



Stadt Warendorf

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.32

„Gewerbegebiet am Hellegraben“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stand: Satzungsbeschluss

INHALT :

1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Übergeordnete und sonstige Vorgaben

2.0 Festsetzungen gemäß BauGB

- 2.1 Art der baulichen Nutzung/eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)
- 2.2 Abstandsliste
- 2.3 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen
- 2.4 Bauweise
- 2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

3.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß BauO NW

4.0 Erschließung / Anbindung

5.0 Umweltschutz

- 5.1 Altlasten
- 5.2 Verkehr
- 5.3 Kampfmittel

6.0 Infrastrukturelle Versorgung / Anbindung

7.0 Denkmalschutz

8.0 Prüfung der Umweltverträglichkeit

9.0 Auswirkungen der Planung

10.0 Flächenbilanz

11.0 Hinweise

1.0 Anlass und Ziel und Zweck der Planung

Das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb Straßenbau – hat seine Betriebsflächen am Hellegraben auf über die Hälfte verkleinert. Zwischenzeitlich sind die Stadtwerke Warendorf GmbH Eigentümer und Nutzer der frei gewordenen Fläche bzw. durch Verkauf einer Teilfläche wird die Firma Vorwerk diese gewerblich nutzen.

Ziel der anstehenden Bebauungsplanänderung ist es, die in dem Gewerbegebiet festgesetzte Beschränkung der Art des Betriebes auf „Straßenmeisterei“ aufzugeben und diese Fläche nach dem sog. Abstandserlass zu gliedern. Einzelhandelsbetriebe sollen unzulässig sein, wie in den anderen gewerblichen Bereichen der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.32 begründet und festgeschrieben.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung hat der Rat der Stadt Warendorf das durch das Büro Junker & Kruse aus Dortmund erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept am 14.06.2007 mit Korrekturen verabschiedet.

Dementsprechend soll die Einzelhandelsentwicklung vorrangig in den abgegrenzten Entwicklungsbereichen umgesetzt werden und u. a. in Gewerbegebieten ausgeschlossen oder zumindest weitgehend eingeschränkt werden.

Unter Zugrundelegung der dargestellten Zielsetzung soll die 1. Änderung und Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.32 in einem Teilbereich geändert werden.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 241, Flur 9, Gemarkung Warendorf.

1.2 Übergeordnete und sonstige Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Münsterland (neue Bezeichnung Regionalplan) ist der Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich festgelegt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt weist den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche aus. Die festgesetzte Art des Baugebietes als Gewerbegebiet wird nicht geändert, sodass die Bebauungsplanänderung nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bleibt.

2.0 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung/eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)

Der im Bereich Hellegraben gelegene Änderungsbereich wird bis auf eine westlich verbleibende Gewerbefläche mit der verbleibenden Beschränkung auf „Straßenbaumeisterei“ im Sinne der Gewerbegebietsausweisung der

rechtsverbindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.32 gemäß § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes ist (u. a.) aus dem Planungsziel abzuleiten, wonach eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage des Ergebnisses des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Warendorf gewährleistet werden soll.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Änderungsbereich Einzelhandelsbetriebe und –läden als Unterart des umfassenden Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ unzulässig.

Dies gilt auch für sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher, soweit eine Verkaufsfläche von 250 m² überschritten wird. Unter Berücksichtigung der sog. Handwerkerklausel geht es hierbei um die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbe- und Handelsbetriebes, soweit diese im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Baugrundstück steht.

Der weitere Ausschluss von Hauptnutzungsarten (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) ist begründet durch die sich künftig einstellende verkehrliche Belastung aufgrund der Lage und Erschließung des Änderungsbereiches.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind des Weiteren die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 aufgeführten Ausnahmen für Anlagen, für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Abstandsliste

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet aus Gründen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage dieser Gliederung ist der sog. Abstandserlass, der die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände regelt.

