

B e g r ü n d u n g

zum Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.32 der Stadt Warendorf für das "Gewerbegebiet am Hellegraben" gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich am Westrand des baulichen Zusammenhanges des Stadtbezirkes Warendorf und grenzt direkt nördlich an die Bundesstraße B 64.

Durch das vorliegende Änderungsverfahren wird der zugrundeliegende Bebauungsplan vollständig überplant und sein Geltungsbereich zusätzlich erweitert.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.32 in den Jahren 1972/73 war die gesamte zwischen Münsterweg und B 64 befindliche Fläche westlich der Straße Hellegraben überplant worden. Da das am Münsterweg gelegene Mischgebiet sowie das südlich angrenzende Gewerbegrundstück der Straßenbaumeisterei aufgrund eines Planungsfehlers von der damaligen Genehmigung ausgeschlossen worden waren, wurden diese Flächen im Jahre 1982 bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.32 a/1. Änderung und Ergänzung, der in der Hauptsache den Bereich östlich der Straße "Hellegraben" umfaßte, mit integriert. Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung sollen diese Flächen aufgrund des städtebaulichen Zusammenhanges wieder in das Plangebiet Nr. 2.32 einbezogen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf weist für das Plangebiet in der Hauptsache gewerbliche Bauflächen aus; darüberhinaus sind auch gemischte Bauflächen, Grünflächen sowie eine Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Ziel der Planung ist es, die Landwirtschaftsfläche mit einer Größe von ca. 2.600 qm in eine Gewerbefläche umzuwandeln sowie das Gewerbegebiet an die Baunutzungsverordnung 1990 anzupassen, um die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelbetriebe zu verhindern. (Der Aufstellungsbeschluß des Rates vom 02.05.1989 führt in diesem Zusammenhang noch die Baunutzungsverordnung 1977 in der Änderungsfassung von 1986 an, was als überholt gelten kann). Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird auch eine Neu-Gliederung des Gewerbegebietes gemäß der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 vorgenommen.

Die notwendige Korrektur des Flächennutzungsplanes wird in einem 14. Änderungsverfahren parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt.

2. Lage

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Warendorf.

Grenzbeschreibung:

Im Norden (von Westen nach Osten) wird das Plangebiet begrenzt durch die Südgrenze der Parzellen Flur 5, Nr. 319 (teilweise) und 342, Flur 10, Nr. 153, 154, 2, 3, 4, 114, 115 und 117 (teilweise).

Im Osten (von Norden nach Süden)

wird das Plangebiet begrenzt durch eine Linie, die vom nordöstlichen Grenzpunkt der Parzelle Flur 9, Nr. 14 ausgeht und senkrecht auf die Südgrenze der Parzelle Flur 10, Nr. 117 trifft, durch die Westgrenze der Parzellen Flur 9, Nr. 118 (teilweise) Hellegraben, Nr. 132 (teilweise) und 110.

Im Süden (von Osten nach Westen)

wird das Plangebiet durch die Nordgrenze der Parzellen Flur 9, Nr. 103, 102, 101, 104 (teilweise) und 113 (teilweise) Bundesstraße B 64 begrenzt.

Im Westen (von Süden nach Norden)

wird das Plangebiet begrenzt durch die Ostgrenze der Parzellen Flur 5, Nr. 375, 374, 406 (teilweise) sowie durch die gradlinige Verlängerung der Ostgrenze der Parzelle 406 auf die Südgrenze der Parzelle 319.

3. Bestehende Erschließung

Das der Planung unterworfenene Gewerbegebiet wird durch die Stichstraße "Am Hellegraben" erschlossen und über die das Plangebiet im Westen tangierende Sammelstraße "Hellegraben" an das überörtliche Verkehrsnetz (B 64) angebunden.

Es ist langfristig vorgesehen, eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße im Norden des Stadtbezirkes Warendorf ("Nördliche Stadtstraße") einzurichten, die - vom "Hellegraben" ausgehend - einen Bogen durch die nördlichen Stadtteile bis zur Osttangente B 475 schlägt. Auf diese Weise wird der nach Norden orientierte Gewerbeverkehr zukünftig vom Hellegraben aus auf kurzem Wege auch in nördlicher Richtung aus der Stadt herausgeführt werden können.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes von der B 64 findet nicht statt.

