

**Stadt Marienmünster**  
Kreis Höxter

**Flächennutzungsplan  
15. Änderung**

**Ortschaft Vörden**

**Begründung mit Umweltbericht**

Stand Mai 2019

**frühzeitige Behördenbeteiligung**

**Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter, Abteilung Bauen und Planen**

Höxter, den 03.05.2019

Der Landrat

Im Auftrag:

---

Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB aufgrund des Beschlusses des der Stadt Marienmünster vom aufgestellt worden.

Marienmünster, den

---

Diese Änderung des Flächennutzungsplans hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Marienmünster, den

---

Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom - Az.: 40.21.10-4 / - genehmigt worden.

Detmold, den  
Bezirksregierung Detmold

Im Auftrag

---

Die Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Marienmünster, den

---

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.

**Kreis Höxter**

Höxter, den

Der Landrat

Im Auftrag:

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

<b>Teil A</b> .....	<b>3</b>
1. Vorbemerkungen	3
2. Anlass für die Flächennutzungsplanänderung	3
3. Plangebiet und Umgebung	4
4. vorgesehene Änderung	6
5. Bindungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
6. Schutzgebiete, Altlasten, Verkehrsanbindung	6
Entwurf der 15. Änderung	7

## **Umweltbericht**

## Teil A

### 1.

### VORBEMERKUNGEN

In den Jahren 1971 bis 1974 wurde für das Gebiet der Stadt Marienmünster der Flächennutzungsplan aufgestellt.

Dieser ist vom Regierungspräsidenten in Detmold am 13.02.1975 mit Az.: 34.30.11-08/M.1 mit einigen Auflagen genehmigt worden. Der Rat der Stadt Marienmünster hat daraufhin den Beitrittsbeschluss zu diesen Auflagen gefasst. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Beitrittsbeschlusses und der Genehmigung des Planes am 17.04.1975 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Insgesamt beabsichtigte die Stadt Marienmünster bisher 13 Änderungen dieses Flächennutzungsplans.

Die von der 15. Änderung dieses Flächennutzungsplans betroffene Fläche liegt im Osten von Vörden östlich der K 64 und nördlich der Amtsstraße (K 59). Der Bereich ist bisher noch nicht von einer Änderung des Flächennutzungsplans betroffen gewesen.

### 2.

### ANLASS FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die vorhandenen Gewerbegebiete der Stadt Marienmünster in Vörden und Bredenborn sind in den letzten Jahren weitestgehend bebaut worden. In Bredenborn existiert noch eine Gewerbefläche, die sich der Eigentümer zur Erweiterung seines angrenzenden Gewerbebetriebes vorbehält und die daher betriebsgebunden ist und nicht zur allgemeinen Verfügung steht.

In Vörden sind noch Bauplätze im Gewerbegebiet „Hohehäuser Feld“ vorhanden. Zwei Grundstücke wurden jüngst verkauft und werden in Kürze bebaut.

Es stehen somit planungsrechtlich nur noch zwei Gewerbeflächen zur Verfügung, eine etwa 6.000 m<sup>2</sup> (1.700 m<sup>2</sup> davon mit einem Pflanzgebot ausgewiesen) und eine etwa 8.600 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche.

Ein Gewerbetreibender möchte nun seinen Gewerbebetrieb in das Gewerbegebiet Vörden auf die o.g. etwa 8.600 m<sup>2</sup> große, freie Gewerbefläche verlegen und seinen Betrieb damit erweitern. Der Erwerb des Grundstücks soll kurzfristig erfolgen und die Betriebsgebäude bis Mitte 2019 errichtet werden. Perspektivisch benötigt das Unternehmen aber in den nächsten vier Jahren eine angrenzende, große Fläche zur Erweiterung. Das Unternehmen wird im ersten Schritt bereits 8-10 zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Bei der Erweiterung werden nochmals weitere Arbeitsplätze entstehen. Die Ansiedelung und Expansion im Gewerbegebiet Hohehäuser Feld wird seitens des Gewerbetreibenden von der Option zur Erweiterung der noch zur Verfügung stehenden Fläche abhängig gemacht.

