STADT WARENDORF

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 2.07/1. Änderung

für das

„Sondergebiet östlich des Hellegrabens”

Inhaltsverzeichnis

Vorwort		3
1	Lage, Landesplanung, Flächennutzungsplan	3
2	Städtebauliche Situation	3
3	Nutzung	4
3.1	Art und Ausmaß der Handels- und Dienstleistungsnutzung	4
3.2	Einzelheiten zum Sondergebiet-Teilbereich SO/H4	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung	9
3.4	Städtebauliche Daten des Plangebietes	11
3.5	Gestalterische Festsetzungen	11
4	Verkehr	11
5	Umweltbericht	12
5.1	Einleitung	12
5.2	Schutzgut Mensch	12
5.3	Schutzgüter Natur und Landschaft	13
5.4	Schutzgut Boden	13
5.5	Sonstiges	14
5.6	Zusammenfassung	14
6	Ver- und Entsorgung	14
7	Kampfmittelbeeinflussung	14
8	Denkmalschutz/Denkmalpflege	15
9	Kosten	15

Vorwort

Der ehemalige Bebauungsplan Nr. 2.07 für das „Sondergebiet östlich des Hellegrabens“ aus dem Jahre 2000 setzte im vorliegenden Änderungsbereich einen Baumarkt, einen Lebensmittelmarkt sowie einen Möbelmarkt als großflächigen Einzelhandel in genau zugewiesenen Bereichen und mit Angabe der jeweiligen Sortimente fest.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf 2007 definiert dieses Areal als Einzelhandels-Sonderstandort und empfiehlt zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt, hier vorrangig nicht-zentrenrelevante Sortimente zuzulassen. Gleichzeitig sieht sich die Stadt in der Pflicht, den Standort im Hinblick auf die Vermeidung von Leerständen nachhaltig zu sichern. Dazu sollen die Nutzungsmöglichkeiten mittels einer Bebauungsplanänderung der vorhandenen Nutzung angepasst und darüber hinaus erweitert und optimiert werden.

Die Bebauungsplanänderung steht somit im empfindlichen Spannungsfeld einer weitgehenden Stabilisierung des Einzelhandelsbesatzes und der städtebaulichen Situation im westlichen Ortseingangsbereich Warendorfs, ohne jedoch unverträgliche Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt auszuüben, das heißt, ohne eine Zentrenwirkung zu entfalten. Um dies beurteilen zu können, hat der Gutachter des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu den mit der vorliegenden Änderung beabsichtigten, erweiterten Nutzungsmöglichkeiten Stellung genommen. Die Stellungnahme ist in die Begründung (siehe Nummer 3) eingearbeitet.

1 Lage, Landesplanung, Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2.07 / 1. Änderung umfasst die Parzellen Gemarkung Warendorf, Flur 13, Flurstücke 344, 345, 346, 362, 363, 364, 365, 449, 450, 451 und 452 sowie in Flur 9 Nr. 119. Es wird im Norden vom Münsterweg, im Westen vom Hellegraben, im Süden vom August-Wessing-Damm und dem Bürgerhof, der nicht Bestandteil der Änderung ist, und im Osten von Flurstück 360 (Grünanlage) begrenzt.

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Münsterland, besteht für das Plangebiet im östlichen Bereich eine Festlegung als Wohnsiedlungsbereich und im westlichen Bereich eine Ausweisung als Gewerbe- u. Industrieansiedlungsbereich. Diese geteilte Darstellung wird im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes korrigiert. Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich (ASB) dargestellt werden.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt ist das Gelände als Sondergebiet für „großflächige Handelsbetriebe“ dargestellt (siehe dort). Parallel mit der vorgesehenen Änderung des Sondergebietes soll auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Darstellung soll in „Handelsbetriebe mit Vorrang für nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie für Dienstleistungsbetriebe“ mit weiterer Differenzierung zu Art und Maß der baulichen Nutzung geändert werden.

2 Städtebauliche Situation

Südlich und nördlich der B 64 (August-Wessing-Damm), am westlichen Stadteingang der Kernstadt Warendorfs haben sich groß- und kleinflächige Handelsbetriebe und Fachmärkte angesiedelt. Auf der südlichen Seite der B 64 mit ca. zwei Drittel der Handelsfläche besteht ein großer zusammenhängender Vollsortimenter mit Lebensmitteln, Haushaltswaren und Getränkemarkt sowie ein Baumarkt. Daneben gibt es außerdem eine Systemgastronomie (Mc

Donald's).

Auf der von der vorliegenden Bebauungsplanänderung betroffenen nördlichen Seite der B 64 existiert eine nicht zusammenhängende Mischung verschiedener, meist kleinflächiger Handels- und Dienstleistungsbetriebe: Baustoffhandel, Autoteilehandel mit KFZ-Werkstatt, zwei Lebensmitteldiscounter, ein Küchenstudio und ein Möbel- und Bettenmarkt. Knapp die Hälfte der nutzbaren Handelsfläche steht leer (ca. 5.000 m²), nachdem der dort ansässige Möbelmarkt geschlossen wurde.

Eine Ausweisung des Standortes „August-Wessing-Damm" als Nebenzentrum i. S. eines zentralen Versorgungsbereichs ist aus gutachterlicher Sicht aufgrund der städtebaulichen Lage und Siedlungsstruktur des Standorts sowie auch unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulich gestalterischer Kriterien ausgeschlossen. Dies entspricht zudem auch nicht der formulierten Zielsetzung der Stadt Warendorf.

Eine Ausweisung des Standortes als zentraler Versorgungsbereich würde das Ziel der Innenentwicklung konterkarieren und die Gefahr von Funktionsverlusten der Warendorfer Innenstadt sowie der wohnortnahen Grundversorgung in den Warendorfer Siedlungsbereichen mit sich bringen. Zwar ist ein umfangreiches Angebot der Grundversorgung am Standort vorhanden, dieses zielt jedoch vorwiegend auf den Autokunden und geht im Lebensmittelbereich über den Bedarf im eigentlichen Nahversorgungsbereich des Standorts hinaus. Insgesamt ist der Standort unter o. g. Kriterien nicht als zentraler Versorgungsbereich, sondern als Sonder- und Ergänzungsstandort zu bezeichnen.

Optisch sind die Flächen mit der typischen, von Werbung und Stellplätzen dominierten Architektur geprägt. Durch diese städtebaulich wenig attraktive, funktionale Situation ist insbesondere auf der nördlichen Seite der B 64 zu befürchten, dass der große Leerstand mittelfristig nicht zu belegen sein wird, zumal dieser Teil des Standortes von einer wenig genutzten Veranstaltungshalle verdeckt wird. Um einer städtebaulichen Verwahrlosung vorzubeugen, sollen in dieser am Stadteingang exponierten Lage Nutzungen zugelassen werden, die den Standort einerseits nachhaltig stabilisieren, andererseits jedoch nicht den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt nachteilig beeinflussen.

Dies ist insofern schwierig, als das Einzelhandels- und Zentrenkonzept den Standort August-Wessing-Damm wie oben beschrieben nicht als zentralen Versorgungsbereich, aber als Sonder- und Ergänzungsstandort ausweist und die historische Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich besonders empfindlich gegenüber autogerechten Einzelhandelsstandorten ist.

3 Nutzung

3.1 Art und Umfang der Handels- und Dienstleistungsnutzung

Neben der bereits nachgefragten Dienstleistung (Kfz-Werkstatt) sollen weitere Dienstleistungen (Fitness, Gastronomie) zugelassen werden. Die bestehenden Handelsbetriebe im westlichen und mittleren Bereich sollen gesichert werden. Hierbei handelt es sich um einen Baustoffhandel, KFZ-Teilehandel, Lebensmittelhandel, ein Küchenstudio sowie einen Möbel- und Bettenmarkt. Diese Betriebe umfassen ca. 5.600 m² der im Plangebiet festgesetzten überbaubaren Fläche von insgesamt 10.750 m².

Die Nutzungsmöglichkeiten für die momentan leer stehenden Flächen (ca. 5.000 m² im östlichen, z. T. verdeckten Bereich des Baufensters) sollen im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept erweitert werden.

Zur Verwirklichung aber auch zur Begrenzung der vorhandenen und geplanten Nutzungen wird das Plangebiet als „Sondergebiet für Handelsbetriebe mit Vorrang für nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie für Dienstleistungsbetriebe“ (SO/H) ausgewiesen und in die fünf Teilbereiche SO/H1 bis SO/H5 gegliedert.

Ausgehend von dem Konzept des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 2.07 in drei räumlich abgegrenzten Bereichen einen Baumarkt, einen Lebensmittelmarkt sowie einen Möbelmarkt zu ermöglichen, wird nun für die oben dargestellten Bestandsnutzungen sowie das Konzept zur Leerstandsbeseitigung ebenfalls eine eindeutige Definition hinsichtlich Größe, Lage und Sortimentsauswahl der Handelsbetriebe sowie der Dienstleister getroffen.

Es ist vorgesehen, im östlichen Teil des Leerstandes die Dienstleistungen Fitness und Gastronomie in einer Größenordnung von ca. 950 m² einzurichten und diese Fläche somit der Einzelhandelsnutzung zu entziehen. Daran westlich anschließend soll mit ca. 2.500 m² das Kernstück des Ansiedlungsprojektes, ein Möbel- und Heimwerkermarkt, angeordnet werden. Ergänzend folgen sodann als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe eine Drogerie mit maximal 700 m² Geschoßfläche sowie ein Geschäft für sonstige nicht-zentrenrelevante Warensortimente mit höchstens 790 m² Geschoßfläche.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 werden für die Betriebe des Sondergebietes maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente zugelassen. Mit Blick auf die Zielsetzungen des § 24a LEPro sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Warendorf wird darüber hinaus bestimmt, dass Randsortimente in engem funktionalen Zusammenhang mit den Kernsortimenten eines Betriebes stehen müssen. Hierbei geht es darum, nicht jeglichen betriebswirtschaftlich gewünschten Veränderungen in der Sortimentsstruktur einzelner Betriebstypen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nachzukommen, sondern städtebaulich gewünschte Einzelhandelsentwicklungen planerisch umzusetzen.

