

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2.15 für das Gewerbegebiet nördlich der Splieterstraße, zwischen Schembach und Am Salzgraben

1. Allgemeines

Um im Osten der Stadt Warendorf Gewerbe- und Industriebetriebe ansiedeln zu können, hat der Rat der Stadt Warendorf am 18.10.1968 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet nördlich der Splieterstraße gem. § 30 Bundesbaugesetz beschlossen. Mit Verfügung des Regierungspräsident Münster vom 29.10.1969 und der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.02.1970 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit der genehmigten 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten jeweils Anpassungen an städtebauliche Erfordernisse bzw. einzuleitende Entwicklungen zur weiteren abschnittsweisen Erschließung des Gebietes.

Der Rat hat in der Sitzung am 20.07.1981 für die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ausgewiesenen Gewerbegebiete deren Anpassung an die Baunutzungsverordnung 1977 beschlossen. Danach sollten Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung 1977 unzulässig sein, außer in hierfür festgesetzten Sondergebieten.

Der auf dieser Beschlußgrundlage aufgestellte Bebauungsplan - 3. Änderung Nr. 15 "Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich nördlich der Splieterstraße zwischen Feldbecke und Westkirchener Straße" - wurde zwischenzeitlich in einem Normenkontrollverfahren vom OVG Münster für nichtig erklärt. Der Gerichtsbeschuß wurde entsprechend öffentlich bekanntgemacht.

Um die städtebaulichen und planerischen Zielvorstellungen auch bei dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 2.15 durchzusetzen und andere Vorhaben, die die Planungsfreiheit der Gemeinde einschränken zu verhindern, hat der Rat am 25.03.1993 zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB erlassen. Ziel und Zweck der Planung ist danach u.a., daß die in § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) aufgeführten Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstigen großflächigen Handelsbetriebe, soweit städtebaulich nicht vertretbar, auszuschließen sind; den Belangen des Umweltschutzes durch Gliederung des Gewerbegebietes gem. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und Eigenschaften entsprochen wird; zur

Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt gem. § 1 Abs. 9 BauNVO zentrumstypische Einzelhandelsbetriebe begrenzt bzw. nicht zur Ansiedlung gelangen und Regelungen der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufgenommen werden.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1. Gewerbegebiet (GE)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage dieser Gliederung ist der sogenannte Abstandserlaß.

Unter Beachtung der Abstandsliste 1990 wird die künftige gewerbliche Nutzung nach ihrem Störgrad im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt. Nach der genannten Abstandsgliederung ergeben sich im Plangebiet insgesamt vier Zonen für Betriebe mit unterschiedlichem Störgrad. Bezugspunkt ist dabei die im Plangebiet an der Splieterstraße und Reichenbacher Straße liegende Wohnbebauung und die das Plangebiet tangierende Wohnbebauung am Schembach und an der Paderborner Straße.

2.1.1. Ausnahmeregelung

Mit der Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB wird der Möglichkeit Rechnung getragen, daß die vorhandenen und künftig hier anzusiedelnden Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Emissionsschutz treffen können. In diesem Falle sind auch Anlagen der nächstniedrigen Abstandsklasse der Abstandsliste 1990 zulässig.

In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastung soll diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offengehalten werden.

Aufgrund des verhältnismäßig hohen Anteils von Betriebsinhaberwohnungen im Gewerbegebiet wird von einem generellen Ausschluß von Wohnungen abgesehen. Bei Inanspruchnahme dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit hat der beschränkte Personenkreis (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) mit Immissionen zu rechnen, die nur eine auf den Gebietstyp abgestellte Wohnruhe gewährleistet.

2.1.2. Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNV Einzelhandelsbetriebe mit zentrumstypischen Sortimenten unzulässig.

Als zentrumstypische Sortimente gelten: Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien; Schuhe und Lederwaren; Spielwaren und Sportartikel; Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel; Musikalien, Schallplatten und ähnliches; Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel; Radio, Fernseher und HiFi-Geräte; Schreibwaren und Bücher; Drogerieartikel und Arzneimittel; Nahrungs- und Genußmittel.

Die Festsetzung ist aus dem Planungsziel abzuleiten, wonach die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt von Warendorf zu stärken ist, auch um die bei der Stadtsanierung eingesetzten Städtebauförderungsmittel nicht zu gefährden.

Angesichts der in Warendorf herrschenden Knappheit an Gewerbeflächen gilt es außerdem, die zur Verfügung stehenden Flächen auch dem produzierenden Gewerbe zu öffnen.

