



Stadt Warendorf

**11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2010
für das Gebiet
„Nördlich Affhüppen Esch“**

Gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Verfahrensstand: Planfeststellungsbeschluss

Allgemeine Begründung

1. Änderungsbeschluss
2. Änderungsbereich und Änderungsanlass
3. Derzeitige Nutzung und Planungsziel
4. Planungsrechtliche Grundlagen
 - 4.1 Regionalplanerische Festsetzungen
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Landschaftsplanerische Vorgaben
5. Sonstige Belange
 - 5.1 Erschließung
 - 5.2 Ver- und Entsorgung (Brandschutz)
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Altlasten
 - 5.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
6. Verfahrensvermerk
7. Flächenbilanzen für den Änderungsbereich

Allgemeine Begründung

1. Änderungsbeschluss

Der Rat der Stadt Warendorf fasste in seiner Sitzung am 03.05.2012 den Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 gemäß §§ 2 – 4 BauGB, um die Forderung der Landesplanung umzusetzen, großflächigen Einzelhandel am Standort „Nördlich Affhüppen Esch“ in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung rechtsverbindlich auszuschließen.

2. Änderungsbereich und Änderungsanlass

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten Warendorfs zwischen der B 64 – Beelener Straße und der Straße „Affhüppen Esch“, am nördlichen Rand des Gewerbegebietes Ost.

Im Norden grenzt es an die Bahntrasse der Deutschen Bahn an, im Osten an eine Vergnügungsstätte (Spielcasino), im Süden an die Straße „Affhüppen Esch“ sowie im Westen an Wohnbebauung.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,75 ha.

Änderungsanlass ist die Verlagerung des Einzelhandelsstandortes der Firma K+K an den Standort des geplanten Sondergebietes 8. Dieses Vorgehen entspricht dem Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Warendorf, die Versorgungsstruktur und die Zentrenhierarchie zu stärken. Aus diesem Grund ist einer neuerlichen Ansiedlung von Einzelhandel in der nicht integrierten Lage des Standortes „Nördlich Affhüppen Esch“, entgegenzuwirken.

3. Derzeitige Nutzung und Planungsziel

Aktuell ist der Änderungsbereich als Sonderbaufläche 12, großflächiger Einzelhandel, ausgewiesen und wird von der Firma K+K als Einzelhandelsstandort genutzt. Auf dem Gelände befindet sich ein Gebäude, umgeben von Parkplatzfläche und einem Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße.

Zukünftig soll das Gebiet gewerblich genutzt werden, weil dies der Nutzung der unmittelbaren Umgebung entspricht.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

Planungsrechtlich ist das Areal Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2.34, welcher parallel zu diesem Verfahren einer 4. Änderung unterliegt.

4.1 Regionalplan

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland ist diese Fläche bereits als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Damit entspricht die Umzonung des Areals den Zielen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sonderbaufläche 12 ausgewiesen. Um der Forderung der Landesplanung zu entsprechen ist die Umwandlung in Gewerbliche Baufläche notwendig.

4.3 Landschaftsplanerische Vorgaben

Der Änderungsbereich wird durch die B 64 und eine weitere Gewerbliche Baufläche im Norden von einem Landschaftsschutzgebiet getrennt.

Von der Nutzungsänderung als Gewerbliche Baufläche werden keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet erwartet. Konkrete Prüfungen bzw. Aussagen sind in den weiteren Verfahren vorzunehmen und zu treffen.

5. Sonstige Belange

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind die folgenden Belange zu berücksichtigen.

5.1 Erschließung

Das derzeitige Grundstück wird über die Straße „Affhüppen Esch“ erschlossen.

5.2 Ver- und Entsorgung (Brandschutz)

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

5.3 Altlasten

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

5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Westlich des Plangebiets befindet sich ein Baudenkmal, welches Bestandteil des Gewerbegebietes Ost ist.

Es sind keine negativen Auswirkungen durch die Änderungen zu erwarten.

5.5 Artenschutz

Die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan lässt keine Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzes erwarten. Konkrete Prüfungen bzw. Aussagen sind in den weiteren Verfahren vorzunehmen und zu treffen.

6. Verfahrensvermerk

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

7. Umweltbericht

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

8. Flächenbilanz für beide Änderungsbereiche

Bisherige FNP-Darstellung

Sonderbaufläche ca. 0,75 ha

Summe ca. 0,75 ha

FNP-Änderung

Gewerbliche Baufläche ca. 0,75 ha

Summe ca. 0,75 ha

Warendorf, den 23.04.2012

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke