

## Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 2.03 für das "Gewerbegebiet nördlich der Raestruper Straße"

### 1.0 Anlaß der Planaufstellung

Der Rat der Stadt hat am 24.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.03 für das "Gewerbegebiet nördlich der Raestruper Straße" beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist danach u. a., daß die in § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 aufgeführten Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen großflächigen Handelsbetriebe, soweit städtebaulich nicht vertretbar, auszuschließen sind. Den Belangen des Umweltschutzes soll durch Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und Eigenschaften entsprochen werden. Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sollen desweiteren zentrumstypische Einzelhandelsbetriebe begrenzt bzw. nicht zur Ansiedlung gelangen.

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze der Bahnanlage (Bahnlinie Münster/Rheda-Wiedenbrück).
- Im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Südstraße.
- Im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Wolbecker Straße.
- Im Westen durch die östliche und nördliche Straßenbegrenzungslinie der Raestruper Straße bis hin zur Bahnlinie Münster-Rheda-Wiedenbrück.

### 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Entsprechend der Darstellung im FNP sieht der Bebauungsplanentwurf die Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vor, so daß der künftige Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt sein wird.

## 2.0 Festsetzung im Bebauungsplan

### 2.1 Gewerbegebiet (GE)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage dieser Gliederung ist der sog. Abstandserlaß.

Unter Beachtung der Abstandsliste 1998 wird die künftige gewerbliche Nutzung nach ihrem Störgrad im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt. Nach der genannten Abstandsgliederung ergeben sich im Plangebiet insgesamt 2 Zonen für Betriebe mit unterschiedlichem Störgrad. Bezugspunkt ist dabei die im Plangebiet an der Wolbecker Straße und Süd- und Zumlohstraße liegende Wohnbebauung.

Darüberhinaus wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für den ortsansässigen Straßenbaubetrieb in den durch Planeintrag gekennzeichneten Zonen eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der Brech- und Klassieranlage (Ziffer 83 der Abstandsliste), der Apshaltmischanlage (Ziffer 89 der Abstandsliste), des Transportbetriebes (analog Ziffer 153 der Abstandsliste) und der Außenlagerflächen (analog Ziffer 20g der Abstandsliste) für zulässig erklärt.

#### 2.1.1 Ausnahmeregelung

Mit der Festsetzung von zulässigen Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird der Möglichkeit Rechnung getragen, daß die vorhandenen und künftig hier anzusiedelnden Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen können. In diesem Falle sind auch Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse der Abstandsliste 1999 zulässig.

In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastung soll diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offen gehalten werden.

Von einem generellen Ausschluß von Wohnungen im Gewerbegebiet wird abgesehen. Bei Inanspruchnahme dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit hat der beschränkte Personenkreis (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) mit Immissionen zu rechnen, die nur eine auf den Gebietstyp abgestellte Wohnruhe gewährleistet.

### 2.1.2 Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanter Sortimentsgruppe unzulässig.

Als zentrenrelevante Sortimentsgruppe gem. Einzelhandelserlaß 1996 gelten:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.

Die Festsetzung ist aus dem Planungsziel abzuleiten, wonach die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt von Warendorf zu stärken ist, auch um die bei der Stadtsanierung eingesetzten Städtebauförderungsmittel nicht zu gefährden.

Angesichts der in Warendorf herrschenden Knappheit an Gewerbeflächen gilt es außerdem, die noch zur Verfügung stehenden Flächen auch dem produzierenden Gewerbe zu öffnen.

### 2.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Von den Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschützt vor den mit dem Betrieb kerngebietstypischer Vergnügungsstätten verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren besonderen Standortanforderungen abgesichert werden.

## 3.0 Maß der baulichen Nutzung

### 3.1 Baukörperhöhen

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine einheitliche maximale Baukörperhöhe von 10,0 m, 12,0 m bzw. 18,0 m festgesetzt. Um einer Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegenzuwirken, sind lediglich Sonderbauwerke wie Schornsteine, Silos etc. bis zu einer Höhe von 5,0 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig.

Insgesamt bemißt sich die höchste Gebäudehöhe im Verhältnis zur Höhenlage, der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anaufähigen Verkehrsfläche.

### 3.2 Grundflächenzahl und Baumassenzahl

In den einzelnen Teilbereichen des Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt und erreicht damit die Obergrenze lt. BauNVO.

Die Kombination der Grundflächenzahl mit der festgesetzten Baukörperhöhe erübrigt zwar die Festsetzung einer Baumassenzahl, da die Obergrenze für die Baumassenzahl (10,0) im Gewerbegebiet lt. BauNVO nicht überschritten werden kann. Unter beitragsrechtlichen Gesichtspunkten wird jedoch in Ergänzung hierzu eine Baumassenzahl mit 8,0 festgesetzt.

### 3.3 Überbaubare Flächen

Die festgesetzten überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet sind aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl größtmöglich durch Baugrenzen gefaßt. Für die Festsetzung von Baulinien wird keine Notwendigkeit gesehen.

### 3.4 Bauweise

Im Gewerbegebiet wird aufgrund des Bestandes und zu Gunsten einer allgemeinen Planungsflexibilität eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Danach können Gebäude die Länge von 50,0 m generell überschreiten. Die Bestimmungen gem. BauONW bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben unberührt.

### 3.5 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen sind städtebaulich nicht erforderlich, da das Gewerbegebiet überwiegend bebaut und in entsprechender Weise gewerblich genutzt wird.

#### 4.0 Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist über Raestruper-, Wolbecker- und Südstraße gewährleistet. Das Plangebiet ist desweiteren über die Waterstroate und die innerstädtische Entlastungsstraße an das überörtliche Verkehrsnetz der K 3 und B 64 angeschlossen.

Im Bereich der vorgenannten Erschließungsstraßen sind keine gesonderten Flächen für den ruhenden Verkehr des Gewerbegebietes ausgewiesen. Der Stellplatzbedarf der Betriebe ist danach auf den eigenen Grundstücken auszuweisen.

#### 5.0 Belange des Schienenverkehrs

Der Bebauungsplanentwurf sieht im nördlichen Plangebiet die Ausweisung einer Verkehrsfläche für Bahnanlagen vor.

Die Aufnahme der Verkehrsfläche dient der Vorsorge für den Güterverkehr um bei zusätzlichem Bedarf zwischen Katzheide (K 3) und Blumenstraße ein neues Parallelgleis einrichten zu können.

#### 6.0 Immissionen

Als wesentlichste Maßnahme zum Immissionsschutz ist die unter Punkt 2.1 erläuterte Gliederung des Gewerbegebietes in Abstandsklassen nach der Abstandsliste 1998 zu sehen. Damit kann der Schutz der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung an der Wolbecker-, Süd- und Zumlohstraße sichergestellt werden.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs-immissionen können dagegen aufgrund der Gewerbegebietsausweisung vernachlässigt werden. In Bezug auf lärmempfindliche Nutzungen wie Wohnungen für einen beschränkten Personenkreis oder Büroräume sind die Bauherren selbst angehalten, diese so anzuordnen, daß sie von der Lärmquelle abgewandt sind oder durch passive ggf. auch aktive Lärmsschutzmaßnahmen geschützt werden.

#### 7.0 Ver- und Entsorgung

Die zentrale Wasserversorgung und öffentliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die bereits bestehenden und ggf. ergänzend zu verlegenden Einrichtungen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird dabei auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt.

Darüberhinaus wird aus ökologischer Sicht die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteter Niederschlagswässer von Dachflächen empfohlen. Mit dieser Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers wird im wesentlichen das Ziel des Sparens hochwertigen Trinkwassers verfolgt.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung.

Für die Versorgung mit Strom- und Gas sind die entsprechenden Energieversorgungsunternehmen zuständig. Die Versorgung des Plangebietes ist durch das bestehende ggf. noch ergänzend zu verlegende Leitungsnetz gewährleistet.

#### **8.0 Altlasten**

Das Kataster des Kreises Warendorf über Altlasten/Altlastenverdachtsflächen weist im Bezug auf das Plangebiet keine Eintragungen auf.

Der Stadt sind auch keine über den vorgenannten Stand hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik bekannt.

#### **9.0 Denkmalschutz/Denkmalpflege**

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

#### **10.0 Auswirkungen der Planung**

Es handelt sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet. Bezogen auf das unbebaute Flurstück 480 werden lediglich bestehende Baurechte nach § 34 BauGB festgeschrieben.

Nach § 8 a Abs. 2 BNatSchG gelten Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriff.

Zu berücksichtigende umweltschützende Belange gemäß § 1 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB liegen danach nicht vor.

### 11.0 Soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar. Die jeweiligen Eigentümer der vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke bzw. deren Nutzungsberechtigte haben sich danach den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß der Sozialbindung des Eigentums im Interesses des Gemeinwohls unterzuordnen, ungeachtet etwaiger Entschädigungsansprüche.

Sollten sich jedoch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Rahmen der Durchführung wider Erwarten unzumutbare Härten ergeben, muß ggf. ein Sozialplan aufgestellt werden, der auf die einzelnen konkreten Verhältnisse eingeht.

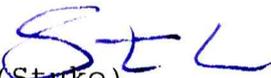
### 12.0 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

1. Bauflächen/Gewerbegebiete	4,68 ha
2. Sonstige Fläche/Bahnanlage	<u>0,03 ha</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	4,71 ha

Warendorf, den 17.01.2000

STADT WARENDORF  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

  
(Stuke)