Begründung

Zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Vorbemerkung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf ist nordwestlich der Dr. Leve Str. eine Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen – Amtsgericht – ausgewiesen. Der Nordosten des Geländes ist bislang als Erweiterungsfläche für das Amtsgericht vorgehalten worden. Nachdem das Land NW diese Erweiterungsabsicht definitiv aufgegeben hat, soll diese Fläche weiterhin als Gemeinbedarfsfläche, jedoch mit dem Zusatz: „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen werden.
Der Rat der Stadt Warendorf hat daher am 14. Dezember 2006 auf Vorschlag des Umwelt-, Verkehr- und Planungsausschusses beschlossen, eine entsprechende 101. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Anlass für die Änderung

Der Verein Lebenshilfe e.V. Warendorf beabsichtigt, eine soziale Einrichtung zu schaffen, in der Menschen mit und ohne Behinderung mit Unterstützung leben und wohnen können.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Teile des Grundstückes Gemarkung Warendorf, Flur 21, Flurstück 495. Dieses Flurstück hat eine Größe von 7.561 m²; davon sollen für die soziale Einrichtung 1.600 m² zur Verfügung gestellt werden.

Ziele und Zweck der Änderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass in einem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 2.04 für das Gebiet „Am Amtsgericht“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Sozialen Einrichtung – Integratives Leben und Wohnen für Menschen mit und ohne Behinderung – geschaffen werden.
Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur 101. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Einfügung in die Umgebung

Die Umgebung des Grundstückes ist im Nahbereich geprägt durch weitere Gemeinbedarfsflächen, und zwar durch das Gebäude Amtsgericht und im südöstlichen Bereich durch eine Friedhofsanlage. Nordwestlich und nordöstlich schließen sich Wohnbauflächen an.
Insoweit fügt sich das Vorhaben, eine soziale Einrichtung – Integratives Leben und Wohnen für Menschen mit und ohne Behinderung – zu entwickeln, gut in die Umgebung ein.

Verkehr / Entsorgung

Das Grundstück ist im Südosten an die Dr. Leve Str. angeschlossen; diese Straße dient als Wohnsammelstraße für das Gebiet zwischen Reichenbacher Str. und Jahnstr. Sie kann die geringfügigen Zu- und Abfahrtsverkehre (15 bis 20 PKW - Einheiten pro Tag), die durch die geplante soziale Einrichtung hervorgerufen werden, problemlos aufnehmen.
Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen von Gas, Wasser, Strom und Kommunikationssystemen gesichert.
Gleiches gilt für den Anschluss an das städtische Abwassernetz und die Abfallentsorgung.

Umweltbericht

Die möglichen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene 101. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Schutzgüter

- Mensch
- Arten und Biotopschutz
- Boden
- Wasser und Grundwasser
- Klima, Lufthygiene
- Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter

werden im Kapitel Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2.04 im Einzelnen erörtert. Dieser Bebauungsplan wird derzeit im Parallelverfahren aufgestellt. Gleichzeitig werden in diesem Bericht Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aufgezeigt.
Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der Planung keine nachteiligen Umwelteinwirkungen verbleiben werden, sondern eine deutliche Verbesserung der Situation gegenüber den bisher rechtlich gegebenen Möglichkeiten eintreten wird.

Flächenbilanz

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 0,160 ha.

Aufgestellt im Auftrag der Lebenshilfe e.V.
für die Stadt Warendorf

Warendorf, den 16. März 2007, geändert 31. Mai 2007

gez. Lammers

DIPL. ING. DIPL. KOMM. HERBERT LAMMERS
KUPFERBRINK 23 48167 MS TEL. 0175 118 65 65