4. Änderungen und Ergänzungen

4.1. Erweiterung des Plangebietes

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.32 a/ 1. Änderung und Ergänzung festgesetzte Mischgebiet am Münsterweg sowie das südlich angrenzende, eingeschränkte Gewerbegebiet werden mit den entsprechenden Nutzungsbestimmungen in das Plangebiet übernommen, da die Flächen städtebaulich mit dem übrigen Gewerbegebiet in engem Zusammenhang stehen.

4.2. Einbeziehung einer Landwirtschaftsfläche in das Gewerbegebiet

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2.32 befindet sich am Südwestrand des Plangebietes ein ca. 2.580 qm großes Grundstück, das als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist. Seinerzeit wurde es in das Gewerbegebiet nicht integriert, da die Befürchtung bestand, daß der Bereich aufgrund seiner Randlage unter Umständen nicht mehr von der Stichstraße "Am Hellegraben" erschlossen werden könnte und trotz eines festgesetzten Ein- und Ausfahrverbotes Forderungen zur Anbindung an die B 64 entstehen könnten.

Da der benachbarte Kfz-Betrieb "Autohaus Multhaupt" die Fläche, die nach einer Neu-Parzellierung die Größe von ca. 2.780 qm aufweist, nun zu Erweiterungszwecken erworben hat, ist die Erschließung gesichert, so daß die genannten Bedenken nicht mehr bestehen.

Als zusätzliche Absicherung wird der im übrigen Plangebiet zur B 64 hin festgesetzte Pflanzstreifen zusammen mit einem Ein- und Ausfahrverbot auch im angesprochenen Bereich vorgesehen.

4.3. Neugliederung des Gewerbegebietes

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2.32 wurde eine Gliederung des Gewerbegebietes nur insoweit vorgenommen, als lediglich die zu vorhandenen Wohngebäuden außerhalb der Gewerbefläche hin gelegenen Randbereiche mit der Einschränkung versehen wurden, keine Betriebe oder Betriebsteile anzusiedeln, die das Wohnen wesentlich belästigten. Für das übrige Gebiet bestanden keinerlei Einschränkungen.

Um hier die in den letzten 15 Jahren gestiegenen Immissionsschutzansprüche der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen, wird das Gewerbegebiet gemäß der auf der Planausfertigung abgedruckten Abstandsliste 1990 gegliedert, die entsprechend dem Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 als Grundlage der Gewerbeplanung herangezogen wird.

Aufgrund der Nähe des Wohngebietes Tillmannstraße in ca. 130 m Entfernung im Westen des Plangebietes und der unmittelbaren Nähe des Mischgebietes am Münsterweg können in Teilen des Gewerbegebietes nur Betriebsarten zugelassen werden, die lediglich einen Abstand von 100 m zu Wohngebieten benötigen. In den übrigen Bereichen sind aufgrund der Mischgebietsausweisung darüberhinaus einige Betriebsarten zulässig, die zu Wohngebieten einen Mindestabstand von 200 m erfordern würden, bezogen auf Misch-, Kern- oder Dorfgebiete aber in geringerer Distanz angesiedelt werden dürfen.

Sofern der Immissionsschutz sichergestellt werden kann, besteht die Möglichkeit, im Gewerbegebiet auch Betriebe oder Betriebsteile der nächstniedrigen Abstandsklasse zuzulassen.

Alle bestehenden Gewerbebetriebe bleiben nach der vorgenommenen Neugliederung im Gewerbegebiet zulässig; Erweiterungsmöglichkeiten werden nicht eingeschränkt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.32 a/ 1. Änderung und Ergänzung für das Gelände südlich des Mischgebietes getroffene Festsetzung "Nur Straßenbaumeisterei zulässig" wird aufgrund der entsprechend ausgeübten Nutzung übernommen.