In den Bereichen SO/H1 bis SO/H3 wird zunächst ein Teil der oben erwähnten bestehenden Nutzungen festgeschrieben. Hierbei liegt der Abschnitt SO/H1 im Nordwesten und beinhaltet die Nutzung als Baustoffhandel einschließlich einer Freiverkaufsfläche. Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Flächengröße für Randsortimente des Baustoffhandels Freiverkaufsflächen nicht mitzurechnen sind, da sie im vorliegenden Fall auch als Lager dienen und sich andernfalls ein unverhältnismäßig großes Randsortiment ergeben könnte. Im Bereich SO/H2 im Südwesten können kleinflächig KFZ-, Motorradzubehör und sonstige Autoteile gehandelt und eine KFZ-Werkstatt angesiedelt werden. Der östlich anschließende und auf 2.290 m² festgesetzte Bereich SO/H3 darf aufgrund des Bestandes für nicht-großflächigem Lebensmitteleinzelhandel genutzt werden. Hier dient die Festsetzung der Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe im Sinne der Ausnahmeregelung des § 24a Abs. 5 LEPro. Der östlich anschließende Bereich SO/H4 bildet neben den bereits bestehenden Betrieben des Küchenstudios sowie des Möbel- und Bettenmarktes den Schwerpunkt des Neuansiedlungsprojektes. Die Fläche wird für Handelsbetriebe der Branchen Möbel sowie Bau- und Heimwerkerbedarf festgesetzt und besitzt einen Umfang von 5460 m². Hier werden außerdem der erwähnte Markt für Möbel und Heimwerkerbedarf, ein Drogeriemarkt sowie eine Geschäftsfläche für sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente eingerichtet.

Der geplante Drogeriemarkt wird lediglich als einmalige Ausnahme zugelassen, weil sein Sortiment zentrenrelevant ist (weitere Erläuterung siehe Kapitel 3.2 dieser Begründung sowie Kap. 7.4.6 des Einzelhandelsgutachtens 2007). Hierbei darf eine Geschoßfläche von 700 m² sowie eine Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschritten werden. Das Kernsortiment ist auf Körperpflegeartikel sowie Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel beschränkt. Zum besonderen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden die Randsortimente zusätzlich begrenzt, und zwar auf Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren, Haushaltswaren und Fotoentwicklung.

Der fünfte Bereich SO/H5 liegt im Osten und beinhaltet Anlagen für Dienstleistungen „Sport und Gastronomie".

3.2 Einzelheiten zum Sondergebiet-Teilbereich SO/H4

Mit den oben dargestellten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in SO/H4 werden auf einer Fläche von 5.460 m² eine große Anzahl nicht-zentrenrelevanter Kernsortimente zugelassen. Hierbei könnten bei einigen dieser Sortimentsgruppen Verkaufsflächen zulässig werden, die angesichts der sortimentsspezifischen Kaufkraft in Warendorf gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als nicht tragfähig einzustufen wären. Die Gefahr einer Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie benachbarter Gemeinden besteht. Aus diesem Grunde wurde für SO/H4 die Festsetzung getroffen, dass die Sortimente für Bau- und Heimwerkerbedarf eine Verkaufsfläche von 3.800 m² nicht überschreiten. Dieser Wert stellt laut Einzelhandelsgutachten den absatzwirtschaftlichen Spielraum in diesem Marktsegment für Warendorf bis 2.016 dar. Möbelsortimente brauchen in diesem Zusammenhang nicht eingeschränkt werden, da bei Aufstellung des Gutachtens der nun abgängige Möbelmarkt mit einer Geschoßfläche von 4.900 m² noch existierte und eine Überversorgung nicht diagnostiziert wurde.

Ebenfalls wird in SO/H4 ein kleinflächiger Markt zugelassen, der sämtliche nicht-zentrenrelevanten Sortimente anbieten kann. Durch die Beschränkung der Geschoßfläche auf maximal 790 m² treten auch für die übrigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente keine der dargestellten Probleme auf.

Allgemein ist zur „Warendorfer Sortimentsliste" in diesem Zusammenhang Folgendes klarzustellen:

Hinsichtlich des Warenangebots ist die „Warendorfer Sortimentsliste" relevant, die die verschiedenen Artikelgruppen in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente unterscheidet. Diese vom Gutachter ermittelte und vom Rat beschlossene Liste entspricht in einigen Artikeln nicht den seit dem 05.07.2007 geltenden landesplanerischen Vorgaben, die in der Anlage 1 zu § 24a LEPro definiert sind. Um die zu befürchtenden zentrenspezifischen Wirkungen zu minimieren und den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen, sollen daher Einschränkungen zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt werden: Die Sortimente „Camping und Outdoor" sowie „Angler- und Jagdbedarf" werden durch den Zusatz „ohne

Bekleidung und Schuhe“ eingeschränkt. Das Sortiment Bettwaren/Matratzen wird auf „Betten/Matratzen“ reduziert. Das Sortiment „Lampen und Leuchten“ wird nicht als Hauptsortiment zugelassen. Die für das vorliegende Sondergebiet festgesetzten nicht-zentrenrelevanten Warensortimente sind in der Anlage dieser Begründung aufgelistet.

Der in SO/H4 ausnahmsweise zulässige kleinflächige Drogeriemarkt bewirkt mit seinem Nahversorgungssortiment das Risiko, dass entgegen der Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der Ziele der Warendorfer Stadtentwicklung sowie der landesplanerischen Vorgaben des LEPro ein Standort entsteht, der zentrenspezifische Wirkungen (Agglomerationseffekt) entfaltet.