2.1.3. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Von den Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig, mit Ausnahme des gekennzeichneten Bereiches östlich der Straße Am Salzgraben, zwischen der Beckumer Straße und Splieterstraße.

Mit dieser Festsetzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufgrund der mit dem Betrieb kerngebietstypischer Vergnügungsstätten verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren besonderen Standortanforderungen abgesichert werden.

2.2. Sondergebiet (SO)

Im Sondergebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nach Art der Betriebsformen unter:

- 1 - Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 450 qm,
- 2 - SB-Center mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2300 qm mit Waren verschiedener Art, wobei nicht mehr als 50 % der Verkaufsfläche auf den Lebensmittelbereich entfallen und
- 3 - Handwerker- und Heimwerkermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm mit Sortimentsbestimmung zugelassen.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes wird der Betriebsform, die die veränderten Einkaufsgewohnheiten begünstigt und "alles unter einem Dach" anbietet, entsprochen.

Die drei unterschiedlichen Betriebsformen werden dabei in den baulichen Anlagen des bestehenden großflächigen Eisenwareneinzel- und Großhandelsbetriebes "Barth" und den geplanten Erweiterungsflächen ausgewiesen.

Der Gesamtkonzeption mit Abgrenzung nach Art der Betriebsformen, der festgesetzten Obergrenze einer Verkaufsfläche und der Sortimentsgestaltung liegt ein Antrag zugrunde.

Die Lage am Westrand des Plangebietes ergibt sich insbesondere aus der schon vorhandenen Großflächigkeit des Bestandsbetriebes und aus den Ergebnissen des Strukturgutachten Einzelhandel 1992 der Stadt.

Nach der Aufgabe des Zieles, einen großflächigen Einkaufsbereich an der Hohe Straße in der Innenstadt zu schaffen, ist der nunmehr beabsichtigte Standort in geringer Entfernung zum östlichen Altstadtbereich einem Standort auf der grünen Wiese vorzuziehen.

Für die südlich sich anschließenden vorhandenen Wohngebiete und für das neue Wohngebiet südlich der Heustraße wird mit dem Bereich Lebensmittel und sonstigen begleitenden Einzelhandel eine ausreichende Nahversorgung erreicht.

Neben der Bedeutung für die Nahversorgung hat der Standort an der Splieter Straße auch eine geringe zentrale Bedeutung für die Weiterentwicklung des Einzelhandels am Standort Warendorf.

Eine Gefährdung der zentralen Versorgungsfunktion der Altstadt für die Gesamtstadt infolge einer Schwächung des dort ansässigen Einzelhandels wird nicht gesehen, da für die Begriffsbestimmung "Waren verschiedener Art" entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige eine maximale Nutzfläche von 200 qm festgesetzt ist. Im Konkurrenzverhältnis hängt vielmehr die Attraktivität einer Altstadt von einem höheren Niveau der angebotenen Waren und Dienstleistungen ab.

2.3. Wohngebiet

Für den Bereich westlich der Reichenbacher/Splieterstraße wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und aufgrund der derzeitigen Nutzung ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

2.3.1. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind insgesamt nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die Wohnqualität in ihrem Bestand nicht durch weitere bis dato nicht vorhandene Nutzungen belastet wird.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Baukörperhöhen

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine einheitliche maximale Baukörperhöhe von 10,0 m bzw. 12,0 m festgesetzt. Um einer Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegenzuwirken, sind lediglich Sonderbauwerke wie Schornsteine, Silos etc. bis zu einer Höhe von 20,0 m ausnahmsweise zulässig.

Die maximale Baukörperhöhe des Sondergebietes wird wie im östlich sich anschließenden Gewerbegebiet auf 10,0 m festgesetzt.

In den Wohngebieten (WR) entspricht die festgesetzte 2-geschossige Bauweise der derzeitigen Struktur. Die maximale Baukörperhöhe ist hier mit 10,0 bzw. 11,50 festgesetzt.

Insgesamt bemißt sich die höchste Gebäudehöhe im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anaufähigen Verkehrsfläche.

3.2. Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Baumassenzahl

In den einzelnen Teilbereichen des Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt und erreicht damit die Obergrenze lt. BauNVO.

Die Kombination der Grundflächenzahl mit der festgesetzten Baukörperhöhe erübrigt zwar die Festsetzung einer Geschoßflächen- oder Baumassenzahl, da die Obergrenze für die Geschoßflächenzahl (2,4) und Baumassenzahl (10,0) im Gewerbegebiet lt. Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden kann. Unter beitragsrechtlichen Gesichtspunkten wird jedoch in Ergänzung hierzu eine Baumassenzahl mit 8,0 festgesetzt.

