Stadt Warendorf
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 3.30 „Werksgelände Brinkhaus in Freckenhorst“
Hier: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziele

Der ehemalige Standort der Firma Brinkhaus liegt in Freckenhorst an der Industriestraße im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha. Der Firmenstandort wurde vor Jahren aufgegeben, die Gebäude sind im Spätsommer 2008 abgerissen worden. Das Gelände schließt an das Ortszentrum Freckenhorst an und ist städtebaulich in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Nach Vorlage einer Einzelhandelsuntersuchung für Freckenhorst wurde als übergeordnetes städtebauliches Ziel die Mobilisierung und standortgerechte Umnutzung der Gewerbebrache zur weiteren Entwicklung des Ortsteiles Freckenhorst formuliert:

a) Das östliche Plangebiet an der Industriestraße wird als Nahversorgungsstandort auf etwa 7.000 m² Grundstücksfläche mit einem Lebensmittel-Discounter sowie mit ergänzenden Shops erschlossen. Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO wird die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.950 m² VK begrenzt, die Sammelstellplatzanlage umfasst etwa 90 Stellplätze.

b) Im westlichen Abschnitt wird ein kleines Wohnquartier als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit einer Größe von ca. 6.500 m² vorgesehen.

c) Die öffentliche Stellplatzanlage einschließlich Straßenführung im Süden wird mit ca. 2.500 m² bestandsorientiert einbezogen, hinzu kommen weitere Nebenflächen für Regenrückhaltung, für den Uferstreifen entlang des Brüggenbaches etc.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben der Aufnahme der aktuellen Nutzungen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LÖBF-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Auf dieser Basis und gemäß den städtebaulichen Planungszielen wurde im Jahr 2005 der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Kurzfassung des Umweltberichtes erstellt.

In den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB wurden Ziele und Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen der Öffentlichkeit vorgestellt, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wurde der **Umweltbericht** mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB ausgearbeitet. Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass das Vorhaben geringere Auswirkungen auf die Umwelt verursacht als die frühere gewerblich-industrielle Nutzung, insgesamt überschaubar und vertretbar ist. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere,

nur an diesem Standort zu erwartende und daher z.B. durch Wahl anderer Standorte vermeidbare Beeinträchtigungen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und werden im Bebauungsplan Nr. 3.30 weitgehend berücksichtigt. Angesichts der Rahmenbedingungen hat sich die Stadt Warendorf begründet für die baldige Folgenutzung des zentral in der Ortslage gelegenen Bereiches durch Einzelhandel und Wohnen entschieden. Neben der Stärkung der Infrastruktur kann somit auch der Siedlungsdruck auf Ortsrandlagen gemindert werden. Damit ist die Umplanung an diesem Standort auch unter Umweltgesichtspunkten grundsätzlich sinnvoll. In dieser Lage an der Nahtstelle zwischen Ortsmitte, Gemeinbedarfs- und Handelsstandorten sowie Wohnnutzungen ist ein längerer gewerblicher Leerstand mit allen Folgeproblemen unbedingt zu vermeiden, eine gewerbliche Folgenutzung wird aufgrund möglicher Immissionskonflikte abgelehnt.

Die Auswirkungen des Einzelhandelsprojektes mit Störungen v.a. durch Kunden- und Lieferverkehr in unmittelbarer Nachbarschaft und im örtlichen Erschließungsnetz werden in der Summe als vertretbar beurteilt. Dieses gilt auch im Vergleich zu anderen, teilweise durchaus kritischen Standorten mit erforderlichen aufwändigen Lärmschutzmaßnahmen, aber auch im Vergleich zu nicht integrierten Standorten „auf der grünen Wiese“, die weiteren zusätzlichen Verkehr auslösen würden. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die vorhandenen Straßenzüge, insbesondere über die Industriestraße Richtung Süden zur Everswinkeler Straße (L 793). Dieser Abschnitt ist in der Vergangenheit bereits für den Gewerbebetrieb Brinkhaus ausgebaut worden und ist im Grundsatz ausreichend leistungsfähig. Ergänzende Maßnahmen mit Linksabbiegerspur zur L 793 und Baumtor zur Abgrenzung gegenüber dem nördlichen Abschnitt werden ergriffen.

