

51. Änderung des Flächennutzungsplanes

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.) Derzeitige Situation/Bestand:

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes von Warendorf.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im süd-östlichen Teil des Änderungsbereiches, angrenzend an die Wegeparzelle Nr. 9 und die Sassenberger Straße, auf einer Fläche von ca. 50,0 x 40,0 m eine Fläche für Spielanlagen aus.

An diesen Bereich schließt sich in nördliche Richtung in etwa gleicher Breite wie die Spielfläche bis zur nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche für die Landwirtschaft an.

Die übrigen Flächen des Plangebietes sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Änderungsbereich grenzt nach Westen und Norden an geplante Wohnbauflächen an.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze schließen sich landwirtschaftliche Flächen und eine gemischte Baufläche an.

Im Süden grenzt der Änderungsbereich an die Sassenberger Straße.

2.) Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich in der Flur 7 der Gemarkung Warendorf und umfaßt im wesentlichen die Fläche des Flurstückes Nr. 8.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 3 in der Flur 37

Im Osten:

Durch die westliche Grenze der Wegeparzelle Flurstück 9 in der Flur 37

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze der Straßenfläche der Sassenberger Straße (L 830).

Im Westen:

Durch die östliche Grenze der Flurstücke 107 und 108 der Flur 37.

3.) Planungsziele

Durch die vorliegende Planung sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- a) Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums begrenzter Größe (bis 1.600,0 qm Verkaufsfläche) soll zunächst die unzureichende Nahversorgung des nord-östlichen Stadtgebietes zwischen Dreibrückenstraße und Ems sicherstellen.
- b) Die Anordnung eines weiteren Einkaufsschwerpunktes für Waren des täglichen Bedarfes führt zu einer Verminderung des Ziel- und Quellverkehrs im Innenstadtbereich.
Durch die Ansiedlung des Geschäftshauses inmitten der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben.
Dies führt zu einer Reduzierung des Autoverkehrs in den angrenzenden Plangebieten.
Durch die Anordnung des Geschäftshauses unmittelbar an der L 830 "Sassenberger Straße" ist dieser Bereich verkehrsgünstig zu erreichen, ohne daß verstärkt negative Auswirkungen auf die umliegenden Wohnbereiche zu erwarten sind.
- c) Die Anordnung des Ladenbereiches entlang der Sassenberger Straße ist eine sinnvolle Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Mischgebietsnutzung (Emshof, Tankstelle) an der Sassenberger Straße und führt somit zu einer sinnvollen Pufferung der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Bereich hinsichtlich der Emissionen der L 830.

Aus diesen Gründen sollen die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich geändert werden.

Der Änderungsbereich soll zukünftig als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen festgesetzt werden.

Die Änderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich vereinbar und ergänzt die vorgesehene Entwicklung der Wohnbauflächen durch die notwendige Infrastruktur in diesem Teil des Stadtgebietes.

4.) Erschließung

Das Plangebiet ist über die L 830 "Sassenberger Straße" mit dem inner-

städtischen Verkehrsnetz verknüpft und an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird entlang der östlichen Grenze eine Planstraße von der Sassenberger Straße aus in das Gebiet geführt.

Von dieser Straße aus werden sowohl das Sondergebiet als auch die angrenzenden Wohnbauflächen erschlossen.

5.) Technische Erschließung

Die notwendigen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind im Bereich der angrenzenden Sassenberger Straße vorhanden und werden im Änderungsbereich ergänzt.

6.) Umwelt

Da es sich im Änderungsbereich zu ca. 75 % um bereits überplante Flächen handelt, bleibt der zusätzliche Verbrauch an Landschaftsfläche begrenzt.

Die derzeitige, ökologisch wenig wertvolle, intensive Bewirtschaftung des Änderungsbereiches als Weidefläche für Pferde soll durch eine Reihe von gezielten ökologischen Maßnahmen ausgeglichen werden.

7.) Immissionen

Durch die geplante Anordnung der Baumassen, der Stellplatzanlagen sowie der Erschließung des Änderungsbereiches gehen von der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten zusätzlichen Immissionen für die angrenzenden Flächen aus.

8.) Altlasten

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine Altlasten oder Altlasten-Verdachtsflächen bekannt.