Daher wird im Weiteren die Zulassung dieses Marktes absatzwirtschaftlich und städtebaulich untersucht und begründet.

Vordergründig widerspricht eine solche Festsetzung der Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, den Standort „August-Wessing-Damm“ als „Vorrangstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel“ vorzusehen. Ferner dürfen nach § 24 a LEPro grundsätzlich keine großflächigen zentrenrelevanten Sortimente außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden, wobei allerdings das nahversorgungsrelevante Sortiment eines Drogeriemarktes nicht in den zentrenrelevanten Leitsortimenten der Anlage 1 zu § 24a LEPro enthalten ist.

Zum Sonderstandort „August-Wessing-Damm“ erklärt der Gutachter, dass die Bezeichnung „Vorrangstandort“ bedeute, der Standort sei bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten anderen Standorten vorzuziehen.

Ferner stellt der Gutachter fest, dass der Sonderstandort August-Wessing-Damm eine wichtige Ergänzung zum Angebot der überwiegend kleinteilig strukturierten, zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Warendorf darstelle. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung sei der Sonderstandort in seiner Funktion als Ergänzungsstandort für mehrheitlich großflächige Betriebe mit Angebotsschwerpunkten im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich zu sichern. Die bestehende Attraktivität des Gesamtstandorts Warendorf solle sich auch in seinem Sonderstandort widerspiegeln. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit und Erhaltung der Vitalität des Standorts „August-Wessing-Damm“ als Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sei eine dauerhafte, markante städtebauliche Brache zu vermeiden. Mit Blick auf die formulierten Zielsetzungen zur Innenstadtentwicklung seien Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion generell auszuschließen, während die Teilgruppe der nahversorgungsrelevanten Sortimente differenzierter zu betrachten sei.

Gesamtstädtisch stellt der Gutachter zunächst fest, dass eine insgesamt gute qualitative und quantitative Angebotsausstattung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich in Warendorf gegeben sei. Unter den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen weist der Bereich Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (Drogeriemarkt) jedoch als einzige Warengruppe einen Zentralitätswert von unter 1 auf (0,97). Die geplante maximale Verkaufsflächengröße von 500 m² für den Drogeriemarkt lasse vor diesem Hintergrund keine städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen durch Umsatzumverteilungen vermuten. Die

zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung seien durch das Vorhaben somit weder in Warendorf noch in den Umlandkommunen in ihrer Funktion gefährdet.

Der Gutachter weist auch darauf hin, dass mögliche Umsatzumverteilungen innerhalb des Standorts aus städtebaulicher Sicht keine Rolle spielen und als marktwirtschaftlicher Wettbewerb zu betrachten seien. Er vermutet, dass diese Umverteilungen entstehen könnten, da der reine nahversorgungsrelevante Nachfragebedarf durch die Randsortimente bei bestehenden Anbietern aufgrund der mangelhaften fußläufigen Erreichbarkeit des Standorts und der vergleichsweise geringen Wohnbevölkerungszahl im unmittelbaren Umfeld gedeckt sein dürften. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes als Fachanbieter mit dem entsprechend breiteren und tieferen sortimentsspezifischeren Angebot stelle aber die gewünschte qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation am August-Wessing-Damm dar.

Sofern die Zulässigkeit eines Drogeriemarktes in der Größenordnung von max. 500 m² eine einmalige Ausnahmeregelung im Sinne des Kapitels 7.4.6 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes darstelle, sei die zusätzlich mögliche Angebotsausweitung im Rahmen der dargestellten Grenzen das Ergebnis eines gutachterlichen Abwägungsprozesses zwischen betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten auf der einen und städtebaulich und stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen auf der anderen Seite. Es handele sich somit um eine Ausnahme im Sinne des Konzepts und nicht gegen das Konzept.

Entsprechend dieser Empfehlungen werden die Geschoßfläche des Drogeriemarktes auf maximal 700 m² sowie seine Verkaufsfläche auf maximal 500 m² begrenzt. Darüber hinaus wird das Kern- und Randsortiment festgeschrieben, um einer denkbaren allmählichen Entwicklung des Drogeriewarensortimentes zu heute als branchenfern zu bezeichnenden zentrenrelevanten Sortimenten entgegenwirken zu können. Der Drogeriemarkt wird nur als einmalige Ausnahme zugelassen.

Ergänzend zu der vom Gutachter für das konkrete Planvorhaben festgestellten absatzwirtschaftlichen Unbedenklichkeit und städtebaulichen sowie stadtentwicklungspolitischen Vereinbarkeit eines Drogeriemarktes ist darauf hinzuweisen, dass die Aussagen des Gutachters den gesamten Standort August-Wessing-Damm betreffen. Im vorliegenden Planverfahren wird jedoch nur eine relativ kleine Verkaufsflächengröße von 500 m² für zentrenrelevante Sortimente zusätzlich ermöglicht. Insgesamt wird die Funktion des Standortes als Vorrangstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel nicht in Frage gestellt. Dies wird mit der übergeordneten Festsetzung des Sondergebietes ausdrücklich festgeschrieben. Auch mit dieser Bebauungsplanänderung werden nur drei kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment im gesamten Standort, nördlich und südlich der B 64, zugelassen sein (2x Lebensmittel, 1x Drogerie). Hierbei stellen die Lebensmittelbetriebe Bestandsnutzungen dar und sind nach bisherigem Planrecht zulässig. Lediglich der Drogeriemarkt kommt als Neuansiedlung hinzu.

