Stadt Warendorf
Der Bürgermeister

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 3.30

„Werksgelände Brinkhaus in Freckenhorst“

November 2008

Bearbeitung:

Stadt Warendorf, SG Städtebau und Umwelt
48231 Warendorf

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3.30

Gliederung:

1. **Anlass der Planaufstellung, Vorlauf, planungsrechtliche Rahmenbedingungen**
   1.1 Planungsvorlauf, städtebauliche Rahmenbedingungen und über geordnete Ziele
   1.2 Räumlicher Geltungsbereich
   1.3 Übergeordnete Vorgaben, Landesplanung
   1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
2. **Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3.30**
   2.1 Art der baulichen Nutzung
   2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**
4. **Erschließung**
5. **Infrastrukturelle Versorgung, Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur**
6. **Umweltschutz**
   6.1 Altlasten und Bodenschutz
   6.2 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
7. **Grünordnung und Gewässerschutz**
   7.1 Belange von Natur und Landschaft, Grünordnung und Grünflächen
   7.2 Gewässerschutz und Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
8. **Eingriffsregelung und Umweltverträglichkeitsprüfung**
   8.1 Eingriffsregelung
   8.2 Umweltverträglichkeitsprüfung
9. **Denkmalschutz**
10. **Umsetzung/Realisierung und Bodenordnung**
11. **Kosten**
12. **Städtebauliche Daten**
13. **Bestandteile dieser Begründung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Satzung, November 2008

Teil I: Begründung

1. Anlass der Planaufstellung, Planungsvorlauf und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Planungsvorlauf, städtebauliche Rahmenbedingungen und übergeordnete Ziele

Der Standort der ehemaligen Firma Brinkhaus liegt an der Industriestraße innerhalb der Ortslage Freckenhorst und umfasst eine Fläche von etwa 15.000 m², die nahezu vollständig versiegelt ist. Der Firmenstandort wurde aufgegeben und steht heute insgesamt leer. Ein Abbruchantrag ist bereits 2005/2006 gestellt und genehmigt worden. Der Abriss erfolgte im Juli 2008.

Das Firmengelände liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist von sehr unterschiedlichen Nutzungen und von gemischten Bebauungsstrukturen umgeben:

- Im Osten Richtung historischer Ortsmitte folgen u.a. ein Edeka-Markt, ein Kindergarten und Einrichtungen der Caritas.
- Im Süden begrenzen eine öffentliche Stellplatzanlage und der Brüggenbach das Firmengelände, südlich folgen ein weiterer Edeka-Markt und ein Penny-Markt, die über die Everswinkeler Straße erschlossen werden, sowie eine Baufirma und gemischte Nutzungen an der Industriestraße.
- Im Norden folgen an der Industriestraße, Wohngebiete, teilweise gemischte Nutzungen und der Friedhof nördlich der Westernfelder Straße, im Nordwesten und Westen schließen weitere ein-/zweigeschossig bebaute Wohngebiete an.

Das Gelände schließt somit direkt an das Ortsteilzentrum Freckenhorst an und ist städtebaulich in den zentralen Versorgungsbereich Freckenhorst integriert. In dieser innerörtlichen Lage an der Nahtstelle zwischen Ortsmitte, Gemeinbedarfs- und Handelsstandorten einerseits sowie umgebenden Wohnnutzungen andererseits ist ein weiterer Leerstand der Immobilie Brinkhaus mit den zu erwartenden Folgeproblemen unbedingt zu vermeiden. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird auch eine gewerbliche Zwischen- oder Folgenutzung nicht mehr befürwortet. Zentrales städtebauliches Ziel der Stadt Warendorf ist somit die **Mobilisierung und standortgerechte Umnutzung der Gewerbebrache** zur weiteren Entwicklung des Ortsteiles Freckenhorst. Als mögliche Folgenutzungen kommen insbesondere Einzelhandel, ergänzend ggf. auch Büronutzungen und Kleingewerbe sowie Wohnen in Frage.

Die Firma BP Planbau GmbH, Telgte, betreibt in Abstimmung mit dem Eigentümer die bauliche Entwicklung des Standortes und hatte bereits **im Winter 2004/2005 erste Plankonzepte** für eine Handelsnutzung und für ergänzende Wohnbebauung vorgelegt.
Zur grundlegenden Klärung des Spielraumes für weiteren Einzelhandel hat die Stadt Warendorf jedoch im Vorfeld zunächst eine **Einzelhandelsuntersuchung für Freckenhorst** durchführen lassen.[1] Im Ergebnis bietet die Fläche in städtebaulich integrierter Lage eine Chance zur Stärkung und Entwicklung des Freckenhorster Ortszentrums - eine angemessene Dimensionierung des Einzelhandels vorausgesetzt (siehe dort, Kapitel 4.3 ff.).

[1] siehe auch: Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlung auf dem Brinkhaus-Gelände ..., Untersuchung im Auftrag der Stadt Warendorf, Junker und Kruse, Dortmund, April 2005.

Übersicht: Versiegelung des Firmengeländes Brinkhaus und umgebende Nutzungen
Maßstab im Original 1:500

Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit etwa 800 m² Verkaufsfläche und ergänzender kleinerer Einrichtungen wurden für verträglich gehalten. Hinzu kommen ggf. sonstige Angebote wie z.B. ein Bäcker, Zeitschriften o.ä. Der mit bis zu 800 m² VK vom Projektentwickler 2004/2005 beantragte Getränkefachmarkt wurde dagegen in dieser Größe aufgrund der bereits vorhandenen, guten Verkaufsflächenausstattung in Freckenhorst abgelehnt.

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.[2] In diesem Konzept wurden die o.g. Ergebnisse für den Stadtteil Freckenhorst bestätigt. Übergeordnetes Ziel sind Sicherung und Ausbau des gut strukturierten Grundversorgungsstandortes mit seiner Nahversorgungsfunktion. Entwicklungsschwerpunkte sollten Arrondierungen in zentrenrelevanten Sortimenten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufen sowie atmosphärische Verbesserungen sein. Der altindustrielle **Standort Brinkhaus** ist **als Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches** dargestellt worden. Ausgenommen wurde in Bestätigung des Plankonzeptes lediglich der rückwärtig gelegene westliche Teil des Betriebsgeländes. Verwiesen wird hierzu insbesondere auf die Kapitel 7.3 und 7.4.2 des Gutachtens.

In den intensiven Diskussionen in den Jahren 2005 und 2007/2008 mit Verwaltung, Politik und Teilen der Bürgerschaft wurde das Plankonzept wiederholt überarbeitet. Auf dieser Grundlage hat der Vorhabenträger die Planung aus dem Jahr 2005 weiter entwickelt und im Frühjahr 2008 mit der Stadt Warendorf abgestimmt:

a) Der östliche Teil des Plangebietes an der Industriestraße soll als **Nahversorgungsstandort** auf etwa 7.000 m² Grundstücksfläche mit einem Lebensmittel-Discounter sowie mit ergänzenden Shops erschlossen werden. Die Gesamtverkaufsfläche soll maximal 1.950 m² VK betragen. Vorgesehen ist eine Sammelstellplatzanlage mit etwa 90 Stellplätzen.

b) Im westlichen Abschnitt wird ein **kleines Wohnquartier** mit ca. 6.500 m² Größe (brutto) vorgesehen.

Die Stadt Warendorf geht davon aus, dass die Ansiedlung eines Discounters mit begleitenden Shops in räumlich-funktionaler Ergänzung zur Ortsmitte die Angebotsstruktur weiter aufwertet und zur langfristigen Sicherung des Grundversorgungszentrums Freckenhorst mit seinen heute etwa 7.700 Einwohnern beiträgt. Die flächensparende Umnutzung der Gewerbebrache und die innerörtliche, gut erschlossene Nachverdichtung mit einem kleinen Wohnquartier berücksichtigt die umgebenden Siedlungsbereiche und trägt zur Deckung der Nachfrage nach baureifen Grundstücken und zur Sicherung der Wohnbevölkerung im Ortskern bei.

Der Rat der Stadt Warendorf hat im Jahr 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.30 “Werksgelände Brinkhaus in Freckenhorst” sowie die 95. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der vorliegende **Bebauungsplan Nr. 3.30** wurde auf Basis des o.g. Plankonzeptes ausgearbeitet, im April/Mai 2008 wurde beschlossen, das Planverfahren mit der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB fortzusetzen. Die Offenlage für die vorbereitende 95. Flächennutzungsplan-Änderung konnte dagegen bereits im März/April 2008 durchgeführt werden, da hier keine Detail-

[2] Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf, Untersuchung im Auftrag der Stadt Warendorf, Junker und Kruse, Dortmund, Fassung April 2007, Überarbeitung August 2007.

abstimmung über Gebäudestellung, Erschließung etc. erforderlich war. Die Offenlage des Bebauungsplanes fand vom 16.06.2008 bis 18.07.2008 statt.

Plankonzept mit Übernahme der Objektplanung, Zwischenstand April 2008 Nord

Maßstab im Original 1:500

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.30 umfasst zunächst das Firmengelände Brinkhaus. Einbezogen werden zudem die ca. 2.500 m² großen städtischen Verkehrsflächen im Süden sowie die Industriestraße, da dort Teilflächen bisher auf dem Firmengelände Brinkhaus liegen und die Flurstücksgrenzen neu zu ordnen sind.

Das Plangebiet in der Gemarkung Freckenhorst (Flur 10) erreicht somit insgesamt eine Größe von etwa 1,9 ha und wird wie folgt begrenzt, verwiesen wird ergänzend auf die Plankarte *Bebauungsplan* im Maßstab 1:500:

- Im Osten (von Süden nach Norden):
  Ostgrenze der Industriestraße, Flurstück 579, ab Höhe Brüggenbach im Südosten bis in Höhe des Flurstückes 124 an der Nordgrenze der ehemaligen Firma Brinkhaus.
- Im Norden (von Osten nach Westen):
  Von der Westgrenze der Industriestraße, Flurstück 579, entlang der Nordgrenze

der Firmengrundstücke 594 und 107 bis zur Gewässermitte des Brüggenbaches an der Westgrenze des Flurstückes 108 (Flurstück 108 ebenfalls bisher Gelände der ehemaligen Firma Brinkhaus).

- Im Westen (von Norden nach Süden):
  Entlang der ungefähren Gewässermitte des Brüggenbaches von der Westgrenze übergehend zur Südgrenze des Flurstückes 108.

- Im Süden (von Westen nach Osten):
  Weiter entlang der ungefähren Gewässermitte des Brüggenbaches nach Osten bis zur geplanten Brücke über den Brüggenbach, dort einschließlich geplanter Brücke teilweise bis zur Wegefläche Flurstück 685 im Süden, anschließend im Osten weiter entlang der Gewässermitte des Brüggenbaches an der Südgrenze des Flurstückes 102.

Hinweis: die Gewässermitte des Brüggenbaches wird als Plangebietsgrenze aufgrund der bisherigen Zugehörigkeit der Flurstücke 102 und 108 zum Firmengelände Brinkhaus und unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse im Anschluss daran sowie aufgrund des Hereinragens von Nebengebäuden auf den südöstlich angrenzenden Privatgrundstücken gewählt.

1.3 Übergeordnete Vorgaben, Landesplanung

Im **Gebietsentwicklungsplan** (GEP 1998 in der aktuellen Fassung), Teilabschnitt Münsterland, ist das Plangebiet zwischen Industriestraße, Wohngebiet Westerfelder Straße und Brüggenbach als Teil des großflächigen *Wohnsiedlungsbereiches* Freckenhorst dargestellt. Abstimmungen über die geplante Umnutzung sind zwischen Stadt und Bezirksregierung erfolgt. Im Zuge der derzeitigen Neuaufstellung des künftigen **Regionalplanes** ergeben sich keine veränderten Zielsetzungen.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der **wirksame FNP** stellt das Plangebiet selber bisher i.W. als *gewerbliche Baufläche*, einen schmalen, gliedernden Streifen im Norden als *gemischte Baufläche* dar. Die angrenzenden Flächen sind wie folgt aufgenommen worden:

- Östlich der Industriestraße folgen *gemischte Bauflächen* sowie *Flächen für den Gemeinbedarf* (Einrichtungen der Caritas) und die *Wohnbaufläche* Westernfelder Straße.
- Der Brüggenbach ist bis zur o.g. Brücke mit einem schmalen *Grünstreifen* dargestellt worden und grenzt das Plangebiet von weiteren *Wohnbauflächen* im Westen und von der *Sonderbaufläche “großflächiger Einzelhandel”* im Süden ab.
- Der Gewerbestandort im Südosten sowie weitere gemischte Nutzungen sind zwischen Brüggenbach und Everswinkeler Straße ebenfalls als *gewerbliche Baufläche* dargestellt worden.

Somit wurde die 95. FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3.30 eingeleitet. Die *gewerbliche Baufläche* und der schmale Streifen *gemischte Baufläche* sollen aufgegeben werden, künftig wird die östliche

Hälfte des Plangebietes als *Sondergebiet “großflächiger Einzelhandel/Nahversorgungsstandort”* mit Begrenzung der maximal zulässigen *Verkaufsfläche auf 1.950 m² VK*, der rückwärtige westliche Teil als *Wohnbaufläche* dargestellt (siehe 95. FNP-Änderung). Hinzu kommt bestandsorientiert die vorhandene *öffentliche Stellplatzanlage* im Süden. Nach der Offenlage im Frühjahr 2008 wurde über den Abschluss des Verfahrens beraten. Nach Abschluss des 95. Änderungsverfahrens wird der Bebauungsplan gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3.30

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.30 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Folgenutzung der Industriebrache Brinkhaus und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Das Plankonzept strebt eine flächensparende Ausnutzung der verfügbaren innerörtlichen Bauflächen an, das Gebiet ist jedoch auch gegenüber den sehr unterschiedlichen Nutzungen im Umfeld jeweils angemessen einzubinden.

2.1 Art der baulichen Nutzung (Festsetzungen D.1)

Die Planung umfasst entsprechend den o.g. städtebaulichen Zielen 2 Baugebiete:

2.1.1 Sondergebiet “großflächiger Einzelhandel” gemäß § 11(2, 3) BauNVO (SOEZH)

Im Anschluss an Industriestraße und öffentliche Stellplatzanlage sind auf einer Teilfläche von etwa 7.000 m² ein SB-Lebensmittelmarkt oder Discounter sowie ergänzende Shops und Dienstleistungen geplant. Die künftige Nutzung der Shopflächen steht heute noch nicht abschließend fest. In dem in Kapitel 1 genannten **standortbezogenen Einzelhandelsgutachten** wurden 2005 die damaligen Angaben und Zielvorstellungen des Projektentwicklers geprüft. Auf das Gutachten wird insgesamt Bezug genommen, verwiesen wird v.a. auf die Kapitel 4 und 5. Darüber hinaus wird auf das ebenfalls bereits in Kapitel 1 genannte und parallel zum Planverfahren erstellte **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf** Bezug genommen, in dem die zunächst noch eher standortbezogenen Ergebnisse bestätigt worden sind. Im Ergebnis ist als Abwägungsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.30 zusammenfassend festzuhalten:

- Die **Nahversorgungssituation in Freckenhorst** wird insgesamt als positiv bewertet, in gewissem Umfang ist jedoch ein absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial gegeben. Im Lebensmittelbereich ist eine relativ hohe Deckung gegeben, ein gewisses Potenzial wird aber noch gesehen. Angebotslücken betreffen v.a. das örtliche Fachhandelspotenzial bzw. Warengruppen wie Bekleidung, Unterhaltungselektronik/Telekommunikation oder Foto/Optik/Akustik.

- Der östliche Teil des altindustriellen **Standortes Brinkhaus** ist folgerichtig **als Erweiterungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches** dargestellt worden (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf, insbesondere Kapitel 7.3 und 7.4.2).

- Der geplante **SB-Lebensmittelmarkt oder Discounter** wird grundsätzlich für verträglich gehalten. Zwar wird der marktwirtschaftliche Wettbewerb innerhalb des Freckenhorster Einzelhandels verstärkt, unter städtebaulich-landesplanerischen Aspekten wird jedoch der integrierte Standort befürwortet, die Stärkung und Verbesserung der Angebotsstrukturen um einen leistungsfähigen Discounter wird aber durchaus als langfristiger Standortvorteil für Freckenhorst gesehen.

- Ein **Getränkemarkt** mit den im Jahr 2004/2005 zunächst angedachten 700-800 m² VK ist aus landesplanerischen und städtebaulichen Gründen abzulehnen, die zentralörtliche Bedeutung Freckenhorsts als Grundversorgungszentrum würde mit einem derartigen Angebot in diesem Marktsegment überschritten (siehe standortbezogenes Gutachten aus dem Jahr 2005).

- Insbesondere in der Warengruppe Bekleidung wird ein deutliches Potenzial für Erweiterungen gesehen, der nach wie vor angestrebte **Textilfachmarkt** wird als Angebotsverbesserung und Attraktivierung des Standortes Freckenhorst bewertet, da hier auch unter Berücksichtigung des Grundversorgungsauftrages ein deutlicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen ist.

Im Bebauungsplan Nr. 3.30 wird das Baugebiet nach Vorabstimmung zwischen Stadt, Projektentwickler und Bezirksregierung Münster auf Basis der Einzelhandelsgutachten aufgrund der Gesamtgröße des Vorhabens, der angestrebten Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt/-discounter und der hiermit möglichen städtebaulichen Steuerung der Projektentwicklung als **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel** gemäß § 11(2, 3) BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung *Nahversorgungsstandort* sind folgende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen bzw. zulässig, wobei die Gesamtverkaufsfläche (VK) auf maximal 1.950 m² VK begrenzt wird:

Baufeld 1: Lebensmittelmarkt/-discounter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 850 m² VK. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment FOOD (*Lebensmittel* sowie in diesem Rahmen angebotene *Getränke*, *Drogerieartikel*) sowie branchenübliche Rand- und Nebensortimente NON FOOD. Von der zulässigen Gesamt-VK von 850 m² sind jedoch nur maximal 100 m² VK für NON FOOD mit branchenüblichen Rand-/Nebensortimenten und als Aktionsfläche zulässig, um diese Betriebsform Lebensmittelmarkt/-discounter zu wahren.

Baufeld 2: Einzelhandelsshops in sonstigen Branchen einschließlich Lebensmittel sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe wie Metzger, Bäcker, Imbiss/ Gastronomie, Lotto/Toto/Zeitschriften, Reinigung, Schuh-/Schlüsseldienst, Apotheke etc. können zusammen maximal 1.100 m² Gesamt-VK erreichen. Die maximal zulässige Größe eines selbstständigen Betriebes wird auf Grundlage der o.g. Gutachten auf 500 m² begrenzt, um negative örtliche und überörtliche Auswirkungen durch Konzentrationswirkungen zu vermeiden. Diese Größe wurde in Abstimmung mit der Bezirksregierung aus den für derartige Ortslagen üblichen Größenordnungen von durchschnittlichen Fachgeschäften abgeleitet.
Unzulässig sind jedoch Videotheken, Sexshops und Erotik-Fachhandel sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) und sonstige Vergnügungsstätten jeglicher Art. Diese Einrichtungen entsprechen nicht der o.g. Zielsetzung „Nah-/Grundversorgung“ für den Standort. Eine derartige Ansiedlung hätte zudem eine

deutliche negative Signalwirkung für die umgebenden Geschäfts- und Dienstleistungsbereiche in der zentralen Ortslage. In der Folge würde eine Abwertung der Geschäftslage und eine Konterkarierung der städtebaulichen Ziele erfolgen. Darüber hinaus bestand gerade im Bezug auf diese Nutzungen eine besondere Sorge bei den im Umfeld betroffenen Bürgern, die eine Standortabwertung und zusätzliche Störungswirkungen v.a. auch in Tagesrandzeiten gefürchtet haben.

Als **Verkaufsfläche (VK)** gelten gemäß gefestigter Rechtsprechung und in Anlehnung an den neuen Einzelhandelserlass NRW (siehe dort, Kapitel 2.4 mit Nachweisen), alle Flächen, die dem Verkauf dienen einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und der sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Die o.g. Größenordnung für Discounter und begleitende Einrichtungen wird aufgrund der angestrebten Attraktivität des Standortes im Interesse der langfristigen Sicherung des Angebotsmixes in Freckenhorst für vertretbar und sinnvoll gehalten.

Über die o.g. Hauptnutzungen hinaus sollen aufgrund der eventuell sinnvollen betrieblichen Zusammenhänge, aber auch angesichts der innerörtlichen Lage **Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Praxen und freie Berufe** im Sinne von § 13 BauNVO ggf. im Einzelfall zugelassen werden können (Festsetzung D.1.3.3). Voraussetzungen sind insbesondere, dass diese den Planungszielen nicht widersprechen und keine zusätzlichen Immissionsschutzkonflikte oder Stellplatzprobleme auslösen. Die Ausnahmeregelung sichert die bestimmungsgemäße Handelsnutzung des Standortes.

Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit den auf dem Grundstück bestimmungsgemäß ansässigen Betrieben zulässig („Werbung an der Stätte der Leistung“, Festsetzung D.1.3.4). Eigenständige, als gewerbliche Anlagen betriebene Werbeanlagen für Fremdwerbung sind somit unzulässig. Unterbunden werden sollen derartige Anlagen, weil diese ohne Verbindung zur Hauptnutzung aufgrund der angestrebten, zunehmend aufdringlichen Außenwirkung von Werbung in der zentralen Ortslage den Planungszielen mit behutsamer Entwicklung des Geländes und der Weiterentwicklung der Innerortslage widersprechen. Hinzu kommt die gebotene Rücksichtnahme gegenüber den umgebenden Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die rückwärtig gelegene Fläche wird als kleines Wohnquartier mit etwa 12 Einzel- und Doppelhauseinheiten, ggf. auch einer kleinen Hausgruppe geplant und umfasst etwa 6.500 m² Fläche einschließlich Erschließung und Nebenflächen. Grundsätzlich sollen in diesem Bereich ergänzende und wohnverträgliche Nutzungen möglich bleiben, weshalb der gesamte Bereich in Anlehnung an den umgebenden Bestand als **allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt wird. In diesem Rahmen ist eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich, was aus grundsätzlichen Erwägungen gerade auch in dieser gut erschlossenen Innerortslage für geboten gehalten wird (Nutzung von Ressourcen, Nutzungsmischung, Verkehrsvermeidung). Eine Festsetzung als reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO wird daher ausdrücklich nicht gewählt.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **Gartenbaubetriebe und Tankstellen** werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen und nachbarschaftlichen Rahmen und den o.g. Planungszielen nicht gerecht werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.2.1 Sondergebiet “großflächiger Einzelhandel” gemäß § 11(2, 3) BauNVO (SOEZH)

Nach intensiver Erörterung und Abwägung der stadtgestalterischen und immissionsschutzrechtlichen Ziele (Zielkonflikt) sieht das Plankonzept vor, dass die Baukörper mit Anlieferungszonen von der Industriestraße abgerückt und winkelartig im Westen und Norden des Baugrundstückes angeordnet werden. Angestrebt wird eine nachhaltige Abschirmung der Betriebsflächen des Einzelhandels mit Parkplatzanlage von der bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung im Norden und im Westen.

Die grundlegenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sollen den Einzelhandelsstandort ordnen und das Vorhaben in das städtebauliche Umfeld vertretbar einbinden, sollen jedoch in diesem Rahmen noch einen gewissen Spielraum für die weitere Detailplanung belassen. Die zentralen Planinhalte werden durch folgende Regelungen auf Grundlage des § 9 BauGB und der BauNVO bestimmt:

a) Maß der baulichen Nutzung (Festsetzungen B.2, D.2)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der innerörtlichen Lage und gegenüber der Nachbarschaft durch Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Gebäudehöhe bestimmt:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an den geplanten Hochbauten im Sondergebiet und wird mit 0,6 nicht als mögliche Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 BauNVO gewählt. Stellplatz- und Nebenanlagen sind jedoch gemäß § 19(4) BauNVO anzurechnen, im Regelfall gilt für Bebauungspläne die Obergrenze von 0,8 für die Gesamtversiegelung (sog. „Kappungsgrenze“ gemäß § 19(4) BauNVO einschließlich Nebenanlagen etc.).
  Dieses reicht im vorliegenden Fall aufgrund der Grundstücksverhältnisse und der Rahmenbedingungen jedoch nicht aus. Nach Westen ist das SO-Gebiet aufgrund des gewünschten getrennten Anschlusses des Wohngebietes an die Westernfelder Straße begrenzt, im Süden liegen die vorhandene Straße und die öffentliche Parkplatzanlage der Stadt Warendorf. Die Grenzen sind somit - abgesehen von einem geringfügigen Flächentausch - i.W. vorgegeben.
  Da das Brinkhaus-Gelände heute weitestgehend überbaut oder als Betriebs- und Rangierfläche asphaltiert und damit zu fast 100% versiegelt ist, wird angesichts dieser Rahmenbedingungen und aufgrund des angestrebten Plankonzeptes in der innerörtlichen Lage im SO eine Überschreitung der (Regel-)Kappungsgrenze von 0,8 für die GRZ gemäß § 17 i.V.m. § 19(4) BauNVO für Stellplätze und Fußwege bis zu einer Grundfläche als GRZ-Gesamtsumme von 0,9 in diesem Einzelfall für vertretbar gehalten. Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind

gegenüber dem Bestand nicht gegeben (Grundstücksgröße SO ca. 7.200 m²; 10% = maximal ca. 720 m² zusätzliche Versiegelung)[3].
Zunächst war im Vorentwurf im Jahr 2005 als Ausgleich und Aufwertung der Bodenfunktionen eine wasserdurchlässige Befestigung dieser zusätzlich versiegelbaren Flächen vorgesehen worden. Die Entsorgungsbetriebe der Stadt Warendorf haben jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der bindigen Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, um ein Aufweichen des Baugrundes zu vermeiden.
In der Gesamtbilanz des Vorhabens kommt es dennoch de facto zu einer Entsiegelung gegenüber der heutigen Situation, da durch die auf etwa 50% des Firmengeländes geplante Wohnbaufläche eine deutliche Entsiegelung erfolgen wird, so dass die o.g. Überschreitung in der Abwägung vertretbar und begründet ist.[4]

- Nach Abstimmung der Plankonzepte der Architekten sind Trauf- und Firsthöhen von 4,2 m bzw. 8,5 m über Betriebsgelände vorgesehen (Betriebsgelände = ca. + 30 cm über Endausbauhöhe Industriestraße). Unter Berücksichtigung eines Planungsspielraumes von +/- 10 cm wird die **Höhenentwicklung** entsprechend auf **ein Vollgeschoss** und zwingend **4,2 m Trauf- sowie 8,5 m Firsthöhe** festgelegt, bezogen auf den definierten Bezugspunkt A +30 cm in der ausgebauten Industriestraße in Höhe der Parkplatzzufahrt (Gesamthöhe über Industriestraße = 8,8 m). Diese Höhe berücksichtigt die Höhenentwicklung des umgebenden heterogenen, aber überwiegend zweigeschossigen Bestandes mit Wohn-, Büro- und Gemeinbedarfseinrichtungen beidseits der Industriestraße und sichert gleichzeitig die in der Detailplanung von der Stadt Warendorf aus städtebaulichen Gründen gewünschte Höhenentwicklung der Baukörper.

b) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzungen B.3, D.2)

- Die Festsetzung einer **Bauweise** gehört nicht zu den notwendigen Planinhalten eines Bebauungsplanes und soll hier mit Blick auf die unterschiedlich langen Baukörper (die schallschutztechnisch gewünschten Längen von über 50 m parallel zu den Gebietsgrenzen würden ohnehin eine abweichende Bauweise als Sonderregelung erfordern) und angesichts der eindeutigen Regelung der überbaubaren Flächen im Verhältnis zu den Nachbargrenzen nicht festgesetzt werden.

- Gemäß Plankonzept werden die Baukörper winkelartig im Westen und Norden des Baugrundstückes angeordnet (s.o.). Die **überbaubaren Flächen** werden somit mit einem gewissen Spielraum auf den westlichen und nördlichen Bereich des Sondergebietes beschränkt. Entlang der Außengrenzen im Westen und Osten werden zudem nicht nur **Baugrenzen** gewählt, sondern erfolgt die Anordnung der Hauptge-

---

[3] Im Bebauungsplan werden allerdings von Stellplätzen etc. freizuhaltende Randstreifen festgesetzt (Festsetzung D.2.3), die bereits ca. 850 m² umfassen. Zusammen mit Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage und weiteren Randstreifen gemäß Objektplanung werden nach dem aktuellen Stand der Festsetzungen ca. 1.100 m² nicht versiegelt, dieses entspricht einem Anteil von ca. 15% des SO-Grundstückes, so dass für die Gesamtfläche des SO der rechnerische Maximalwert von 0,9 faktisch nicht erreicht wird. Hinzu kommt, dass aus städtebaulichen Gründen die markant gelegene Grünfläche im Südosten mit ca. 140 m² als öffentliche Fläche von der Stadt Warendorf aus dem SO-Grundstück herausgenommen wird.
Da sich bei Teilungen oder durch weiteren Flächentausch mit der Stadt Warendorf rechnerische Verschiebungen ergeben können, wird der GRZ-Wert von maximal 0,9 festgesetzt.

[4] Siehe Kapitel 12, Flächenbilanz: WA ca. 5.050 m² Netto-Bauland, maximale Versiegelung heute fast 100 %, im WA künftig 60 % einschl. aller Nebenanlagen, Entsiegelung ca. 2.000 m².

bäude teilweise zwingend durch **Baulinien**, um die immissionsschutzfachlichen Anforderungen und die städtebaulichen Ziele zu sichern.
Als Ausnahme kann ggf. nach § 31(1) BauGB ein Zurücktreten von Gebäuden oder von Gebäudeabschnitten von den Baulinien um bis zu 10 m in der Tiefe zugelassen werden, wenn die für die Festsetzung maßgeblichen schalltechnischen Schutzanforderungen nach gutachterlicher Prüfung gewährleistet bleiben. Eine Begrenzung in der Länge erfolgt nicht. Da hiermit im Norden und Westen ein größerer Abstand zu der Wohnbebauung und voraussichtlich breitere Grünstreifen verbunden wären, wäre ein Abrücken in dem begrenzten Maße voraussichtlich städtebaulich unkritisch.

2.2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden für die Neuplanung bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung entwickelt. Ziel ist eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel-/Doppel- oder Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt nach Norden Richtung Westerfelder Straße, so dass keine fahrmäßige Verknüpfung mit den SB-Standorten im Osten oder im Süden erfolgen wird. Die wesentlichen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

a) Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (Festsetzungen B.1/2, D.2)

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird aufgrund der möglichen Grundstücksgrößen mit z.B. Doppelhausteilungen oder einzelnen Reihenhauseinheiten mit 0,4 als Obergrenze i.S. des § 17 BauNVO zugelassen. Bei dieser GRZ-Festsetzung kann davon ausgegangen werden, dass die Errichtung eines Wohngebäudes (als Einzelhaus) mit 1-3 Wohnungen bei durchschnittlichen Anforderungen auf einem Grundstück von etwa 400-500 m^2 erfolgen kann. Diese Möglichkeit einer gewissen Verdichtung wird hier in der Innerortslage gewünscht, zumal durch die Lage mit dem Brüggenbach Freiflächen im Süden und Westen gesichert sind.

- Im WA1 soll in der Innerortslage eine flächensparende „echte“ **zweigeschossige Bebauung** ermöglicht werden, da diese insbesondere auch familienfreundlicher sein kann und ggf. energetisch günstigere und „modernere“ Architekturkonzepte zulässt. Denkbar wäre auch eine kleine Hausgruppe mit z.B. 3-4 Einheiten im Zufahrtbereich.
  Im WA2 wird dagegen zwecks Abstufung zur Nachbarschaft auf das ortsübliche **Vollgeschoss mit ausgebautem Dachraum** in **offener Bauweise** abgestellt. Die **Traufhöhe** von bis zu 4,5 m lässt ein familiengerechtes Obergeschoss zu. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die **Firsthöhe** bietet ausreichenden Spielraum.
  Als Bezugshöhe wird jeweils auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben.

- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude in den WA1 und WA2 sichert die typische ortsübliche, bedarfs- und familiengerechte Wohnnutzung. Vorgesehen ist eine Begrenzung auf maximal 2-3 Wohnungen je Wohngebäude, um die Verdichtung auch mit Blick auf die Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems und auf den Parkplatzbedarf angemessen steuern zu können. Im WA1 wird

aufgrund der günstigen Lage und Erschließung eine etwas höhere Verdichtung ermöglicht.
Die für Einliegerwohnungen in Doppel-/Reihenhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in besonders begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier besonders auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab; insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer Verdichtung „durch die Hintertür“ führen könnten. Weitere Anforderung ist zudem ein zusätzlicher Stellplatznachweis. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

b) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzungen B.3)

- Die **offene Bauweise** erlaubt eine Kombination von Einzel-/Doppel- oder Reihenhäusern, diese Optionen werden in der innerörtlichen Lage und angesichts des Zuschnittes des Plangebietes mit dem Brüggenbach im Süden und Westen sowie der begleitenden einschränkenden Festsetzungen für vertretbar gehalten.

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt und richten sich i.W. nach Grundstückslage und Nachbarbebauung und sollen insbesondere auch eine möglichst weitgehende Ausrichtung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden bis Westen ermöglichen. Baustreifen mit einer Tiefe von 12-13 m belassen den Bauherren und Architekten einen ausreichenden Spielraum zur individuellen Ausformung der städtebaulichen Zielvorstellung, berücksichtigen aber auch die städtebaulichen und nachbarschaftlichen Anforderungen angesichts kleinerer Baugrundstücke.

c) Höhenlage der Baufläche im WA (Festsetzung B.10)

Im Planverfahren haben die Entsorgungsbetriebe der Stadt Warendorf darauf hingewiesen, dass die **Höhenlage des Wohngebietes** zur Rückstau sicheren Entwässerung auf mindestens 58,20 m über NN festgelegt werden sollte. Eine entsprechende Festsetzung nach § 9(3) BauGB wird als Grundlage für die Baugrundstücke getroffen.

3. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

In Abstimmung zwischen Projektentwickler und Stadt werden örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zwecks Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Erreicht werden sollen im ortsüblichen Rahmen eine angemessene Abstimmung des Einzelhandelsprojektes mit dem städtebaulichen Umfeld in der Innerortslage und mit Blick auf den Quartiercharakter der Wohngebiete eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der neu geplanten Wohnbaukörper.

Die vor diesem Hintergrund getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ortsüblich, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in teilweise engerer Nachbarschaft den Bauherren auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

3.1 Sondergebiet “großflächiger Einzelhandel” gemäß § 11(2, 3) BauNVO (SOEZH)

Die Gestaltungsvorgaben für das SO beinhalten grundlegende Vorgaben zur **Fassaden- und Dachgestaltung**, für **Werbeanlagen** und für **Einfriedungen** (Festsetzungen E.1), über die weitere Objektgestaltung ist ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden:

a) Fassaden- und Dachgestaltung sind aufgrund der geplanten Handelsnutzungen mit entsprechenden Baukörpergrößen von besonderer Bedeutung für die Gestaltung des Areals und für die Außenwirkung an der innerörtlichen Industriestraße. Nach umfangreicher Variantendiskussion favorisiert die Stadt Warendorf Baukörper mit Klinkermauerwerk und einer deutlichen Gliederung durch untergeordnete Bauteile mit Materialwechsel (Putz) sowie Satteldach. Diese grundlegenden Gestaltungselemente werden durch rahmensetzende Festsetzungen auch in Bezug auf die Farbgebung der Fenster vorgegeben.

Um die angesprochene Fassadengestaltung planungsrechtlich zu sichern, wird eine ockerfarbene oder rötliche oder braune Verklinkerung festgesetzt. Fensterrahmen müssen weiß oder schwarz bzw. in deren Mischfarben einheitlich im Plangebiet ausgeführt werden. Diese Festsetzungen sind unabhängig von der konkreten Objektplanung intensiv im Verfahrene erörtert worden und städtebaulich-gestalterisch aufgrund der örtlichen Situation begründet.

b) Werbeanlagen können negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Material, Farben und Beleuchtung. Werbeanlagen sollen innerhalb der Ortslage das Erscheinungsbild der baulichen Anlage, Straßenbild und Umfeld berücksichtigen und sich einordnen. Hierzu werden Begrenzungen für Größen und Anbringungsorte der Werbeanlagen getroffen, außerdem wird aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung kann in diesem Rahmen ausreichend berücksichtigt werden.

c) Sind **Einfriedungen** gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Die Gestaltungsvorgaben sichern hier städtebauliche Mindestqualitäten ohne starke Trennwirkungen.

3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Gestaltungsvorgaben für das Wohngebiet beinhalten Vorgaben zur **Dachgestaltung**, zur gestalterischen Einheit von **Doppelhäusern und Hausgruppen** und für **Einfriedungen** (Festsetzungen E.2):

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt aufgrund des Umfeldes und der Einsehbarkeit am Bachlauf der **Dachlandschaft** zu:

- Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach, häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalmdach; beide werden daher mit der in der Region üblichen **Dachneigung** zugelassen. Die Beschränkung ist auch aufgrund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt. Im WA1 sollen jedoch aus den in Kapitel 2.2.2 genannten Gründen alternativ auch flach geneigte Sattel- oder Pultdachformen v.a. über zweigeschossigen Gebäuden möglich sein, die hier in der besonderen Lage im Zufahrtbereich neben dem SO-Gebiet - eine qualitätvolle Architektur vorausgesetzt - durchaus der Lage im Quartier und der Innerortslage gerecht werden können.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den städtebaulichen Rahmenbedingungen in der Ortslage Freckenhorst und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.
  Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot, naturrot, klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso auch die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlich zu sehenden Baukörper sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist im Regelfall aufgrund der i.W. geschlossen erfolgenden Bebauung zu rechtfertigen (vgl. auch

Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 4. Mai 1998, AZ. 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230). Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben z.B. als zwingendes Höhenmaß gewählt werden, was zu Gunsten der Bauherren verworfen worden ist. Es wird dagegen eine deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.

c) Sind **Einfriedungen** gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zugunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Gestaltungsvorgaben sichern hier städtebauliche Mindestqualitäten ohne starke Trennwirkungen.

4. Erschließung

a) Erschließung des Sondergebietes SOEZH

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt insbesondere über die **Industriestraße**, der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz wird über deren Anbindung an die **Everswinkeler Straße (L 793)** gesichert.

- Das Einzelhandelsprojekt wird durch 2 Zu- bzw. Abfahrten über die **Industriestraße** an die **bestehende Planstraße A im Süden** angebunden. Nach intensiven Erörterungen ist zudem eine Anfahrbarkeit durch eine **einspurige neue Brücke über den Brüggenbach** (kombiniert für Pkw und Fußgänger/Radfahrer nutzbar nach Abriss der alten Fußgängerbrücke) Richtung SB-Markt im Süden und von dort weiter zur Everswinkeler Straße (L 793) vorgesehen. Diese Verknüpfung leistet einen Beitrag zur Entzerrung der Pkw-Verkehre und wird von dem Eigentümer des südlich des Brüggenbach gelegenen Handelsstandortes u.a. auch im Interesse der wirksamen Verknüpfung der Marktstandorte gewünscht (Koppelungseinkäufe Fachmarkt, SB-Markt, Discounter).

- Vorgesehen sind derzeit für das **Sondergebiet ca. 90 Stellplätze** (erste Planungen im Jahr 2005 gingen von ca. 105 Stellplätzen aus). Die **Anlieferung** des im Westen geplanten SB-Marktes/Discounter soll gemäß Objektplanung im Süden über die Planstraße und über die Stellplatzanlage erfolgen. Diese Anlieferung wird zwar durch den Bebauungsplan nicht direkt festgesetzt, durch die begrenzten Zufahrten bzw. Zufahrtverbote sowie durch Anordnung der Baugrenzen/Baulinien und der Stellplatzanlage mit Bäumen ist jedoch die Lage der Andienung weitgehend eingegrenzt worden.
  Die umfangreichen Zufahrtverbote und die nicht mehr mögliche Querverbindung Richtung Nordwesten zur Westernfelder Straße durch das Plangebiet schließen unerwünschte Verkehrsbeziehungen zum Schutz der dortigen Wohnbebauung aus.

  Die öffentliche Parkfläche im Süden des Plangebietes wird weder durch die Bauleitplanung noch durch die Vorhabenplanung verändert. Während des Freckenhorster Herbstes kann das Festzelt wie bisher aufgestellt werden. Während der Aufstellzeit sollte die Warenanlieferung mit dem Marktleiter abgestimmt werden.

b) Erschließung des Wohngebietes WA

Das Wohngebiet wird im Gegensatz zu den früheren Planungen nunmehr nur von Norden aus Richtung **Westernfelder Straße** durch einen Stichweg mit Wendeanlage erschlossen. Angesichts der rückwärtigen Lage und der geplanten, teilweise ggf. verdichteten Bebauung werden folgende Planinhalte festgesetzt:

- Die **Straßenbreiten** betragen 6,5 m, um neben der ausreichenden Befahrbarkeit z.B. auch für Müllfahrzeuge und Feuerwehr auch Parkstände für Besucher im Straßenraum anordnen zu können. Details sind in der späteren Straßenplanung zu entwickeln.
- Die **Wendeanlage** ist nach der Vorabstimmung zwischen Ingenieurbüro und Stadt Warendorf mit einem Wenderadius von 10,0 m auszuführen. Neben der verkehrlichen Erschließungsfunktion soll diese als Quartierplatz auch städtebauliche Aufgaben übernehmen.
- **Private Stellplätze** sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen und Carports auf nicht überbaubaren Flächen sichert die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges, Festsetzung D.3.3), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße und zum Fuß-/Radwegen (ebenfalls mit Straßenbegrenzungslinie gemäß Planzeichenverordnung festgesetzt) v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, auch eine Fassadenbegrünung kann die Anlagen in das Straßenbild einbinden.

c) Erschließung für Fußgänger und Radfahrer, ÖPNV

Für Fußgänger und Radfahrer werden eine gute **Durchlässigkeit des Plangebietes** und gut nutzbare Wegeverbindungen Richtung Ortslage sowie zu den Wohngebieten, öffentlichen Einrichtungen und SB-Märkten im Norden, Osten und Süden angestrebt. Neben den o.g. Anbindungen über die Straßen gemeinsam bzw. parallel zu den Kfz wird durch eine Wegeverbindung zwischen Brüggenbach und Westernfelder Straße durch das WA die Durchlässigkeit des Plangebietes für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer deutlich verbessert.

