

Erläuterungsbericht

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Warendorf

Der vom Regierungspräsidenten Münster am 28.04.1980 genehmigte und mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 14.05.1980 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf einschließlich der rechtsverbindlichen 1. Änderung, in welchem die Art der Bodennutzung dargestellt und die abschätzbar zukünftige Entwicklung ablesbar ist, erfährt eine 2. Änderung.

Im Zuge der anstehenden Änderungsbereiche war es kurzfristig bereits erforderlich eine Anpassung an eine beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Stadtbezirk von Freckenhorst zu ermöglichen. Hierbei handelte es sich um den Bereich 2.1 - Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" an der Gänsestraße -.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf beinhaltet danach jetzt folgende Bereiche:

1.

Stadtbezirk Warendorf

1.1

Aufhebung des dargestellten Sanierungsgebietes nordwestlich der Altstadt und Ausweisung als Wohnbaufläche (Preckel und Wälfertmann/Oberstadt)

Auf das im unmittelbaren Anschluß an die Altstadt zwischen der Ems und der Bleichstraße gelegene und im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ausgewiesene Sanierungsgebiet wird verzichtet, da entsprechende Förderungskriterien nicht mehr gegeben sind und der öffentliche Parkflächenbedarf anderweitig untergebracht werden kann. Von daher kann der sich auflösende gewerbliche Bereich einer der Gesamtsituation entsprechenden verträglichen baulichen Nutzung als Wohnbaufläche, zugeführt werden.

1.2

Ausweisung einer Teilfläche der baulichen Anlage für den Gemeinbedarf längs der Franziska-Craatz-Straße als Wohnbaufläche (Medienzentrum)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist im Bereich der Schulzentren in Warendorf zwischen der Straße Im Grünen Grund und der Von-Ketteler-Straße eine Gemeinbedarfsfläche zur Aufnahme eines Medienzentrums aus. Im Zuge der Überprüfung der Gesamtschulsituation ist eine weitere Bereitstellung der gesamten Fläche im Interesse der Allgemeinheit nicht mehr gegeben, so daß der südliche Bereich entlang der Franziska-Craatz-Straße entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung einer Wohnbaufläche zugeführt werden kann. Dadurch wird für diesen Teilbereich die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 notwendig.

ergänzt lt. Ratsbeschluß vom 30.04.1985

1.3

Umzonung einer gewerblichen Baufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (Verbrauchermarkt am Affhüppen-Esch)

Aufgrund der beschlossenen Anpassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Warendorf an die Baunutzungsverordnung von 1977 und unter Bezug auf den gemeinsamen Runderlaß des Innenministers, des Ministerpräsidenten und des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr vom 05.09.1977 erfährt der vorhandene großflächige Verbrauchermarkt am Affhüppen Esch eine nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung entsprechende Flächenzuweisung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb".

Entsprechend dem Ergebnis und der Empfehlung des INGESTA-Gutachtens zu den "Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Warendorf" vom März 1981 wird die GFZ mit 0,5 festgesetzt. * Damit sind wesentliche Erweiterungen über die vorhandene Geschoßfläche des Verbrauchermarktes von ca. 2.600 m² nicht gegeben, so daß nachhaltige Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung der vorhandenen Zentren der Stadt Warendorf, sowie der möglichen Nachbargemeinden, ausgeschlossen werden können.

*angegeben

1.4

Aufhebung einer Restsonderbaufläche für Läden am Schlaunplatz und Darstellung als Wohnbaufläche (Notarp)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A-B bewirkte eine Reduzierung der Sonderbaufläche für Läden bis auf den dargestellten Restbereich. Da die verbleibende Fläche nicht geeignet ist, den Anforderungen an eine Sonderbaufläche gerecht zu werden und zudem Läden, die der Versorgung dienen, in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, wird die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

1.5

Darstellung einer Sonderbaufläche für Reitanlagen an der K 3 / Katzheide (Röttger)

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche für Reitanlagen an der K 3 / Katzheide wird die bestehende Anlage in entsprechender Weise berücksichtigt, so daß auch im Hinblick auf die aktive Rolle der Reiterei für Warendorf eine überschaubare Entwicklungsmöglichkeit gegeben ist. Im Interesse der freien Landschaft soll die gesamte Reitanlage mit heimischen Gehölzen abgepflanzt werden.