Ein weiterer bereits im Gewerbegebiet Vörden angesiedelter für Marienmünster wichtiger Gewerbetreibender ist Eigentümer einer teilweise genutzten, betriebsgebundenen Erweiterungsfläche im Gewerbegebiet. Auch von diesem Gewerbetreibenden wurde jüngst eine Erweiterung des Betriebs angekündigt. Die bereits vor einigen Jahren erworbene Erweiterungsfläche genügt für diese Expansion allerdings nicht, sodass auch für den Betrieb zusätzlicher Flächenbedarf in südlicher Richtung besteht.

Der Gewerbetreibende hat um Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung in südliche Richtung gebeten.

Im Gewerbegebiet „Hohehäuser Feld“ besteht entsprechend der oben genannten Planungen ein vorhabenbezogener Bedarf für die gesamte Fläche von etwa 38.700 m<sup>2</sup> südlich des bestehenden Gewerbegebiets. Es sollen durch die Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen Reserven geschaffen werden.

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Paderborn-Höxter ist die Fläche als Vorsorgebereich für gewerbliche und industrielle Nutzung vorgesehen.

Im Fachbeitrag zur Wirtschaftsflächenentwicklung im Kreis Höxter zum zukünftigen Regionalplan 2035, erstellt von der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, ist die Fläche ebenfalls als zusätzlicher Bedarf für gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marienmünster ist dieser Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche liegt zwischen dem Gewerbegebiet, der Kreisstraße 64 und der Kreisstraße 59, sodass eine Arrondierung der Fläche aufgrund der Vorbelastungen von Gewerbe und Verkehr sinnvoll wäre. Eine Verkehrsanbindung ist schon jetzt vom bestehenden Gewerbegebiet Hohehäuser Feld gegeben. Das bereits bestehende Regenrückhaltebecken wurde seinerzeit auch für die infrage stehende Erweiterungsfläche ausreichend dimensioniert.

Um die geplanten Vorhaben nun realisieren zu können und zur Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Damit gem. § 8 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll anstelle der Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplans eine gewerbliche Baufläche und eine Fläche für die Abwasserbeseitigung –Regenrückhaltebecken- ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan ist als besondere Art der baulichen Nutzung eine Festsetzung als Gewerbegebiet und eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

