

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.05 A/B "Nördliche Stadterweiterung" *Blatt 1*

1. Allgemeines

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung für das Gebiet zwischen dem Einmündungsbereich der Fürstenbergstraße auf die Gallitzinstraße und der West- bzw. Südgrenze der Flurstücke 523, 797, 1157 und 1158 in Flur 32.

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 23.10.1990 beschlossen, daß ein Änderungsbebauungsplan für das vorgenannte Gebiet aufgestellt werden soll. Dieser Beschluß ist am 16.11.1990 im Amtsblatt der Stadt Warendorf öffentlich bekanntgemacht worden.

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf wird im Rahmen der Fortschreibung um den Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren korrigiert.

2. Planungsziel und Planungszweck

Nach dem Konkurs einer Baufirma steht das ehemalige Betriebsgelände zur Disposition.

Im Erläuterungsbericht zum FNP ist dargelegt, daß sich das Firmengelände im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs nach dem Krieg entwickelt hat. Die Absicherung dieses Bereiches erfolgte danach im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 A/B, wobei die Belange der heranrückenden Wohnbebauung entsprechend berücksichtigt wurden.

Desweiteren war im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1969 im Bereich des von-Vincke-Platzes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" ausgewiesen. Im Zuge des 1. Änderungsplanes fand eine Verlagerung der Sondergebietsfläche gegen Osten statt bei gleichzeitiger Reduzierung der maximal erzielbaren Geschößfläche.

Da eine Ansiedlung von Läden bis auf einen Bäckereibetrieb nicht erreicht werden konnte, wurde letztlich die Fläche zur Wohnbebauung freigegeben.

Die Stadt befürwortet jedoch auch weiterhin die Einrichtung eines Versorgungsbereiches im Umfeld der ursprünglichen Planung, um eine den nördlichen Stadtteil abdeckende Nahversorgung zu sichern.

Der Rat der Stadt Warendorf hat deshalb beschlossen, den gewerblich abgesicherten Bereich Ecke Gallitzinstraße/Fürstenbergstraße aufzugeben und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Stadtteilbezogenes Ladengebiet" auszuweisen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung zu schaffen.

3. Planungsgrundsätze

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des BauGB sowie der BauNVO rechtsverbindlich festgesetzt.

Unter Zugrundelegung der Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und Abgrenzung der Branchen werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die anderen Versorgungsbereiche der Stadt erwartet.

Insbesondere werden bei den Planfestsetzungen berücksichtigt:

- Die Begrenzung festgelegter Branchen auf eine maximale Verkaufs- oder Nutzfläche von je 200 qm, bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit weiterer festgelegter Branchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 300 qm, wobei im Einzelfall 150 qm Verkaufsfläche nicht überschritten werden darf.
- Die Zulässigkeit von Praxen, Büros und Wohnnutzungen im II.-Geschoß.
- Eine weitere Aufwertung des privaten Grünstreifens und der Stellplatzfläche durch ein Pflanz- und Unterhaltungsgebot für Laubbäume.

4. Immissionen

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Gewerbegebiet zur Gallitzin- und Fürstenbergstraße hin durch einen 3,00 m breiten privaten Grünstreifen abgeschirmt. Die 2. Änderung nimmt als Planungsinhalt den Grünstreifen als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin auf. Unterbrechungen durch notwendige Anschlußbereiche sind besonders festgesetzt. Durch die weitere Festschreibung der Flächen für die Stellplätze an der Gallitzinstraße in Verbindung mit der Zu- und Abfahrt sind Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr nicht erkennbar.

Grundlage der schalltechnischen Beurteilung der von der Stellplatzfläche ausgehenden Immissionen ist gemäß Runderlaß des MSWV vom 21.07.1988 (MBL. NW. S. 1238/SMBL. NW S. 2311) die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 5/1987 und die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS - 90.

Entsprechend der Aussage im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Warendorf von 1991 weist die Gallitzinstraße eine Verkehrsmenge in beiden Richtungen von 680 Kfz/1h auf. Nach dem Netzfall 0 - Bestandsanalyse auf Grundlage der Kfz-Befragung vom 05.10.1989 16 - 18 Uhr - ergibt die Umrechnung danach eine Gesamtbelastung von 7.480 Kfz/24h.

Da für Warendorf spezifisch ca. 8 % des Gesamtverkehrs auf die Nachtzeit entfallen, errechnen sich demzufolge 430,1 Kfz/1h am Tag und 74,8 Kfz/1h in der Nacht.

Nach Bild 3 der DIN 18005 und einem LKW-Anteil von 5 % beitragen danach die resultierenden Mittelungspegel tagsüber $L_m(25)$ 65,0 dB(A) und nachts $L_m(25)$ 56,5 dB(A).

Unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, einem verringerten Abstand auf $L_m(10)$ und einem Zuschlag für erhöhte Störeinwirkungen von Lichtzeichen geregelten Kreuzungen sind Korrekturfaktoren mit - 5,0 dB(A), + 5,0 dB(A) und + 1,0 dB(A) in Ansatz zu bringen.

Der von der Gallitzinstraße ausgehende und auf die Vorderseite der Wohnhäuser einwirkende Mittelungspegel beträgt danach tagsüber $L_m(10)$ 66,0 dB(A) und nachts $L_m(10)$ 57,5 dB(A).

Als L_R -gesamt für die Stellplatzfläche (81 Stück) errechnen sich ca. 50 dB(A). Die Berechnung hierzu erfolgte unter Berücksichtigung der Fahrzeugbewegungen je Stellplatz und Stunde mit dem Faktor 0,6 unter Unterteilung in Teilflächen entsprechend 4,5 der RLS-90.

Der Gesamtbeurteilungspegel aus den Beurteilungspegeln der Straße und der Stellplatzfläche beträgt danach tagsüber ca. 66,2 dB(A).

Es findet somit keine nennenswerte Pegelerhöhung statt, so daß die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen nicht gegeben ist bzw. durch die 1989 abgeschlossenen passiven Schallschutzmaßnahmen - Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 - an den Häusern der Gallitzinstraße voll mit abgedeckt werden.

Der Anlieferverkehr des Sondergebietes erfolgt über die an der Fürstenbergstraße festgelegten Zu- und Abfahrten, wobei die Anlieferung im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze auf den unmittelbaren Anschlußbereich an die öffentliche Verkehrsfläche beschränkt wird. Der Anlieferungsverkehr soll desweiteren im Genehmigungsverfahren auf die Tageszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr begrenzt werden. Zur Minderung der Lärmsituation ist der Anlieferungsbereich des SB-Marktes zur Fürstenbergstraße hin mit einer entsprechend gestalteten Einhausung (Schallschutzmauer, Überdachung, geräuschkämmende Asphaltdecke etc.) zu versehen. Die Klärung der speziell zu treffenden Maßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Die am Tag durch den Anlieferverkehr ausgehenden Geräuscheinwirkungen lassen danach keine unzumutbaren Lärmimmissionen für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete erwarten.

Für die in dem SO_2 -/ SO_3 -Gebiet im II-Vollgeschoß zulässigen Praxen, Büros und Wohnungen ist die Immissionswertung anhand der Orientierungswerte nach DIN 18005 vorzunehmen.

Der resultierende Mittelungspegel ist demnach wie vor, ausgehend von der Gallitzinstraße, mit tagsüber Lm (25) 65,0 dB(A) und nachts Lm (25) 56,5 dB(A) anzusetzen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, einen erhöhten Abstand auf Lm (40) und einem Zuschlag für erhöhte Störeinwirkungen von lichtzeitengeregelten Kreuzungen sind Korrekturfaktoren mit -5,0 dB(A) - 2,5 dB(A) und + 1,0 dB(A) in Ansatz zu bringen. Der auf die Vorderseite der Wandflächen im II-Vollgeschoß des Ladengebietes einwirkende Mittelungspegel beträgt demnach tagsüber Lm (40) = 58,5 dB(A) und nachts LM (40) = 50,0 dB(A).

Der Gesamtbeurteilungspegel aus dem Beurteilungsplan der Straße und der Stellplatzfläche beträgt demnach tagsüber 59,10 dB(A).

Unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzungen und unter Zugrundelegung der ermittelten Beurteilungspegel werden danach die Orientierungswerte mit Tag bis 55,0 dB(A) und Nacht bis 45,0 dB(A) nicht eingehalten.

Nach der VDI 2719 - Richtwerte für die in den Räumen zulässigen Pegel von außen eindringender Geräusche für Aufenthaltsräume in Wohnungen - sind korrespondierende Innenpegel von tagsüber 35,0 - 40,0 dB(A) und nachts 30,0 - 35,0 dB(A) anzustreben.

Demzufolge werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan diejenigen Flächen festgesetzt, in denen besondere passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind.

5. Sonstiges

Anhand der früheren Nutzung des Gebäudes handelt es sich um einen Altstandort gem. § 28 Abs. 3 Landesabfallgesetz. Das weitere Vorgehen zur Gefährdungsabschätzung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht ausgelöst.

Der Stadt Warendorf entstehen mit der Verwirklichung der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Folgekosten.

Warendorf, den 07. Januar/ 06. April 1992

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor
Im Auftrag



(Meyer)
Städt. Baudirektor