

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Stadt Warendorf Nr. 2.12 / 2. Änderung für das Gebiet „Bahnhof Warendorf“

1. Einleitung

Nach dem Brand des Warendorfer Bahnhofsgebäudes im Jahre 1995 entschied sich der Rat der Stadt für eine städtebauliche Neuordnung des gesamten Bahnhofsareals einschließlich seines Umfeldes zwischen August-Wessing-Damm, Freckenhorster Straße, Zumlohstraße und Wilhelmstraße.

Das Stadtumbau-Vorhaben fand seinen planungsrechtlichen Ausdruck im Bebauungsplan Nr. 2.12 „Bahnhof Warendorf“, der am 01.12.2000 Rechtskraft erlangte.

In den Folgejahren wurde das Konzept mit dem Bau des Bahnhofsvorplatzes, der Aufgabe einer Tankstelle zugunsten eines Geschäftshauses sowie dem Rückbau von Gleisanlagen zugunsten einer Wohnbebauung in wesentlichen Teilen umgesetzt.

Das Kernstück jedoch, die Errichtung einer die Gleisanlagen begleitenden Bahnhofsbebauung für Dienstleistungen, Einzelhandel und Verwaltung, konnte - mit Ausnahme einer Fahrradstation - bislang nicht realisiert werden, da Investoren fehlten.

2. Planungsanlass

Im Jahre 2007 nun bewarben sich zwei Interessentengruppen um den Zuschlag zur Verwertung der in städtischer Hand befindlichen Bauflächen. Im Dezember des Jahres entschied der Rat, den Auftrag zur Realisierung des Bahnhofsprojektes der Warendorfer Bietergemeinschaft Elmer/Altefrohe zu erteilen.

Es wird seitens der Investoren beabsichtigt, in insgesamt drei Geschäftsgebäuden sechs Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln und im 1. Obergeschoss Büroflächen herzustellen. Mit Backshop, Drogerie und der Kombination Bistro/Kiosk werden zum Teil bahnhofsbezogene Anbieter einen Geschäftsstandort finden.

Das Baugrundstück liegt zwischen dem Bahnhofsvorplatz und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und erstreckt sich von der genannten Fahrradstation im Westen bis zur Freckenhorster Straße im Osten.

Durch das Vorhaben werden die im Bebauungsplan Nr. 2.12 festgesetzten überbaubaren Flächen teilweise überschritten und hierbei z. T. ausgewiesene

öffentliche Verkehrsflächen reduziert. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Diese kann im Rahmen des beschleunigten Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich im vorliegenden Fall um ein kleinräumliches Projekt im Innenbereich handelt, das zur Verbesserung der Infrastruktur beiträgt und der Schaffung von Arbeitsplätzen dient.

3. Lage und Größe des Änderungsbereichs

Das Plangebiet Nr. 2.12/2. Änderung liegt in der Gemarkung Warendorf, Flur 12 und umfasst folgende Parzellen: Nrn. 979 (teilweise), 1008 und 1052 (teilweise). Die Größe des Plangebietes beträgt 5.110 m².

4. Die Planänderungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2.12 setzt am Bahnhof Warendorf nördlich der Gleisanlagen in den Kerngebieten MK1 und MK2 zwei Baufelder für Bahnhofsnutzungen fest, deren flächenmäßige Ausdehnung durch Baulinien nahezu vollständig vorgegeben wird. Zulässig ist jeweils eine ein- bis maximal dreigeschossige Bebauung mit einer größten Traufhöhe von 11,00 m und einer GRZ/GFZ von 1,0/2,5

An die geplanten Gebäudekanten schließen sich im Norden die öffentlichen Verkehrsflächen „Verknüpfungspunkt ÖPNV“ und „Bahnhofsvorplatz“ sowie im Süden die „Bahnanlagen“ der Deutsche Bahn AG unmittelbar an.

4.1 Allgemeine Anpassung der Lage der überbaubaren Flächen

Während man bei Planaufstellung in den 90er Jahren von einer zukünftig erforderlichen Breite der DB-Bahnanlagen von 12,00 m ausging, ergab sich bei der späteren Neuparzellierung im Zuge der durchgeführten Umlegung im Jahre 2002 ein verminderter Wert von 11,50 m, der von der DB AG eingebracht wurde.

Gleichzeitig wurde ein damals aktueller Hochbau-Entwurf zur Grundlage der Neuparzellierung gemacht, dessen dreigeschossiger Hauptbaukörper zur Schaffung einer breiteren Bahnsteigfläche gegenüber der Bebauungsplanausweisung um 1,16 m nach Norden verschoben war. Unter Berücksichtigung dieser neuen – verschobenen – Maße wurde daraufhin die Fahrrad-Station realisiert.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher eine Anpassung der Lage der Bauflächen an die Grundstücksverhältnisse nach der Umlegung. Dies bringt ebenfalls eine Verbreiterung der überbaubaren Flächen des Baufeldes MK2 um 1,16 m mit sich.

4.2 Eingriff in den Bahnhofsvorplatz im Bereich MK1

Zur optischen Auflockerung des Hauptbaukörpers und Schaffung einer unverwechselbaren Gebäudefront war im Bebauungsplan Nr. 2.12 im Baufeld MK1 das Hervortreten eines halbrunden Gebäudeteils um 7,00 m aus der nördlichen Bauflucht festgesetzt. Die Grundfläche des Vorbaus betrug ca. 80 m².

Dieses Gestaltungselement wird aufgegeben und stattdessen die Anordnung eines eigenständigen nahezu quadratischen Baukörpers ermöglicht, der eine Kantenlänge von 21,00 x 22,00 m aufweist und nun mit einer Tiefe von 13,00 m in den Bahnhofsvorplatz hineinragt. Hierbei nimmt er mit einer Grundfläche von ca. 270 m² den Vorplatz in Anspruch.

Dieses Gebäude trägt ebenfalls zur Auflockerung des Bahnhofsensembles bei und führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Nutzung des Vorplatzes. Vielmehr ist die Erweiterung des Baufensters notwendig, um das Bahnhofprojekt zu ermöglichen und hiermit eine wichtige Infrastruktureinrichtung zu schaffen.

Durch die Aufgabe des bisherigen Konzeptes, im Bereich MK1 einen einheitlichen geschlossenen Baukörper herzustellen, werden zwei zusätzliche Durchgänge zwischen dem Busbahnhof im Norden und dem Bahnsteig im Süden für die ÖPNV-Nutzer möglich.

Um diese planungsrechtlich abzusichern, werden Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

4.3 Vergrößerung des Baufensters in MK2

Neben der unter 4.1 dargestellten Erweiterung der überbaubaren Flächen sind im Baufeld MK2 folgende weitere Korrekturen erforderlich.

Bereits im Baufeld MK1 sind eingeschossige Vordächer als Wetterschutz für die wartenden ÖPNV-Nutzer an der Nord- und Südseite des Gebäudes geplant. Ein ebensolches soll auch das neue Geschäftshaus am Freckenhorster Tor an seiner Nordfront erhalten. Das Dach wird darüber hinaus auf die westliche Freifläche des MK2-Bereichs ausgedehnt und dient hier der geplanten Außengastronomie. Entsprechende überbaubare Flächen werden ausgewiesen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die eingeschossigen Dachbereiche im Bebauungsplan generell die Festsetzung getroffen wird, hier ausschließlich Überdachungen zuzulassen, um eine unerwünschte Bebauung dieser Flächen zu verhindern.

Des Weiteren wird im westlichen Teil des Baufeldes MK2 die festgesetzte schräge Gebäudefront begradigt und hierbei in geringem Maß nach Norden verschoben, so dass eine Gebäudegrundfläche von ca. 20 m² gewonnen wird.

4.4 Anpassung der Altlasten-Belastungsfläche 1 („DB-Tankstelle“)

Im Bebauungsplan Nr. 2.12 war im Westen des geplanten Bahnhofsgebäudes und größtenteils außerhalb des Plangebietes der 2. Änderung die ca. 1.000 m² große Belastungsfläche einer ehemaligen DB-Tankstelle eingetragen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt war.

Bei Kanal- und Straßenbauarbeiten im Bereich dieser Fläche wurden im Jahre 2003 Bodenkontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt. Bei Ausschachtungsarbeiten zur Herstellung der Fundamente der Fahrradstation wurden nach Vergaserkraftstoff riechende Böden ausgekoffert und entsorgt. Unter dem angrenzenden Trafogebäude blieben Restkontaminationen von 540 mg/kg an MKW zurück. Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) waren nicht mehr nachweisbar.

Auf Grund der undurchlässigen Bodenverhältnisse und der vollständigen Versiegelung der betroffenen Bereiche konnten die Restbelastungen im Untergrund verbleiben. Aus Sicht des Boden- und Gewässerschutzes wurden keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine Gefährdung von Schutzgütern konnte bei Beibehaltung der ausgewiesenen Nutzung ausgeschlossen werden.

Aufgrund der noch vorhandenen Bodenverunreinigungen unter dem Trafogebäude wurde sodann der Altstandort nachrichtlich in das Altlastenkataster des Kreises Warendorf mit dem nunmehr stark verringerten Flächenmaß von 30 m² und der Key-Flächen-Nr. 50076 aufgenommen.

Von den jetzt im Bereich des neu zu errichtenden Bahnhofgebäudes geplanten Änderungen wird der Altstandort nicht berührt. Bei Realisierung der Planänderungen ist mit einer Beeinträchtigung durch den Altstandort nicht zu rechnen.

In den Bebauungsplan Nr. 2.12/2. Änderung wird der Hinweis aufgenommen, dass, sofern zukünftig im Bereich des ausgewiesenen Altstandortes „DB-Tankstelle“ Erdarbeiten durchgeführt werden, mit einem weiteren Anfall von verunreinigtem Boden zu rechnen ist. Diese Arbeiten sind daher rechtzeitig vorher mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Warendorf abzustimmen.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass - trotz durchgeführter Untersuchungen bei Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2.12 - bei Erdarbeiten im Plangebiet aufgrund der früheren Nutzungen jetzt noch nicht bekannte lokale Verunreinigungen festgestellt werden können. Sofern bei Baumaßnahmen solche Verunreinigungen entdeckt werden, sind umgehend das Sachgebiet Sicherheit und Ordnung der Stadt Warendorf sowie die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Warendorf zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu unterrichten.

5. Allgemeine Flächenbilanz

Das Plangebiet Nr. 2.12 / 2.Änderung gliedert sich in folgende Flächen:

Kerngebiet MK1 und MK2	3.060 m ²
Bahnanlagen	450 m ²
Versorgungsfläche Elektrizität	20 m ²
Teilfläche Bahnhofsvorplatz	1.430 m ²
Teilfläche ÖPNV-Verknüpfungspunkt	180 m ²
Summe	----- 5.140 m ²

6. Einzelhandelsrelevante Flächenbilanz

Eine Begrenzung von Verkaufsflächen für Handelsbetriebe bestand im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2.12 für das Kerngebiet MK1 nicht. Eine solche wird durch die 2. Änderungsplanung auch nicht eingeführt.

Ein Vergleich der Ausnutzungsmöglichkeiten für das Baufeld 1 zwischen neuer und alter Planung zeigt, dass das Nutzungspotenzial allgemein – und damit auch für den Einzelhandel – nahezu unverändert bleibt.

Bebauungsplan Nr. 2.12 / 2.Änderung

Überbaubare Flächen in MK1 ohne die für die Allgemeinheit freizuhaltenen Aufenthaltsbereiche:	1.540 m ²
hiervon maximal eingeschossig:	390 m ²
maximal dreigeschossig:	1.150 m ²

Bebauungsplan Nr. 2.12

Überbaubare Flächen in MK1 ohne Vordachbereiche:	1.520 m ²
hiervon maximal eingeschossig:	360 m ²
maximal dreigeschossig:	1.160 m ²

Für das Kerngebiet MK2 / Baufeld 2 bestand im Bebauungsplan Nr. 2.12 eine Beschränkung der Verkaufsflächen auf maximal 600 m². Hierbei besaß das Baufeld eine überbaubare Fläche von 825 m².

Aus den unter Punkt 4.1 und 4.3 dargestellten Veränderungen im Zuschnitt des Baufensters ergibt sich eine erweiterte Baufläche von 930 m².

Aufgrund dieser verbesserten Nutzungsmöglichkeiten sowie der Tatsache, dass der Anteil der Verkaufsfläche an der Gesamtladenfläche seit der Planaufstellung in 2000 - branchenabhängig - zugenommen hat, wird die zulässige maximale Verkaufsfläche im Baufeld 2 auf 750 m² festgesetzt.

7. Ökologie

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Umweltbelange, die über die unter Punkt 4.4 dargestellte Altlasten-Thematik hinausgehen, nicht betroffen. Zwar wird die überbaubare Fläche im Plangebiet vergrößert, dies geht jedoch zulasten von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen, so dass ein größeres Maß an Flächenversiegelungen nicht entsteht.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

8. Kosten

Der Stadt Warendorf entstehen durch die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.12 keine Kosten.

Warendorf, 24.11.2008

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag



Stuke