

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Warendorf im Stadtteil Milte als Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5.05 für das Gebiet „Königstal I“

Umzonung von Flächen für die Landwirtschaft und gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Naturentwicklungsflächen

1. Inhalt der Änderung

Um den Bedarf an Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung im Stadtteil Milte auf mittlere Sicht zu decken, wird im Rahmen einer 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf im Südosten der Ortslage ein ca. 2 ha großes, bisher landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutztes Gelände als Wohnbaufläche einschließlich Kinderspielplatz ausgewiesen. Das Areal war im FNP bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Es ist auf längere Sicht beabsichtigt, das Baugebiet in einem 2. Bauabschnitt nach Osten zu vergrößern.

Im Zusammenhang mit der Planungsmaßnahme wird an der Hesselstraße nördlich des Milter Friedhofes eine gewachsene Baustruktur, die im Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche dargestellt war, zur Wohnbaufläche umgezont, da es sich ausschließlich um Wohngebäude handelt. Gleichzeitig wird in diesem Bereich ein Parkplatz zur Aufnahme des Friedhofsbesucherverkehrs angeordnet.

Zur 81. FNP-Änderung gehörig ist ebenfalls ein Gelände zwischen dem Baugebiet und der Hessel, auf dem ein Regenrückhaltebecken für das Wohnbauprojekt sowie Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen platziert werden sollen. Hierfür wird eine 1,58 ha große Landwirtschaftsfläche nun als Fläche zur Abwasserbeseitigung sowie als Naturentwicklungsfläche dargestellt.

Die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.05 für das Gebiet „Königstal I“.

2. Flächenbilanz

Alte Planung:	Gemischte Baufläche	1,00 ha
	Landwirtschaftsfläche	<u>3,55 ha</u>
	Summe	4,55 ha
81. Änderung:	Wohnbaufläche	2,83 ha
	gemischte Baufläche	0,14 ha
	Fläche zur Abwasserbeseitigung	0,34 ha
	Naturentwicklungsfläche	<u>1,24 ha</u>
	Summe	4,55 ha

3. Ökologie

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 5.05 „Königstal I“ wird ein ökologischer Kompensationsbedarf für die zu Bauflächen umgezonten Landwirtschaftsflächen von 6.570 Werteinheiten (WE) nachgewiesen. Gleichzeitig ist für das flächensparend anzulegende Regenrückhaltebecken ein Ausgleich in Höhe von 670 WE

erforderlich. Die Gesamtkompensation von 7.240 WE erfolgt auf einer 2,34 ha großen Grünlandfläche im Südosten von Freckenhorst (Gemarkung Freckenhorst, Flur 25, Flurstück 385), die durch ökologische Aufwertung einen Wertzuwachs von 12.828 WE erfährt (siehe Anlage).

Die im Rahmen der 81. FNP-Änderung ausgewiesene Naturentwicklungsfläche an der Hessel wird zur ökologischen Kompensation einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes nach Osten bzw. zur allgemeinen Aufstockung des städtischen Öko-Flächen-Pools vorgehalten.

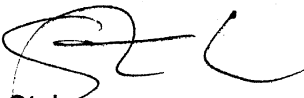
4. Altlasten

Der Stadt Warendorf liegen im FNP-Änderungsbereich keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

