Stadt Warendorf

8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2010 für das Gebiet

„Alter Kindergarten / Alte Feuerwehr Einen“

Begründung

Verfahrensstand: Planfeststellungsbeschluss

Allgemeine Begründung

1 Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Warendorf fasste in seiner Sitzung am 02.02.2012 den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 gemäß §§ 2 – 4 BauGB, um im Stadtteil Einen – Müssingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und eine Gemischte Baufläche zu schaffen.

2 Änderungsbereich und Änderungsanlass

Die beiden Änderungsbereiche „Alter Kindergarten / Alte Feuerwehr“ befinden sich im Süden der Ortslage Einen, in unmittelbarer Lage zur südlich gelegenen Auenlandschaft der Ems. Änderungsanlass ist der Standortwechsel des Kindergartens „Zwergenland“ an der Bartholomäusstraße, der durch einen Anbau an die östlich gelegene Grundschule als Kindertagestätte integriert wird. Darüber hinaus hat die Feuerwehr Einen in 2011 einen Neubau am „Streinen Esch“ erhalten, so dass das alte Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.
Der Änderungsbereich „Alte Feuerwehr“ umfasst das ehemalige Feuerwehrgerätehaus und die Grundschule Einen. Es grenzt nördlich und östlich an Gemischte Bauflächen, westlich an die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ (Bartholomäuskirche) und südlich an das Landschaftsschutzgebiet der Emsaue an.
Östlich des Kindergartengrundstücks befindet sich die oben schon erwähnte Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke. Südlich liegt ein Spielplatz, welcher sich im Eigentum der Kirchengemeinde befindet. Das Grundstück verfügt über eine eigene Zufahrt zur Bartholomäusstraße. Westlich befindet sich entlang der Bartholomäusstraße Wohnbaufläche, die durch den Bebauungsplan Nr. 6.02 „Nordwestlich Einen im Stadtteil Einen“ als solche ausgewiesen ist. Nördlich schließt das Grundstück an bestehende Gemischte Bauflächen an.
Für den Kindergarten bestand einerseits auf Grund des Gebäudezustandes des Pavillons Handlungsdruck, andererseits gab es auch pädagogische Kriterien, die zur räumlichen Zusammenlegung des elementar- & primär- Bereiches führten. Hintergrund ist die Idee eines Bildungshauses; die Einrichtung einer gemeinsamen offenen Ganztagsbetreuung von Schülern und Kindern in Absprache mit den Betreuern der Kindertagesstätte sowie die gemeinsame Nutzung eines Mehrzweckraumes. Dieses Vorgehen hat Modellcharakter und wird vom Land NRW wissenschaftlich begleitet.

3 Derzeitige Nutzung und Planungsziel

Das derzeitige Kindergartengrundstück besitzt eine Größe von ca. 2.000 m². Die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, damit nach dem Abriss des Kindergarten-Pavillons die Veräußerung des Areals für eine Bebauung mit 2 bis 3 Einfamilienhäusern erfolgen kann.
Der Änderungsbereich „Alte Feuerwehr“ besitzt insgesamt eine Größe von ca. 5.200 m². Die ca. 600 m² große Fläche der ehemaligen Feuerwehr westlich der Schulsporthalle soll veräußert werden. Da sich in direkter Nachbarschaft das erwähnte Schulgelände mit 4.600 m² sowie die Gaststätte „Westfälischer Hof“ befinden, können neben dem Wohnen auch weitere Folgenutzungen in Betracht kommen. Insofern soll das Areal der ehemaligen Feuerwehr als

Gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Zudem wird auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ die Kindertagesstätte integriert und soll dementsprechend im Flächennutzungsplan ergänzend dargestellt werden.

4 Planungsrechtliche Grundlagen

Planungsrechtlich befinden sich beide Bereiche innerhalb des Gebietes der Satzung zur Abgrenzung des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB, wonach Wohnbauvorhaben bei gesicherter Erschließung zulässig sind. Im Übrigen müssen Bauvorhaben sich nach den Kriterien der Baunutzungsverordnung in die Umgebung einfügen.

4.1 Regionalplanerische Festsetzungen

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster – Teilabschnitt Münsterland ist der Ort Einen – Müssingen auf Grund der geringen Einwohnerzahl nicht dargestellt. Da es sich um Innenentwicklungen des Ortes handelt, stehen die Änderungen nicht im Widerspruch zur Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben soll die bestehende Kindergartenfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Entsprechend wird auf dem Schulgelände die Ausweisung „Kindertagesstätte“ ergänzt. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ soll als Gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

4.3 Landschaftsplanerische Vorgaben

Die Änderungsbereiche liegen am Rande des Landschaftsschutzgebietes an der nahen Talkante der Emsaue, deren Überschwemmungsgebietsgrenze in geringem Abstand südlich der Grundstücke verläuft.
Von den Nutzungsänderungen als Wohnbau- und Gemischte Baufläche werden keine neuen und damit auch keine negativen Auswirkungen erwartet.

5 Sonstige Belange

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind die folgenden Belange zu berücksichtigen.

5.1 Erschließung

Das derzeitige Kindergartengrundstück wird über die von der Bartholomäusstraße abgehende Stichstraße erschlossen. Der Änderungsbereich der „Alten Feuerwehr“ wird ebenfalls über die Bartholomäusstraße erschlossen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die angrenzenden und ggf. zu erweiternden Entsorgungsnetze stehen zur Verfügung.

5.3 Altlasten

Verdacht, bzw. Vorkommen sind nicht bekannt, bzw. nicht zu vermuten.

5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die unmittelbar an beide Änderungsbereiche angrenzende Kath. Pfarrkirche Bartholomäus (Bartholomäusstraße 19) sowie eine Werkstatt in der Bartholomäusstraße 37 stehen unter Denkmalschutz. Es sind keine negativen Auswirkungen durch die Änderungen zu erwarten.

5.5 Artenschutz

Für die artenschutzrechtliche Prüfung sind keine relevanten Wirkungen auf den Arten- und Biotopschutz durch die Planung festzustellen.

6 Verfahrensvermerk

Mit der Wirksamkeit der Darstellung der Änderungsbereiche im Flächennutzungsplan verliert die derzeitige Darstellung ihre Gültigkeit.

7 Umweltbericht

Auf Grund der nicht zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt die Flächennutzungsplan-Änderung nach § 13a BauGB. Insofern sind die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

8 Flächenbilanz für beide Änderungsbereiche

<u>Bisherige FNP-Darstellung Änderungsbereich Schule / Feuerwehr</u>

Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr, Schule)	ca. 0,52 ha
Summe	ca. 0,52 ha

FNP-Änderung Schule / Kita

Gemeinbedarfsfläche (Schule, Kindertagesstätte)	ca. 0,46 ha
Gemischte Baufläche	ca. 0,06 ha
Summe	ca. 0,52 ha

Bisherige FNP-Darstellung für den Änderungsbereich Kindergarten

Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten)	ca. 0,20 ha

FNP-Änderung Kindergarten

Wohnbaufläche	ca. 0,20 ha
Summe	ca. 0,20 ha

Warendorf, den 10.01.2012, ergänzt am 19.04.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke