

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB Bebauungsplan 3.14 „Schlosserstraße“

Verfahren

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3.14 „Schlosserstraße“ umfasst 2,31 ha in der Gemarkung Freckenhorst der Stadt Warendorf und ist vollständig in Privatbesitz.

Das Gewerbegebiet-Ost in Freckenhorst ist, obgleich heterogen strukturiert und mit unterschiedlichen Ansprüchen konfrontiert, bislang in einem einzigen Bebauungsplan zusammengefasst. Für den o. g. Teilbereich sind allerdings, um die Entwicklung des Standortes nicht zu behindern und um im Sinne einer dauerhaften Standortsicherung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Lagerhalle mit 15 m Höhe zu schaffen, Anpassungen der Zielsetzung und der Festsetzungen notwendig. Der o. g. Teilbereich wurde daher in einem eigenen Bebauungsplan ausgegliedert.

Der bereits für das Gewerbegebiet Freckenhorst-Ost existierende Bebauungsplan Nr. 3.02/1. Änderung und Ergänzung wird im Zuge der Neuplanung in diesem Teilbereich durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Da sich für den o. g. Teilbereich bei einer großzügigeren Höhenbegrenzung aufgrund seiner Lage keine Beeinträchtigung bedeutsamer Sichtachsen ergibt, können Zielsetzung und Festsetzungen im neuen Bebauungsplan überdacht werden. So werden die Ziele eines *sparsamen Umgangs mit Boden* durch Innenentwicklung und Flächenoptimierung sowie einer *langfristigen Bestandssicherung* vorhandener Gewerbebetriebe ein größeres Gewicht erhalten.

Der Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte am 29.09.2011.

Gemäß §13a BauGB erfolgte die Aufstellung im beschleunigten Verfahren.

Der Bebauungsplanentwurf sowie die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 19.04.2012 in der Zeit vom 30.04.2006 bis zum 31.05.2012 öffentlich ausgelegen.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB erfolgte am 28.06.2012.

Belange des Natur- und Landschaftschutzes

Mit der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Voraussetzungen geschaffen, um innerbetriebliche Abläufe zu optimieren und damit auch Emissionen zu reduzieren. Eine bestehende Gemengelage wird durch das Überplanen eines Wohngebäudes gelöst.

Das gesamte Plangebiet wurde bereits als Betriebsgelände einer Schreinerei genutzt. Das Betriebsgelände besteht fast vollständig aus Werkshallen, Betriebswegen und

Lagerflächen und ist bis auf eine Sichtschutzpflanzung im Westen (im Nordwesten zur Grünfläche hin und im Südwesten zur Westkirchener Straße hin) weitgehend versiegelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche und damit der potenzielle Versiegelungsgrad bleiben nahezu unverändert. Bestehende Vegetationsstrukturen bleiben erhalten und werden ergänzt.

Somit löst die Planung keinen nennenswerten Eingriff in den Naturhaushalt aus. Durch die Ergänzung des Gehölzstreifens erfährt der Naturhaushalt sogar eine geringfügige Aufwertung.

Das Erscheinungsbild des Geländes ist für ein Gewerbegebiet adäquat. Durch das Sichtschutzgehölz an der L 793 wird die Orteinfahrt nach Freckenhorst über die Westkirchener Straße durch einen Grünstreifen begleitet und mildert den gewerbebaulichen Eindruck ab. Diese Situation wird durch die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe nur unmaßgeblich verändert.

Von Westkirchen kommend wird das Plangebiet vor dem Ortseingang von anderen Gewerbebauten des Gewerbegebietes Freckenhorst-Ost verdeckt. Letztere haben allerdings eine relevante Bedeutung für das Ortsbild. Abhilfe schafft ein geplanter Gehölzstreifen am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes Freckenhorst-Ost, der im Zuge der Erweiterung realisiert werden soll und den Blick auf die Anlagen im Gewerbegebiet verdeckt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann somit als marginal bezeichnet werden.

Belange der Denkmalpflege

Freckenhorst ist bekannt für eine Vielzahl von Kulturgütern mit besonderem Denkmalwert. Herauszuheben ist hier die Stiftskirche St. Bonifatius, deren Glockenturm aus den unterschiedlichsten Himmelsrichtungen sichtbar ist und Freckenhorst überragt. Relevant für das Plangebiet sind die Blickachsen von Westkirchen über die L 793 kommend. Bis zur Einmündung Daimlerstraße liegt das Plangebiet allerdings deutlich südlich der Blickachsen. Etwa in Höhe der Einmündung Daimlerstraße werden aufgrund der Perspektive direkte Blickbeziehungen zum Glockenturm durch Bäume und bestehende Gebäude unterbunden. Eine Beeinträchtigung bestehender Blickachsen durch die vorliegende Planung kann damit ausgeschlossen werden. Dies belegt auch eine in Auftrag gegebene Expertise zum Thema Denkmalschutz und Landschaftsbild.

Im Plangebiet befinden sich keine Objekte, die unter Denkmalschutz stehen.

Sonstige Belange

Aufgrund von Einwendungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im nordwestlichen Teil des Plangebietes die ursprüngliche Höhenbegrenzung von 10 m beibehalten, um die erhöhte Baumasse nicht zu weit in Richtung des Wohngebietes Nordfeld zu entwickeln.

Alternativen

Ziel der Planung ist es, die beiden Betriebsstandorte der Firma Niehoff zusammenzulegen um die betriebsinterne Logistik zu optimieren und damit unnötige Verkehrsströme durch Freckenhorst zu vermeiden. Der Verzicht auf diese Planung und die Beibehaltung des Status- Quo hätte auch die Beibehaltung der unnötigen Verkehrsbelastung und mittelfristig ggf. eine Gefährdung des Betriebes zur Folge.

Die vom Westfälischen Denkmalamt des LWL ins Gespräch gebrachte Alternative einer Zusammenfassung der Betriebsstandorte am Standort Freckenhorst-Süd ist unrealistisch, da sich der Hauptsitz der Firma am Standort Ost befindet und alle Investitionen der jüngeren Vergangenheit dort stattgefunden haben und sich am Standort West nur noch eine veraltete Lagerhalle befindet. Entsprechend käme diese Alternative einer vollständigen Betriebsverlagerung gleich.

Warendorf, den 24.07.2012

Im Auftrag

gez. Zimmermann

Zimmermann