Warendorf, den 10.10.2003, geändert am 22.07.2004 und 02.06.2005

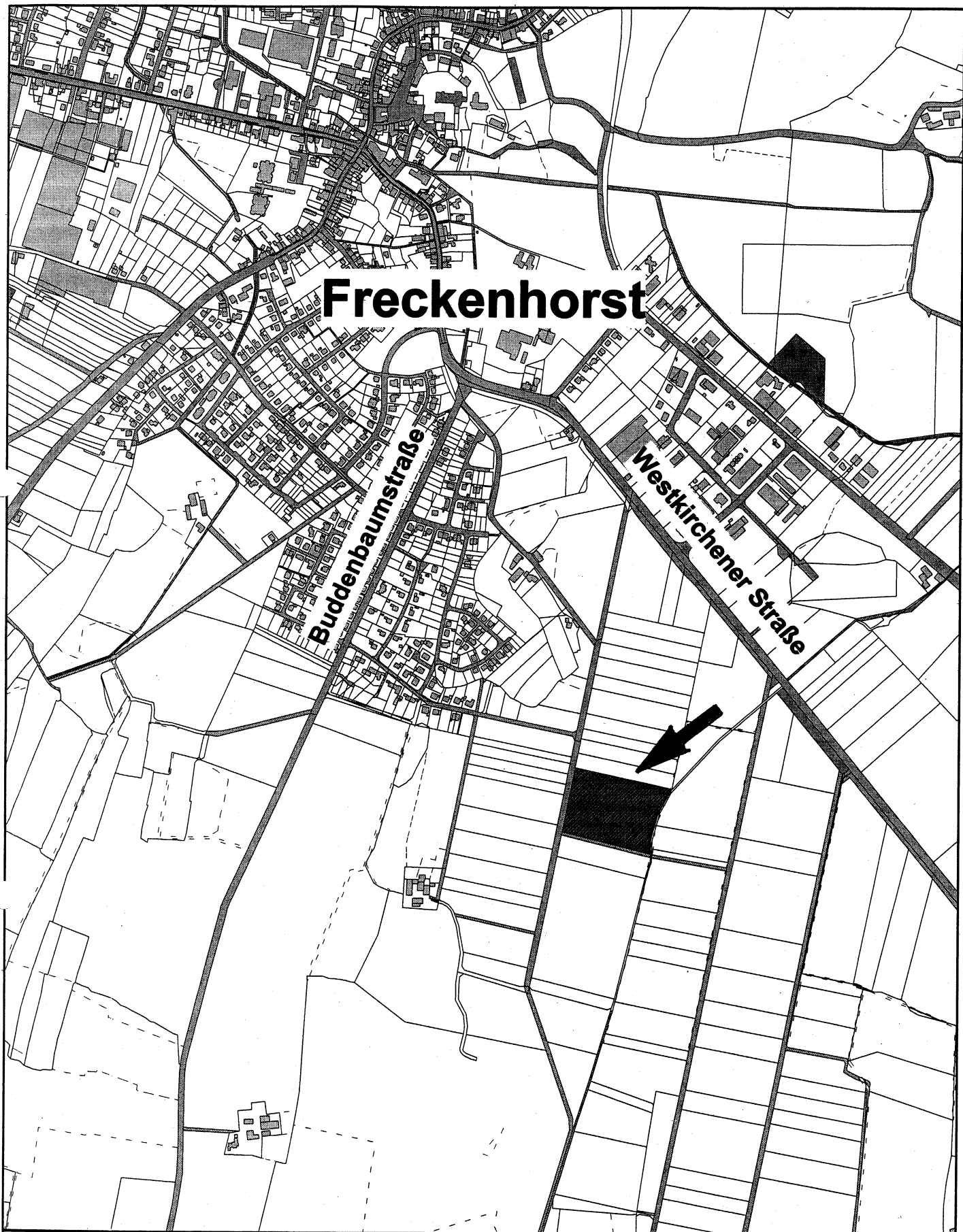
STADT WARENDORF
Der Bürgermeister

Im Auftrag



Stuke

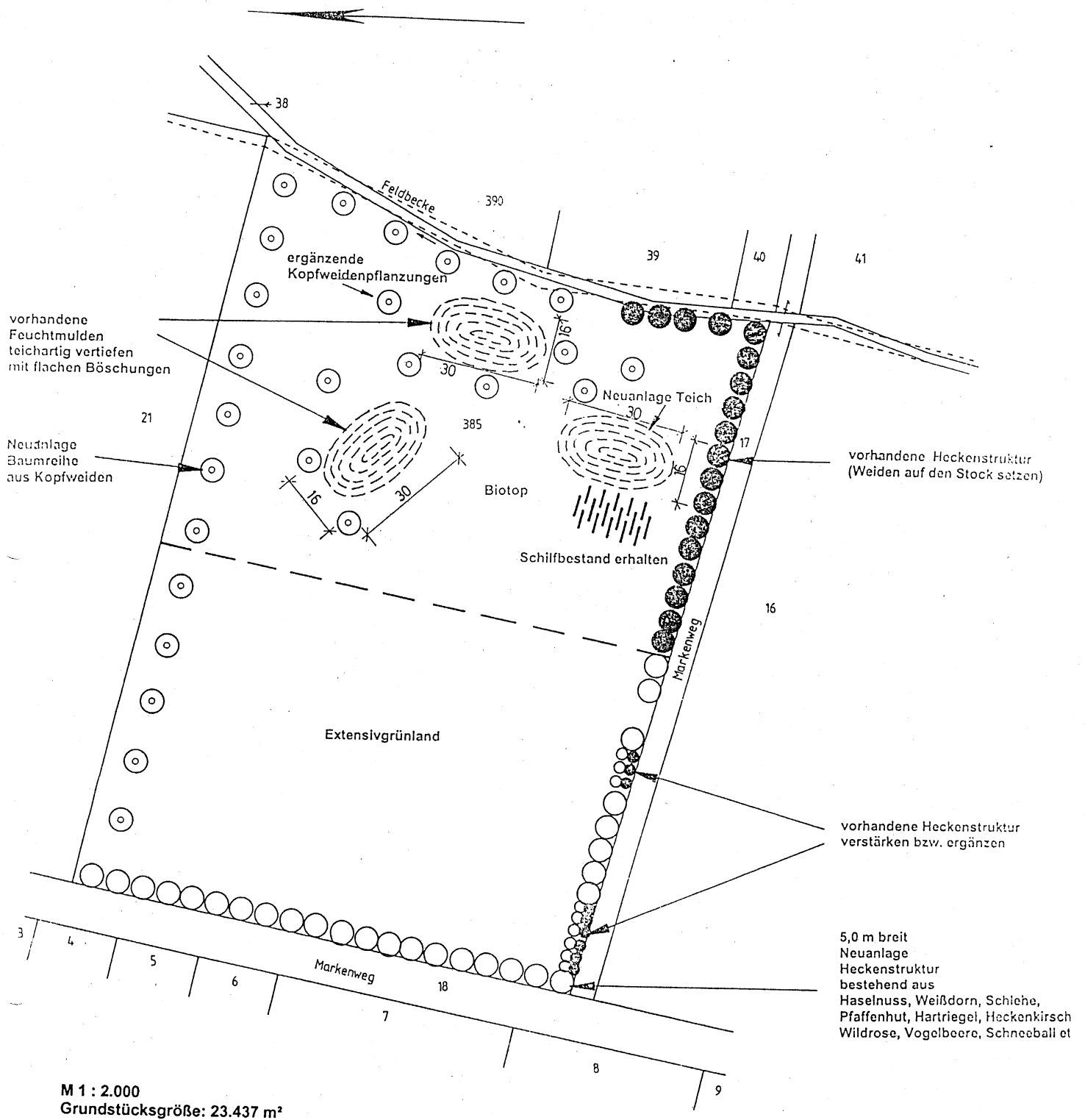
Anlagen:
Ökologische Kompensation



Übersichtsplan

Maßstab: 1:10000
Bearbeiter: Zimmermann
Datum: 17.9.2004

Ökol. Ausgleichsfläche an der Feldbecke
Gemarkung Freckenhorst, Flur 25, Flurstück 385



Konzeption zur ökologischen Ausgleichsfläche an der Feldbecke
südöstlich von Freckenhorst
Gemarkung Freckenhorst, Flur 25, Flurstück 385

Externe Ausgleichsfläche in Freckenhorst Flur 25, Flurstück 385 (23.437 m²)

Bestand	Biotoptyp	m²	Wertzahl	WE *)	Planung	Biotoptyp	m²	Wertzahl	WE *)
1.	Intensives Grünland	11.646	0,4	4.658,4	1.	Extensives Grünland	10.662	0,7	7.463,4
1.1	Heckenstruktur	54	0,7	37,8	1.1	Ergänzende Heckenstruktur	1.013	1,2	1.215,6
					1.2	5 Kopfweiden à 5 m²	25	1,0	25,0
2.	Sukzessionsfläche	11.299,5	0,7	7.909,7	2.	Biotop	11.737	1,5	17.605,5
2.1	Heckenstruktur	437,5	2,0	875,0					
	Gesamt			13.480,9		Gesamt			26.309,5
Wertzuwachs gesamt					12.828 WE				
					Davon zugeordnet: BPlan 2.66 → BPlan 5.05 →				3.094 WE 7.240 WE
					Verfügbarer Rest				2.494 WE

*) WE ≙ Werteinheiten

Stand: 07.02.2006