

Erläuterungsbericht
gem. § 5 Abs. 5 BauGB
(neueste Fassung)

zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf "Zwischen Brüggensbach, Everswinkeler Straße und Brückenstraße"

Im Bereich zwischen Brüggensbach, Everswinkeler Straße und Brückenstraße weist der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan entlang der Straßenzüge eine gemischte Baufläche bzw. in einem Teilbereich zwischen Brüggensbach und Everswinkeler Straße eine gewerbliche Baufläche aus.

Die Darstellung der Bauflächen wird ergänzt durch eine nicht näher dem Zwecke nach bestimmte Grünfläche längs des Brüggensbaches.

Der in der Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3.13 für das Gebiet "Zwischen Brüggensbach, Everswinkeler Straße und Brückenstraße" sieht dagegen eine allgemeine Wohngebietsausweisung vor.

*Bereiche südlich und westlich des Brüggensbaches werden teilweise durch gewerbliche Immissionen der östlich angrenzenden Firma "Brinkhaus GmbH & Co. KG" belastet. Diese Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.13 aufgearbeitet.

Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung über den Brüggensbach hinaus ist nicht möglich. Von daher wird auch nicht die Gefahr einer künftigen Verschlechterung der Immissionssituation aus dem Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung gesehen.*

Für den weiteren Bereich zwischen Everswinkeler Straße und Brüggensbach soll im Zuge der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und Genehmigung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Wohngebäudes eine abschließende Bebauung mit einem Lebensmittelvollsortimenter über einen weiteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.20 für das Gebiet "zwischen Everswinkeler Straße und Brüggensbach" ermöglicht werden.

Da gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung mit folgenden Inhalten:

1. Im Bereich Brückenstraße/Everswinkeler Straße Umzonung einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche.
2. Im Bereich zwischen Everswinkeler Straße und Brüggensbach Umzonung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel *für Lebensmittel mit Begrenzung der Verkaufsfläche*" bzw. gemischte Baufläche.

...

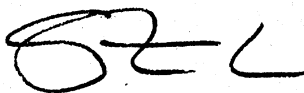
3. Reduzierung der Grünflächendarstellung auf einen Streifen längs des Brüggenbaches mit Symboldarstellung eines Spielplatzes.

Im Zuge der Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auch für den Bereich nördlich der Westernfelder Straße eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung (Wohngebäude).

Bei der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich u.a. um ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.13 für das Gebiet "Zwischen Brüggenbach, Everswinkeler Straße und Brückenstraße".

Warendorf, den 25.06.1998

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor
Im Auftrage



(Stuke)

03/11/98

*ergänzt lt. Ratsbeschluss
vom 03.09.1998