Das letztere trifft auch für die Ausweisung des Sondergebietes zu, wobei die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Baumassenzahl mit 6,0 festgesetzt wird.

Bezogen auf die reinen Wohngebiete südlich der Splieterstraße und westlich der Reichenbacher Straße wird dagegen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 der höchstzulässige Ausnutzungswert lt. Baunutzungs-

6)

verordnung mit (0,4) nicht erreicht. Hierbei geht es darum, den entsprechenden Freiflächenanteil zu sichern. Abgesehen von den allgemein üblich versiegelten Flächen für Zuwegungen und Stellplätze soll hier der ausreichende Freiraum für die Grüngestaltung vorbehalten bleiben.

Aus der zwingend vorgeschriebenen II-geschossigen Bauweise ergibt sich desweiteren eine Geschößflächenzahl von 0,7 bzw. 0,8.

3.3. Überbaubare Flächen

Die festzusetzenden überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet sind aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl größtmöglich durch Baugrenzen gefaßt.

Im Sondergebiet sind dagegen die überbaubaren Flächen auf die Konzeption der anzusiedelnden Betriebsformen zugeschnitten.

In den reinen Wohngebieten ist aufgrund der geringer anzusetzenden Grundflächenzahl die überbaubare Fläche an den vorhandenen Gebäudebestand gebunden.

Für die Festsetzung von Baulinien wird allgemein keine Notwendigkeit gesehen.

3.4. Bauweise

Im Gewerbegebiet wird aufgrund des Bestandes und zugunsten einer allgemeinen Planungsflexibilität eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Danach können Gebäude die Länge von 50 m generell überschreiten. Die Bestimmungen gem. BauONW bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben jedoch unberührt.

Im Sondergebiet wird aufgrund des Bestandes und aus Immissionsschutzgründen eine geschlossene Bauweise und in den Wohngebieten aufgrund des Bestandes eine offene Bauweise festgeschrieben.

3.5. Gestalterische Festsetzungen

Anhand der vorhandenen Wohnbebauung an der Splieterstraße/Reichenbacher Straße wurden die entsprechenden gestalterischen Vorschriften abgeleitet.

Die allgemein vorhandene Dachneigung von 30° wurde dahingehend erweitert, daß Satteldächer mit Dachneigung von 30° - 38° und Sattel- bzw. Walmdächer mit Dachneigung von 20° - 38° zulässig werden.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen sind Drenpel bis 1,00 m Höhe möglich, darüber hinaus nur in zurückgestaffelten Baukörperbereichen.

Zur Vermeidung eines möglichen, diffusen städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes wird weiter bestimmt, daß bei Doppelhäusern und Hausgruppen Gebäudehöhen, Firstrichtungen und Dachneigungen aneinander anzugleichen sind.

Für Dachaufbauten und Dachausschnitte gelten maximale Breiten und untereinander festgesetzte Mindestabstände.

4. Erschließung:

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes ist bis auf einen noch zu tätigen Restausbau über die Straße Am Holzbach gewährleistet. Das Plangebiet ist insgesamt durch die Splieterstraße an das örtliche bzw. in Verbindung mit der Straße Am Salzgraben und Beckumer Straße an das überörtliche Verkehrsnetz der B 64 und B 475 angeschlossen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen für die innere Erschließung Am Holzbach sind keine gesonderten Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Der Stellplatzbedarf der Betriebe ist auf den eigenen Grundstücken auszuweisen.

Entsprechende öffentliche Stellflächen sind lediglich im Bereich der Splieterstraße und Am Salzgraben in Form eines Längsparkstreifens vorhanden.

4.1. Fußwegenetz

Im Bereich des Unterhaltungstreifens des Holzbachs ist eine einseitig wechselnde öffentliche Fußwegeverbindung über mit Gehrechten zu belastende Flächen vorgesehen. Unter Einbeziehung des Fußwegenetzes aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 und unter Einbeziehung der ausgewiesenen Gehwegführung im Bereich der Besetzung Gerbaulet und des Gerbauletweges im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 wird eine öffentliche Wegeverbindung aus dem westlichen Stadtbereich bis hin zur freien Landschaft westlich der B 475 ermöglicht.

5. Grünordnung

5.1. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Der Bebauungsplan beinhaltet entlang des nördlichen Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft und Wald. Entsprechend der Ausweisung im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt soll diese Fläche zwischen dem Gewerbegebiet im Süden und der sich nördlich anschließenden Wohnbebauung beiderseits der Paderborner Straße auch weiterhin beibehalten werden.

Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die aufgrund der Lage im Raum nicht mehr dem Außenbereich zugeordnet werden kann.

Da bei einer Ausübung der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung mit Geruchsbelästigungen zu rechnen ist, erfährt die Fläche für die Landwirtschaft entsprechend § 201 BauGB eine Nutzungsbeschränkung auf Erwerbsgartenbau bzw. und Wiesen- und Weidewirtschaft.

Diese Nutzungsbeschränkung sichert die tatsächlich ausgeübte Nutzung und dient letztlich auch der Entwicklung eines durchgrüntem Orts- und Landschaftsbildes.

5.2. Grünflächen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt weist nordwestlich des Einmündungsbereiches Splieterstraße/Reichenbacher Straße einen Grünstreifen mit einer Kennzeichnung für einen Spielplatz aus. Von einer entsprechenden Nutzungsumsetzung in den Bebauungsplan wird jedoch zugunsten einer Erweiterung des Gewerbegebietes Abstand genommen. Hinzu kommt, daß mit der Erschließung des Baugebietes "Heustraße" ausreichende öffentliche Grünflächen bereitgestellt werden.

5.3. Eingrünung

Im Einklang mit den bisherigen planerischen Zielvorstellungen wird das Gewerbegebiet zur freien Landschaft nach Norden hin durch einen im Mittel 7,0 m breiten Pflanzstreifen, bestehend aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern abgeschirmt. Bei der Umsetzung hat dieser Pflanzstreifen des weiteren einen Mindestanteil von 30 % an hochstämmigen Einzelbäumen aufzuweisen.

Im übrigen Gewerbegebiet wird in Abwägung mit einer wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücksflächen die Eingrünung auf die nicht überbaubaren Flächen längs der öffentlichen Erschließungsstraßen beschränkt.

Für diese 5,0 m breiten Pflanzstreifen gilt, daß sie nur durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden können, ansonsten jedoch von jeglichen Befestigungen freizuhalten sind.

Zur weiteren Sicherung dieser Anpflanzungen ist im Falle des Eingehens eine Bedingung für eine Neuanpflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste vorgesehen.

Mit der durch die Sondergebietsnutzung einhergehenden Versiegelung des Grundstücks werden neben den Flächen

zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern auch die Standorte der Bäume einschließlich der zugehörigen Baumscheiben im Bereich der Stellplatzflächen zwingend vorgeschrieben. Hierdurch wird sichergestellt, daß nicht der Eindruck einer total versiegelten Fläche entsteht und für jeden Baum ein Pflanzstreifen offengehalten wird, der mit niedrigen Sträuchern (Bodendeckern etc.) bepflanzt werden kann.

6. Immissionen

6.1. Gewerbliche Immissionen

Als wesentlichste Maßnahme zum Immissionsschutz ist die unter Punkt 2.1 erläuterte Gliederung des Gewerbegebietes in Abstandsklassen nach der Abstandsliste 1990 zu sehen. Damit kann der Schutz der im Plangebiet vorhandenen und der angrenzenden Wohnbebauung am Schembach und an der Paderborner Straße sichergestellt werden.

6.2. Verkehrsimmissionen

Grundlage der schalltechnischen Beurteilung ist gemäß Runderlaß des MSWV vom 21.07.1988 (MBL NW S. 1238/SMBL NW S. 2311) die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" 5/87.

Entsprechend den Aussagen im Verkehrsentwicklungsplan von 1991 (Netzfall 0/S. 90/Zählung von 89) weist der betroffene Streckenabschnitt Splieterstraße/Reichenbacher Straße eine Verkehrsmenge in beiden Richtungen für die Splieterstraße von 600 Kfz/1 h und für die Reichenbacher Straße von 710 Kfz/1 h auf.

Die Umrechnung dieser Stundenbelastung auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV-Wert) ergibt mit dem in Rechnung zu setzenden Faktor 11 eine Gesamtbelastung von 6.600 Kfz/24 h bzw. 7810 Kfz/24 h.

Unter Berücksichtigung einer 10 %igen Verkehrszunahme bis dato (jährlich ca. 2 %) sind danach 7.260 Kfz/24 h bzw. 8.591 Kfz/24 h zugrunde zulegen.