Auch für die in der Rechtsprechung definierte zentrenähnliche Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit negativer zentrenspezifischer Wirkung fehlt es an entsprechender Struktur im Standort. Zum einen ist der Standort durch die B 64 extrem gespalten. Dies verhindert, dass der August-Wessing-Damm als ein zusammenhängender Standort mit dem Charakter eines Nebenzentrums wahrgenommen wird. Zum anderen existiert kein Zusammenhang zwi-

schen den einzelnen Betrieben im vorliegenden Plangebiet. Es gibt vier Grundstückseigentümer, für jeden Betrieb einen eigenen Eingang und keine gemeinsame Organisation hinsichtlich der Hausverwaltung, Einkauf oder der Öffnungszeiten.

Schließlich ist die Aussage des Gutachters hinsichtlich des Nahversorgungsaspektes, „mangelhafte Fußläufigkeit des Standortes“, zu relativieren. Durch die Stellplätze und die Anbindung an die B 64 ist der Standort in erster Linie autogerecht. Dennoch grenzen an das Plangebiet mehrere Wohngebiete an, wobei ein zusätzliches Neubaugebiet im unmittelbaren Umfeld gerade im Entstehen ist. Somit übernimmt der Drogeriemarkt eine Nahversorgungsfunktion. Auch ist zu bedenken, dass aufgrund der Lage des Sondergebietes im westlichen Eingangsbereich der Stadt viele Wohnstandorte im angrenzenden Außenbereich den Markt als Nahversorger nutzen werden.

Für diese Personengruppen möchte die Stadt Warendorf eine qualitativ hochwertige Nahversorgung vorhalten, die der derzeitige Besatz des Standortes sowie sonstige Nahversorger im städtebaulichen Umfeld zumindest im Sortiment Drogeriewaren nicht bieten, weil diese nur als Randsortiment angeboten werden.

Die vorliegenden bauleitplanerischen Regelungen zur Zulassung eines Drogeriemarktes erfüllen alle Bedingungen, die im Warendorfer Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Ziffer 7.4.6 für die Ergänzung des bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am Sonderstandort „August-Wessing-Damm“ aufgeführt sind: Es handelt sich bei der Ansiedlung sowohl um eine einmalige Ausnahme, als auch um ein nicht-großflächiges Projekt. Ebenfalls findet durch die Festsetzung eines Sport- und Restaurationsbereichs mit einer Größe von 950 m² eine Reduzierung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche am Standort statt. Dies führt zusammen mit der gutachterlichen Aussage, maximal 500 m² Verkaufsfläche für Drogeriewaren seien noch absatzwirtschaftlich und städtebaulich verträglich, zur Zulassung eines Einzelhandelsbetriebes für Drogeriewaren.

Eine Akzeptanz des Projektes seitens der Warendorfer Kaufmannschaft wurde im Dezember 2007 durch die speziell getroffenen Beschränkungen der Kern- und Randsortimente des Drogeriemarktes erzielt.

Zusammenfassend ist daher die vorgesehene Einzelhandelsnutzung als erforderlich, maßvoll und verträglich zu bezeichnen. Das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Stabilisierung des Standortes sowie eine maßvolle verbesserte Nahversorgung können mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung ohne Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche (z.B. Innenstadt und Gallitzin-Passage) erreicht werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bereits als Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe nahezu vollständig befestigt. Dies wird mit der Bebauungsplanänderung beibehalten.

Die bebaubare Grundfläche wird für jede Teilfläche des Sondergebietes separat festgesetzt und beträgt in der Summe 10.750 m². Um einen weniger witterungsanfälligen Geschäftsbetrieb des bestehenden Baustoffhandels in Sektor SO/H1 zu ermöglichen, wird eine großflächige Überdachung seiner Freiverkaufsfläche mit maximal 9 m Höhe zugelassen. Dies geschieht

mit der zusätzlichen Ausweisung einer überbaubaren Grundfläche von maximal 1.500 m² mit entsprechender Nutzungsbeschränkung. Eine reguläre voll nutzbare Grundfläche soll hier nicht zugelassen werden, um ein Heranrücken größerer Baumassen an das nördlich geplante Wohngebiet zu verhindern.

Während der überwiegende Teil des Handelszentrums in eingeschossiger Bauweise mit einer Gebäudehöhe von 5,50 m errichtet wurde, gibt es in den mit SO/H 1 und SO/H 2 bezeichneten Bereichen des Sondergebietes Teilflächen, die Gebäudehöhen von bis zu 9,00 m aufweisen. Um dies für die Kfz-Werkstatt und den angeschlossenen Zubehörhandel zu nutzen, können hier zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Daher liegt die maximale Geschoßfläche im Bereich SO/H2 mit 2.100 m² höher als die Grundfläche.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Plangebiet ergibt sich aus den sowohl in der Länge als auch in der Tiefe bestehenden Baukörperabmessungen von mehr als 50 m.