### 3.

### PLANGEBIET UND UMGEBUNG

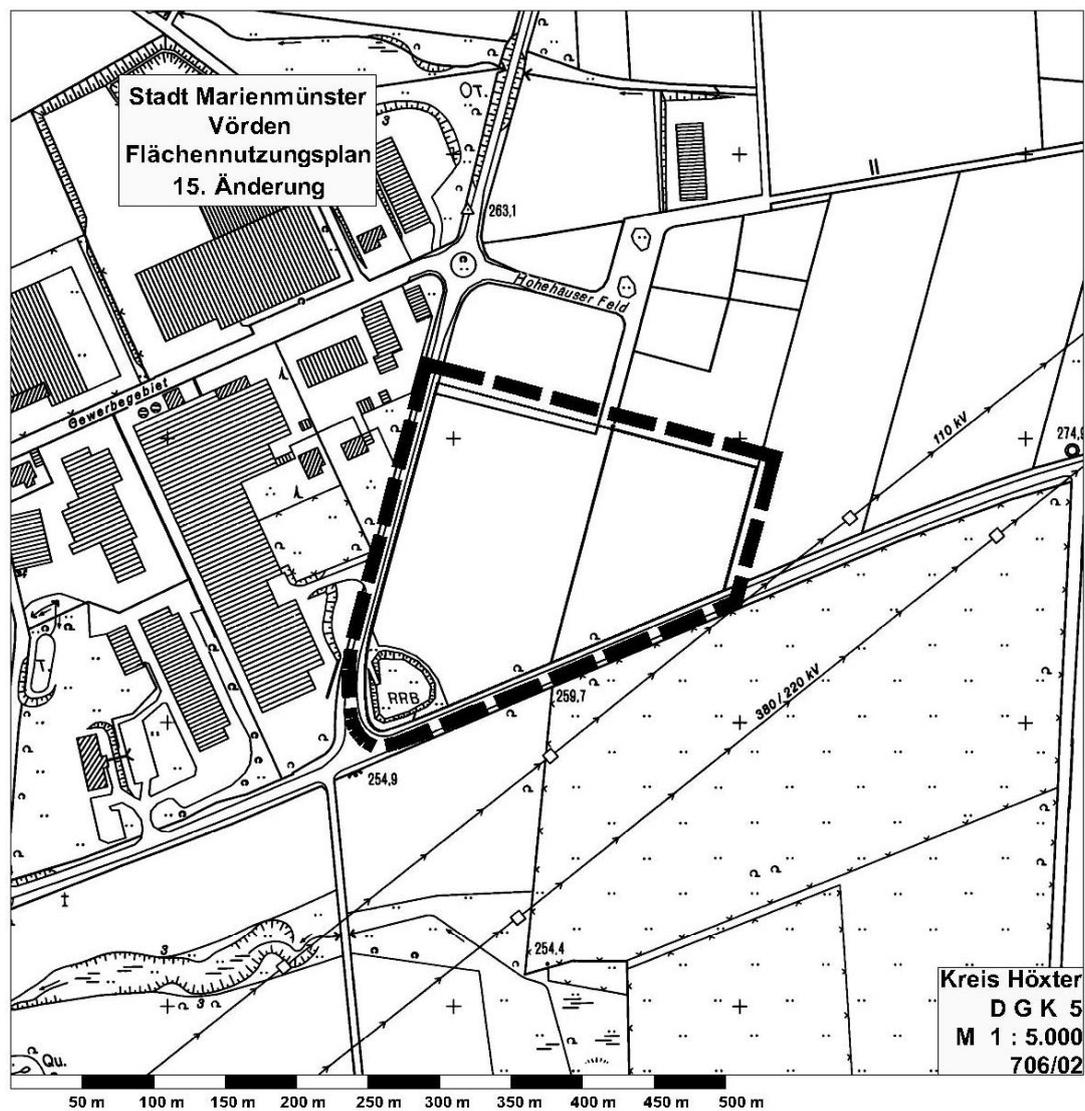
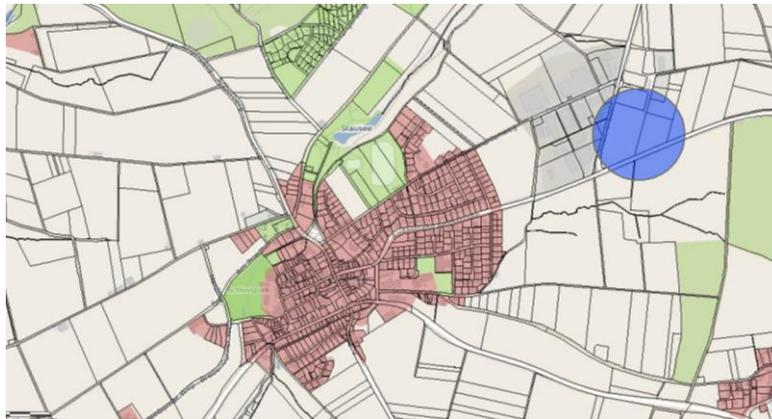
Die von der 15. Änderung dieses Flächennutzungsplans betroffene Fläche liegt im Osten von Vörden östlich der K 64 und nördlich der Amtsstraße (K 59).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit Ackerflächen und im Südwesten ein Regenrückhaltebecken.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs verläuft die Amtsstraße (K 59). Daran schließen sich Freiflächen (Acker und Grünland) an. Östlich grenzen ebenfalls Freiflächen an das Plangebiet an. Nördlich befinden sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 10, welcher ein Gewerbegebiet festsetzt, Acker- und Grünlandflächen, Gewerbeflächen (Abstellplatz für Container, Schüttgut- und Baustoffhandel, Lagerhalle, städtischer Bauhof) und die Erschließungsstraße Hohehäuser Feld. Unmittelbar westlich verläuft die K 64, daran schließen sich weitere Gewerbebetriebe aus den Bereichen Holz- und Fertighausbau, Metallbau

und ein Unternehmen der Umweltbranche an.  
Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld geprägt durch Gewerbebetriebe und die vorhandenen Freiflächen.

Im Folgenden ist die Lage des Gebietes auf maßstabslosen Ausschnitten der TOP 50 und der DGK 5 dargestellt.



#### 4. **vorgesehene Änderung**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Vorgesehen ist nun die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G) und einer Fläche für die Abwasserbeseitigung; hier Regenrückhaltebecken (RRB).

