

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich B 64 / K 3 / Hellegraben

### Ziel und Zweck der Änderung:

Im Rahmen der Entwicklung ortsansässiger Betriebe sowie aufgrund von Anfragen auswärtiger Firmen und Gewerbe- und Industriebetriebe nach Ansiedlungsmöglichkeiten wird eine weitere gewerbliche Flächenbereitstellung erforderlich.

Diese soll im Westen von Warendorf durch Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen vorgenommen werden, da hier gute Voraussetzungen hinsichtlich Infrastruktur, verkehrlicher Anbindung mit Anschluß an das Schienennetz der Bahn und ökologischer Auswirkungen, gegeben sind.

Von der geplanten Nutzungsänderung sind ausnahmslos landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Der Gebietsentwicklungsplan weist die geplante Flächenerweiterung als überörtlichen bedeutsamen Gewerbeansiedlungsbereich aus.

### Umweltschutz / Immissionsschutz:

Die relevanten umweltschützenden Belange werden bei der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Flächennutzungs-Änderungsbereiches sind in den Abstandsflächen und den Sicht- und Schutzstreifen des Hellegrabens, der B 64 einschl. ggf. der K 3 und der Stadtstraßen, zu den landwirtschaftlichen Hofstellen, den Wohnhausgrundstücken und zur offenen Landschaft, vorgesehen.

Darüber hinaus sollen im Bereich des Axtbaches/Ems weitere Ausgleichsmaßnahmen auf speziellen städteigenen Kompensationsflächen, die im Rahmen eines Ökopools eingerichtet worden sind, untergebracht werden.

Eine ökologische Bestandserhebung zum jetzigen Zeitpunkt wird insofern nicht für erforderlich gehalten, weil aufgrund der vorhandenen Strukturen und Beschaffenheit des Änderungsbereiches eine Auswahl und Zuordnung der Nutzungsräume ohne Nachteile für den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes auch später vorgenommen werden kann.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aus Gründen des Immissionsschutzes eine gewerbliche Nutzungsgliederung vorgenommen, so daß durch die vorgeschriebene Zulässigkeit

...

der Betriebsarten die landwirtschaftlichen Betriebe und das Wohnquartier "Tillmannstraße" nördlich der B 64 geschützt werden.

Wasserrechtliche Belange:

Bei Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung werden die wasserrechtlichen Anforderungen gemäß den Regeln des Wasserhaushaltsgesetzes und Landeswassergesetzes planerisch behandelt.

Waldrechtliche Belange:

Ebenso wird die Waldfläche/Wallhecke im Sinne des Landesforstgesetzes beachtet und die vorgeschriebenen Abstände eingehalten.

Straßenrechtliche Belange:

Die Anbauverbotszone im Zuge der B 64 wird bei der späteren Planung berücksichtigt und die Abstandsmaße im Plan festgesetzt.

Altlastenrechtliche Belange:

Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt; eine Unbedenklichkeit kann somit bestätigt werden.

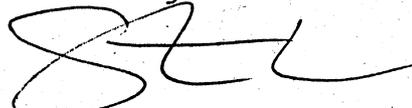
Denkmalschutz/Denkmalpflege:

Das im Anschlußbereich des von der Änderung betroffenen Gebietes befindliche Landwehrteilstück (Bodendenkmal Mz. 4013,85 ha) wird durch entsprechende Hinweise im Bebauungsplan geschützt.

Sonstige Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Warendorf, den 25.11.1998

STADT WARENDORF  
Der Stadtdirektor  
Im Auftrage

  
(Stuke)