1.6

Darstellung einer Sonderbaufläche für Reitanlagen an der Dr.-Rau-Allee (H.G. Winkler)

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche für Reitanlagen an der Dr.-Rau-Allee wird die im Ansatz bestehende Anlage in entsprechender Weise berücksichtigt, so daß eine im Hinblick auf die aktive Rolle der Reiterei für Warendorf überschaubare Entwicklungsmöglichkeit gegeben ist. Es ist desweiteren sicherzustellen, daß der vorhandene Waldbestand (auch die Neuaufforstung) durch die getroffene Ausweisung weder beseitigt noch beeinträchtigt wird.

2. Stadtbezirk Freckenhorst

2.1 Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" an der Gänsestraße

Entfällt, da bereits im Verfahren vorgezogen und abgeschlossen.

2.2 Darstellung einer 10 KV-Freileitung Freckenhorst - Therling

Die seitens der VEW beabsichtigte 10 KV-Freileitung Freckenhorst - Therling wird in Ergänzung der Darstellung der Freileitungsführungen mit in die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

2.3 Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche nördlich der Straße "Am Hagen" und Aufgabe der Fläche für die Landwirtschaft bis zur Zufahrtsstraße zur Landvolkshochschule

Das Bebauungsplanverfahren zur Bebauung der geplanten Wohnbaufläche "Am Hagen" hat in Vorabstimmung mit dem Landesstraßenbauamt ergeben, daß die Erschließung des v.g. Bereiches über die vorhandene Erschließungsstraße zur Landvolkshochschule mit erfolgen soll. Von daher wird die zur Zeit brachliegende und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Ortsteil Einen - Müssingen

4.1 Darstellung einer Fläche für eine Abgrabung östlich des Ortsteiles Müssingen (Drügemöller)

Hierbei wird die beantragte und seitens des Regierungspräsidenten Münster genehmigte Abgrabungsfläche einschließlich des voraussichtlichen Abbauperioden im Ortsteil Einen im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht.

4.2

Ausweisung einer Teilfläche der baulichen Anlage für den Gemeinbedarf am Schwalbenweg als Wohnbaufläche und Grünfläche

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene bauliche Fläche für den Gemeinbedarf und durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan seit 1971 abgesicherte Fläche wurde bis dato der vorgesehenen Nutzung nicht zugeführt. Da auch langfristig ein Bedarf in dieser Richtung nicht zu erwarten ist, erfolgt eine Ausweisung einer Teilfläche der baulichen Anlage für den Gemeinbedarf als Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz". Hierdurch erscheint das städtebauliche Ziel der Schaffung eines geschlossenen Ortsbildes kurzfristig realisierbar.

4.3

Aufgabe einer Grünfläche nördlich der Straße "Zum Mußenbach" und Ausweisung als Wohnbaufläche

Entfällt, da landschaftspflegerische und städtebauliche Gründe dem entgegenstehen.

5.

Ortsteil Milte

5.1

Darstellung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens und Herausnahme des geplant dargestellten Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken wurde zwischenzeitlich an der Hessel errichtet. Bei entsprechender Darstellung als Versorgungsfläche kann auf eine weitere Beibehaltung des ursprünglich hierfür vorgesehenen Standortes verzichtet werden, der dem landwirtschaftlichen Bereich wieder zugeschlagen wird. Die im Hesselstal gelegene Anlage soll außerhalb des Zaunes mit einem mindestens 1reihigen Pflanzstreifen heimischer Gehölze umpflanzt werden.

Außenbereiche

I.1

Der erstellte Pistolenschießstand am Butterpatt sowie die geplante Erweiterung dieser Anlage werden im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht. Im Bebauungsplanverfahren ist die Abpflanzung bzw. Eingrünung zur freien Landschaft hin entsprechend zu regeln.

II.1

Darstellung einer Sonderbaufläche für Reitanlagen an der L 830
(Fütterer)

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche für Reitanlagen an der L 830 wird die bestehende Anlage berücksichtigt, so daß auch im Hinblick auf die aktive Rolle der Reiterei für Warendorf eine überschaubare Entwicklung gegeben ist. Im Interesse der freien Landschaft soll die gesamte Reitanlage mit heimischen Feldgehölzen abgepflanzt werden.

Warendorf, den 09.10.1984

Der Stadtdirektor
I.A.



(Meyer)
Städt. Baudirektor