

## Erläuterungsbericht

### gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereits seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt und dessen Genehmigung 1980 ist der Bereich Zwischen Sassenberger Straße und Krankenhaus als geplante Wohnbauflächenerweiterung abgesichert.

Mit der Verwirklichung und baulichen Umsetzung des Baugebietes „Tönneburg“ im Norden der Stadt ist die Wohnbauflächenbereitstellung an anderer Stelle des Stadtgebietes Warendorf quasi erschöpft.

Eine Wohnbauflächenerweiterung im Bereich des „Josefshofes“ an der Sassenberger Straße soll nicht weiter verfolgt werden, da der Eigentümer seine wirtschaftliche Grundlage (Reitanlage) an dieser Stelle nicht aufgeben will.

Daher und aufgrund der Nachfrage nach baureifen Grundstücken im Stadtgebiet Warendorf soll mit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen bis an die nördliche Stadtstraße diesem Bedarf entsprechend Rechnung getragen werden.

Der Rat der Stadt hat am 05.05.2001 hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.03 für das Gebiet „Zwischen Krankenhaus und Sassenberger Straße“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Da gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung mit dem Inhalt der Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Baugebietsdarstellung als Mischgebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet. Die Einschränkungen selbst werden im Bebauungsplan Nr. 1.03 geregelt und sollen u. a. den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimentsgruppen gemäß Einzelhandelserlass und eine Gliederung nach dem sogenannten Abstandserlass zum Inhalt haben.

Der voraussichtliche Neustandort von Spielplätzen, Bolzplatz und Kindergarten wird symbolhaft und zum Teil flächenhaft dargestellt.

Erhaltenswerte Grünstrukturen werden aufgenommen und als Grünflächen dargestellt.

Entlang der geplanten Nördlichen Stadtstraße und zwischen der Wohnbaufläche und dem Gewerbegebiet wird eine Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrs-/gewerbliche Immission) für die Errichtung einer Lärmschutzanlage (Wall) ausgewiesen.

Ein Anschlusspunkt an die Nördliche Stadtstraße wird dargestellt.

Eine zwischenzeitlich abgerüstete 10 kV-Freileitung wird nicht mehr dargestellt.

Mittelbare Auswirkung der Planung auf den Menschen durch nachteilige Immissionen aller Art ( z. B. Lärm, Schadstoffe, Gerüche etc.) die das Maß des zumutbaren überschreiten werden durch die zu treffenden Immissionsschutzmaßnahmen und deren Festsetzung im Bebauungsplan nicht erwartet.

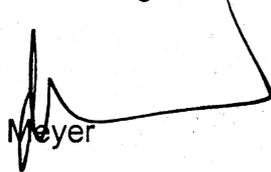
Zu erwartende Beeinträchtigungen durch die künftige Bebauung und Versiegelung sollen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll auf einer noch zu benennenden Fläche außerhalb des aufzustellenden Bebauungsplanes bzw. ergänzend hierzu im Bebauungsplangebiet selbst durchgeführt werden.

Das Kataster des Kreises Warendorf über Altlasten/Altlastenverdachtsflächen weist in Bezug auf den Änderungsbereich keine Eintragungen auf. Der Stadt sind auch keine über den vorgenannten Stand hinausgehenden Kenntnisse zur Altlastenthematik bekannt.

Bei der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um ein Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1.03 für das Gebiet „Zwischen Krankenhaus und Sassenberger Straße“.

Warendorf, 07.11.2002 / 25.03.2003

Im Auftrag

  
Meyer