Nach Tabelle 4. der DIN 18005 zeichnen sich folgende stündliche Verkehrsmengen ab:

Splieterstraße

M tags = 0,06 x 7.260 = 435,6 Kfz/h

M nachts = 0,011 x 7.260 = 79,9 Kfz/h.

Nach Bild 3 der DIN 18005 ergeben sich bei einem LKW-Anteil von annähernd 10 % resultierende Mittelungsspiegel von tagsüber $L_m(25) = 66,2$ dB(A) und von nachts von $L_m(25) = 60,2$ dB(A).

Reichenbacher Straße

$$\begin{aligned} M \text{ tags} &= 0,06 \times 8.591 = 515,5 \text{ Kfz/h} \\ M \text{ nachts} &= 0,011 \times 8.591 = 94,5 \text{ Kfz/h.} \end{aligned}$$

Nach Bild 3 der DIN 18005 ergeben sich bei einem jeweiligen LKW-Anteil von annähernd 10 % resultierende Mittelungspegel von tagsüber $L_m(25) = 67,0 \text{ dB(A)}$ und von nachts $L_m(25) = 59,7 \text{ dB(A)}$.

Unter weiterer Berücksichtigung der freien Schallausbreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einem verringerten Abstand auf $L_m(12)$ sind nach Bild 4 und 19 der DIN 18005 Korrekturfaktoren mit minus 3,8 dB(A) und plus 4,0 dB(A) und für eine erhöhte Störeinwirkung im Einmündungsbereich Splieterstraße/Reichenbacher Straße nach Tabelle 6 der DIN 18005 ein Zuschlag von 1,0 bis 3,0 dB(A) in Ansatz zu bringen.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 mit tags 50,0 dB(A) und nachts 40,0/35,0 dB(A) werden am Rande der überbaubaren Grundstücksflächen der reinen Wohngebiete im Tag- und Nachwert wie folgt überschritten:

Splieterstraße

$$\begin{aligned} \text{tags} &= (66,2 - 3,8 + 4,0 + 1,0 \text{ bis } 3,0) - 50,0 = 17,4 \\ &\text{bis } 19,4 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{nachts} &= (60,2 - 3,8 + 4,0 + 1,0 \text{ bis } 3,0) - 35,0 = \\ &26,6 \text{ bis } 28,4 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Reichenbacher Straße

$$\begin{aligned} \text{tags} &= (67,0 - 3,8 + 4,0 + 1,0 \text{ bis } 3,0) - 50,0 = 18,2 \\ &\text{bis } 20,2 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{nachts} &= (59,7 - 3,8 + 4,0 + 1,0 \text{ bis } 3,0) - 35,0 = \\ &26,9 \text{ bis } 28,9 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Nach der VDI 2719 - Richtwerte für die in den Räumen zulässigen Pegel von außen eindringender Geräusche für Aufenthaltsräume in Wohnungen - sind korrespondierende Innenpegel von tagsüber 30,0 bis 35,0 dB(A) und nachts von 25,0 bis 30,0 dB(A) anzustreben. Demzufolge werden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 des BauGB im Bebauungsplan diejenigen Flächen festgesetzt, in denen besondere passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind. Mit dem Hinweis zur Lärmvorsorge werden den Bauherren darüber hinaus Maßnahmen zur weiteren Lärminderung empfohlen.

Letzteres ist sinngemäß auch für im Gewerbegebiet mögliche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter anwendbar.

6.3. Immissionssituation aus Sondergebietsnutzung

Die Berechnung der Stellplatzfläche für Kunden des Sondergebietes erfolgt entsprechend der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 unter 4.5-Parkplätze-. Als Immissionsort wird das Haus Splieter Straße Nr. 30 angenommen.

Als L_p gesamt für die Stellplatzfläche (Kunden und Angestellte ca. 171) errechnen sich 49,3 dB(A). Die Berechnung hierzu erfolgt unter Berücksichtigung der Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde mit dem Faktor 0,6 bei Unterteilung in Teilflächen.

Der Gesamtbeurteilungspegel aus den Beurteilungspegeln der Splieter Straße und der Stellplatzfläche des Sondergebietes (66,2 dB(A)/49,3 dB(A)) liegt danach tagsüber mit 66,3 dB(A) geringfügig über den für die Splieter Straße errechneten Wert.

Die Festsetzung weiterer passiver Schallschutzmaßnahmen ist danach nicht erforderlich. Durch die Anzahl der Zu- und Abfahrten wird zudem eine Entzerrung des Kundenverkehrs erzielt.

