Erläuterungsbericht

zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf als Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1.15 für das Gebiet „Nördlich Krankenhaus Warendorf“

Umzonung von Landwirtschaftsflächen, Naturentwicklungsflächen und Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen und Grünflächen

1. Bereich nördlich Krankenhaus Warendorf

1.1 Allgemeines

Um den Bedarf am Wohnbauland in Warendorf auf mittlere Sicht zu decken, wird im Rahmen einer 76. Änderung des Flächennutzungsplanes im Nordosten des Stadtgebietes ein ca. 3,0 ha großes landwirtschaftlich genutztes Areal sowie eine ca. 0,8 ha große Naturentwicklungsfläche als Wohnbaufläche und Grünfläche „Spielplatz“ ausgewiesen. Hinzu treten hierbei die für das Funktionieren des Wohngebietes notwendigen Flächen für Lärmschutzvorkehrungen und Abwasserbeseitigung.

Weitere Details der Änderungsplanung betreffen die Aufgabe der ehemals geplanten Flurstraßen-Verlängerung zugunsten der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ sowie eine geringfügige Verkürzung des Naturdenkmals der Stadtlandwehr-Anlage zugunsten einer Wohnbaufläche, die z.Zt. bereits als privates Gartenland genutzt wird.

1.2 Ökologie

Durch die Inanspruchnahme der oben genannten Naturentwicklungsflächen, die bislang Teil des ökologischen Ausgleichs für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.58 „Nördliche Stadtstraße“ waren, wird neben der allgemeinen Kompensation für das Projekt „Nördlich Krankenhaus Warendorf“ auch eine Verlagerung der Ersatzmaßnahmen für die Nördliche Stadtstraße erforderlich.

Die der Begründung des Bebauungsplanes beigefügte Anlage 2 „Ökologischer Fachbeitrag“ weist Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach.

Konkret erfolgt die Kompensation auf der Parzelle Gemarkung Freckenhorst, Flur 26, Nr. 261, deren Eigentümer die Stadt Warendorf ist. Die Fläche besitzt eine Größe von 29.554 qm und ist z. Zt. als intensiv zu bewirtschaftende Ackerfläche verpachtet. Sie soll zukünftig zu einem Grünlandbiotop mit Wiesen, Blänken und Hecken umgestaltet werden. Hierbei wird eine Teilfläche von 8.270 m² als Kompensation dem Bebauungsplan Nr. 1.15 zugeordnet sowie eine Fläche von 5.550 m² als Verlagerung des Ausgleichs für die Nördliche Stadtstraße gewertet (s. Anlagen).

2. Bereich südlich Krankenhaus Warendorf

In den Jahren 1993/94 wurde der Bebauungsplan Nr. 1.08 für das Wohngebiet Am Josefphshof aufgestellt. Im Parallelverfahren erfolgte eine entsprechende 37. Änderung des Flächennutzungsplanes, bei der die 1,86 ha große Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ in eine Wohnbaufläche umgezont wurde.

Dieses FNP-Verfahren fand seinerzeit keinen Abschluss, da ein Planfeststellungsbeschluss gemäß Baugesetzbuch irrtümlicherweise nicht gefasst und eine Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde nicht beantragt wurde.

Diese Änderung wird inhaltlich in das laufende FNP-Verfahren integriert. Das Wohngebiet ist zwischenzeitlich vollständig realisiert.

3. Flächenbilanz

3.1 alte Fassung des Flächennutzungsplanes

3.1.1 Nördlich Krankenhaus

Flächen f. d. Landwirtschaft	2,98 ha
Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,79 ha
Bodendenkmal	0,38 ha
Wohnbaufläche	0,04 ha
Flächen f. d. Gemeinbedarf	0,02 ha
Flächen f. d. überörtlichen Verkehr u. f. d. überörtlichen Hauptverkehrszüge	0,33 ha
	4,54 ha

3.1.2 Südlich Krankenhaus

Flächen f. d. Gemeinbedarf	**1,86 ha**
INSGESAMT	**6,40 ha**

3.2 76. Änderung des Flächennutzungsplanes

3.2.1 Nördlich Krankenhaus

Wohnbauflächen	2,76 ha
Vorkehrungen zum Schutz gegen Schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)	0,6 ha
Bodendenkmal	0,38 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	0,19 ha
Grünflächen Spielplatz	0,35 ha
Flächen f. Gemeinbedarf	0,17 ha
Flächen f. d. überörtlichen Verkehr u. f. d. überörtlichen Hauptverkehrszüge	0,09 ha
	4,54 ha

3.2.2 Südlich Krankenhaus

Wohnbaufläche	**1,86 ha**
INSGESAMT	**6,40 ha**

4. Altlasten

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthält zur Zeit Eintragungen in den ausgewiesenen Änderungsbereichen.