Wie oben bereits dargestellt, werden die überbaubaren Flächen mit Ausnahme der geplanten Überdachung auf den Gebäudebestand im Sondergebiet bezogen. Gegenüber den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 2.07 bedeutet dies im Bereich des ehemaligen Baumarktes im Westen eine Reduzierung des Baufensters, da bei Aufstellung des Planes im Jahre 2000 das Konzept einer großflächigen Erweiterung des Handelsbetriebes bestand und eine entsprechend umfangreiche überbaubare Fläche ausgewiesen wurde. Da eine Realisierung des Projektes nicht erfolgte, kann das Baufenster hier verkleinert werden.

Im Osten des Plangebietes befindet sich z. Zt. noch eine 6,0 m tiefe Vordachkonstruktion über der Anlieferungszone des ehemaligen Möbelmarktes. Im Bebauungsplan Nr. 2.07 war dies durch eine entsprechende Einbeziehung in die überbaubaren Flächen sanktioniert. Gemäß der neuen Konzeption ist die Überdachung abgängig. Da in diesem Bereich eine Erweiterung des Baukörpers aufgrund der Nähe der Freiflächen des Bürgerhofes nicht gewünscht ist, wird das Baufenster hier reduziert.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 23.500 m² überschritten werden darf, um die bestehenden Nutzungen mit ihren Parkplätzen, Lagerflächen sowie Zufahrts- und Rangierflächen nicht einzuschränken. Bei einer Gesamtgrundstücksfläche von 24.274 m² verbleibt hierbei für vorhandene bzw. zukünftige Pflanzungen eine Fläche von mindestens 774 m².

3.4 Städtebauliche Daten des Plangebietes

3.4.1	Sondergebiet SO/H		24.274 m²	
	davon			
3.4.1.1	mit Hauptbaukörper überbaubare Flächen	10.750 m²		44 %
3.4.1.2	Überdachungsfläche	1.500 m²		6 %
3.4.1.3	über die Überdachung hinausgehende Freiverkaufsfläche	730 m²		3 %
3.4.1.4	Allgemeine Stellplatz- und Zufahrtsflächen	8.620 m²		35,3 %
3.4.1.5	private Versorgungsfläche	20 m²		< 0,1 %
3.4.1.6	Lager-, Fahr- und Pflanzflächen sowie sonstige Flächen	2.654 m²		11 %
3.4.2	Verkehrsfläche (Gehweg August-Wessing-Damm)		146 m²	0,6 %
	Summe		24.420 m²	100 %

3.5 Gestalterische Festsetzungen

Als Dachneigung wird für den bestehenden Handelskomplex entsprechend dem ausgeführten Flachdach ein Winkel von 0° - 15° festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich sowohl ein gewachsenes Wohngebiet am Zustraßenweg und Beitelbrink als auch ein geplantes Allgemeines Wohngebiet im Westen des Zurstraßenweges, das in den Jahren 2008/09 realisiert werden soll. Hierfür wurde im Jahre 2007 der Bebauungsplan Nr. 2.70/1. Änderung aufgestellt.

Um die Wohnbevölkerung im unmittelbaren Umfeld der großflächigen Handelsbetriebe vor optischen Verunstaltungen durch Werbeanlagen, die z. T. mit akustischen Belästigungen einhergehen (Fahnenmaste), zu schützen, wird folgende gestalterische Festsetzung getroffen:

„An der Nordfassade des Handels- und Dienstleistungskomplexes sowie im Bereich nördlich der überbaubaren Fläche sind großflächige Werbeanlagen, Leuchtreklamen und Fahnenmaste nicht zulässig."

Weitergehende Regelungen gelten für den unmittelbar am Münsterweg gelegenen Gebäudeteil des Handelskomplexes.

4 Verkehr

Das Sondergebiet ist für Kunden über die Bundesstraße B 64 im Süden an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Weitere Zu- und Abfahrten an das örtliche Straßennetz sind im Westen am Hellegraben und im Nordwesten an den Münsterweg vorhanden. Die Ein- und Ausfahrten werden im Bebauungsplan als solche festgesetzt, wobei für alle übrigen Bereiche ein generelles Zu- und Abfahrtverbot gilt.

Die Änderung des Bebauungsplanes führt grundsätzlich nicht zu einer wesentlichen Änderung des Verkehrsaufkommens, da die bestehende Nutzung auch schon Einzelhandel vorsieht. Ei-

ner unverträglichen Verkehrszunahme auf den benachbarten Straßen wird ferner durch die Anlegung einer weiteren Zufahrt zum Hellegraben entgegen gewirkt, weil sich dadurch der Verkehr besser verteilen kann. Außerdem werden zum Schutz der Anlieger des Münsterweges für einige nördliche Ein- und Ausfahrten des Handelskomplexes Festsetzungen getroffen, die die Zu- und Abfahrt von Kunden durch bauliche Maßnahmen ausschließen bzw. auf die Tagzeit beschränken.

Für die im Plangebiet zulässigen Betriebe sowie die Nutzer des Bürgerhofgebäudes im Osten sind im Plangebiet Flächen für Stellplätze ausgewiesen, die sich gegenüber der Planung des Jahres 2000 nicht wesentlich unterscheiden.