Unter Beachtung der Abstandsliste 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –V-3-8804.25.1-v.06.06.2007) wird die zulässige gewerbliche Nutzung nach ihrem Störgrad festgesetzt. Bezugspunkt für die Zuordnung ist hierbei der Abstand zur hinteren Baugrenze des nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Mischgebietes am Münsterweg.

Mit der Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird hier anzusiedelnden Betrieben die Möglichkeit gegeben, zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen. In diesem Fall sind auch Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse der Abstandsliste 2007 zulässig. In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastung soll diese Flexibilität bei Anwendung der Abstandsliste offengehalten werden.

2.3 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse, Höhe bauliche Anlagen

Die Festsetzungen werden entsprechend den Regelungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.32 getroffen.

Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 voll ausgeschöpft. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der maximalen II-Geschossigkeit auf 1,6 begrenzt.

In Verbindung mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse auf II sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m) im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche wird das städtebauliche Ziel einer maximal II-geschossigen Bauweise im gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.32 gewahrt.

2.4 Bauweise

In Abweichung von der allgemein festgesetzten offenen Bauweise wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um an der Nordseite des Änderungsbereiches eine sinnvolle weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare, durch Baugrenzen festgesetzte Fläche ermöglicht über den Bestand hinaus eine weitere bauliche Entwicklung. Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien wird nicht gesehen.

3 Gestalterische Festsetzungen gemäß BauO NW

Die Dachneigung mit 0° bis 30° wird geringfügig gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zurückgenommen. Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von Dachformen wird nicht gesehen.

4 Erschließung / Anbindung

Der Änderungsbereich ist über die Straßen „Hellegraben“ und der Stichstraße westlich des Hellegraben an das örtliche bzw. überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

5 Umweltschutz

5.1 Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist den überwiegenden Teil des Flurstücks 241 als Altstandort mit der Flächennummer 30330 aus. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Bereich einer Betriebstankstelle.

Entsprechend der vorgesehenen baulichen Entwicklung der Stadtwerke Warendorf sind im gekennzeichneten Bereich die durch eine Fachfirma verfüllten Erdtanks im Zuge der baulichen Maßnahme zu entsorgen.

Aufgrund der früheren Nutzung könnten beim Ausbau der Erdtanks noch nicht bekannte lokale Verunreinigungen festgestellt werden. Von daher ist der Ausbau unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf mit einzubeziehen. Sollten dabei nachhaltige Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die zu treffenden Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

~~Es ist durch Bedingung im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass die Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen abgeschlossen werden.~~ lt. Ratsbeschluss vom 24.06.2009

5.2 Verkehr

Der Änderungsbereich im Streckenabschnitt zwischen der B64 und der Nördlichen Stadtstraße wird künftig nach Anbindung der Nördlichen Stadtstraße an die B64 entsprechend höher belastet.

Ausgangsbasis der Berechnung der Schallimmissionen im Streckenabschnitt zwischen der B64 und der Nördlichen Stadtstraße sind die Belastungsdaten aus dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 1991 der Stadt Warendorf.

Zur ausreichenden Dimensionierung des Schallschutzes wird hierbei der Netzfall 9 (Westumgehung Freckenhorst L 547n, Südumgehung Warendorf B64n, Nördliche Stadtstraße) zu Grunde gelegt.

Das Datenmaterial basiert auf der Verkehrszählung aus dem Jahre 1989. Die Umrechnung der Spitzenstundenbelastung auf die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) erfolgt gemäß VEP mit dem Faktor 11. Die Verkehrsmengenentwicklung für den Zeitraum von 1989 bis 2010 kann mit zusätzlich 15 % und für den Zeitraum von 2010 bis 2020 aus wachsender Mobilität mit einer weiteren Zunahme für den Binnen-, Ziel-, Quell- und Durchgangsverkehr entsprechend der Shell-PKW-Studie 2004 Hamburg mit 2,5 % angenommen werden.

Danach ergibt sich im Streckenabschnitt eine prognostizierte Verkehrsbelastung von $(490 + 450) \times 11 \times 1,15 \times 1,025 = 12.188 \text{ Kfz/24h}$.