Überplant werden ca. 1,25 ha Bauflächen, die bisher nahezu vollständig durch den aufgegebenen Gewerbebetrieb überbaut und versiegelt gewesen sind. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.30 ist künftig von einer geringeren maximalen Versiegelung von etwa 10.500 m² netto auszugehen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Nach intensiven Erörterungen des Projektes wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB im Sommer 2005 durchgeführt. Von Bürgern wurden umfangreiche Anregungen vorgetragen. Diese betrafen insbesondere Änderungen der Projektplanung (Anordnung der Einzelhandelseinrichtungen auf dem Gelände, Verknüpfung mit vorhandenen Märkten, teilweise Erhalt des alten, allerdings verbauten Gründungsgebäudes etc.) oder immissionsschutzrechtliche (Belastung der Nachbarschaft durch Anlieferung) und verkehrliche Fragen (Belastung des umgebenden Straßensystems). Die Fachbehörden haben Detailanregungen und Hinweise zum Umgang mit dem Gewerbestandort, mit Regenwasser u.ä. gegeben.

Über die Anregungen haben der Bezirksausschuss Freckenhorst-Hoetmar und der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss in ihren Sitzungen am 01.12.2005 beraten. In den Beratungen wurde im Grundsatz das Planungsziel bestätigt und weiter

entwickelt. Auf die Vorlage Nr. 036/2005/E3 und auf das Beratungsergebnis mit dem Beschluss zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wird verwiesen.

b) Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB und Satzungsbeschluss

Aufgrund diverser Abstimmungserfordernisse hat sich das Planverfahren in den Jahren 2006 und 2007 verzögert. In diesem Zeitraum wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf erstellt, die o.g. Aussagen für Freckenhorst wurden bestätigt. Der altindustrielle Standort Brinkhaus ist teilweise als Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt worden.

Der im Frühjahr 2008 nach erneuter Beratung im April 2008 erstellte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.30 (Vorlage Nr. 036/2005/E4) hat mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 16.06.2008 bis zum 18.07.2008 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Nach Abschluss der Erschließungsverträge wurde in der Sitzung des Rates am 06.11.2008 über die im gesamten Verfahren eingegangenen Anregungen und über den Satzungsbeschluss abschließend beraten:

- Von Bürgern wurden Anregungen und Kritik aus dem Jahr 2005 in vielen Punkten erneut oder modifiziert vorgetragen. Der Rat der Stadt Warendorf hat jedoch aus den o.g. Gründen das als Kompromisslösung Anfang 2008 entwickelte Plankonzept bestätigt und die früheren Beratungsergebnisse insofern z.T. geändert.
- Von Fachbehörden sind in der Offenlage nur noch wenige Anregungen und Hinweise v.a. zu Details der Erschließung eingegangen, die zu geringfügigen Änderungen der geplanten Ver-/Entsorgung und zu einer klarstellenden Abgrenzung der Einzelhandelsflächen für den Lebensmittelmarkt gegenüber den ergänzenden Flächen zueinander geführt haben. Belange von Bürgern sind hierdurch nicht betroffen.

Im Planverfahren im Jahr 2008 sind keine umweltrelevanten Sachverhalte erkennbar geworden, die gegen die Planung sprechen. Eine Ergänzung oder Überarbeitung der Umweltprüfung wurde nicht erforderlich. Ein Verzicht auf die Bebauung wäre somit angesichts der günstigen Lage des Gebietes und des Flächenbedarfes sowie als Ergebnis der Standortdiskussion städtebaulich nicht sinnvoll. In Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange hat der Rat der Stadt Warendorf danach den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB für de Bebauungsplan Nr. 3.30 „Werksgelände Brinkhaus“ gefasst und die Begründung gebilligt (siehe Vorlage Nr. 036/2005/E8 und Beratungsprotokoll).

Warendorf, im November 2008