Der Anlieferverkehr des Sondergebietes erfolgt ausschließlich über die das westliche Gewerbegebiet erschließende Stichstraße (Verlängerung der Reichenbacher Straße) und die dort festgesetzte Zu- und Abfahrt. Der Anlieferverkehr soll des weiteren im Genehmigungsverfahren auf die Tageszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr begrenzt werden. Soweit erforderlich ist zur Minderung der Lärmsituation der Anlieferungsbereich des SB-Centers und Handwerker- und Heimwerkermarktes auf der Nordseite des zusammenhängenden Gebäudekomplexes mit einer Einhausung zu versehen. Die Klärung der speziell zu treffenden Maßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Die am Tag vom Anlieferverkehr ausgehenden Geräuscheinwirkungen lassen danach keine unzumutbaren Lärmimmissionen für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die bereits bestehenden und ggfls. ergänzend zu verlegenden Einrichtungen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird dabei auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt.

Darüberhinaus wird aus ökologischer Sicht die Speicherung und/oder Versickerung bzw. Wiedernutzung relativ gering belasteter Niederschlagswasser von Dachflächen empfohlen.

Mit dieser Festsetzung und Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers wird im wesentlichen das Ziel einer Rückführung ins Grundwasser bzw. das Sparen hochwertigen Trinkwassers verfolgt.

Für die Versorgung mit Elektrizität und Strom sind die Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen AG zuständig. Die Versorgung des Plangebietes ist durch das bestehende ggfls. noch ergänzend zu verlegende Leitungsnetz und die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung gewährleistet.

Die Abfallentsorgung erfolgt städtischerseits, soweit die Abfälle nach Art und Menge in zugelassenen Abfallbehältern und Abfallsäcken gesammelt werden können und nicht vom Einsammeln und Befördern durch die Stadt ausgeschlossen sind.

8. Altlasten

Für den Planbereich sind keine Verdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Warendorf (Stand 01.03.1991) zu verzeichnen. Der Stadt Warendorf sind keine über den vorgenannten Stand hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik bekannt.

9. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

10. Kosten der Durchführung Planung

Im Rahmen des endgültigen Ausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Stadt noch Kosten in Höhe von ca. 650.000,-- DM. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan kann im Rahmen der Finanzplanung angenommen werden. Insgesamt entstehen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Folgekosten.

11. Soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar. Der Hauptzweck besteht letztlich darin, die städtebauliche Entwicklung aufgrund neuester Gesetzgebungen zu ordnen. Die jeweiligen Eigentümer der vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke bzw. deren Nutzungsberechtigten haben sich danach den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß der Sozialbindung des Eigentums im Interesse des Gemeinwohls unterzuordnen, ungeachtet etwaiger Entschädigungsansprüche.

151

Sollten sich jedoch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Rahmen der Durchführung wider Erwarten unzumutbare Härten ergeben, muß ggfls. ein Sozialplan aufgestellt werden, der auf die einzelnen und konkreten Verhältnisse eingeht.

12. FNP-Ausweisung

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt wird im Rahmen der Fortschreibung an den Inhalt des Bebauungsplanes im Parallelverfahren angepaßt.

13. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

1. Bauflächen/reine Wohngebiete	12.000 qm
2. Bauflächen/Gewerbegebiete	228.980 qm
3. Sondergebiet	5.600 qm
4. Flächen für Wald	3.400 qm
5. Flächen für die Landwirtschaft	23.400 qm
6. Flächen für die Versorgungsanlagen	320 qm
7. Wasserflächen	7.500 qm
8. Verkehrsflächen	40.500 qm

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 322.700 qm

Warendorf, den 15.09.1994/
erg. 29.03.1995/erg. 22.09.1995

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor
Im Auftrage


(Stuke)