Durch die innerörtliche Lage an der Industriestraße und nahe an den Hauptverkehrsachsen L 793 und L 547 können die durch Freckenhorst führenden **Buslinien** gut erreicht werden.

d) Diskussion des Erschließungskonzeptes und verkehrslenkende Maßnahmen

Der Standort Brinkhaus ist an die leistungsfähig ausgebaute Industriestraße angeschlossen. Diese ist in diesem südlichen Abschnitt bis zur Everswinkeler Straße angesichts der früheren gewerblich-industriellen Nutzung mit Schwerlastverkehr etc. entsprechend breit ausgebaut worden. Die Industriestraße nimmt darüber hinaus aber auch den Verkehr für die anschließenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Caritas mit Busverkehr, Kindergarten) und die Ziel- und Quellverkehre aus den nördlich gelegenen großflächigen Wohngebieten v.a. in Richtung zur Everswinkeler Straße auf. Sie besitzt eine Sammelstraßenfunktion für diesen Bereich der Ortslage. Als problematisch wird von Anliegern an der nördlichen Industriestraße u.a. bewertet, dass das Verkehrsaufkommen sich dort erhöhen wird und dass aufgrund des Parkverhaltens im Straßenraum der Verkehrsfluss behindert wird.

d.1) Verkehrsgutachten:

Die Stadt Warendorf hat vor diesem Hintergrund zur frühzeitigen Überprüfung der möglichen Auswirkungen der Planung und des hiermit verbundenen Verkehrsaufkommens eine **verkehrsgutachterliche Stellungnahme** eingeholt.[5] Das Gutachten wurde aufgrund der zunächst noch nicht zufriedenstellenden Aussagen und der möglichen Abwicklung der Verkehre über den Knoten Industriestraße/Everswinkeler Straße ergänzt[6]. Zusammenfassend wurden folgende Aussagen getroffen:

- Zur Ermittlung der vorhandenen Verkehrsmengen auf der Industriestraße wurden Zählungen im Straßenverlauf und an 3 Knotenpunkten (Knoten Industriestraße mit L 793, Dreesstraße und Westernfelder Straße) durchgeführt. Danach ergab sich im Juni/September 2005 (nach Aufgabe der Gewerbenutzung auf dem Standort Brinkhaus) nördlich des bestehenden Edeka-Marktes u.a. ein Verkehrsaufkommen von ca. 160 Pkw werktags in der Spitzenstunde zwischen 16.00 und 17.00 Uhr.

  Lkw-Verkehr ist auf der Industriestraße mit Ausnahme der Busse zu den Behindertenwerkstätten und der Anlieferung des Edeka-Marktes nach Aufgabe der Firma Brinkhaus nicht mehr relevant.

- Nach Angaben der Aldi Immobilienverwaltung kann für einen typischen Discounter mit einer täglichen Kundenfrequenz von 400-600 Kunden pro Tag gerechnet werden. Der Gutachter hat daher einschl. zugehöriger kleiner Shops und Dienstleister 600 Pkw je Richtung zu Grunde gelegt. Aufgrund der zu erwartenden Verflechtungen mit den Edeka-Märkten werden die Pkw-Belastungen tatsächlich geringer sein, allerdings kommen die im Sondergebiet ergänzend geplanten Handelsnutzungen hinzu.

  Auffällig ist auch der im Gutachten festgestellte hohe Radfahreranteil in der Innerortslage, der jedoch den i.d.R. Pkw-gestützten Discounter-Einkauf nicht entlasten wird, dagegen aber die Pkw-Frequenz den ergänzenden Einrichtungen.

- Unter diesen Annahmen hat der Gutachter folgende Prognosen errechnet, wobei diese Ergebnisse allerdings noch nicht den letzten Stand der nach dem Plankonzept 2008 im Sondergebiet möglichen ergänzenden Handelsnutzungen berücksichtigen (siehe Kapitel 6.2):
  - In der Spitzenstunde wurde für die Industriestraße zwischen L 793 und SO-Zufahrt bzw. Edeka-Zufahrt eine Zunahme von 68 Pkw (34 je Richtung) auf 259 Pkw (ca. + 35 %) und nördlich des geplanten Sondergebietes bis zur Westernfelder Straße von 56 Pkw (28 je Richtung) auf 211 Pkw ermittelt.
  - Nördlich des Knotens mit der Westernfelder Straße im Bereich der Wohngebiete werden in der Industriestraße Steigerungen von heute ca. 116 Pkw um 56 Pkw (28 je Richtung) auf 156 Pkw in der Spitzenstunde prognostiziert. In der Westernfelder Straße ergeben sich nur geringe Zunahmen um maximal 13 Pkw in der Spitzenstunde. Für den Verkehr auf der Dreesstraße Richtung Ortsmitte wird angesichts der problematischen Anbindung an die Warendorfer Straße (L 547) ebenfalls nur ein geringer Zuwachs um maximal 30 Pkw (15 je Richtung) in der Spitzenstunde prognostiziert.

---

[5] Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrssituation *Wohnbebauung mit Nahversorger ... in Freckenhorst*, SM Ingenieure, Bielefeld, Juni 2005

[6] Ergänzung zum Verkehrsgutachten *Wohnbebauung mit Nahversorger ... in Freckenhorst*, SM Ingenieure, Bielefeld, September 2005.

- Die Verkehrszunahme im Knoten Industriestraße mit L 793 liegt nach der Prognose unter 10% und kann ohne zwingend notwendige Maßnahmen bewältigt werden.

- Der Gutachter hat danach die Planung für das Kernvorhaben Discounter mit zugehörigen kleinen Shops aus verkehrlicher Sicht im Untersuchungsgebiet für verträglich gehalten, das vorhandene Straßennetz ist für das erwartete Verkehrsaufkommen ausreichend leistungsfähig. Im Knoten Industriestraße / L 793 wird es allerdings aufgrund des zeitweisen Rückstaus aus dem zentralen Knoten L 547 / L 793 in den Spitzenstunden zu Verkehrsbeeinträchtigungen kommen.

  Im Verlauf der Industriestraße nördlich der Westernfelder Straße wurden die Auswirkungen durch das o.g. Kernvorhaben als verträglich bewertet. Die Straße besitzt eine Sammelstraßenfunktion für den gesamten Wohnbereich, auch Dienstleister/Praxen sind angesiedelt. Zudem wird ein erheblicher Anteil der Fahrzeuge quartierbezogener Kundenverkehr aus dem Siedlungsbereich sein.

  Als Maßnahmen wurden eine separate Linksabbiegerspur im Knoten Industriestraße/L 793 und eine Reduzierung der Straßenbreite der nördlichen Industriestraße von 7 m durch Gehwegausbau und durch ein Baumtor zur Reduzierung des gebietsfremden Verkehrs nach Norden oberhalb der SO-Zufahrt (optische Barriere) vorgeschlagen, ggf. könnte nach Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde auch ein Zebrastreifen in Höhe des Kindergartens in Frage kommen.

  Die Verknüpfung für Pkw über eine Brücke mit dem Edeka-Markt im Süden wurde aus verkehrlicher Sicht damals nicht für erforderlich gehalten.

d.2) Zusammenfassende Wertung und Maßnahmen:

Aus Sicht der Bauleitplanung werden nach der Prüfung der Rahmenbedingungen nach dem aktuellen Planungsstand und nach den früheren Aussagen des Verkehrsgutachters im Jahr 2005 zusammenfassend folgende Bewertungen getroffen:

- Die gewählte **Erschließung des SOEZH über die Industriestraße** ist folgerichtig. Durch die kurze Verbindung v.a. nach Süden zur L 793 wird der überwiegende Verkehr, soweit er nicht aus den nordöstlich bis nordwestlich gelegenen Wohngebieten kommt, hier leistungsfähig abgewickelt. Im Vergleich zur früheren Gewerbenutzung wird die Lkw-Andienung deutlich geringer ausfallen, der Kundenverkehr dagegen höher. In der Summe werden aber keine besonderen Nachteile für das Umfeld erwartet.

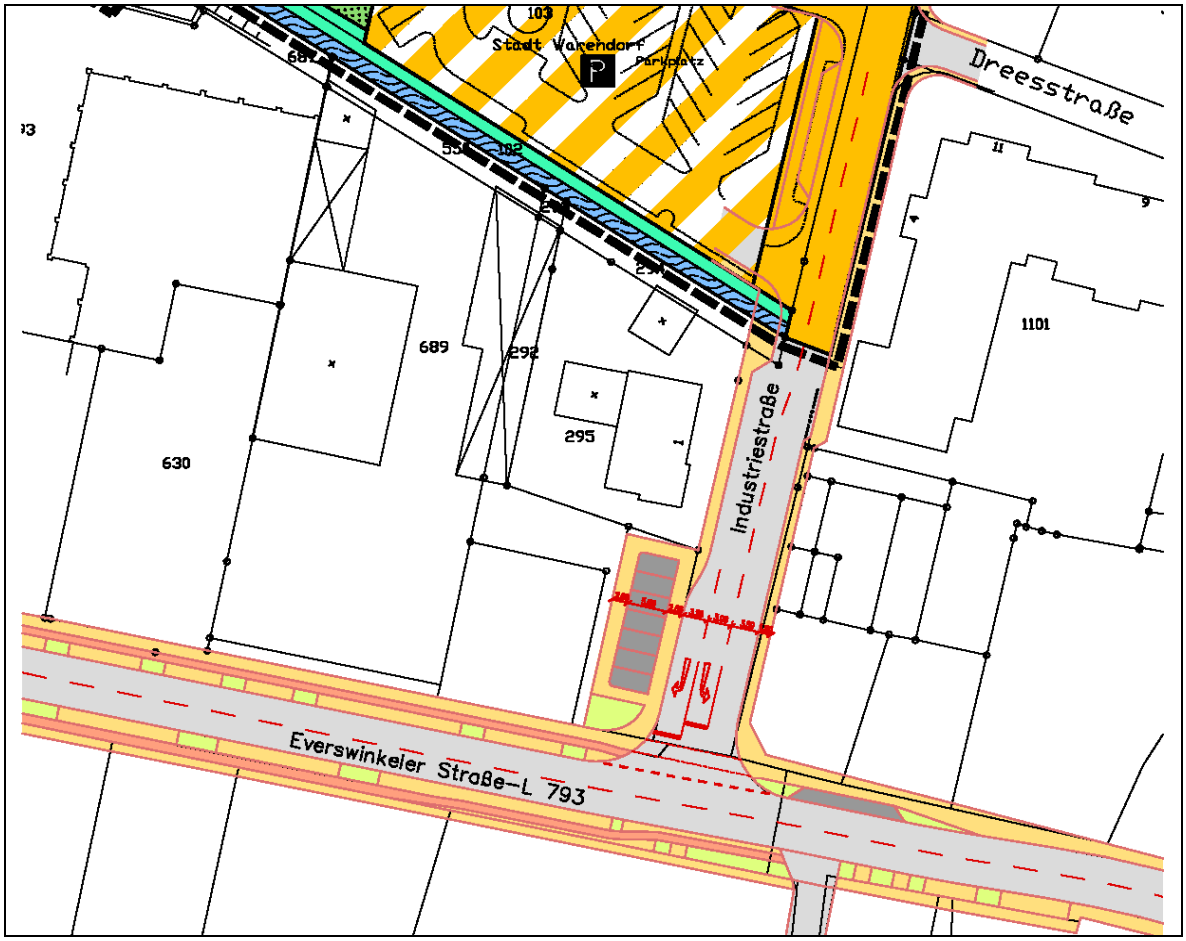
- Die **Zufahrt zur L 793** ist heute v.a. im Berufsverkehr zeitweise kritisch, da keine getrennte Links- und Rechtsabbiegerspur besteht. Hier sieht die Stadt Warendorf daher in Abstimmung mit den Beteiligten eine Aufweitung der Fahrbahn auf städtischem Grund gemäß folgender Skizze vor. Damit kann eine durchgreifende Verbesserung des Verkehrsabflusses zu Gunsten einer Entlastung der nördlichen Industriestraße von Schleichverkehr erreicht werden.