4.4. Beschränkung des Einzelhandels

Korrektur lt. Ratsbeschluss vom 17.12.1991
siehe Seite 7

~~Im Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit
§ 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, daß im Gewerbegebiet Einzelhandelsbe-
triebe zur Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs, die eine
Geschoßfläche von 500 qm überschreiten, unzulässig sind. (Der Begriff
"periodischer Bedarf" umfaßt diejenigen Ge- und Verbrauchsgüter, die
in regelmäßigen, kurzen Zeitabständen - meist täglich, mehrmals wöchent-
lich oder wöchentlich - nachgefragt werden.)~~

~~Die Festsetzung wird getroffen, um ein Abfließen von Umsatzanteilen
aus dem Altstadtkern von Warendorf zu verhindern. Diese Gefahr besteht
nicht erst bei Betrieben mit über 1.200 qm Geschoßfläche, sondern be-
reits darunter, wodurch infolge einer Schwächung des im Zentrum ansäs-
sigen Handels nachteilige städtebauliche Wirkungen insofern auftreten
können, als die zentrale Versorgungsfunktion nicht mehr gewährleistet
sein könnte und die bei der Stadtsanierung eingesetzten Städtebauför-
derungsmittel ihren Zweck der Stärkung des zentralen Versorgungsbe-
reiches nicht mehr erreichen würden.~~

~~Dieser Sachverhalt wird durch das Gutachten des Instituts für Gebiets-
planung und Stadtentwicklung (INGESTA), Köln zum Thema "Auswirkungen
von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die zentralen Versorgungs-
bereiche der Stadt Warendorf" aus dem Jahre 1981 bestätigt.~~

~~Lebensmittelgeschäfte in der Größe von Nachbarschaftsläden - bis
500 qm Geschoßfläche - bleiben zulässig.~~

5. Sonstige Korrekturen

5.1. Bachlauf Hellegraben

Durch das Plangebiet verläuft in nord-südlicher Richtung als überwie-
gend natürlich fließendes Gewässer II. Ordnung der Bachlauf Helle-
graben, der sein Haupteinzugsgebiet im südwestlich der Stadt gelegenen
Teil der Bauernschaft Neuwarendorf hat und über den am Warendorfer
Klärwerk befindlichen Altarm in die Ems fließt.

Im Gegensatz zur bisherigen Planangabe ist der Bach im südlichen
Teil des Plangebietes hauptsächlich verrohrt, so daß die Festsetzung
der Wasserfläche durch ein entsprechendes Leitungsrecht ersetzt wird.

Die mit dem Bachlauf in Verbindung stehende bisher ausgewiesene private
Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Rasen mit Pflanzgruppen" wird im
Norden des Plangebietes in eine Festsetzung zur Erhaltung und Ergänzung
der Laubgehölze umgewandelt, die dem bestehenden naturnahen Landschafts-
element eher entspricht und seiner Weiterentwicklung im Sinne einer
Erhaltung des Lebensraumes von Flora und Fauna dient.

Die im südlichen Plangebiet bisher ebenfalls entlang des Baches festge-
setzte Grünfläche wurde nach der Bachverrohrung teilweise gewerblich
genutzt; ein in diesem Bereich vorhandener Pflanzstreifen, bestehend
aus Bäumen und Sträuchern, wird zur Erhaltung festgesetzt. Der nicht
verrohrte Restteil des Gewässers erhält eine Eingrünung, um den Bio-
topcharakter des Landschaftselements zu stärken.

Entlang des im Norden und Süden des Plangebietes offen verlaufenden Hellegrabens wird ein Unterhaltungsstreifen durch Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Trägers der Gewässerunterhaltung gesichert.

5.2 Entwässerungsgraben entlang der B 64

Der Graben ist das Teilstück eines Bachlaufes, der im südlichen Neuwarendorf sein Einzugsgebiet hat und als Gewässer II. Ordnung klassifiziert ist. Nach Querung der B 64 in Höhe des Hauses Neuwarendorf Nr. 29 verläuft er entlang der Bundesstraße als Entwässerungsgraben und mündet dann in den Hellegraben. Entsprechend seiner Bedeutung wird er als Wasserfläche ausgewiesen.

5.3. Eingrünung des Plangebietes

Im Gegensatz zur bisherigen Planausweisung soll das Gewerbegebiet nach Westen zur freien Landschaft durch einen 8,0 m breiten Grünstreifen abgeschildert werden. Im Bereich der Hofstelle Neuwarendorf Nr. 29 südwestlich des Plangebietes ist aufgrund der Nähe der vorhandenen Bebauung nur eine reduzierte Breite von 3,0 m erforderlich.

Zur B 64 als Ortseingangsstraße wird das Plangebiet ebenfalls eingegrünt, wobei die Breite des Pflanzstreifens 5,0 m beträgt. Dieses Maß wurde aus der früheren Planung übernommen.