Auf den Fahr- und Stellplatzflächen von insgesamt ca. 8.600 m² können ca. 200 Parkplätze angeordnet werden, wobei im Bebauungsplan lediglich die markierten 118 Parkplätze nachrichtlich dargestellt sind. Da sich die Nutzungszeiten der Sondergebiets-Betriebe und der Stadthalle nur in seltenen Fällen überschneiden und die Stadthalle auf eigenen Flächen ebenfalls eine Anzahl von bis zu 50 Stellplätzen eingerichtet hat, kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehenen Flächen für Besucher- und Kundenstellplätze ausreichend dimensioniert sind.

Die Stellplatz- und Zufahrtsbereiche werden als Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind. Hierdurch wird die allgemeine Nutzung der Parkplätze und Anlieferungsmöglichkeiten für Kunden, Besucher, Personal und Lieferanten sichergestellt. Ebenfalls sollen Ver- und Entsorgungsleitungen in diesen Bereichen aus praktischen Gründen ohne Rücksicht auf Eigentumsverhältnisse angeordnet werden können.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.07 erweitert gegenüber dem ursprünglichen Plan aus dem Jahre 2000 das Spektrum der zulässigen Hauptsortimente für großflächigen Einzelhandel und schafft die Voraussetzung zur Zulassung weiterer Dienstleistungsbetriebe.

5.2 Schutzgut Mensch

Mit Ausnahme der weiter unten dargestellten offenen Altlastenfrage gehen von der Änderung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen aus. Einer möglichen Zunahme des Kundenverkehrs wird zugunsten der unmittelbaren Anlieger des Münsterweges mit wirksamen Beschränkungen der Parkplatzzufahrten im Norden begegnet.

Der bereits im Bebauungsplan Nr. 2.07 zulässige Kundenparkplatz im Norden überschreitet im Hinblick auf die vorhandene Bebauung am Münsterweg mit einem maximalen Beurteilungspegel von in der Tagzeit 55,75 dB(A) den Orientierungswert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. Dies kann im vorliegenden Fall einer gewachsenen städtebaulichen Situation hingenommen werden, da das Gebiet durch Anliefer- und Parkverkehr vorbelastet ist und die Überschreitung gering ausfällt. Für das geplante Wohngebiet westlich des Zurstraßenweges wurde bereits aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand entlang des Münsterweges im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.70/1. Änderung festgesetzt. Ein Kundenverkehr in der Nachtzeit wird für den Parkplatz im Norden im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen.

5.3 Schutzgüter Natur und Landschaft

Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht nachteilig betroffen. Ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegt nicht vor, da das Maß der zulässigen Versiegelung nicht vergrößert wird. Vielmehr wird zum Zwecke einer Begrünung und Beschattung der relativ großen Parkplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt, dass für je 12 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum unmittelbar auf den Stellplatzflächen zu pflanzen ist. Ebenfalls sind aus Gründen der Eingrünung der geplanten großflächigen Überdachung im SO/H1 großkronige Laubbäume entlang des Münsterweges zu pflanzen.

Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten gemäß § 10 BNatSchG sind aufgrund des Fehlens derartiger Arten und Biotope im Plangebiet nicht gegeben.

5.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird von der Planung insoweit berührt, als im Nordwesten des Sondergebietes am Münsterweg ehemals eine Betriebstankstelle und Umschlagstation für Dieselkraftstoff und Heizöl mit oberirdischen Behältern, Zapfsäulen und Befüllgalgen bestand. Das Altlastenkataster des Kreises Warendorf wies diese Flächen bisher großräumig als Altstandort „Tankstelle und Umschlagstation Linnemann“ aus.

Ein Bodengutachten, das im Juni 2007 erstellt wurde, umfasste zunächst nicht den gesamten Standort der ehemaligen Tankstelle. Es kommt für den untersuchten westlichen Teilbereich (Flur 13, Flurstück 365) zu dem Ergebnis, dass weder organoleptisch noch analytisch nennenswerte Auffälligkeiten durch Heizöl, Kraftstoffe oder Schwermetalle nachweisbar seien. Aufgrund der früheren Nutzung als Sportplatz wurden die festgestellten geringmächtigen Auffüllungsmaterialien auch auf mögliche Anteile an Kieselrot untersucht. Hinweise darauf ergaben sich nur in den beiden Bohrungen KRB 1 und 9a. Die analytische Untersuchung der Schlacke auf polychlorierte Dibenzodioxine und Dibenzofurane ergab nur in KRB 9a (unmittelbar nördlich des Hauptbaukörpers in SO/H1) einen hohen Gehalt von 13.582 ng/kg, so dass das Schlackematerial eindeutig als Kieselrot einzustufen ist. Da in den sonstigen Bodenproben keine entsprechenden Hinweise festgestellt wurden, ist davon auszugehen, dass es sich nur um eine kleinräumige Verunreinigung im Bereich der KRB 9a handelt. Aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung ist eine Gefährdung von Schutzgütern nicht zu besorgen.

Aus Bodenschutzsicht bestehen für diesen Bereich des Bebauungsplangebietes somit keine Bedenken gegen die bestehende bzw. angestrebte Nutzung. Nur bei zukünftigen Baumaßnahmen ist bei der Durchführung von Erdarbeiten im Bereich der KRB 9a mit dem Anfall von Kieselrotmaterial zu rechnen, das dann getrennt auszukoffern und separat zu entsorgen ist. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Warendorf abzustimmen.

Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan aufgeführt.

In einem ergänzenden Bodengutachten vom Februar 2008 wurde der östliche Teil des Altstandortes (Flurstück 364) untersucht. Hier befanden sich, an der Grenze zum Flurstück 365, die Tankstelle und ihre Anlagen. Es wurde festgestellt, dass im Bereich der nördlichen ehemaligen Zapfsäule sowie der Abscheideranlage Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) bis in die

Bodenschicht von 1,90 m Tiefe vorliegen, die sowohl vertikal als auch horizontal als kleinräumlich eingegrenzt werden konnten.

Auf Grund der vorhandenen, vollständigen Oberflächenversiegelung lassen die nur oberhalb des Grundwasserspiegels und des Grundwasserschwankungsbereiches liegenden Bodenverunreinigungen im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser keine Schutzgefährdung erkennen.

Bei Beibehaltung der derzeitigen Verhältnisse ist unter Berücksichtigung der aktuellen und der im B-Plan ausgewiesenen gewerblichen Nutzung und der nur kleinräumig festgestellten Bodenverunreinigungen auch zukünftig keine Gefährdung von Schutzgütern zu besorgen. Aus Bodenschutzsicht werden daher zurzeit keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Erst bei Aufnahme der Oberflächenversiegelung, Durchführung von Erdarbeiten oder bei Baumaßnahmen im Bereich der Abscheideranlage oder des Zapfsäulenstandortes sind dann unter gutachterlicher Begleitung der Abscheider und Schlammfang auszubauen und die Bodenverunreinigungen nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde auszukoffern (Textliche Festsetzung Nr. 8).

Aufgrund des nun konkret festgestellten Ausmaßes der Bodenverunreinigung verbleibt nur noch die tatsächlich belastete Fläche mit ihrer Größe von ca. 120 m² in nachrichtlicher Form im Altlastenkataster des Kreises. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und der Spezifizierung „Altstandort“ festgesetzt.

5.5 Sonstiges

Bei Nicht-Durchführung der Planung bliebe die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Plangebiet annähernd gleich.

Da das Planungsziel einer Anpassung der Flächenausweisungen und Sortimentsbestimmungen für Handelsbetriebe und die Zulassung weiterer Dienstleister auf anderem Wege als der vorliegenden Planung nicht erreicht werden kann, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

5.6 Zusammenfassung

Von der Bebauungsplanänderung sind inhaltlich keine der in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbereiche mit Ausnahme der noch offenen Altlastenfrage erheblich nachteilig betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Sondergebietes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Kommunikation sowie die Beseitigung von Abwässern erfolgt über den Anschluss an im Plangebiet liegende oder angrenzende private oder öffentliche Leitungssysteme. Im gesamten Plangebiet ist die Versickerung des auf den Fahrflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht zulässig. Für die Stromversorgung ist im Nordwesten des Plangebietes eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

7 Kampfmittelbeeinflussung

Da in der Karte „Kampfmittelbeeinflussung gemäß Luftbildbestand des RP Münster vom

01.04.1985“ der Bezirksregierung Münster das Plangebiet größtenteils als „Bombenabwurfgebiet“ dargestellt ist, wurde im Aufstellungsverfahren die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat Kampfmittelbeseitigung in Hagen beteiligt.

Die Dienststelle teilte mit, dass im nördlichen Randbereich des Sondergebietes an der Einmündung Hellegraben/Münsterweg sowie im Umfeld der Hauptzufahrt zum August-Wessing-Damm ein 5 m bzw. 11 m langer Schützengraben existiert hat. Die Durchführung einer Oberflächendetektion ist hierbei nach Auffassung der Behörde nicht erforderlich. Ein Hinweis zur Beobachtung des Erdaushubs wurde in den Bebauungsplan eingefügt.

8 Denkmalschutz/Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

9 Kosten

Der Stadt Warendorf entstehen im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Warendorf, den 18.12.2007, geändert am 13.03.2008

Stadt Warendorf

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Knaup

Anlage: Liste der nicht-zentrenrelevanten Warensortimente

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2.07/1. Änderung für das „Sondergebiet östlich des Hellegrabens“

Sortimentsliste zum „Sondergebiet für Handelsbetriebe mit Vorrang für nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie für Dienstleistungsbetriebe“:

Nicht-zentrenrelevante Warensortimente sind:

Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
Antiquitäten
Gartenmöbel und Polsterauflagen
Bodenbeläge, Teppiche
Betten / Matrazen
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware)
Fahrräder und Zubehör
Camping- und Outdoorartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
Bauelemente, Baustoffe
Eisenwaren, Beschläge
Elektroinstallationsmaterial
Farben, Lacke
Fliesen
Holz
Gartenbedarf und Gartengeräte
Kamine und Kachelöfen
KFZ- und Motorradzubehör
Maschinen und Werkzeuge
Pflanzen und Sämereien
Rollläden und Markisen
Sanitärbedarf
Tapeten
Sonstige baumarktspezifische Waren
Sportgroßgeräte
Waffen, Angler- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Zoologischer Bedarf
Erotikartikel

Die Liste ist aus der Erhebung für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf abgeleitet. Sie entspricht nicht im Detail der Warendorfer Sortimentsliste, weil diese noch mit den Vorgaben des § 24 a Landesentwicklungsprogramm abgestimmt werden muss.