- Vorgesehen ist ergänzend ein **Baumtor als optische Barriere** zur Verringerung gebietsfremden Verkehrs nach Norden Richtung Wohngebiet. Die genaue Lage wird mit den Anforderungen der Caritas, die auf der Ostseite Zufahrten und Stellplätze angelegt hat und durch Busverkehr angedient wird, abgestimmt. Hier ist nochmals anzumerken, dass der zentrale Handelsstandort beidseits der Industriestraße schon im Bestand eine erhebliche Versorgungsfunktion für die nördlich ge-

legenen großflächigen Wohngebiete besitzt, dieser Ziel- und Quellverkehr also unvermeidbar und erforderlich ist.
Geprüft werden Aufpflasterungen und/oder Zebrastreifen auf der Industriestraße, um die Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer Richtung Ortskern zu verbessern bzw. sicherer zu gestalten.

- Im Zuge der intensiven Diskussionen im Vorfeld wurde der o.g. **Brückenbau über den Brüggenbach** zwecks Verknüpfung mit der südlich gelegenen Stellplatzanlage des Penny- und Edeka-Marktes vorgeschlagen. Der Verkehrsgutachter hatte diese Maßnahme im Jahr 2005 aus verkehrlicher Sicht zwar nicht für erforderlich gehalten, dennoch soll der Vorschlag zur Verknüpfung der Handelsstandorte aufgrund des nachdrücklichen Wunsches aus der Bürgerschaft aufgegriffen und als Option angeboten werden.

- Das rückwärtige Wohngebiet wird im Gegensatz zu den früheren Planungen nur noch von Norden aus Richtung **Westernfelder Straße** durch einen Stichweg mit Wendeanlage erschlossen, so dass dort keine fahrmäßige Verknüpfung mit den SB-Standorten im Osten oder im Süden erfolgen wird und Schleichverkehre ausgeschlossen sind.



Plankonzept Ausbau Industriestraße/Zufahrt L 793, SM Ingenieurplan, Bielefeld Nord
Maßstab im Original 1:500

Zusammenfassend wird nach dem heutigen Kenntnisstand erwartet, dass mit diesem Maßnahmenbündel die durch den zusätzlichen Handelsstandort ausgelösten Verkehre im Umfeld angemessen bewältigt werden können. Es wird nicht verkannt, dass durch den vorhandenen und durch den hinzukommenden Verkehr der SB-Märkte Belastungen für das Wohnumfeld erfolgen. Das vorhandene Straßennetz im nördlichen Bereich der Industriestraße ist jedoch ausreichend leistungsfähig, um Mehrbelastungen aufzunehmen, zumal es sich in erheblichem Maße um Verkehr aus diesen Wohngebieten handeln wird.

Die Stadt Warendorf wird nach Durchführung der o.g., die Verkehrsverteilung beeinflussenden Maßnahmen zudem die weitere Entwicklung beobachten und ggf. weitere verkehrslenkende Regelungen im umgebenden Straßennetz ergreifen. Erörtert wurden u.a. zusätzliche Parkverbote an der Industriestraße und gezielte punktuelle Rückbaumaßnahmen bzw. Einbauten im Verkehrsraum, Durchfahrtverbote Richtung Norden bzw. abschnittweise Einbahnstraßenführung. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass die letztgenannten Maßnahmen insbesondere den Ziel- und Quellverkehr treffen und zu Umwegfahrten mit zusätzlichen Belastungen der Umwelt führen.

5. Infrastrukturelle Versorgung, Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die notwendige Versorgung der zusätzlichen Wohnbevölkerung im geplanten Wohngebiet mit **öffentlichen Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen** ist in der Innerortslage sehr gut gewährleistet. Die Sicherung und Stärkung der ortskernnahen Mantelbevölkerung ist ein besonderes städtebauliches Ziel der Stadt Warendorf.

Der Planbereich wird an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen, an die bereits der Gewerbe- und Industriebetrieb Brinkhaus angeschlossen war. Besondere Probleme sind hier derzeit nicht bekannt, die Detailplanung wird parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren eingeleitet:

- Das anfallende **Schmutzwasser** kann in die bestehende Mischwasserkanalisation im Bereich Industriestraße (Sondergebiet) und Westernfelder Straße (Wohngebiet) eingeleitet werden.

- **Regenwasser** kann aufgrund der Bodenverhältnisse (tonige Schluffböden) nicht im Plangebiet versickert oder verrieselt werden. Versickerungen in nennenswertem Umfang dürfen daher nicht erfolgen, um ein Aufweichen des Baugrundes zu vermeiden. Auf ausdrücklichen Wunsch der Entsorgungsbetriebe der Stadt Warendorf wird daher eine Versickerung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG ausgeschossen. Das von Dachflächen und von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenkanalisation einzuleiten. Hiervon ausgenommen ist genutztes Regenwasser und Niederschlagswasser von schmalen Wegen, soweit dieses über unmittelbar angrenzende größere Grünflächen versickert. Somit ist im Sinne des § 51a LWG eine zentrale Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Regenwassers in den Brüggenbach geboten.
  Die Stadt Warendorf strebt eine gemeinsame Rückhaltung des Regenwassers aus dem Sonder- und Wohngebiet an, im Vorfeld wurde grob ein Rückhaltevolumen von 200-300 m³ ermittelt. Eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers ist nach vorläufiger Aussage des Kreises Warendorf nicht erforderlich. Nach Möglichkeit soll das vorhandene unterirdische Sprinklerbecken der ehemaligen Firma Brinkhaus

genutzt werden, alternativ kommen ein offenes Erdbecken in diesem Bereich oder Staukanäle in Frage. Die Fläche wird daher für die **Regenwasserrückhaltung** gesichert. Das Sprinklerbecken ist nach Voruntersuchungen bzgl. Größe und Lage grundsätzlich geeignet, noch nicht geprüft sind aber baulicher Zustand und Dichtigkeit.
Die Fläche für die Regenrückhaltung wird bis an den Brüggenbach heran erweitert, da ein Teil des Beckens in diesem Bereich liegt (Einbeziehung des dort bisher festgesetzten Unterhaltungsstreifens), die Gewässerunterhaltung kann weiterhin über diese öffentliche Fläche sichergestellt werden.

Sofern das Becken nicht genutzt werden kann, ist in einer Detailplanung zu prüfen, welcher Platzbedarf für ein Erdbecken mit Einzäunung, Zuwegung etc. erforderlich ist. Die jetzt festgesetzte Fläche umfasst ca. 315 m² zzgl. ca. 100 m² Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung, durch eine geringfügige Erweiterung nach Westen und eine Verschiebung der Schallschutzwand nach Norden könnten die im Vorfeld grob geschätzten 350-450 m² Flächenbedarf für eine Neuanlage erreicht werden. Diese Fragen sind im Erschließungsvertrag zu klären.

- Für die Versorgung mit **Strom und Gas** sind die jeweiligen Energieversorgungsunternehmen zuständig. Die vorhandene 10-KV-Trasse entlang des Brüggenbachs ist ebenso wie die Gasleitung in der Industriestraße gemäß Lageplan der RWE aufgenommen worden. Die von der RWE im Süden gewünschte Trafostation muss aufgrund der neu aufgenommenen Brückenlösung über den Brüggenbach nach Osten verschnoben werden. Im Zuge der weiteren Vorhabenplanung ist abzustimmen, in welchen Abschnitten eine Verlegung des 10 kV-Kabels vorgenommen werden muss.

- Die **Telekommunikationsinfrastruktur** wird durch Anschluss an das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG gewährleistet.

- Die **Abfallentsorgung** erfolgt nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung. Der vorhandene Standort für Wertstoffsammelcontainer ist heute unattraktiv gestaltet und soll aufgewertet und neu in die Platzsituation bzw. Stellplatzanlage eingebunden werden. Dieses ist nicht nur wegen der künftigen Wohnerschließung von Bedeutung, sondern auch angesichts der Verbindung für Fußgänger und Radfahrer aus der westlichen Ortslage Richtung Ortsmitte.

- **Brandschutz:** Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist über die umgebenden Straßen gesichert. Der Stichweg in das Wohngebiet ist entsprechend auszubauen. Im Zuge der Objektplanung ist auf den Privatgrundstücken die angemessene Erreichbarkeit für die Feuerwehr bauordnungsrechtlich nachzuweisen. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGVW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Plangebiet eine **Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für 2 Stunden** zur Verfügung stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind auf höchstens 150 m zu begrenzen und richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

6. Umweltschutz

6.1 Altlasten und Bodenschutz

a) Altlasten

Die Betriebsgebäude der Firma Brinkhaus wurden in verschiedenen Bauabschnitten errichtet. Die erste Bebauung erfolgte etwa um 1900 im Ostteil des Geländes. In den 1960er Jahren wurde die Weberei zur Stepperei umgebaut. Die geplante Umnutzung erfordert eine **Prüfung und ggf. Sanierung des Altstandortes**. Für das Firmengelände Brinkhaus wurde daher eine **Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung** durchgeführt (Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 31.05.2005). Ebenso wurde ein **Gutachten zur Abbruchkonzeption** vorgelegt (Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 13.06.2005). Nutzungen bzw. Bereiche mit umweltgefährdenden Stoffen wurden ermittelt (Dampfmaschine mit Ölbefeuerung und Lagertank, Dieselzapfstelle, Heizanlage, Traforaum). Chemikalien wurden nach Angaben der Firma Brinkhaus im Rahmen der Produktion nicht eingesetzt.