Berechnung des Emissionspegels

$$L_{m,E} = 37 + 10 \times \lg(N \times n) + D_p$$

Berechnung des Beurteilungspegels

$$L_r = L_{m,E} + D_s + DBM + DB + 17$$

$$\begin{aligned} L_{m,E1} &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 4) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,38021 \\ &= 40,80 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{r1} &= 40,80 - 21 + 0 + 0 + 17 \\ &= 36,80 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{m,E2} &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 2) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,07918 \\ &= 37,79 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{r2} &= 37,79 - 21,5 + 0 + 0 + 17 \\ &= 33,29 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{m,E3} &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 2) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,07918 \\ &= 37,79 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{r3} &= 37,79 - 21 + 0 + 0 + 17 \\ &= 33,79 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{m,E4} &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 4) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,38021 \\ &= 40,80 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{r4} &= 40,80 - 20 + 0 + 0 + 17 \\ &= 37,80 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{m,E5} &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 8) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,68124 \\ &= 43,81 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{r5} &= 43,81 - 19,5 + 0 + 0 + 17 \\ &= 41,31 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{m,E6} &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 4) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,38021 \\ &= 40,80 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{r6} &= 40,80 - 21 + 0 + 0 + 17 \\ &= 36,80 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{m,E7} &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 2) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,07918 \\ &= 37,79 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{r7} &= 37,79 - 21 + 0 + 0 + 17 \\ &= 33,79 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{m,E8} &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 4) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,38021 \\ &= 40,80 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{r8} &= 40,80 - 19,5 + 0 + 0 + 17 \\ &= 38,30 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{m,E9} &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 4) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,38021 \\ &= 40,80 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_{r9} &= 40,80 - 20 + 0 + 0 + 17 \\ &= 37,80 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lm, E10 &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 2) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,07918 \\ &= 37,79 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lr10 &= 37,79 - 21 + 0 + 0 + 17 \\ &= 33,79 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lm, E11 &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 13) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,89209 \\ &= 45,92 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lr11 &= 45,92 - 22,5 + 0 + 0 + 17 \\ &= 40,42 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lm, E12 &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 6) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,55630 \\ &= 42,56 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lr12 &= 42,56 - 22,5 + 0 + 0 + 17 \\ &= 37,06 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lm, E13 &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 10) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,77815 \\ &= 44,78 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lr13 &= 44,78 - 29 + 0 + 0 + 17 \\ &= 32,78 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lm, E14 &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 19) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 1,14613 \\ &= 48,46 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lr14 &= 48,46 - 29 + 0 + 0 + 17 \\ &= 36,46 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lm, E15 &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 19) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 1,05651 \\ &= 47,57 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lr15 &= 47,57 - 31 + 0 + 0 + 17 \\ &= 33,57 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lm, E16 &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 10) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,77815 \\ &= 44,78 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lr16 &= 44,78 - 31 + 0 + 0 + 17 \\ &= 30,78 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lm, E17 &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 20) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 1,07918 \\ &= 47,30 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lr17 &= 47,30 - 32,5 + 0 + 0 + 17 \\ &= 31,80 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lm, E18 &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 13) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 0,89209 \\ &= 45,92 \end{aligned}$$

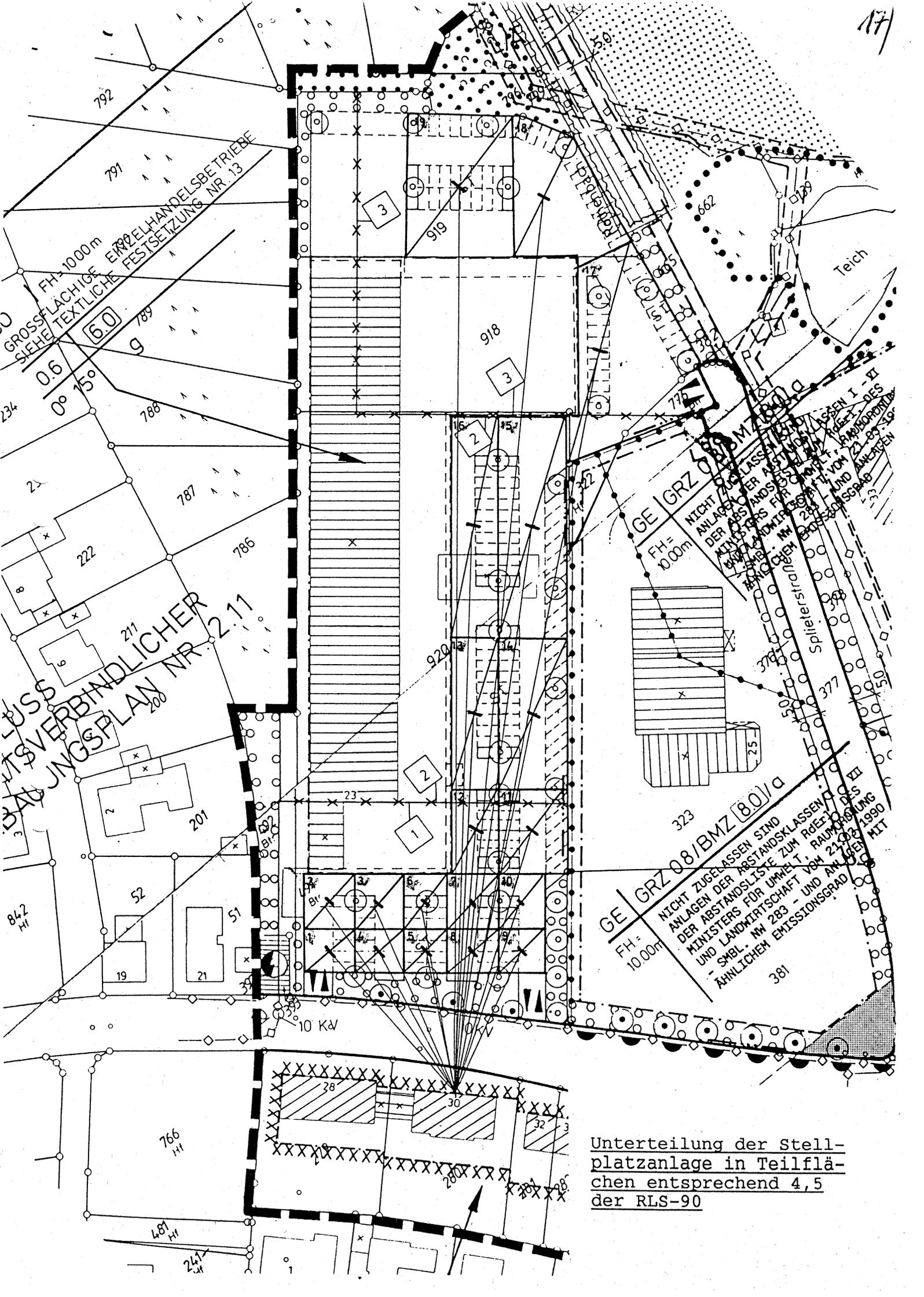
$$\begin{aligned} Lr18 &= 45,92 - 33 + 0 + 0 + 17 \\ &= 29,92 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lm, E19 &= 37 + 10 \times \lg(0,6 \times 25) + 0 \\ &= 37 + 10 \times 1,40547 \\ &= 51,05 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Lr19 &= 51,05 - 33 + 0 + 0 + 17 \\ &= 35,05 \end{aligned}$$