Ein im westlichen Teil des Plangebietes entlang der B 64 geführter Straßenentwässerungsgraben mündet in den Hellegraben und ist im weiteren Verlauf der Bundesstraße stadteinwärts nicht erforderlich, da hier eine an die Kanalisation angeschlossene Rinne besteht. Aus diesem Grunde kann der Grünstreifen hier im Gegensatz zur bisherigen Bebauungsplanfestsetzung direkt an die Verkehrsfläche herangerückt werden.

Der im Plangebiet verlaufende Straßenentwässerungsgraben wird als öffentliche, zur B 64 gehörige Verkehrsfläche festgesetzt.

6. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

1. Bauflächen

1.1. Mischgebiet 8.180 qm

1.2. Gewerbegebiet, einschließlich aller Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 66.080 qm

74.260 qm 90,3 %

2. Verkehrsflächen

2.1. Teilfläche Münsterweg	3.780 qm		
2.2. Straße "Am Hellegraben"	2.440 qm		
2.3. Teilfläche B 64	950 qm		
		7.170 qm	9,0 %
3. Wasserflächen		590 qm	0,7 %
4. Versorgungsflächen		40 qm	0 %
Gesamtfläche des Plangebietes		82.060 qm	100 %
		8,2 ha	

7. Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet wird zum Teil durch die Emissionen des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen Hellegraben und B. 64 belastet.

Im Bebauungsplan werden daher gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 24 BauGB diejenigen Flächen festgesetzt, in denen besondere passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind. Es handelt sich hierbei um die Regelungen zum Einbau von Fenstern und Türen der Schallschutzklassen 1 und 2.

Einzelheiten sind der Anlage dieser Begründung zu entnehmen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist im Plangebiet generell, mit Gas teilweise gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung ist zur Zeit so geregelt, daß das Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet in der Straße "Am Hellegraben" zum Sammler in der Straße "Hellegraben" geleitet wird. Das Regenwasser wird hiervon getrennt in den Bachlauf Hellegraben geführt.

Um das Gewässer durch ungeklärtes Regenwasser nicht länger zu belasten, soll dieses Abwasser zukünftig in einem getrennten Kanal ebenfalls zum Sammler in der Straße "Hellegraben" geleitet werden.

Ergänzung lt. Ratsbeschluß vom 17.12.1991

9. Sonstiges

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf der Grundlage der wasserrechtlich genehmigten Pläne ist sichergestellt.

9.1. Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen befinden sich im Plangebiet nicht.

9.2. Kosten

Der Stadt Warendorf entstehen im Rahmen der Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

Warendorf, den 14.01.1991

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor
i. A.



(Meyer)
Städt. Baudirektor

Korrektur lt. Ratsbeschluß vom 17.12.1991

Beschränkung des Einzelhandels

Im Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 5 BauO NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Bau NVO festgesetzt, daß im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Als Ausnahme hiervon sind Betriebe des Kfz- und Landtechnik-Handels sowie solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen zugelassen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche aufweisen.

Die Festsetzung wird getroffen, um ein Abfließen von Umsatzanteilen aus dem Altstadtkern von Warendorf zu verhindern. Diese Gefahr besteht nicht erst bei Betrieben mit über 1.200 qm Geschoßfläche, sondern bereits darunter, wodurch infolge einer Schwächung des im Zentrum ansässigen Handels nachteilige städtebauliche Wirkungen insofern auftreten können, als die zentrale Versorgungsfunktion nicht mehr gewährleistet sein könnte und die bei der Stadtsanierung eingesetzten Städtebauförderungsmittel ihren Zweck der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches nicht mehr erreichen würden.

Dieser Sachverhalt wird durch das Gutachten des Instituts für Gebietsplanung und Stadtentwicklung (INGESTA), Köln zum Thema "Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Warendorf" aus dem Jahre 1981 bestätigt.

Mit Ausnahme der bestehenden Kfz- und Landtechnik-Handelsbetriebe wird über die innenstadttypischen Branchen hinaus jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen, um das Gewerbegebiet dem Handwerk und produzierenden Gewerbe vorzubehalten und in der Nähe des östlich gelegenen Sondergebietes, das mit Bau-, Lebensmittel- und Möbelmarkt besetzt ist, jeglicher zusätzlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben und damit einer weiteren Vergrößerung dieses städtebaulichen Schwerpunktes am Rande der Stadt entgegenzuwirken.