vom freien Landschaftsraum als Keil in den Siedlungskörper hineinzieht.
- Änderungsanlass ist das Vorhaben eines bestehenden Bestattungsunternehmens, die notwendige betriebliche Entwicklung standortgünstig zu verwirklichen. Es liegt auch im allgemeinen öffentlichen Interesse, im Nahbereich des Friedhofes diese Dienstleistung zu ermöglichen. Der geplante Standort wäre auch für andere Mischgebietsnutzungen aus städtebaulicher Sicht geeignet. Die bislang für die Friedhofserweiterung vorgesehene Grünfläche wird nicht mehr benötigt.
- Die derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches ist eine Grünflächenbrache, im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.
Außerhalb des Änderungsbereiches erstreckt sich nach Südosten eine Gartenbrache mit verschiedenen Gehölzstrukturen, die im Weiteren in die freie Landschaft übergeht. Im Nordosten schließt ein großflächiges Regenrückbecken an. Im Westen und Norden bestehen Siedlungsgebiete mit ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise, im Osten liegt ein großflächiges Gewerbegebiet.
- Die geplante Nutzung des Eckgrundstückes Reichenbacher Straße / Breite Straße wurde zum Anlass genommen, über die Gesamtentwicklung des Bereiches nachzudenken, da grundsätzlich ist hier eine Standortgunst für Mischgebietsnutzungen städtebaulich gegeben ist.
Eine ergänzende Wohnbebauung wäre hier langfristig denkbar, um das Siedlungsgebiet zwischen zwei bestehenden Straßenzügen sinnvoll abzurunden.
- Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster – Teilabschnitt Münsterland ist der Änderungsbereich noch als Agrarbereich dargestellt. Hinsichtlich der geringfügigen baulichen Abrundung wurde eine landesplanerische Zustimmung zur 105. Änderung des FNP „Änderung von Grünfläche“ in „Mischgebiet“ mit Verfügung vom 10.02.2010 erteilt.
Der Änderungsbereich liegt außerhalb eines Landschaftsplanbereiches. Ökologisch schützenswerte Strukturen befinden sich weder im Änderungsbereich noch in der näheren Umgebung.
Das nächstgelegene FFH-Gebiet, die „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt rund 620 m nördlich des Änderungsbereiches und somit außerhalb des Auswirkungsradius der Planung.

- Zur Realisierung des konkreten Bauvorhabens wurde folgende Änderung des FNP erforderlich:
 - *Änderung von „Grünfläche – Parkanlage“ in „Mischgebiet“*

Die bisher als mögliche Erweiterung des Friedhofs vorgehaltene nicht mehr benötigte Grünfläche wird als „Mischgebiet“ dargestellt, mit der Begründung, dass die Entwicklung mit kerngebietstypischen Nutzungen und ihrer Verdichtungsmöglichkeiten bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung ausgeschlossen werden soll.
- Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Hauptverkehrsstraße „Reichenbacher Straße“ und im Westen durch die Breite Straße mit Sammelstraßenfunktion erschlossen. Die Reichenbacher Straße weist einen Anschluss an das regionale bzw. überregionale Straßennetz auf.
- Auf der Ebene der FNP-Änderung sind keine Belange des Immissions-schutzes betroffen.
- Verdacht bzw. Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt bzw. nicht zu vermuten.
- Der mit der Änderung vorbereitete Eingriff gem. § 14 BNatSchG ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt worden und wird auf einer externen Fläche ausgeglichen.
- Mit der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine voraus-sichtlichen erheblich nachteiligen Umweltwirkungen vorbereitet, da
 - die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umwelt-schutzziele beachtet werden,
 - Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohn- und Mischgebiete nicht hervorgerufen werden,
 - der Erhalt ökologisch wertvollerer Gehölze auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft wird
 - nach derzeitigem Kenntnisstand keine essenziellen Habitate planungsrelevanter Arten in Anspruch genommen werden – und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft wird, ob Verminderungsmaßnahmen erforderlich werden
 - und der mit der Änderung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und ausgeglichen wird.
- Die städtebauliche Situation bietet die Möglichkeit, entlang der Reichen-bacher Straße eine Erweiterung der gemischten Baufläche mit Friedhof zugehörigem Gewerbe / Dienstleistungen vorzunehmen, veranlasst durch ein konkretes hier standortgebundenes Dienstleistungsunternehmen. Funktionale Planungsalternativen, die sich erheblich von der derzeitigen Planung unterscheiden, bzw. städtebauliche oder erhebliche ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

II. Abwägung und Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Mit dem Hinweis auf die vorstehende zusammengefasste Begründung zu den mit der Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigenden Belangen wurde die Abwägung zu den eingegangenen Anregungen und Hinweisen in den Verfahren gem. §§ 3 (1)/4(1) sowie 3 (2)/4(2) BauGB wie folgt vorgenommen:

Träger öffentlicher Belange:

Für die FNP-Änderung wurden im Aufstellungsverfahren keine umwelt-relevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden im Aufstellungsverfahren keine umwelt-relevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht.

III. Termine Änderungsverfahren:

- Änderungsbeschluss 05.02.2010
- Offenlegungsbeschluss 15.04.2010
- Offenlegung vom 17.05.2010 bis 18.06.2010
- Feststellungsbeschluss 08.07.2010
- Genehmigung 26.08.2010
- Bekanntmachung 24.09.2010

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Stadt Warendorf
Coesfeld, im September 2010

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld