Begründung

zu dem
Bebauungsplan der Stadt Warendorf Nr. 2.09

- „Zwischen August-Wessing-Damm, Bahnhofstraße,
Wilhelmstraße und Blumenstraße“ -

vom 31.11.2000,
geändert am 13.06.2001 und 24.01.2002
geändert laut Ratsbeschluss vom 13.12.2002 (*im Text markiert mit **)

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Ausgangslage	3
3.	Allgemeines	4
4.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
5.	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	6
6.	Bestandsanalyse, Planungsziele, Abwägung	
6.1	Funktionale Defizite des Plangebiets im städtebau- lichen Zusammenhang	7
6.2	Städtebau/Geschossigkeit/Nutzungen	7
6.3	Die Entwicklung des Gebietes –Tendenz-	9
6.4	Beschlusslage	9
6.5	Konzept räumliche und funktionale Struktur	10
7.	Belange des Wohnens und der Wirtschaft	11
8.	Belange des Verkehrs	
8.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	15
8.2	Individualverkehr	15
8.3	Ruhender Verkehr	16
9.	Belange der Ver- und Entsorgung	
9.1	Entwässerung	17
9.2	Trinkwasser/Löschwasser	17
9.3	Telekommunikation	17
9.4	Strom-/Gasversorgung	18
9.5	Abfallentsorgung/Wertstoffsammlung	18
10.	Belange des Ortsbildes, gestalterische Festsetzungen	
10.1	Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen	19
10.2	Grund- und Geschossflächenzahl	19
10.3	Bauweise	19
10.4	Baulinien / Baugrenzen	20
10.5	Dachneigungen	20
11.	Belange des Umweltschutzes	
11.1	Altlasten	21
11.2	Immissionsschutz	22
11.3	Ökologie	27
12.	Belange des Denkmalschutzes	27
13.	Flächenbilanzierung	28
14.	Kosten	29

1. Vorbemerkungen

Der Bahnhofsbereich der Stadt Warendorf und das westlich anschließende Quartier zwischen B 64 -August-Wessing-Damm-, Wilhelmstraße, Bahnhofstraße und Blumenstraße bedürfen einer städtebaulichen Neuordnung.

Ein Gutachterverfahren –Mitte des Jahres 1995- sollte zunächst die Problematik des Nahverkehr-Verknüpfungspunktes lösen.

Gleichzeitig ergab sich in den anschließenden Diskussionen die Notwendigkeit ebenso das städtebauliche Umfeld zu definieren.

Zu diesem Zweck wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für den Bahnhof und das Umfeld erarbeitet, welcher die Entwicklung dieses Bereiches beschreibt und als Grundlage der Bebauungspläne Nr. 2.09 und Nr. 2.12 der Stadt Warendorf dient.

2. Ausgangslage

Der Bereich des Bahnhofs der Stadt Warendorf ist funktional ein Verknüpfungspunkt verschiedener Verkehrsträger und Verkehrsteilnehmer.

Eine städtebauliche Neuordnung dieses Gebiets sowie eine Konzeption für alle Belange des Verkehrs an diesem Knotenpunkt sind im Bebauungsplan Nr. 2.12 der Stadt Warendorf dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 2.09 der Stadt Warendorf definiert das westlich angrenzende städtebauliche Umfeld des Bahnhofsgeländes.

Maßgebliche Gesichtspunkte für die gestalterische Qualität dieses Quartiers sind:

- die städtebaulichen Raumstrukturen
- die Kubaturen (Geschossigkeit)
- die Nutzungen
- verkehrliche Konzeption.

3. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2.09 der Stadt Warendorf „Zwischen August-Wessing-Damm, Wilhelmstraße, Bahnhofstraße und Blumenstraße“ wird gem. §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (Bau GB) aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.09 überdeckt in Teilbereichen den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 2.05 („Innerstädtische Hauptverkehrsstraße“) sowie den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 9 („Gebiet zwischen August-Wessing-Damm, Wilhelmstraße, Bahnhofstraße und Südstraße“) und ersetzt deren Festsetzungen.

Die Neuaufstellung ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele auf Grund geänderter Nutzungsansprüche neu zu definieren.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 (3) Bau GB im Parallelverfahren geändert. Es besteht somit keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.09 ist erforderlich, um rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Bahnhofsumfeldes zu treffen.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die Voraussetzungen für weitere, für den Vollzug des Baugesetzbuches notwendige Maßnahmen geschaffen.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bahnhofsbereich der Stadt Warendorf liegt süd-westlich der historischen Altstadt (Freckenhorster Tor). Er grenzt unmittelbar an die Altstadt und wird von dieser nur durch den August-Wessing-Damm getrennt.

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2.12.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.09 „Zwischen August-Wessing-Damm, Wilhelmstraße, Bahnhofstraße und Blumenstraße“ erhält folgende räumliche Abgrenzung:

- den August-Wessing-Damm im Norden
- die Wilhelmstraße im Osten
- die Bahnhofstraße im Süden
- die Blumenstraße im Westen

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Warendorf.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplan Nr. 2.09 werden wie folgt beschrieben:

- Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die Südgrenze der Parzelle Gemarkung Warendorf, Flur 12, Nr. 864 (August-Wessing-Damm) (teilweise).
- Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die Westgrenze der Parzelle Nr. 885 (teilweise).
- Im Süden (von Osten nach Westen) wird das Plangebiet begrenzt durch die Nordgrenze der Parzellen Nr. 863 (teilweise), 879, 878, 877, 876 sowie 535 (teilweise).
- Im Westen (von Süden nach Norden) wird das Plangebiet begrenzt durch die Ostgrenze der Parzellen Nr. 908, 907, 906, 936, 935, 933, 931, 932, 930 sowie 873 (teilweise).

5. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) weist das Gebiet des Bebauungsplanes wie folgt aus:

- die an den August-Wessing-Damm und die innerstädtische Umgehungsstraße angrenzenden Bereiche als Gewerbeflächen
- die östlich an die Barentiner Straße angrenzenden Flächen als Mischgebiet
- die westlich an die Barentiner Straße angrenzenden Flächen als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Post“

Der Flächennutzungsplan wird in einem parallel verlaufenden Änderungsverfahren in der Weise korrigiert, dass die Darstellungen des FNP mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.09 wird zudem von folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen überdeckt bzw. tangiert:

- im Bereich zwischen August-Wessing-Damm, Südstraße, Zumlohstraße und Barentiner Straße durch den Bebauungsplan Nr. 2.05 „Innerstädtische Hauptverkehrsstraße“
- Im Bereich zwischen August-Wessing-Damm, Barentiner Straße, Bahnhofstraße und Wilhelmstraße durch den Bebauungsplan Nr. 9 („Gebiet zwischen August-Wessing-Damm, Wilhelmstraße, Bahnhofstraße und Südstraße“)
- Entlang der B 64 bis zur innerstädtischen Hauptverkehrsstraße durch den Bebauungsplan Nr. 25 („Für die Ortsdurchfahrt der B 64“)

Die betreffenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne, welche den Planbereich überlagern, sollen aufgehoben und durch die Ausweisungen des neuen Bebauungsplanes ersetzt werden.

6. Bestandsanalyse, Planungsziele, Abwägung

6.1 Funktionale Defizite des Plangebiets im städtischen Zusammenhang

Die Bedeutung des Untersuchungsbereichs im gesamtstädtischen Zusammenhang läßt sich zunächst wie folgt beschreiben:

Der Bahnhofsbereich und das angrenzende städtebauliche Umfeld liegt in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt (die max. Entfernung zum Marktplatz liegt bei ca. 800 m Luftlinie).

Diese besondere Lage bedingt eine Nutzung dieses Bereiches, die den Stadtkern ergänzt und stützt.

Die funktionale und räumliche Verflechtung eines Stadtquartiers ist die Grundlage für ein homogenes Gesamtgefüge.

Die Anbindungen des Plangebiets an die gewachsenen städtischen Strukturen sind derzeit im Bestand weder funktional noch räumlich existent.

6.2 Städtebau / Geschossigkeit / Nutzungen

Die städtebauliche Struktur im Untersuchungsgebiet muss als äußerst unausgewogene Struktur angesehen werden.

Sie hat folgende Kennzeichen:

- der ein- bzw. zweigeschossigen Baustruktur fehlt ein städtebaulich-räumlicher Zusammenhang
- es ergeben sich keine zusammenhängenden erkennbaren Straßenräume.

Derzeit ist der Bereich westlich der Wilhelmstraße bauleitplanerisch größtenteils als Gewerbegebiet ausgewiesen und wird entsprechend genutzt.

Die Ausnahmen sind die Bereich der Post sowie eine Mischgebietsausweisung im Bereich der Barentiner Straße.

Die nördliche Umgebung (nördlich des August-Wessing-Dammes) läßt sich wie folgt beschreiben:

- es liegt eine Addition von Einzelgebäuden vor (zwei- bis dreigeschossige Bauweise)
- eine Verdichtung der Bebauung ergibt sich in Richtung Münsterstraße
- der Bereich ist größtenteils als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und ist in dieser Weise auch genutzt.
- die Ausnahmen sind der Bereich der Schulen sowie die Mischgebietsausweisung im Bereich des Wilhelmsplatzes. Dieses Quartier wird funktional und räumlich als intakter Bereich angesehen.

Die Situation südlich der Zumlohstraße wird wie folgt beschrieben:

- eine überwiegend zweigeschossige Addition von Einzelhäusern definiert die räumliche Struktur
- weiter in Richtung Süden erschließt sich das „Schulviertel“.
Die Wohngebiete sind sämtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Dieses Quartier wird räumlich und funktional als intakter Bereich angesehen.

Es ist festzustellen:

- Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 2.09 wird derzeit unter Wert genutzt.
- Die derzeitigen Nutzungen sind auf Grund der Nähe zur Altstadt teilweise nicht angemessen.
- Die derzeitigen Nutzungen sind keine Ergänzung der umgebenden Nutzungen und keine Impulsgeber für die Entwicklung.
- Eine räumliche Definition im Bereich des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.

6.3 Die Entwicklung des Gebietes - Tendenz -

Ausgangspunkt der Entwicklung des Quartiers ist der neue Bahnhof als Verknüpfungspunkt des öffentlichen Personennahverkehrs und in seiner neuen Funktion und Gestaltung als verbindendes Element zur Altstadt.

Der Bebauungsplan 2.12 legt die Entwicklung dieses Bereiches fest.

Der August-Wessing-Damm hat derzeit eine stark trennende Wirkung zu den nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bezirken.

Die Definition dieser Straße in der Zukunft steht noch aus.

Sie ist unmittelbar abhängig von den derzeit laufenden Planungen zu einer Umgehungsstraße für die B 64.

Ein Rückbau der B 64 ist möglich, so dass der Charakter einer innerstädtischen Straße entsteht. Eine straßenbegleitende Bebauung mit deutlicher Raumkante und ein entsprechender Nutzungsbesatz fördern diese Entwicklung.

6.4 Beschlusslage

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Warendorf hat für die Entwicklung des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.09 folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Firma Knubel soll die Möglichkeit einer angemessenen Entwicklung gegeben werden.
- Die Barentiner Straße wird als Sackgasse ausgebildet mit einem Verzug in Richtung Westen nördlich des Postgeländes.
- Der Bereich Aldi/Wieneke wird als Mischgebiet festgesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die Bebauungspläne Nr. 2.09 „Zwischen August-Wessing-Damm, Wilhelmstraße, Bahnhofstraße und Blumenstraße“ und Nr. 2.12 „Bahnhof Warendorf“ gemeinsam ausgelegt.

Der Plan Nr. 2.12 ist seit dem 01.12.2000 rechtskräftig.

6.5 Konzept, räumliche und funktionale Struktur

Das räumliche Konzept sieht vor:

- Eine Addition von Baufeldern mit einer eindeutigen Raumkante am August-Wessing-Damm
- Eine eindeutigen Raumkante an der Wilhelmstraße
- Eine eindeutige Raumkante am Kreuzungspunkt Wilhelmstraße – Bahnhofstraße und im weiteren Verlauf entlang der Bahnhofstraße

Die beschriebenen Baufelder nehmen die Straßenraumstrukturen der Umgebung auf. Hier sind zu nennen:

- die Wilhelmstraße
- der August-Wessing-Damm
- die Barentiner Straße

Die Nähe zur Innenstadt und die vorhandenen Nutzungen der Umgebung bedingen eine entsprechende Nutzungsmischung. Diese Nutzungen müssen Impulse geben, und sie müssen verträglich sein mit der Nutzung der Innenstadt.

Die möglichen Nutzungen sollen teilweise überörtliche Bedeutung aufweisen aber ebenso eine Ergänzung der umgebenden Strukturen gewährleisten.

7. Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Entsprechend der vorhandenen und beabsichtigten Nutzungsstruktur werden die Baufelder nach Art und Nutzung differenziert ausgewiesen.

Um die gewünschte Vielfalt und ein ausgewogenes Verhältnis der Nutzungen zu gewährleisten sowie eine Verödung des Gebietes außerhalb der Geschäftszeiten zu verhindern werden die Nutzungen horizontal und vertikal gegliedert (§ 1 (4-9) BauNVO).

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.09 werden als Gewerbeflächen (GE) bzw. als Mischgebiete (MI) festgelegt.

Um den angestrebten Charakter und den Strukturen des Gebietes Rechnung zu tragen, werden differenzierte Nutzungsbestimmungen getroffen.

Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4-6 BauNVO für das Gewerbegebiet GE 1 ausgeschlossen:

- GE 1 Ecke Barentiner Str. –Blumenstraße (Postgelände)
 - Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2)
 - Vergnügungsstätten (Abs. 3 Nr. 3)

Zudem werden Betriebe der Abstandsklassen I – VII des Abstandserlasses vom 02.04.1998 ausgeschlossen. In Ausnahmen können Betriebe der Kategorie VII zugelassen werden, sofern der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO für das Gewerbegebiet GE 2 ausgeschlossen:

- GE 2 südlich der B 64 (Fa. Knubel)
 - Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 1) mit Ausnahme KFZ-Handel, dem eine Reparaturwerkstatt zugeordnet sein kann
 - Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2)
 - Vergnügungsstätten (Abs. 3 Nr. 3)

Die Zugänglichkeit der innerhalb des Gewerbegebietes ausgewiesenen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung belasteten Flächen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Der im Gebiet des GE 2 im Bestand vorhandenen Firma KFZ-Handel Knubel sollen die Möglichkeiten einer Erweiterung und internen städtebaulichen Neustrukturierung gegeben werden. Ziel ist es, im Bereich der Fa. Knubel eine definierte Raumkante zum August-Wessing-Damm zu schaffen und eine städtebauliche Einbindung des Gewerbebetriebes in das Quartier zu gewährleisten. Entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 2 des Bebauungsplans muss die Bebauung zu min. 40 % aus einem allseitig umschlossenen Gebäude und kann zu max. 60 % aus einer anschließenden gleich hohen Dachkonstruktion bestehen.

Die zentrale Lage des GE 2 – Gebietes an der B 64 und im innerstädtischen Bezug begünstigt die Nutzung durch Kfz-Handel/Reparatur als Dienstleistungsunternehmen und ist stadtstrukturell sinnvoll.

Die Ansiedlung abweichender Gewerbeformen ist bezüglich der Ausweisungen in den angrenzenden Bereichen, in denen das Wohnen gestärkt werden soll, an diesem Standort jedoch nicht wünschenswert (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO, besondere städtebauliche Gründe).

Aus der Liste der zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-6 BauNVO für das Mischgebiete MI 1 ausgeschlossen:

- MI 1 Innenbereich des Plangebietes
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des
 - Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3)
 - Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 5)
 - Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
 - Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
 - Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

Aus der Liste der zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-7 BauNVO für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 ausgeschlossen:

- MI 2 Ecke Blumenstraße – August-Wessing-Damm
 sowie Gebiet westlich an die Wilhelmstraße angrenzend

ERDGESCHOSS

- Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

OBERGESCHOSS

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des
- Beherbergungswesens (Abs. 2 Nr. 3)
- Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

* Ergänzung laut Ratsbeschluss vom 13.12.2002:

Im MI 2 – Gebiet südlich der Barentiner Straße sind Wohnungen im Erdgeschoss zulässig.

- MI 3 Baufeld nördlich des neuen Verlaufs der Barentiner Straße

ERDGESCHOSS

- Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

OBERGESCHOSS

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3)
- Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

Durch die horizontal gegliederten Nutzungsbestimmungen gemäß § 1 Abs. 4-7 BauNVO in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 soll dem Charakter des Gebietes als Bindeglied zu den Strukturen der angrenzenden Innenstadt Rechnung getragen werden.

8. Belange des Verkehrs

8.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. 2.09 grenzt unmittelbar an das des Bebauungsplans Nr. 2.12 welcher die Neugestaltung des Bahnhofs Warendorf, die Anbindung an die Altstadt sowie die Belange des Schienen- und Busverkehrs definiert.

Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in unmittelbarer Entfernung fußläufig zu erreichen:

Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr der Deutschen Bundesbahn über den Bahnhof Warendorf

Anbindung an das Busnetz am Verknüpfungspunkt Bahnhof Warendorf

8.2 Individualverkehr

Die äußere Erschließung und gleichzeitige Einbindung in das städtische Verkehrsnetz erfolgt über den August-Wessing-Damm und die Blumenstraße.

Sofern die Baufelder nicht unmittelbar von diesen Straßen erschlossen werden, erfolgt die innere Erschließung über die Barentiner Straße, die Bahnhofstraße und die Wilhelmstraße.

Der südliche Randbereich des August-Wessing-Dammes und die Barentiner Straße sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Der Verlauf der Barentiner Straße wird verändert.

Südlich des Flurstücks 620 (Fa. Knubel) biegt die neue Trasse der Barentiner Straße in Richtung Westen ab und endet in einem Wendehammer (D = 14,0 m).

Ein öffentlicher Fuss- und Radweg mündet von diesem Wendehammer in die Blumenstraße.

Der Bereich der ehemaligen Einmündung der Barentiner Straße in den August-Wessing-Damm (Trompete) wird dem angrenzenden Gewerbegebiet zugeordnet.

Durch diese Maßnahme wird ein kritischer Mündungsbereich in die B 64 (August-Wessing-Damm) entfernt und die anschließenden Mischgebiete verkehrlich beruhigt.

Des weiteren kann so die Schaffung einer definierten baulichen Raumkante entlang des August-Wessing-Dammes gewährleistet werden.

Die Zugänglichkeit der innerhalb der ehemaligen öffentlichen Verkehrsfläche der Barentiner Straße gelegenen Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Telekom) wird durch die Festsetzung als mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen im Bebauungsplan dauerhaft sichergestellt.

Der geplante Ausbau der Barentiner Straße ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Ein neuer öffentlicher Fuss- und Radweg, ca. 30,00 m in westlicher Richtung parallel zur ehemaligen Einmündung Barentiner Straße in den August-Wessing-Damm gelegen, verbindet diese beiden Straßen miteinander.

Entlang des August-Wessing-Dammes ist in der Planzeichnung in weiten Teilen ein Ein- und Ausfahrtsverbot mit einzelnen Bereichen für Zu- und Ausfahrten ausgewiesen.

Diese Maßnahme soll den derzeitigen und geplanten Nutzungen nötige Zufahrten gewährleisten, ein unkontrolliertes Abbiegen von der B 64 jedoch ausschließen. Im Bereich des bestehenden Aldi-Marktes (Flurstück 628) wird die verkehrliche Erschließung durch die Festsetzung einer Zufahrt ohne Ausfahrtmöglichkeit gewährleistet.

Entlang der Blumenstraße wird ebenfalls ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der des bestehenden Bebauungsplanes 2.05 und wird übernommen. Ausgenommen ist hierbei nur der Bereich der Einmündung des geplanten Fuß- und Radweges auf die Blumenstraße.

8.3 Ruhender Verkehr

Die in den MI und GE Gebieten nachzuweisenden Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen oder sind in dem zwischen Bahnanlage und der Bahnhofsstraße geplanten Parkdeck (s. h. Bebauungsplan Nr. 2.12 „Bahnhof Warendorf“) herzustellen bzw. öffentlich rechtlich zu sichern.

Besucherstellplätze werden zudem längs der Barentiner Straße vorgesehen.

9. Belange der Ver- und Entsorgung

9.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf Grund des zentralen Abwasserplans der Stadt Warendorf (ZAP) überwiegend durch den Anschluss an vorhandene Systeme.

In Teilbereichen ist das Kanalnetz zu erweitern.

Einrichtungen zur nicht nur vorübergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels (z.B. Kellerdrainagen) sind nicht zulässig.

Das Recht zur Entnahme von Brauchwasser aus Regenrückhalte bzw. -sammelanlagen bleibt hiervon unberührt.

Von einer Versickerung des Niederschlagswassers ist im gesamten Plangebiet wegen der Gefahr der Schadstoffmobilisierung abzusehen

9.2 Trinkwasser/Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch eine Erweiterung des bestehenden Netzes.

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 in dem Gebiet mit 1.600 L/Min. für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m gemessen in der Straßenachse zu installieren und an gut sichtbaren Stellen mit Hinweisschildern zu versehen.

9.3 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch Erweiterung bestehender Netze.

9.4 Strom-/Gasversorgung

Die Energieversorgung durch Strom und Gas erfolgt ebenfalls durch die Erweiterung bestehender Netze.

Die bereits im Plangebiet befindlichen Hauptversorgungsleitungen wurden mit entsprechenden Signaturen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei notwendigen Neuverlegungen sind die Kosten durch den Träger der Baumaßnahme zu tragen.

9.5 Abfallentsorgung/Wertstoffsammlung

Aufgrund der vorgesehenen Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine ausreichende Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen gewährleistet.

Zur Wertstoffsammlung wurde im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 2.12 angrenzend an die Buswartezone bzw. das Parkdeck ein Standort für Depo-
niecontainer festgesetzt, welcher auch von den Anliegern des vorliegenden Plan-
gebiets genutzt werden kann.

10. Belange des Ortsbildes, gestalterische Festlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an die Altstadt und ist ein Teil der Innenstadt.

Die Entwicklung dieses Gebietes erfordert daher besondere Sensibilität.

10.1 Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen

Zur Betonung des urbanen Charakters des Plangebiets und zur städtebaulichen Definition von Straßenräumen wird die Zahl der Geschosse entlang des August-Wessing-Dammes, der Wilhelmstraße und der Ecksituation Wilhelmstraße – Bahnhofstraße im weiteren Verlauf in westlicher Richtung zwingend auf drei festgesetzt.

Das dritte Geschoss soll als Staffelgeschoss gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen deutlich zurückgesetzt werden. Hierdurch soll eine angemessene Maßstäblichkeit zu den umgebenden Strukturen gewährleistet werden.

10.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich entsprechend der Geschossigkeit an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hierdurch soll eine angemessene und verträgliche Verdichtung des Stadtgebietes erfolgen.

10.3 Bauweise

Für die Gewerbegebiete und die Mischgebiete, welche die angrenzenden Erschließungsstraßen (August-Wessing-Damm, Blumenstraße und Wilhelmstraße) flankieren, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

** Ergänzung laut Ratsbeschluss vom 13.12.2002:*

Für das Mischgebiet MI 2 südlich der Barentiner Straße wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die Strukturen der vorhandenen Wohn- und Geschäftsbebauung in den mittleren Flächen des Plangebiets wird hier eine offene Bauweise festgeschrieben.

10.4 Baulinien / Baugrenzen

Um die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs sicherzustellen, werden in verschiedenen Bereichen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Baulinien festgesetzt.

Entlang des August-Wessing-Dammes, der Wilhelmstraße und der Ecke Wilhelmstraße – Bahnhofstraße soll durch die Festlegung einer Baulinie eine klare städtebauliche Raumkante definiert werden, um der innerstädtischen Bedeutung des Gebietes Rechnung zu tragen.

Für alle weiteren Bereiche des Bebauungsplans definieren Baugrenzen die Bereiche der überbaubaren Flächen.

10.5 Dachneigungen

Zur Betonung des urbanen Charakters des Gebietes sowie zur Sicherung ausreichender Belichtungsverhältnisse in den verdichteten Gebieten sind flache und geneigte Dächer mit Neigungen bis maximal 12° in festgelegten Flächenanteilen zulässig.

Die Ausrichtung der geneigten Dächer erfolgt parallel zu den Erschießungsstraßen.

11. Belange des Umweltschutzes

11.1 Altlasten

Auf dem Gelände der Schlosserei Wienecke wurden in Teilbereichen erhöhte Kohlenwasserstoff- und Bleigehalte im Boden festgestellt. Der Bleigehalt von 139 mg/KG in einer Tiefe von 0,8-1,5 m stellt bei einem mittleren Grundwasserstand von 2-3 m keine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser dar. Bei einer solchen Tiefe ist bei einem erhöhten Bleigehalt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ebenfalls auszuschließen, da bei normaler Nutzung des Bodens diese Tiefe nicht erreicht wird.

Trotz der durchgeführten Gefährdungsabschätzung (s.h. Gutachten Nr. 98/329 bzw. Nr. 97/705 für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 2.09 und 2.12 der Stadt Warendorf, Verfasser: Sachverständigenbüro Dr. M. Ritzkopf, Münster) können aufgrund der früheren Nutzung bei Durchführung von Erdarbeiten jetzt noch nicht bekannte lokale Verunreinigungen festgestellt werden. In diesem Fall sind umgehend das Ordnungsamt der Stadt Warendorf und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu unterrichten. Ein entsprechender Hinweis (Nr. 6, Altlasten) ist Bestandteil des Bebauungsplans.

In Bezug auf zukünftige Bautätigkeiten und einer Grundwassernutzung wurden aus bodenschutzrechtlicher Sicht im Bebauungsplan zwei Gebiete mit der Signatur „Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet und in den textlichen Festsetzungen (5.2 Schutz vor Bodenverunreinigungen) und Hinweisen (Nr. 6, Altlasten) beschrieben. In diesen Bereichen sind durchzuführende Erdarbeiten gemäß den in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen Ausführungen durchzuführen um eine Gefährdung durch umweltbelastende Stoffe zu vermeiden.

11.2 Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan Nr. 2.09 geplanten Bebauungen sind überwiegend erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 64 –August-Wessing-Damm und der vorhandenen Blumenstraße sowie der Bahnstrecke Münster – Warendorf tangiert. Von den genannten Verkehrswegen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern der Verkehrswege keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitgehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Bei der Abwägung ob in derartig stark belasteten Bereichen Wohnnutzungen zugelassen werden sollten, ist zu berücksichtigen, dass es landesplanerische Zielsetzung ist, das Wohnen an Bahnhöfen zu fördern. Ferner wirkt die Verdichtung der Wohnbebauung innerhalb bebauter Gebiete einer Zersiedlung der Landschaft entgegen. Die zentrumsnahe Wohnlage verringert weiterhin die Notwendigkeit, den PKW zur Erledigung von Einkauf und Besorgungen benutzen zu müssen und trägt damit zu einer Verringerung der Lärmimmissionen in anderen Bereichen bei.

Eine Beschränkung der Entwicklung von Wohnbebauung auf Bereiche, in denen außerhalb der Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können, würde die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb besiedelter Gebiete fast unmöglich machen.

Aktiver Schallschutz als Lärmschutzwand oder -wall scheidet aus städtebaulichen Gründen aus. Die durch die Festlegungen einer Baulinie und einer geschlossenen Bebauung entlang des August-Wessing-Dammes geschaffene neue bauliche Raumkante wirkt sich jedoch positiv auf die südlich angrenzenden Gebiete aus und verringert deren Lärmbelastung durch die B 64 (August-Wessing-Damm). Die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse kann jedoch aufgrund der hohen Belastungen nur durch passiven Lärmschutz, d.h. durch Lärmschutz an den Gebäuden selbst, erreicht werden. Dazu werden für die einzelnen Bereiche des Bebauungsplans Lärmschutzpegelbereiche für die Umfassungsbauteile der geplanten Gebäude gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Planzeichnung festgelegt und in den textlichen Festsetzungen erläutert.

Ferner werden Regelungen hinsichtlich der Anordnung und/oder Gestaltung von Aussenwohnbereichen (Garten, Freisitz, Terrasse, Balkon usw.) getroffen.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den/die nachfolgend genannten Lärmpegelbereich/Lärmpegelbereiche eingestuft werden (s.h. Planzeichnung) generell bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht.

Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in einigen Bereichen des Bebauungsplans überschritten.

Die in diesem Fall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im folgenden bereichsbezogen differenziert im Bebauungsplan festgesetzt:

- **Lärmschutzbereich 1 (südlich der B 64, Kreuzung Blumenstraße / August-Wessing-Damm bis ca. 50 m in östliche Richtung, MI 2 - Gebiet)**

Festsetzung:

- Im Lärmschutzbereich 1 (s.h. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (parallel zur B 64) in den Lärmpegelbereich VI (erf. $R'_{w,res} = 50$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.
Für die Ost- und Westseiten (senkrecht zur B 64) gilt der Lärmpegelbereich V (erf. $R'_{w,res} = 45$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.
- Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen usw.) sind nur südlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der B 64 – August-Wessing-Damm zulässig.

- **Lärmschutzbereich 2 (südlich der B 64 – August-Wessing-Damm ab 50 m östlich des Kreuzungspunktes der Blumenstraße bis zum neuen Fuss- und Radweg, MI 2 - Gebiet sowie GE 2- Gebiet Fa. Knubel)**

Festsetzung:

- Im Lärmschutzbereich 2 (s.h. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (parallel zur B 64) in den Lärmpegelbereich V (erf. $R'_{w,res} = 45$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

Für die Gebäudeseiten senkrecht zum August-Wessing-Damm gilt abweichend davon der Lärmpegelbereich IV (erf. $R'_{w,res} = 40$ dB).

- Außenwohnbereiche sind nur südlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der B 64 – August-Wessing-Damm zulässig.

- **Lärmschutzbereich 3 (südlich der B 64, Kreuzung August-Wessing-Damm / Wilhelmstraße bis ca. 35 m in südliche Richtung, MI 2 - Gebiet)**

Festsetzung:

- Im Lärmschutzbereich 3 (s.h. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (parallel zur B 64) in den Lärmpegelbereich VI (erf. $R'_{w,res} = 50$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

Für die Ost- und Westseiten (westlich senkrecht zur B 64 bzw. der Wilhelmstraße zugewandt) gilt der Lärmpegelbereich V (erf. $R'_{w,res} = 45$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Für die der Wilhelmstraße abgewandte Gebäudeseite gilt der Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res} = 35$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

- Außenwohnbereiche (Balkon, Terrassen usw.) sind nur südlich und westlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der B 64 – August-Wessing-Damm bzw. der Wilhelmstraße zulässig.

- **Lärmschutzbereich 4 (ab ca. 35 m südlich der B 64, Kreuzung August-Wessing-Damm / Wilhelmstraße bis ca. 25 m in südliche Richtung, MI 2 - Gebiet)**

Festsetzung:

- Im Lärmschutzbereich 4 (s.h. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Ostseiten (parallel zur Wilhelmstraße) in den Lärmpegelbereich IV (erf. $R'_{w,res} = 40$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für die Westseiten (der Wilhelmstraße abgewandt) gilt der Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res} = 35$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.
- **Lärmschutzbereich 5 (Kreuzung Wilhelmstraße / Bahnhofstraße MI 2 - Gebiet)**

Festsetzung:

- Im Lärmschutzbereich 5 (s.h. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (der Bahnhofstraße abgewandt) in den Lärmpegelbereich IV (erf. $R'_{w,res} = 40$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für die Südseiten (der Bahnhofstraße zugewandt) und die Westseiten gilt der Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res} = 35$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die parallel zur Wilhelmstraße orientierten Gebäudeseiten gilt der Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res} = 35$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

- **Lärmschutzbereich 6 (Innenbereich östlich der Barentiner Straße, MI 1 - Gebiet) * sowie MI 2- Gebiet südlich Barentiner Straße**

Festsetzung:

- Im Lärmschutzbereich 6 (s.h. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Südseiten (der Bahnhofstraße zugewandt und im östlichen Bereich senkrecht zur Bahnhofstraße), ergänzt laut Ratsbeschluss vom 13.12.2002: sowie an den von der Blumenstraße nicht abgewandten Seiten in den Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res} = 35$ dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

Für die übrigen Teilgebiete des Bebauungsplans (MI 2 und 3 – Gebiete nördlich und südlich des neuen Verlaufs der Barentiner Straße, Teilbereiche des MI 1 – Gebiets südlich der Fa. Knubel, s.h. Planzeichnung) sind keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Für den Bereich des Bebauungsplans der als GE 2 – Gebiet gekennzeichnet ist (Fa. Knubel) darf ein zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von 60/45 dB(A)/qm (Tag/Nacht) nicht überschritten werden, um den Schutzanspruch der angrenzenden Mischgebiete zu gewährleisten.

Falls innerhalb des Gewerbegebiets Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber oder –leiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO errichtet werden sollen (s.h. textliche Festsetzungen Nr. 1, GE 2), so gelten für diese die Festsetzungen des Lärmschutzbereichs 2.

Im Innenbereich des MI 2 – Gebiets, westlich der Wilhelmstraße, ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung einer Stellplatzanlage zugunsten der Anwohner und der anliegenden gewerblichen Nutzungen möglich.

Den von dieser optionalen Planung ausgehenden Lärmimmissionen auf die umliegende Bebauung wurde in den vorangegangenen Festsetzungen zu diesem Bereich Rechnung getragen.

Im Bereich des MI 3 - Gebietes sind Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, zum Schutz vor den Schallimmissionen der im Norden gelegenen Kfz-Werkstatt sowie der Bundesstraße B 64 generell nach Süden hin zu orientieren.

11.3 Ökologie

Mit Ausnahme vorhandener Wohngärten und einer Hecke entlang eines Teilbereichs der Bahnhofstraße weist das Plangebiet derzeit nur wenige Grünflächen auf.

Durch die zielgerichtete Entwicklung des Plangebiets im Bezug auf Gewerbe- und Mischnutzung erfolgt im Bereich der neuen Trasse der Barentiner Straße eine begleitende Bepflanzung mit Laubgehölzen.

Zudem ist am westlichen Rand des Flurstücks 897 (Barentiner Str. 13) eine Heckenpflanzung vorgesehen, die das betreffende Grundstück in Richtung der geplanten Zufahrt zum nördlich anschließenden Gewerbegebiet abschirmen soll.

Entlang der Blumenstraße ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 2.05 ein Pflanzgebot ausgewiesen. Dies wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.09 mit Ausnahme des Einmündungsbereichs des geplanten Fuß- und Radweges übernommen.

12. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

13. Flächenbilanzierung

Flächen der GE- und MI- Gebiete

Plangebietsbereich	Fläche (qm)	Anteil des Plan- gebiets (%)
MI 2 Nord-Westlicher Bereich, Ecke August- Wessing-Damm / Blumenstraße	5.890	15,6 %
MI 3 Nördlich des neuen Verlaufs der Barentiner Straße	2.251	5,9 %
GE 2 Fa. Knubel, angrenzend an den August- Wessing-Damm	6.058	16,0 %
GE 1 Postareal, Ecke Blumenstraße / Bahnhofstraße	6.011	15,9 %
MI 1 (2 Bereiche) Mittlerer Planbereich südlich der Fa. Knubel	7.816	20,6 %
MI 2 Westlich der Wilhelmstraße	6.607	17,5 %
Gesamte Fläche der GE- und MI-Gebiete	34.633	91,5 %
Fläche gesamtes Plangebiet	37.835	100 %

Öffentliche Verkehrsflächen

Plangebietsbereich	Fläche (qm)	Anteil des Plan- gebiets (%)
Öffentliche Verkehrsfläche Barentiner Straße und neuer Fussweg zum August-Wessing-Damm	2.265	6,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche Südlicher Rand des August-Wessing-Dammes (B 64)	937	2,5 %
Gesamte öffentliche Verkehrsflächen	3.202	8,5 %
Fläche gesamtes Plangebiet	37.835	100 %

14. Kosten

Im westlichen Einmündungsbereich August-Wessing-Damm / Barentiner Str. (im Bereich der Flurstücke 977, 755, 884) sind Gas- und Elektroleitungen vorhanden, die im Zuge einer geplanten Bebauung und der Aufgabe des alten Verlaufes des Barentiner Str. verlegt werden müssen.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 20.000,-- DM.

Wer die aus der nötigen Verlegung resultierenden Kosten zu tragen hat, ist zwischen den neuen Eigentümern der vorstehend beschriebenen Liegenschaften und der Stadt Warendorf zu klären.

Warendorf, 30.11.2000
Geändert, 13.06.2001 und 24.01.2002

KLEIN.RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER

Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner

48231 Warendorf, Am Holzbach 46 Telefon 02581/6383-0 Telefax 02581/6936

Textliche Festsetzungen

zu dem
Bebauungsplan der Stadt Warendorf Nr. 2.09 für das Gebiet

- „Zwischen August-Wessing-Damm, Bahnhofstraße,
Wilhelmstraße und Blumenstraße“ -

vom 31.11.2000,
geändert am 13.06.2001 und 24.01.2002
geändert laut Ratsbeschluss vom 13.12.2002 (*im Text markiert mit **)

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

GE 1

Ecke Barentiner Str. - Blumenstr. (Postgelände)

Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4-6 BauNVO für das Gewerbegebiet ausgeschlossen:

- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2)
- Vergnügungsstätten (Abs. 3 Nr. 3)

Betriebe der Abstandsklassen I - VII (4. BImSchV 19.03.1997) werden ausgeschlossen.

In Ausnahmen können Betriebe der Kategorie VII zugelassen werden, sofern der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

GE 2

südlich der B 64 (Fa. Knubel) bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO für das Gewerbegebiet ausgeschlossen:

- Gewerbebetriebe (Abs. 1 Nr. 1) mit Ausnahme Kfz-Handel, dem eine Reparaturwerkstatt zugeordnet sein kann
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2)
- Vergnügungsstätten

Die Zugänglichkeit der innerhalb des Gewerbegebietes ausgewiesenen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung belasteten Flächen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die mit Leitungsrechten belastete Flächen dürfen im Erdgeschoss nicht bebaut werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

MI 1

Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-6 BauNVO für das Mischgebiet MI 1 ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3)
- sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 5)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

MI 2

Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-7 BauNVO für das Mischgebiet MI 2 ausgeschlossen:

Erdgeschoss:

- Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1)
- sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 5)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

Obergeschosse:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3)
- sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 8 und Abs. 8 (3))

* Ergänzung laut Ratsbeschluss vom 13.12.2002:

Im MI 2 – Gebiet südlich der Barentiner Straße sind Wohnungen im Erdgeschoss zulässig.

MI 3

Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-7 BauNVO für das Mischgebiet MI 3 ausgeschlossen:

Erdgeschoss:

- Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

Obergeschoße:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3)
- sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 8 und Abs. 8 (3))

2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden die maximalen Traufhöhen in der Planzeichnung festgelegt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante fertiggestellter Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Sparren.

In den mit II* gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss i. S. des § 2 (5) BauO NW zu errichten. Dabei ist die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Aussenwand im dritten Geschoss an der Gebäudelängsseite gegenüber der Aussenwand des darunter liegenden Geschosses um mind. 2,00 m zurückzusetzen.

In dem mit II** gekennzeichneten Gebiet soll entlang der Baulinie die aufgehende Gebäudekubatur der Höhe von 2 Vollgeschossen entsprechen was durch die Festlegung einer Mindesttraufhöhe sichergestellt wird. In diesem Bereich muss die Bebauung zu min. 40 % aus einem allseitig umschlossenen Gebäude gem. § 2 Abs. 2 BauO NRW und kann max. zu 60 % aus einer gleich hoch anschließenden Dachkonstruktion bestehen.

3. Stellplätze

Die in den MI und GE Gebieten nachzuweisenden Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen oder in dem zwischen der Bahnanlage und der Bahnhofsstraße geplanten Parkdeck (Bebauungsplan 2.12 "Bahnhof Warendorf") herzustellen bzw. öffentlich rechtlich zu sichern.

4. Ableitung des Niederschlagswassers

Einrichtungen zur nicht nur vorübergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels (z.B. Kellerdrainagen) sind nicht zulässig.

Das Recht zur Entnahme von Brauchwasser aus Regenwasserrückhalte- bzw. sammelanlagen bleibt hiervon unberührt.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine Versickerung von Niederschlagswasser wegen der Gefahr der Schadstoffmobilisierung in Altlastenflächen ausgeschlossen.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärmschutz

Um für die bei Schaf- und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen ist aus Gründen des Immissionsschutzes in den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereichen der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht.

Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Lärmschutzbereich 1

(südlich der B 64, Kreuzung Blumenstraße / August-Wessing-Damm bis ca. 50 m in östlicher Richtung, MI 2 - Gebiet)

Im Lärmschutzbereich 1 (s.h. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Aussenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (parallel zu B 64) in den in den Lärmpegelbereich VI (erf. R = 50 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Für die Ost- und Westseiten (senkrecht zur B 64) gilt der Lärmpegelbereich V (erf. R = 45 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Aussenwohnbereiche (Balkone, Terrassen usw.) sind nur südlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der B 64 -August-Wessing-Damm- zulässig.

Lärmschutzbereich 2

(südlich der B 64 -August-Wessing-Damm- ab 50 m östlich des Kreuzungspunktes der Blumenstraße bis zum neuen Fuss- und Radweg, MI 2 - Gebiet)

Im Lärmschutzbereich 2 (s.h. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Aussenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (parallel zur B 64) in den Lärmpegelbereich V (erf. R = 45 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Für die Ost- und Westseiten (senkrecht zur B 64) gilt der Lärmpegelbereich IV (erf. R = 40 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Aussenwohnbereiche (Balkone, Terrassen usw.) sind nur südlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der B 64 -August-Wessing-Damm- zulässig.

Lärmschutzbereich 3

(südlich der B 64 Kreuzung August-Wessing-Damm / Wilhelmstraße bis ca. 35 m in südliche Richtung, MI 2 - Gebiet)

Im Lärmschutzbereich 3 (s.h. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Aussenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (parallel zur B 64) in den Lärmpegelbereich VI (erf. R = 50 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Für die Ost- und Westseiten (westlich senkrecht zur B 64 bzw. der Wilhelmstraße zugewandt) gilt der Lärmpegelbereich V (erf. R = 45 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz in Hochbau".

Für die der Wilhelmstraße abgewandte Gebäudeseite gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Aussenwohnbereiche (Balkone, Terrassen usw.) sind nur südlich und westlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der B 64 -August-Wessing-Damm- bzw. der Wilhelmstraße zulässig.

Lärmschutzbereich 4

(ab ca. 35 m südlich der B 64, Kreuzung August-Wessing-Damm /Wilhelmstraße bis ca. 25 m in südliche Richtung, MI 2 - Gebiet)

Im Lärmschutzbereich 4 (s.h. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Aussenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Ostseiten (parallel zur Wilhelmstraße) in den Lärmpegelbereich IV (erf. R = 40 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Für die Westseiten (der Wilhelmstraße abgewandt) gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Lärmschutzbereich 5

(Kreuzung Wilhelmstraße/Bahnhofstraße, MI 2 - Gebiet)

Im Lärmschutzbereich 5 (s.h. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Aussenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (der Bahnhofstraße abgewandt) in den Lärmpegelbereich IV (erf. R = 40 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Für die Südseiten (der Bahnhofstraße zugewandt) gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", für die parallel zur Wilhelmstraße und senkrecht zur Bahnhofstraße orientierten Gebäudeseiten gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R = 35 dB).

Lärmschutzbereich 6

(Innenbereich östlich der Barentiner Straße, MI 1 - Gebiet)

** sowie MI 2 – Gebiet südlich Barentiner Straße*

Im Lärmschutzbereich 6 (s.h. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Aussenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Südseiten (der Bahnhofstraße zugewandt und im östlichen Bereich senkrecht zur Bahnhofstraße), *ergänzt laut Ratsbeschluss vom 13.12.2002: sowie an den von der Blumenstraße nicht abgewandten Seiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Sonstiges

Im GE 2 - Gebiet darf ein zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von 60/45 dB (A)/qm (Tag/Nacht) durch die in diesem Bereich zulässigen Nutzungen nicht überschritten werden.

Falls im GE 2 - Gebiet ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber oder -leiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO errichtet werden sollen, so gelten für diese die Festsetzungen des Lärmschutzbereichs 2.

Im Bereich des MI 3 – Gebietes sind Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, zum Schutz vor den Schallimmissionen der im Norden gelegenen Kfz-Werkstatt sowie der Bundesstraße B 64 generell nach Süden hin zu orientieren.

5.2 Schutz vor Bodenverunreinigungen

Für die Gebiete mit der Signatur „Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gilt, dass durchzuführende Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation zu erfolgen haben.

Belasteter Boden ist separat auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Maßnahmen sind im einzelnen vorher mit dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, abzustimmen.

Bei erforderlich werdendem Baugenehmigungsverfahren sind die Forderungen als Auflagen in den Bauschein zu übernehmen.

Die Grundwassernutzung (Erstellung von Bohrbrunnen) im Plangebiet ist rechtzeitig vorher mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

6. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

7. Sonstige Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ und GFZ bestimmt, sofern es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche und die Festsetzungen über die Geschoszahl, die Traufhöhe und Dachneigung eingeschränkt wird.

Gestalterische Festsetzungen

(gem. § 86 BauO NW)

Die Pultdächer sind so anzuordnen, dass die Firste parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster unverzüglich anzuzeigen (gem. § 15f DSchG NRW).

2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplans der Stadt Warendorf. Es ist zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach den genehmigten Plänen gem. § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt sind.

3. Wasserversorgung

Es ist zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet ist und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist.

Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 1600 l/min für eine Einsatzdauer von zwei Stunden sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten mit Abständen von höchstens 150 m gemessen in der Straßennachse zu installieren und an gut sichtbaren Stellen mit Hinweisschildern zu versehen.

4. Abfall

Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden.

5. Grundwasser

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kann ein Anstieg des natürlichen, nicht durch künstliche Maßnahmen wie z.B. Dränagen, Grundwasserentnahmen, Flussregulierungen etc. abgesenkten Grundwasserspiegels bis mindestens ca. 1,00 m unter vorhandener GOK nicht ausgeschlossen werden.

Die Grundwassernutzung (Erstellung von Bohrbrunnen) im Plangebiet ist rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

6. Altlasten

Auf dem Gelände der Schlosserei Wienecke wurden in Teilbereichen erhöhte Kohlenwasserstoff- und Bleigehalte im Boden festgestellt. Der Bleigehalt von 139 mg/KG in einer Tiefe von 0,8-1,5 m stellt bei einem mittleren Grundwasserstand von 2-3 m keine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser dar.

Bei einer solchen Tiefe ist bei einem erhöhten Bleigehalt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ebenfalls auszuschließen, da bei normaler Nutzung des Bodens diese Tiefe nicht erreicht wird.

Trotz der durchgeführten Gefährdungsabschätzung können aufgrund der früheren Nutzung bei Durchführung von Erarbeiten jetzt noch nicht bekannte lokale Verunreinigungen festgestellt werden. In diesem Fall sind umgehend das Ordnungsamt der Stadt Warendorf und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu unterrichten.

Warendorf, 30.11.2000

geändert am 13.06.2001 und 24.01.2002

geändert laut Ratsbeschluss vom 13.12.2002 (*im Text markiert mit **)