Die Gefährdungsabschätzung hat ergeben, dass die geplante Folgenutzung des Geländes grundsätzlich nach Abbruch und Teilsanierung möglich ist. Die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde hat auf Grundlage dieser gutachterlichen Bewertungen keine Bedenken zum Abbruchantrag vorgetragen, wenn bei Durchführung der Arbeiten die Vorgehensweise gemäß Gutachten eingehalten wird und wenn Abbruchmaterialien, Bauschutt etc. ordnungsgemäß entsorgt bzw. nach Prüfung ggf. als Unterbau z.B. für Verkehrsflächen wieder eingebaut werden. Eine Kennzeichnung des Standortes gemäß § 5(3) BauGB als Altstandort („... Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“) ist damit gemäß Abrissgenehmigung aus dem Jahr 2006 und nach Abbruch der Betriebsanlagen im Sommer 2008 nicht erforderlich und ist im Verfahren auch nicht von den Fachbehörden gefordert worden.

Bei späteren Erdarbeiten ist weiterhin grundsätzlich auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen.

b) Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Flächen vorrangig zu reaktivieren oder vertretbar nachzuverdichten. Das Plangebiet in der Innerortslage ist bereits seit langem nahezu vollständig versiegelt (s.o.). Angesichts dieser Rahmenbedingungen ist die Mobilisierung und Folgenutzung der zentral in der Ortslage gelegenen Gewerbebrache im Sinne des Bodenschutzes geboten. Durch die Planung wird eine teilweise Entsiegelung erfolgen.

Im Plangebiet stehen **tonige Schluffböden** mit geringer Wasserdurchlässigkeit an. Im Plangebiet sind diese Böden aufgrund der bereits seit langem erfolgten Überbauung und der mehr oder weniger intensiven Gewerbe-/Industrienutzungen jedoch überprägt worden. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen[7] treffen im Plangebiet nicht zu, diese Böden sind nicht als zusätzlich schützenswert kartiert worden.

6.2 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Zuge der konkreten Objektplanung vorrangig 2 Sachverhalte zu beachten, hinzu kommt die vorhandene öffentliche Stellplatzanlage am Brüggenbach:

a) Durch den Besucherverkehr bzw. durch die Stellplatzanlage des Einzelhandelsprojektes und durch die zugehörige Anlieferung einschl. Betriebsablauf, Kühlsysteme etc. erfolgen Emissionen, die in ihren **Auswirkungen auf das Umfeld** zu prüfen sind. Dieses gilt insbesondere gegenüber der bestehenden und geplanten Wohnnachbarschaft im Norden bzw. Westen.

b) Die geplante Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich ist teilweise nach Süden in Richtung Stellplatzanlage der südlich des Brüggenbaches vorhandenen SB-Märkte ausgerichtet, hier ist die **Verträglichkeit der neu hinzukommenden Bebauung** mit den bestehenden Nutzungsrechten nachzuweisen.

c) Die vorhandene **öffentliche Stellplatzanlage** am Brüggenbach umfasst ca. 30 Stellplätze, im Zuge der Planerstellung ist die Verträglichkeit mit der Wohnbebauung hier v.a. im Südosten mit zu prüfen.

Das **schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 3.30**[8] ist auf Grundlage der aktuellen Objektplanung im Frühjahr 2008 überarbeitet worden. Danach können mögliche negative Auswirkungen der Planung insbesondere bzgl. Schallemissionen durch Gebäudestellungen, Lage der Erschließung sowie durch im Gutachten weiter geprüfte Schutzmaßnahmen und deren Regelung im Bebauungsplan sowie im Baugenehmigungsverfahren vermieden werden (Festsetzungen B.3, B.8, D.4):

Zu a) Einzelhandelsprojekt - Auswirkungen auf das Umfeld

- **Betriebsflächen und Stellplatzanlage** des Sondergebietes werden gemäß Plankonzept durch Anordnung der Baukörper mit zusammenhängender Rückwand im Norden und Westen von der vorhandenen und von der geplanten Wohnbebauung wirksam abgeschirmt (Sicherung durch Baulinien, vgl. auch Kapitel 2.2).

- Die **Lkw-Anlieferung für den Discounter** ist im Süden geplant. Der Ladebereich wird durch die Gebäuderückwand (Sicherung durch Baulinien) wirksam von der geplanten Wohnbebauung im Westen abgeschirmt.

---

[7] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

[8] Überarbeitete Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Aldi-Markt ...“, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer Bielefeld, 29. April 2008. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Gutachten und auf die Auswertung im Umweltbericht verwiesen.

- Im Gutachten werden eine Reihe von weitergehenden, regelmäßig für derartige Vorhaben übliche Anforderungen an die Bauausführung z.B. von Aggregaten/Lüftungen, zu Betriebszeiten, zu Sonderveranstaltungen etc. formuliert. Diese Maßnahmen sind im Zuge der **Baugenehmigungsverfahren** sachgerecht abzustimmen, im Bebauungsplan Nr. 3.30 können hierzu keine weiteren Regelungen getroffen werden bzw. sind nicht notwendig.

Zu b) Verträglichkeit der neu hinzukommenden Wohnbebauung

- Die **Anlieferung des Edeka-Marktes südlich des Brüggenbachs** ist zu berücksichtigen, der vorhanden Betrieb soll keine Einschränkung durch das Vorhaben erfahren. Im Bebauungsplan wird daher neben der Sicherung eines ausreichenden Abstandes (günstige Lage der Regenrückhaltung und Rücknahme der Baugrenzen gegenüber den ersten Plankonzepten) eine Schallschutzwand gemäß Gutachten eine wirksame Reduzierung der Lärmeinwirkungen auf Wohngebäude und Freiflächen vorgegeben. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe mindestens 2,0 m über der angrenzenden WA-Grundstücksfreifläche und ein Schalldämm-Maß $R'w \geq 20$ dB aufweisen (siehe Gutachten, Kapitel 6.1).

- Am Penny-Markt südwestlich des Brüggenbaches auf Flurstück 691 ist heute ein **Kühlaggregat** nicht ausreichend abgeschirmt, dieses führt ebenfalls zu Belastungen der südlichen Bauzeile. Hier sind ohne großen Aufwand Schutzmaßnahmen am Aggregat selber möglich (siehe Gutachten, Kapitel 6.3). Vereinbart wurden vertragliche Regelungen zwischen Eigentümer und Bauträger über die Schutzmaßnahmen parallel zum Planverfahren und vor Fassung des Satzungsbeschlusses.

Zu c) Verträglichkeit der vorhandenen öffentlichen Stellplatzanlage

Der Betrieb der vorhandenen öffentlichen Stellplatzanlage am Brüggenbach hält im Umfeld die Immissionsrichtwerte und die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 selbst bei einer Verdreifachung der Frequentierung ein. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich (siehe Gutachten, Kapitel 6.5).

Zusammenfassende Bewertung:

Zusammenfassend werden im Ergebnis nach Durchführung dieser Maßnahmen gemäß Gutachten, Tabelle VIII (S. 22) an allen betrachteten Immissionsorten im Umfeld die idealtypischen Wohngebietswerte bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts eingehalten und z.T deutlich unterschritten.

Durch den hinzu kommenden **Kfz-Verkehr** im Zuge der Errichtung der Einzelhandelsprojekte werden **auf den öffentlichen Straßen** im Umfeld keine Pegelerhöhungen über 3 dB(A) ausgelöst. Für die Berechnung hat der Schallgutachter die Parkplatzlärmstudie 2007 des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage, zu Grunde gelegt (siehe Gutachten). Die damit in allen Annahmen „auf der sicheren Seite“ liegenden prognostizierten Verkehrszunahmen führen zu einer maximalen Erhöhung des Verkehrslärms von etwa 2 dB(A). Diese Erhöhung führt zwar gemäß TA Lärm, Punkt 7.4 nicht zu weiteren Maßnahmen, ist aber gleichwohl in der Abwägung zu beachten. Die Stadt Warendorf stellt jedoch auch unter diesem Aspekt fest, dass der durch das Vorhaben neu ausgelöste Verkehr insbesondere in erheblichem Maße auch gebiets-

bezogener Verkehr sein wird, dass dieser nicht in den besonders zu beachtenden Nachtstunden außerhalb der Öffnungszeiten erfolgen wird und dass die gewerblich-industrielle Vornutzung bzw. auch eine baurechtlich nach wie vor mögliche gewerbliche Folgenutzung ebenfalls größere Verkehrsmengen ausgelöst haben bzw. auslösen würden.

Zur Sicherung der vorhandenen SB-Markt-Nutzungen im Süden vor eventuellen weitergehenden Schutzforderungen der neu hinzukommenden Bewohner im geplanten Wohngebiet wird ergänzend und vorbeugend die **Vorbelastung für die südlichen Baugrundstücke im WA** durch diese bestehende Nachbarschaft gekennzeichnet. Es besteht allgemein in dieser Innerortslage kein Anspruch auf Wohnruhe wie in einem Wohngebiet „auf der grünen Wiese“, zeitweise Schalleinwirkungen besonders durch Einzelereignisse an den SB-Marktstandorten sind im gesetzlich zulässigen Rahmen möglich.

7. Grünordnung und Gewässerschutz

7.1 Belange von Natur und Landschaft, Grünordnung und Grünflächen

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Das Firmengelände ist heute fast vollständig bis direkt an den Brüggenbach und an die Nachbarschaft heran versiegelt. Die Gebäude stören nachhaltig den Straßenraum der Industriestraße und sind grünordnerisch nicht eingebunden. Der Brüggenbach bewirkt dagegen im Ortsgrundriss in Verbindung mit der begleitenden Fuß-/Radwegeachse auf der Süd-/Südwestseite eine städtebaulich-räumliche Gliederung. In Verbindung mit dem Baumbestand der Stellplatzanlage und einer Pappelgruppe an der Fußgängerbrücke wird das bisherige Firmengelände heute nach Südosten teilweise abgegrünt, nach Westen und Südwesten grenzt das Firmengelände jedoch direkt ohne Eingrünung an den Bachlauf und ist auch aus dem folgenden Wohnquartier gut einsehbar. Das innerörtliche Plangebiet liegt somit nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet** oder in anderen Schutzgebieten.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen strebt die Stadt Warendorf die baldige Folgenutzung des zentral in der Ortslage gelegenen Bereiches an. Neben der Stärkung der Infrastruktur kann somit auch der Siedlungsdruck auf Ortsrandlagen gemindert werden. Damit ist die Maßnahme an diesem Standort auch aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft grundsätzlich sinnvoll.

Nach Aufgabe und Abriss der bisherigen gewerblichen Anlagen ist durch die Neuordnung im Plangebiet eine verbesserte Durchgrünung und v.a. für die Wohnbaufläche eine Teilentsiegelung und eine allgemeine Verbesserung der ökologischen Rahmenbedingungen zu erwarten. Dagegen ist obwohl ein Einzelhandelsprojekt in Größe und Anordnung einschließlich Stellplatzanlage grundsätzlich mit einer gewerblichen Bebauung zu vergleichen. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Im Sondergebiet wird für die Stellplatzanlage eine **Mindestdurchgrünung mit standortheimischen Bäumen** mit einer überdurchschnittlichen Pflanzqualität vorgesehen (Festsetzung B.9, D.5). Stellplatzanlagen sollen aus stadtgestalterischen, ergänzend aber auch aus kleinklimatischen Gründen mit Bäumen überstellen werden. Dieses dient durch Verschattung auch dem Komfort der Nutzer im Sommer. Not-

wendig ist hier in besonderem Maße ein angemessener Lebensraum für die Pflanzungen, um Kümmerwuchs, spätere Ausfälle etc. zu vermeiden.

- Aus städtebaulicher Sicht soll zudem die Stellplatzanlage zur Industriestraße hin zusätzlich durch einen Grünstreifen mit größeren **Laubbäumen** eingefasst werden (Ausbildung einer Raumkante, auch hier Vorgabe einer größeren Pflanzqualität). Die Schaffung des aus verkehrlicher Sicht vorgeschlagenen **Baumtores** nach Norden wird ebenfalls begrüßt und ist parallel zum weiteren Verfahren zu prüfen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da hier eine intensive Abstimmung mit den Beteiligten, insbesondere auch mit der Caritas noch erfolgen muss.

- Der **Brückenanschluss** über den Brüggenbach wird durch eine kleine Grünfläche, Verkehrsfläche und Regenrückhaltung eingebunden, im Zuge der Detailplanung ist nach Klärung der Maßnahme zur Regenrückhaltung eine städtebaulich-grünordnerisch ansprechende Gesamtgestaltung geboten. Der anschließende randliche Pappelbestand konnte aufgrund Alter und Anfälligkeit der Pappeln nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Es wurde entschieden, diesen vor Neubebauung des Standortes zu entfernen (Windbruchgefährdung).

- Durch **Neuanlage der Wohngärten** im geplanten WA wird es im Vergleich zur heutigen Gewerbebebauung zu einer deutlichen grünordnerischen Aufwertung des Quartiers kommen.

- Ein zusätzlicher **Kinderspielplatz** wird für das relativ kleine Wohnquartier aufgrund der Bebauungsstruktur und der ohnehin für Müllfahrzeuge notwendigen größeren Wendeplatzanlage (in der rückwärtigen Lage nutzbar auch als Spielfläche) sowie angesichts der langfristigen Folgekosten von derartigen Kleinanlagen für die Stadt Warendorf nicht für erforderlich gehalten.

7.2 Gewässerschutz und Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Das **Überschwemmungsgebiet** des in der Ortslage tief eingeschnittenen Brüggenbaches beschränkt sich auf den Gewässerquerschnitt, das Plangebiet ist nicht betroffen. Entlang des Brüggenbaches ist künftig ein **Uferrandstreifen für den Gewässerunterhalt** gemäß Landeswassergesetz freizuhalten und öffentlich zu sichern. Hier ist der Böschungsbereich eingemessen worden, nach Vorabstimmung mit Stadt und Fachbehörde wird im Bebauungsplan ein Streifen von im Mittel 3 m ab Böschungsoberkante festgesetzt. Dieser Streifen ist öffentlich zu sichern und darf nicht in die private Gartengestaltung einbezogen werden, da ansonsten erfahrungsgemäß durch schrittweise erfolgende Einzäunungen, Errichtung von Nebenanlagen etc. eine Zugänglichkeit nicht mehr gesichert ist.

Im Bereich der Fläche für Regenwasserrückhaltung wird der Zugang über diese öffentliche Fläche gesichert.

8. Eingriffsregelung und Umweltverträglichkeitsprüfung

8.1 Eingriffsregelung

a) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Die Aufstellung eines Bauleitplanes kann mehr oder weniger umfangreiche **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in Planverfahren und Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist. Sofern das Vorhaben begründet weiter verfolgt wird, ist zu prüfen, ob und inwieweit unvermeidbare oder zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich geboten oder erforderlich sind.

Die überplanten Flächen weisen aufgrund der früheren intensiven gewerblichen Nutzung nur wenig Lebensraum für die Tierwelt auf. Es liegen keine Hinweise auf das Auftreten bzw. Vorhandensein gefährdeter bzw. geschützter Tier- und Pflanzenarten vor. Die Firmenanlagen liegen noch nicht lange brach, so dass eine ggf. relevante Wiederbesiedlung der noch nicht verfallenen Anlagen durch innerhalb des Siedlungsbereiches wildlebende Tiere und Pflanzen noch nicht erfolgt ist. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigungen der Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten etc.) von geschützten, planungsrelevanten Arten auftreten werden.

Angesichts der bisherigen gewerblichen Nutzung mit heute fast vollständiger Versiegelung bis direkt an den Brüggenbach und an die Nachbarschaft heran ist nach Abriss der alten gewerblichen Anlagen im Plangebiet eine verbesserte Durchgrünung und v.a. für die Wohnbaufläche ein Teilentsiegelung und eine allgemeine Verbesserung der ökologischen Rahmenbedingungen zu erwarten.

Nach überschlägiger Bewertung im Umweltbericht wird durch die Neuplanung v.a. des Wohngebietes und durch die randlichen Grünstreifen im Sondergebiet eine Entsiegelung von mindestens rund 3.000 m² erwartet. Somit und unter Bezugnahme auf § 1a(3) Satz 5 BauGB erfolgen im Vergleich zur Ausgangslage keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt. Weder rechnerisch noch als Ergebnis der Abwägung werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Plangebiet wird gemäß BauGB eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Der **Umweltbericht** mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB wird als Teil II dieser Begründung beigefügt. Die Fachbehörden haben im Sinne des „scoping“ vorliegende Informationen nach § 4 BauGB n.F. der Stadt zur Verfügung gestellt. Auf dieser Basis wurde der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass das Vorhaben eindeutig geringere Auswirkungen auf die Umwelt verursacht als die frühere gewerblich-industrielle Nutzung. Eine alternativ denkbare gewerbliche Folgenutzung der Fabrikanlage ist unbe-

dingt abzulehnen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher z.B. durch Wahl anderer Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen strebt die Stadt Warendorf begründet die baldige Folgenutzung des zentral in der Ortslage gelegenen Bereiches an. 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.

Die Auswirkungen des Einzelhandelsprojektes mit den üblicherweise hiermit in Innerortslagen verbundenen Störungen v.a. durch Kunden- und Lieferverkehr werden als in der Summe vertretbar beurteilt. Dieses gilt auch im Vergleich zu anderen, teilweise durchaus kritischen Standorten mit erforderlichen aufwändigen Lärmschutzmaßnahmen etc., aber auch im Vergleich zu nicht integrierten Standorten „auf der grünen Wiese“, die weiteren zusätzlichen Verkehr auslösen.

9. Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmale oder Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten sind, sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Das an der Industriestraße gelegene, bis zum Abriss aber straßenseitig verkleidete und von außen kaum noch erkennbare Gründungsgebäude der Firma Brinkhaus von 1907 mit Dampfmaschinen- und Kesselhaus, sollte nach früheren Überlegungen u.U. aus allgemeinen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekten in das Plankonzept einbezogen werden. Nach Rücksprache zwischen Verwaltung und Denkmalpflege wurde ein Eintragungsverfahren hier aber nicht empfohlen, zumal die historischen Fassaden überformt und teilweise nicht mehr vorhanden waren.

Denkmalpflegerische Belange werden darüber hinaus soweit heute erkennbar nicht berührt. Besonders schützenswerte Sichtbeziehungen zu bzw. von den denkmalpflegerisch wertvollen Bereichen im Zentrum der Ortslage bestehen nicht.

10. Umsetzung/Realisierung und Bodenordnung

Der Eigentümer regelt die Vermarktung der Wohnbaufläche mit einem Bauträger, die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes erfolgt durch die Firma BP Planbau GmbH, Telgte. Die im Wohngebiet neu geplanten Verkehrsflächen werden der Stadt Warendorf übertragen. Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit voraussichtlich nicht notwendig.

Die Stadt ist Grundeigentümerin der Stellplatzanlagen und von Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes. Die Industriestraße beansprucht jedoch auch Teilflächen

aus den Flurstücken 104 und 105 der Firma Brinkhaus. Hierfür und für den Brüggenbach wurde eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich, die in Abstimmung mit den Beteiligten erfolgt. Nach Abschluss des Planverfahrens soll mit der Realisierung der Einzelhandelsentwicklung zügig begonnen werden, der Bauantrag ist bereits parallel zu den Beratungen über den Satzungsbeschluss vorbereitet worden.

11. Kosten

Erschließung und Bauvorhaben werden durch Eigentümer bzw. Projektentwickler in enger Abstimmung mit der Stadt geplant und durchgeführt. Details sind in den Erschließungsverträgen geregelt worden.

12. Städtebauliche Daten

Teilfläche/Nutzung	**Fläche in m² ***
Sondergebiet, geplant	**7.200**
Allgemeines Wohngebiet, geplant	**5.000**
Öffentliche Verkehrsflächen, Summe:	**4.950**
- Industriestraße, Bestand inkl. Flurstück 105 tlw.	1.500
- Planstraße A, i.W. Bestand inkl. geplante Brücke	900
- Planstraße B, geplant (Erschließung WA)	1.050
- städtischer Parkplatz, Bestand (ohne Planstraße A)	1.400
- Rad-/Fußweg, Planung	100
Öffentliche Grünflächen	**600**
- Verkehrsgrün	200
- Rand-/Unterhaltungsstreifen Brüggebach	400
Brüggenbach, nordöstl. Teil mit Böschungsstreifen	**1.000**
Ver-/Entsorgungsanlagen, Regenrückhaltung	**400**
Gesamtfläche Plangebiet etwa	**19.100***

*Ermittlung auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:500, Werte gerundet

13. Bestandteile dieser Begründung

Für diese Planung sind Gutachten bereits erstellt bzw. in Auftrag gegeben worden, die im weiteren Planverfahren als Anlage beigefügt und damit auch Bestandteile dieser Begründung werden. Die Planung basiert auf folgenden Gutachten:

A.1 Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlung auf dem Brinkhaus-Gelände..., Junker und Kruse, Dortmund, April 2005.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf, Untersuchung im Auftrag der Stadt Warendorf, Junker und Kruse, Dortmund, Fassung April 2007, Überarbeitung August 2007

A.2 Überarbeitete Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Aldi-Markt ...“, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer Bielefeld, 29. April 2008.

A.3 Verkehrsgutachten Wohnbebauung mit Nahversorger ... in Freckenhorst, SM Ingenieure, Bielefeld, Juni 2005 sowie Ergänzung September 2005.

Auf die umfangreichen Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Warendorf bzw. seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Warendorf, im November 2008