

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Ergänzung

des Bebauungsplanes Nr. 32a gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.1979 (BGBl. I S. 949)

- - - - -

Bezeichnung des Bebauungsplanes:

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 32a der Stadt Warendorf für das Gebiet "Beiderseits der Straße Hellegraben".

I.

Allgemeines

Der 1. Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan Nr. 32a ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf vom 14.05.1980 entwickelt. Dieser weist das Gebiet als gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche für großflächige Handelsbetriebe aus.

II.

Anlaß der Planaufstellung lt. Ratsbeschluß vom 19.03.1979

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 32a vom 19.12.1975 weist zwei Nutzungsbereiche und zwar Mischgebiete und Gewerbegebiete aus. Die beabsichtigten baulichen Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes östlich des Hellegraben können nach der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in dem geplanten Umfang nicht verwirklicht werden. Aus vorgenannten Gründen wurde der Bereich zwischen Hellegraben und der öffentlichen Grünfläche im Osten im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen.

Desweiteren setzt der künftige Bebauungsplan die Verkehrsflächen eines Teils des geplanten Kreuzungsbereiches B 64 und Hellegraben/K3 sowie des Hellegraben fest und sichert somit eine fuß- und radläufige Verbindung von der Waterstroate/K3 über die B 64 bis hin zum Münsterweg.

III.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet, an der B 64 am Ortseingang von Warendorf aus Richtung Münster gelegen, wird im Westen begrenzt durch ein Teilstück des Hellegraben einschließlich des bestehenden Bauhofes des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe und der nördlich davon gelegenen Wohnbebauung, im Norden durch den Münsterweg, im Osten durch die öffentliche Grünfläche zwischen Münsterweg und B 64 und im Süden durch die B 64.

IV.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Sinne der §§ 9 und 30 des Bundesbaugesetzes. Die genauen Grenzen des Plangebietes sind im Übersichtsplan vom 05.03.1979 i.M. 1:5000 dargestellt.

V.

Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 32a in Bezug auf die westlich des Hellegraben gelegenen Flächen wurden allgemein übernommen. Lediglich die Fläche der Mischgebiete wurde geschlossen und die Nutzung des Gewerbegebietes wurde eingeschränkt -nur Straßenbahnmeisterei zulässig-.

Das bestehende Gewerbegebiet östlich des Hellegraben wurde als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dargestellt, wobei eine Gliederung nach Art der Betriebe gemäß § 1 Abs. 4 Ziff. 2 der Baunutzungsverordnung vorgenommen wurde. Der Bürgerschützenhof, an der B 64 gelegen, ist weiterhin innerhalb eines Mischgebietes geplant.

VI.

Städtebauliche Entwicklung und Gestaltung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf vom 14.05.1980 weist südlich und nördlich der B 64 am Ortsausgang von Warendorf in Richtung Münster überwiegend gewerbliche Bauflächen aus. Diese Flächen sind bereits heute zum größten Teil in den Bebauungsplänen Nr. 32, 32a und 37 rechtsverbindlich festgeschrieben. Da für das Plangebiet soweit möglich Gesichtspunkte der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden sollten -Einfahrtstor aus Richtung Münster-, wird bei der zu erwartenden Größe der Baumassen im Bereich des Sondergebietes empfohlen, den erhöhten Ansprüchen der äußeren Gestaltung durch entsprechende Materialwahl und andere gestalterische Elemente, wie Staffelung der Baumassen etc., gerecht zu werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit "II" als Höchstgrenze festgesetzt, bei Wahl der Dachneigung von 0-15°. Durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl bis unter den maximal zulässigen Werten werden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten weitestgehend festgeschrieben, unter anderem auch durch die Gliederung nach Art der Betriebe.

Die vorhandenen Pflanzbindungen und Pflanzgebote, ausschließlich der Grünstreifen, sind als Mindestgrünfläche anzusehen.

Es soll im Baugenehmigungsverfahren angeregt werden, weitere Pflanzflächen als gestalterische Elemente mit einzubeziehen, z.B. Bauminseln im Bereich der auszuweisenden Parkplätze etc.

VII.

Städtebauliche Daten

Das Bebauungsplangebiet zeigt folgende Flächengliederung:

| | |
|--|------------------|
| Bruttofläche (Plangebietsflächen) | 5,00 ha = 100 % |
| Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün | 0,04 ha = 7,3 % |
| Mischgebiete | 1,34 ha = 26,8 % |
| Gewerbegebiete | 0,95 ha = 18,9 % |
| Sondergebiete | 2,35 ha = 47,0 % |

VIII.

Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über den Hellegraben und die B 64 an das örtliche bzw. an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der ruhende Verkehr soll entsprechend dem Stellplatzbedarf auf den einzelnen Grundstücken untergebracht werden. Soweit Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten vorgeschrieben, sind diese Bereiche gekennzeichnet.