Auch darüber hinaus liegen weder dem Kreis noch der Stadt Warendorf Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen begründen.

5. Sonstiges

Das Aufstellungsverfahren erfolgt gemäß § 233 BauGB 2004 auf der Grundlage der bisher geltenden Rechtsvorschriften (d.h. BauGB 1997).

Warendorf, den 02.06.2005, geändert am 27.10.2005

STADT WARENDORF
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Stuke)

Anlagen:
Ökologische Kompensation

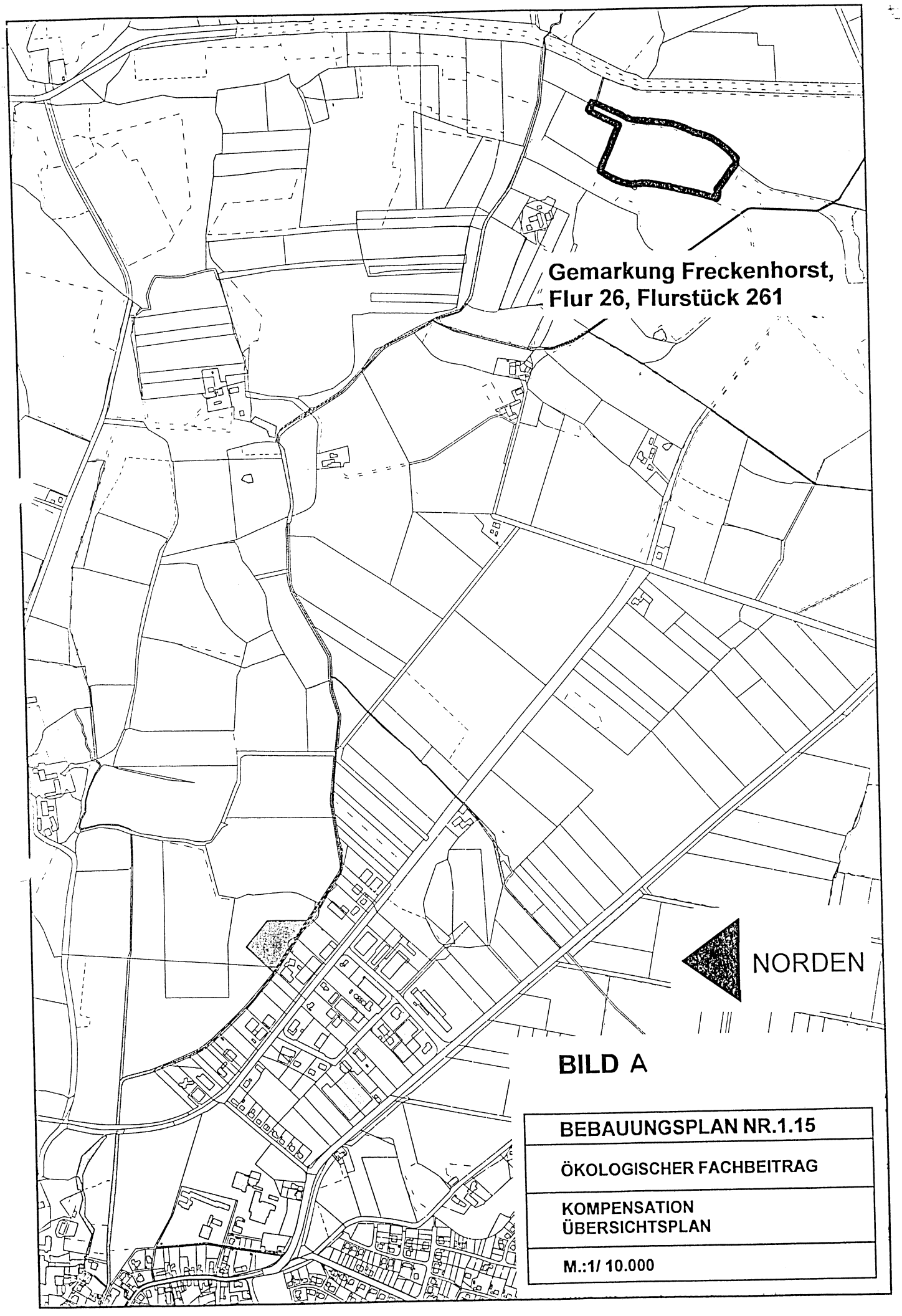

BILD A

BEBAUUNGSPLAN NR.1.15
ÖKOLOGISCHER FACHBEITRAG
KOMPENSATION ÜBERSICHTSPLAN
M.:1/ 10.000

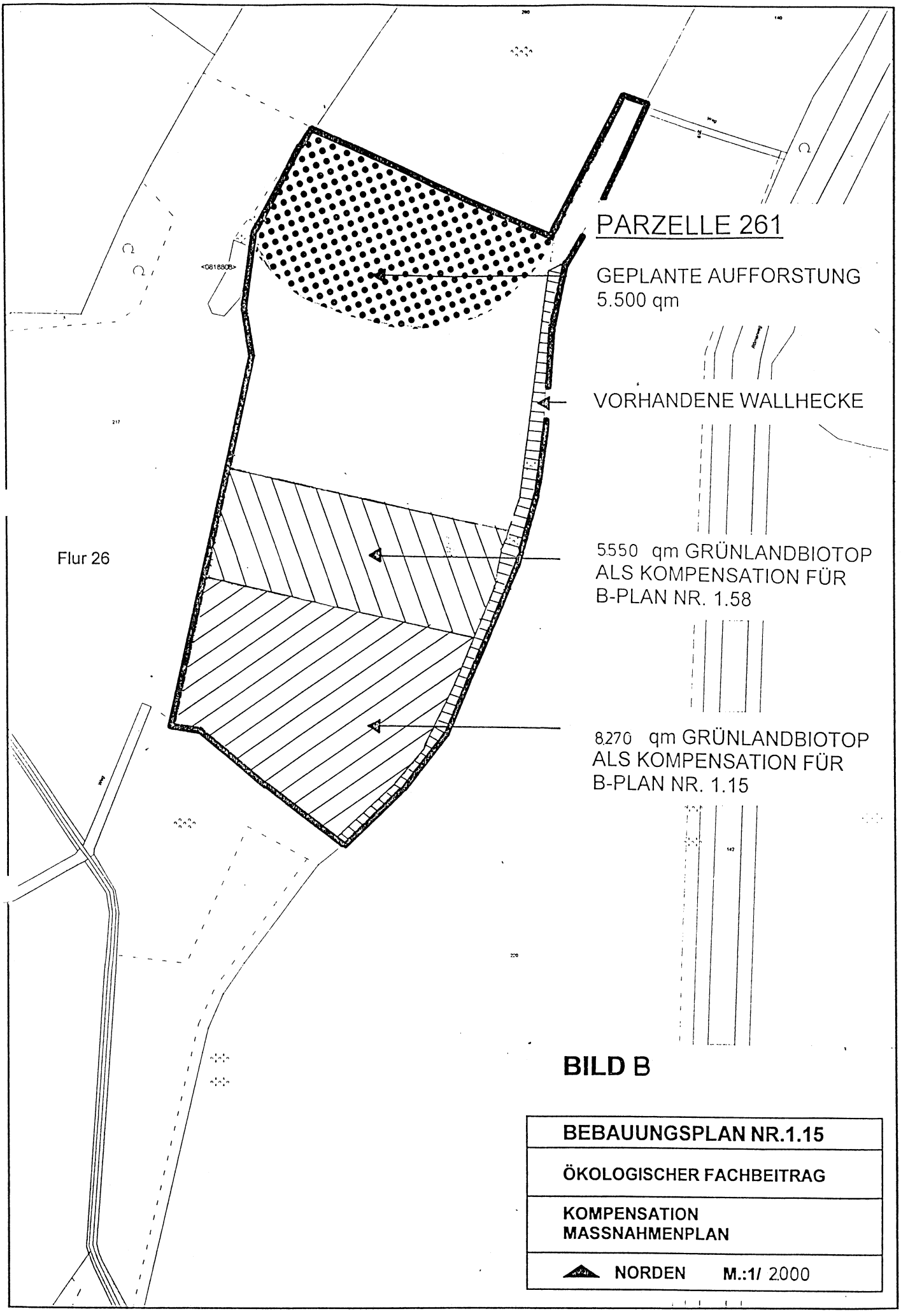

BILD B

BEBAUUNGSPLAN NR.1.15
ÖKOLOGISCHER FACHBEITRAG
KOMPENSATION MASSNAHMENPLAN
NORDEN **M.:1/ 2.000**