Die Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 4,2 ha (3,9 ha G und 0,3 ha RRB).

#### 5. **BINDUNGEN AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Paderborn – Höxter ist das Plangebiet als Vorsorgebereich für gewerbliche und industrielle Nutzung ausgewiesen.

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 26.09.2018 die landesplanerische Zustimmung zur Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche erteilt. Somit entspricht die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung.

#### 6. **SCHUTZGEBIETE, ALTLASTEN, VERKEHRSANBINDUNG**

Der gesamte Planbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutz-, Heilquellenschutz-, oder Überschwemmungsgebiet des Kreises Höxter. Das Plangebiet liegt allerdings in einem Landschaftsschutzgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten ist in diesem Bereich nicht bekannt.

Das Gewerbegebiet ist über die Straße Hohehäuser Feld und die K 64 erschlossen.

Ein Anschluss des Plangebiets an das bestehende ÖPNV-Netz von Vörden ist gewährleistet. Die nächste Haltestelle „Kreisel“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 130 m. Diese Haltestelle wird von den Linien 586 und 589 angedient.

Höxter, den 03.05.2019

Marienmünster, den

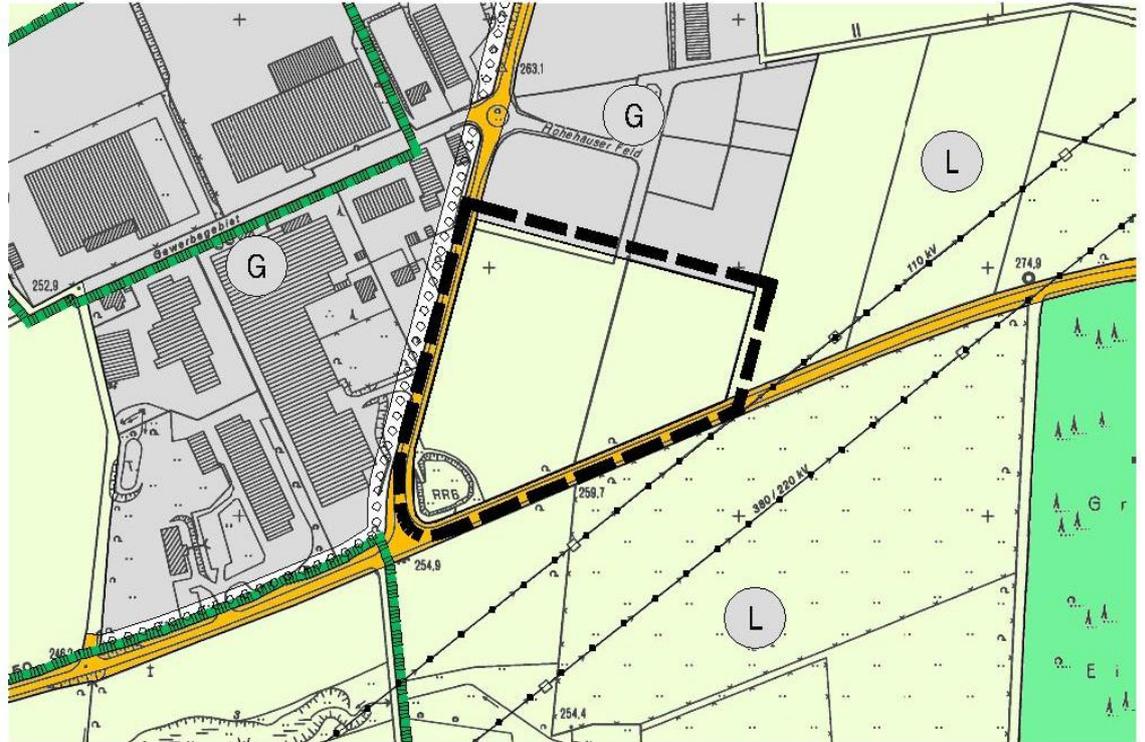
KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Abteilung Bauen und Planen -  
Im Auftrag:

STADT MARIENMÜNSTER  
Der Bürgermeister

Michael Engel

# FNP-Änderung Stadt MARIENMÜNSTER

gültiger Flächennutzungsplan



geplante Änderung