Die Art der sich niederlassenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe (bestehend Möbelkreis und Erweiterung/im Zuge des Ausbaus der B 64, Verlagerung des Baustoffhandels Linnemann/geplanter Verbrauchermarkt) läßt einen Kundenkreis erwarten, der sich überwiegend des Individualverkehrs bedient. Gleichzeitig ist aber durch die bestehende Busverbindung Lippstadt/Münster und die unmittelbar vor dem Bürgerschützenhof vorhandene Haltestelle eine Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Personenverkehr gegeben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 und dem damit verbundenen Ausbau der Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Hellegraben/B 64 mit entsprechenden Abbiegespuren wird u.a. die künftige Weiterführung der fuß- und radläufigen Verbindung Waterstroate/K3 über die B 64 bis hin zum Münsterweg gesichert.

IX.

Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren raumordnerische und städtebauliche Folgewirkungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 zu beurteilen sind.

Nach dem Gutachten des Instituts für Gebietsplanung und Stadtentwicklung GmbH INGESTA Köln, vom Dezember 1979 zum Ansatz von Einzelhandelsgroßbetrieben in der Stadt Warendorf und vom März 1981 zu den Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Warendorf ergeben

sich, bezogen auf das Sondergebiet und die damit verbundenen Verwirklichungen der geplanten Bauvorhaben, keine raumordnerischen Auswirkungen in Bezug auf die angestrebte zentralörtliche Gliederung und die in diesem Rahmen zu sichernde Versorgung der Bevölkerung. Insbesondere überschreitet der Einzugsbereich der beantragten Bauvorhaben nicht wesentlich den zentralörtlichen Versorgungsbereich. Die Funktion benachbarter Versorgungsbereiche wird nicht gefährdet. Die Bindung von Kaufkraft durch die beantragten Bauvorhaben führt nicht dazu, daß eine der angestrebten Siedlungsstruktur entsprechende, ausgewogene Versorgung der Bevölkerung gefährdet wird.

Für die in Warendorf geplanten weiteren Baumärkte gilt, daß sie zusätzlich zu dem am Bürgerschützenhof vorgesehenen Baumarkt Angebotskapazitäten schaffen werden, die aus dem Kaufkraftaufkommen der Stadt Warendorf nicht auszulasten sind. Demzufolge müssen alle geplanten Baumärkte einen erheblichen Teil ihrer Umsätze aus der Kaufkraft des Umlandes auf sich ziehen. Da jedoch nur etwa 45 % der Umsätze einzelhandelsrelevante Kaufkraft betreffen, sind keine wesentlichen Schädigungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten, auch nicht für die Zentren im nachbargemeindlichen Bereich.

X.

Immissionen

Bei dem Gewerbe- und dem Mischgebiet handelt es sich um vorhandene Nutzungsbereiche mit noch geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten. Hiervon weiter ausgehende Immissionsbeeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Durch die Stellung der baulichen Anlagen im geplanten Sondergebiet und durch die Bindung von Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten sowie die Festsetzung der Stellplätze sind Auswirkungen von anfallenden Immissionen auf die nordöstlich gelegene Wohnbebauung weitgehendst eingeschränkt bzw. nicht zu erwarten. Die verkehrliche Anbindung des Sondergebietes sieht vor, daß der überwiegende Teil des verkehrsintensiven Bereiches -hier Hauptzufahrt zu Kundenparkplätzen- an der B 64 liegen wird.

XI.

Ver- und Entsorgung

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die bestehenden bzw. zu errichtenden zentralen städtischen Einrichtungen, die gemäß § 58 LWG betriebsbereit erstellt werden. Es ist danach gewährleistet, daß ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist. Gewerbe- und Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen diese erforderlichenfalls so vorbehandeln, daß sie der Kanalisation und Klaranlage schadlos zugeführt werden können. Die Ortsentwässerungssatzung ist zu beachten.

XII.

Elektroversorgung und Gasversorgung

Zuständig sind die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG. Versorgungsflächen (Umspannstationen etc.) werden nach deren Maßgaben im Bebauungsplan ausgewiesen.

XIII.

Millibeseitigung

Feste Abfallstoffe werden gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz in Nordrhein-Westfalen zentral gesammelt und der dafür vorgesehenen Deponie zugeführt.

XIV.

Kosten der Erschließung

Der Stadt Warendorf werden mit der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

| | |
|--|---------------|
| Entsorgung | DM 24.500,-- |
| Straßen einschl. Geh- u. Radwege etc. und Straßenbegleitgrün | DM 280.000,-- |
| Straßenbeleuchtung | DM ---- |
| Wasserversorgung | DM ---- |

Die voraussichtlichen Investitionen der Stadt Warendorf belaufen sich somit auf ca. DM 304.500,--.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan der Stadt Warendorf kann angenommen werden. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt keine wesentlichen Folgekosten.

XV.

Bodenordnende Maßnahmen

Bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen der Stadt Warendorf nicht erforderlich.

Warendorf, den 02.04.1980

ergänzt, den 25.09.1981

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor
i.A.


Städt. Baurat z.A.