

Erläuterungsbericht

zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes als Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2.73 "Wohngrundstücke zwischen Katzheide und Waterstroate" in Warendorf

ALLGEMEINES, ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER NUTZUNGSÄNDERUNG

Die Wohnbaufläche, in den 50er Jahren durch ehemalige landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen entstanden, stellt sich planungsrechtlich als eine im Westen von Warendorf vorgelagerte Splittersiedlung dar.

Die im Westen von Warendorf vollzogene Gewerbeansiedlung hat dazu geführt, daß nunmehr die 8 Wohnhausgrundstücke durch die letztlich im Jahre 1995/96 vorgenommene Gewerbegebietserweiterung gänzlich von gewerblichen Bauflächen umgeben sind.

Im Rahmen der FNP-Änderung im Jahre 1995/96 Umwandlung von "Flächen für die Landwirtschaft" in "Gewerbliche Bauflächen" im südlichen und westlichen Anschlußbereich der Wohngrundstücke haben die Eigentümer derselben auf die Insellage und auf ihre bis zu 100 m tiefen Grundstücke hingewiesen. Es wurde befürchtet, daß ein Wohnen durch das Gewerbe so stark eingeschränkt wird, daß die Grundstücke an Wert verlieren und eine bauliche Nutzung auf den freien Grundstücks teilen auf Dauer unmöglich gemacht wird.

Nachdem auf den südlich und westlich angrenzenden Gewerbegrundstücken Verwaltungs- und Bürogebäude entstanden sind, sehen die 8 Grundstückseigentümer eine Chance im Bereich ihrer Grundstücke eine weitere Bebauung herbeizuführen, die die bestehende Wohnnutzung nicht einschränkt und darüber hinaus im Rahmen einer "Nutzungsabstufung" sich mit einer gemischten Nutzung verträgt.

Nutzungsausübung / Immissionen

"Im geplanten Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes soll das Wohnquartier von der eingeschränkten Nutzung ("o.E.") befreit werden, so daß den Eigentümern eine gemischt genutzte Bebauung ermöglicht wird, die Betriebswohnungen die den angrenzenden Gewerbegebieten zugeordnet werden können, mit einschließt.

Für den Änderungsbereich, der aus 8 mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken gebildet wird, liegen z.Zt. Bauvoranfragen für das Grundstück Katzheide 15 und Katzheide 1 vor.

Auf dem Grundstück Katzheide 15 soll durch eine weitere Wohnbebauung eine Betriebsleiterwohnung für den angrenzenden Betrieb SANITOP geschaffen werden - auf dem Grundstück Katzheide 1 soll im vorderen Bereich der vorhandene Elektrobetrieb um ein Werkstatt- und Verkaufsgebäude erweitert und im hinteren Bereich ein Wohngebäude errichtet werden.

Bei einer Bürgeranhörung am 02.02.1999 sind den Grundstückseigentümern die Ergebnisse der "Schalltechnischen Untersuchung" mitgeteilt und die vom Gesetzgeber in der Bau-nutzungsverordnung vorgesehenen Regelungen für Gemengelagen aufgezeigt worden.

Die Grundstückseigentümer haben sich eindeutig für einen Interessenausgleich ausgesprochen und möchten, daß eine an-gleichende Nutzungsausübung ermöglicht wird. Sie sehen durch eine Änderung des Gebietscharakters insofern Vorteile, als daß in einem von Wohn- in Mischgebiet umgewan-delten Bereich vielfältigere Bebauungsmöglichkeiten gegeben sind die außerdem gestatten, daß durch eigene Gestaltungs-formen ein Übergang zur gewerblichen Nutzung hergestellt werden kann.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nutzungsumwandlung zweckmäßig, da mit der geplanten neuen Nutzung erreicht wird, daß für den Bereich mit unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit "DAS GEBOT DER GEGENSEITIGEN RÜCKSICHTNAHME UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER VORBELASTUNG" von den Betroffenen anerkannt und somit angewandt werden kann.

Vorgesehen ist nun, daß im Bebauungsplan eine "reine, selb-ständige" Wohnnutzung ausgeschlossen wird und lediglich im unmittelbaren Bereich der bestehenden Wohngebäude eine Er-weiterung im Rahmen des familiären Wohnungsbedarfs ein Woh-nen ohne Nutzungseinschränkung möglich ist.

Warendorf, den 10.06.1999



(Stuke)