Berechnung mehrerer Schallquellen

Lr1 = 36,80			
Lr2 = 33,29	>	36,80 + 1,6 = 38,4	
Lr3 = 33,79	>	39,3 + 2,6 = 41,9	
Lr4 = 37,80	>	44,41 + 1,9 = 46,31	
Lr5 = 41,31	>	42,61 + 1,8 = 44,41	
Lr6 = 36,80	>	42,12 + 1,8 = 43,92	
Lr7 = 33,79	>	43,92 + 1,6 = 45,52	
Lr8 = 38,30	>	46,31 + 2,6 = 48,91	
Lr9 = 37,80	>	48,91 + 0,4 = 49,3 dBA	
Lr10 = 33,79	>		
Lr11 = 40,42	>		
Lr12 = 37,06	>		
Lr13 = 32,78	>		
Lr14 = 36,46	>		
Lr15 = 33,57	>		
Lr16 = 30,78	>		
Lr17 = 31,80	>		
Lr18 = 29,92	>		
Lr19 = 35,05	>		



792
 791
 FH=1000m
 GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE
 SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 13
 0.6
 0° 15'

234
 23
 222
 211
 200
LUSS
TSVERBINDLICHER
UNGSPLAN NR. 2.11

177
 Teich
 GE GRZ 08/BMZ (80)/a
 FH=1000m
 NICHT ZUGELASSEN SIND
 ANLAGEN DER ABSTANDSKLASSEN I - II
 DER ABSTANDSLISTE ZUM RAUMSTÄNDIG
 MINISTERS FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG
 UND LANDWIRTSCHAFT VOM 22.08.1990
 - SMBL. MW 283 - UND ANLAGEN
 ÄHNLICHEN EMISSIONSGRADES
 323
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500

GE GRZ 08/BMZ (80)/a
 FH=1000m
 NICHT ZUGELASSEN SIND
 ANLAGEN DER ABSTANDSKLASSEN I - II
 DER ABSTANDSLISTE ZUM RAUMSTÄNDIG
 MINISTERS FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG
 UND LANDWIRTSCHAFT VOM 22.08.1990
 - SMBL. MW 283 - UND ANLAGEN
 ÄHNLICHEN EMISSIONSGRADES
 323
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500

Unterteilung der Stell-
 platzanlage in Teilflä-
 chen entsprechend 4,5
 der RLS-90