

**100. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)
der Stadt Warendorf
für das Gebiet „Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee“**

BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Warendorf beabsichtigt, auf einem ca. 3,8 ha großen Areal im Norden des Stadtbezirks zwischen den Straßen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee die Errichtung eines Altenheims sowie eines Geschäftshauses zu ermöglichen und Flächen für den allgemeinen Wohnungsbau bereitzustellen.

Das Gelände ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, als Wohnsiedlungsbereich sowie als Agrarbereich gekennzeichnet. Im Rahmen der derzeitigen Fortschreibung des Regionalplanes erfolgt aller Voraussicht nach die vollständige Klassifizierung als Allgemeiner Siedlungsbereich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahre 1980 ist das Areal als Wald- und Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Ebenfalls dargestellt ist das Teilstück einer ehemals geplanten Hauptverkehrsstraße. Dieses Vorhaben besitzt keinerlei Relevanz mehr.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der genannten Bauprojekte erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.19 für das Gebiet „Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee“ sowie die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

2. Inhalt der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 100. FNP-Änderung umfasst die Umzonung von Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie Verkehrsflächen in gemischte Bauflächen mit der Spezifizierung Mischgebiet, in Wohnbauflächen sowie in private Grünflächen. Darüber hinaus wird im Norden des Plangebietes eine Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen angeordnet, um an der hier verlaufenden Stadtstraße Nord, einer städtischen Hauptverkehrsstraße, einen Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand zu errichten.

Des Weiteren werden zwei Randbereiche nördlich der Lärmschutzanlage als örtliche Hauptverkehrsstraße bzw. als Naturentwicklungsfläche dargestellt. Diese Flächen

sind Teil der Baumaßnahme der Stadtstraße Nord und waren im Flächennutzungsplan bisher nicht detailliert vermerkt.

Für die Projekte des Geschäftshauses sowie des Altenheims erfolgt entlang der Dr.-Rau-Allee und im Innenbereich des Plangebietes die Ausweisung des Mischgebietes. Gegenüber der allgemeinen Klassifizierung einer gemischten Baufläche wird hier die konkretere Nutzungsbestimmung gewählt, um möglichen negativen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Diese können darin bestehen, dass im Falle der Bildung eines Kerngebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig wären, die an dieser Stelle im Stadtgebiet nicht erwünscht sind, da sie die zentralen Versorgungsbereiche Warendorfs beeinträchtigen könnten. (Siehe hierzu „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf“ Junker und Kruse/Stadt Warendorf, August 2007).

An der Dr.-Rau-Allee sowie der Straße Lange Wieske wird die Ausweisung einer Wohnbaufläche vorgenommen. Hierbei können an der Lange Wieske Familienheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden. An der Dr.-Rau-Allee und zum Altenheim im Mischgebiet orientiert sollen Gebäude für das betreute Wohnen angeordnet werden.

Zur Erhaltung des markanten Baumbestandes an der Gabelung Dr.-Rau-Allee/Lange Wieske sowie einer größeren Garten- Teichanlage im Innenbereich des Areals erfolgt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Ausweisung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

3. Flächenbilanz

3.1 Alte Fassung des Flächennutzungsplanes

Waldflächen	18.810 m ²
Landwirtschaftsflächen	17.180 m ²
Verkehrsflächen	<u>1.890 m²</u>
Summe	37.880 m²

3.2 100. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mischgebiet	14.390 m ²
Wohnbaufläche	10.680 m ²
Private Grünfläche	8.420 m ²
Lärmschutzwall	3.780 m ²
Örtliche Hauptverkehrsstraße	120 m ²
Naturentwicklungsfläche	<u>490 m²</u>
Summe	37.880 m²

4. Umweltbericht

Bezüglich des Umweltberichtes zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 1.19 für das Gebiet „Zwischen Lange Wieske und Dr.-Rau-Allee“ verwiesen, der als Anlage beigefügt ist.

Warendorf, 26.02.2009, geändert am 07.10.2010

STADT WARENDORF
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke

Anlage:
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1.19