Die stündliche Verkehrsbelastung beträgt danach

$$\begin{aligned} M/\text{tag} &= 0,06 \times 12.188 = 731 \text{ Kfz/h} \\ M/\text{nacht} &= 0,011 \times 12.188 = 134 \text{ Kfz/h.} \end{aligned}$$

Unter Berücksichtigung eines LKW-Anteils von 10 %/tags bzw. 5 %/nachts ergibt sich gemäß RLS-90 ein Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Mitte der Fahrbahn von

$$\begin{aligned} L_m(25) \text{ tags} &= 68,5 \text{ dB(A)} \\ L_m(25) \text{ nachts} &= 60,0 \text{ dB(A).} \end{aligned}$$

Aufgrund der zulässigen Geschwindigkeit von max. 50 km/h im Streckenabschnitt und einem verringerten Abstand auf ca. 10 m von der Mitte der Fahrbahn bis zum Beginn des Baufeldes (vordere Baugrenze) ergeben sich Korrekturfaktoren in Bezug auf die zulässige Geschwindigkeit von tags -4,2 dB(A) und nachts -4,8 dB(A) und durch die Abstandsverringerung für tags/nachts von +5,5 dB(A).

Weitere Korrekturen gemäß RLS-90 sind nicht erforderlich.

Der Immissionspegel beträgt danach

$$\begin{aligned} L_{mE}(10) \text{ tags} &= 68,5 - 4,2 + 5,5 = 69,8 \text{ dB(A)} \\ L_{mE}(10) \text{ nachts} &= 60,0 - 4,8 + 5,5 = 60,7 \text{ dB(A).} \end{aligned}$$

Gemäß der DIN 18005 gelten für das Gewerbegebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für tags = 65 dB(A) und nachts = 55 dB(A).

Die Orientierungswerte werden am östlichen Rand des Baufeldes im Tagwert um 4,8 dB(A) und im Nachtwert um 5,7 dB(A) überschritten.

Aufgrund der vorgegebenen örtlichen Situation ist eine Einhaltung der Orientierungswerte mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar. Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, kann der Schutz vor Verkehrslärm nur über passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

Im Sinne des Minimierungsgebots wird eine Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte angestrebt und der betroffene Bereich in den Lärmpegelbereich V/IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingestuft.

Bei der Festlegung des Bereiches, in denen besondere passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind, wird aufgrund des baulichen Bestandes eine offene Bauweise für die Schallausbreitung unterstellt.

5.3 Kampfmittel

Der Änderungsbereich liegt gemäß Luftbildbestand der Bezirksregierung Münster vom 01.04.1985 nicht im Bereich eines dargestellten Bombenabwurfgebietes.

Der Stadt liegen keine Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelvorkommen vor. Bei Verdacht auf entsprechende Funde bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

6 Infrastrukturelle Versorgung/Anbindung

Die notwendige Versorgung der dort Arbeitenden (bzw. möglicherweise Wohnenden) ist insb. im Bereich der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch im Umfeld vorhandene Einzelhandelsbetriebe gewährleistet.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Die Bushaltestelle befindet sich östlich des Kreuzungsbereiches B64/Hellegraben/K3.

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung sowie die sonstige Energie und technische Versorgung erfolgt über bereits bestehende bzw. noch ergänzend zu verlegende Leitungen/Einrichtungen.

7 Denkmalschutz

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

8 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Da die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen, wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

9 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.32 und Realisierung weiterer Bauvorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

10 Flächenbilanz

Das Plangebiet des Änderungsbereiches weist eine Grundstücksfläche von 6.571 m² aus. Die Baugebietsart als Gewerbegebiet (GE) wird beibehalten.

11 Hinweise

Zur Abwägung wird auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt und seine Fachausschüsse verwiesen.

Warendorf, 17.02.2009 / 24.06.2009

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke