

STADT

**WARENDORF**

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2.30

FÜR DAS GEBIET

„ZWISCHEN ANDREASSTR., BRINKSTR. U. GERBERSTR.“

**Stadt Warendorf, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.30**  
**Gebiet „Zwischen Andreasstr., Brinkstr. u. Gerberstr.“**

**1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

**1.1 Planungsanlaß**

Planungsanlaß zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Aufgabe der Betriebsgebäude der ehemaligen Textilfabrik und Übernahme der Liegenschaften durch private Investoren. Eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einzelhandel (Fa. Lidl - Standorttausch vom Bahnhof) und nach öffentlich geförderten Wohnungen sowie Eigentumswohnungen unterstützt den Anlaß.

**1.2. Städtebaulicher Vertrag**

Im Einvernehmen mit der Stadt Warendorf und den Grundstückseigentümern wurde vereinbart, über einen Vorhaben- und Erschließungsplan die o.g. Nutzungen zu ermöglichen. Zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zwischen der Stadt Warendorf und dem Vorhabenträger städtebauliche Verträge abgeschlossen.

**1.3. Übergeordnete Planung und Planungsrecht**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet nicht als gewünschte Baufläche sondern als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in gemischte Baufläche und Wohnfläche erfolgt im Parallelverfahren.

**1.4. Lage, räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Warendorf in einem Siedlungsbereich. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 750 m. Es wird von den öffentlichen Verkehrsstraßen, Andreasstr., Brinkstr. u. Gerberstr. umschlossen. Die Plangebietsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Im Norden und Westen (von Westen nach Osten)

Gemarkung Warendorf, Flur 11, Nordgrenze Flurstück 1179, in Verlängerung auf Südwestseite Flurstück 595, Nord- und Ostgrenze Flurstück 1150.

Im Süden (von Osten nach Westen)

Südgrenze Flurstücke 1150, 774, 161, 1125 und 1124.

Im Westen (von Süden nach Norden)

Westseiten Flurstücke 1124, 1123, 1122 und 1179.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind mit der Stadt Warendorf abgestimmt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14.630 m<sup>2</sup>.

### 1.5 Derzeitige Situation im Plangebiet und Planungsvorgaben

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil durch Anlagen einer ehemaligen Textilfabrik geprägt. Der z.Zt. gültige Bebauungsplan weist dort ein Gewerbegebiet aus, das durch Wohngebiete (WA) umgeben ist. Nach Übernahme der Liegenschaften der ehemaligen Textilfabrik durch private Investoren standen die Betriebsgebäude leer und wurden zwischenzeitlich beseitigt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt derzeit von den umgebenden Straßen, Andreasstr., Brinkstr. und Gerberstr..

Entlang der Brinkstraße und Andreasstraße besteht eine überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung (WA-Gebiet). Entlang der Gerberstraße bestehen 1- und 2-geschossige Wohngebäude (WA-Gebiet) sowie ein angrenzender Kinderspielplatz.

### 1.6 Planungsziel

Das Planungsziel ist durch den Wegfall der ehemaligen Nutzung der Betriebsgebäude die Änderung des Gewerbegebietes in teilweise Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet. Die immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber den umliegenden Wohngebieten werden somit gelindert.

Durch die Ausweisung , teilweise Mischgebiet und teilweise allgemeines Wohngebiet, ergibt sich die Möglichkeit, stadtnahes, attraktives Wohnen in Verbindung mit dem Einzelhandel zu schaffen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird außerdem die planungsrechtliche Verbreiterung und Ausbau der Gerberstraße (mit Wendehammer) als öffentliche Verkehrsfläche verfolgt. Die Erschließung der inneren Wohnbebauung erfolgt über einen Privatweg. Der für das Gebiet notwendige öffentliche Stellplatzbedarf wird auf der Geberstr. nachgewiesen. Die Ausbauplanung für die Gerberstr. wird im Anschluß des Verfahrens erarbeitet.

## 2. Festsetzungen im Bebauungsplan

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

In Weiterentwicklung der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung, sowohl der zentrumsnahen Lage des Plangebietes, wird die Festsetzung als Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet getroffen. Dadurch kommt zum Ausdruck, daß das Gebiet dem Wohnen aber auch dem Einzelhandel, Büros, Praxen u.ä. dienen soll.

In dem Mischgebiet wird der Bereich zur Andreasstraße (MI 1- Gebiet) ausschließlich dem Einzelhandel zugeordnet. Hierbei geht es um die Bereitstellung einer Fläche für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl, die dann den Standort im Bahnhofsgebiet aufgibt. In der verbleibenden Fläche (MI 2- Ge-

biet) sind Nutzungen nach § 6 Baunutzungsverordnung zulässig, jedoch mit Ausnahme von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten.

Die Bereiche an der Gerberstr. werden entsprechend der geplanten Nutzungszuführung als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Dadurch wird der Übergang zu den benachbarten WA- Gebieten erreicht, die ebenfalls vorwiegend dem Wohnen dienen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Straßenbildes entlang der Andreasstraße, Brinkstraße und Gerberstraße wird eine bis zu 2-geschossige Bebauung (tlw. zwingend) festgesetzt.

Um die Höhenentwicklung gegenüber des Bestandsgebäuden im Umfeld vergleichbar zu halten, wird die Firsthöhe und Traufhöhe begrenzt.

Desweiteren soll eine flächensparende Bauweise ermöglicht werden. Hierzu wird die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Sie wird jedoch aufgelockert, um insbesondere die Anordnung weiterer Stellplätze zu ermöglichen, so daß 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bereitgestellt werden können.

## 2.3. Bauweise, Baugrenzen

Als besondere Form der verdichteten Bauweise wird entlang der Andreasstraße die Bildung einer Hausgruppe ausgewiesen. Die verbleibenden Flächen werden als offene Bauweise ausgewiesen. Für eine Festsetzung von Baulinien sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich. Die mit Baugrenzen festzusetzenden überbaubaren Flächen gewährleisten den für die Ausformung der Bebauung erforderlichen Spielraum.

## 2.4. Gestaltung

Für eine positive Gestaltung wurden u.a. entsprechende gestalterische Vorschriften zur Dachform, Hauptfirstrichtung, zum Erscheinungsbild von Doppelhäusern und Hausgruppen, Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten und zur Ausführung der Schallschutzwand gemacht.

## 2.5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Andreasstraße - Brinkstraße und Gerberstraße erschlossen. Als Grundlage für die Anbindung des Verbrauchermarktes an die öffentlichen Verkehrsflächen dient die verkehrstechnische Beurteilung des Plangebietes durch ein Gutachten der Ingenieurplanung Lubenow-Witschel + Partner GbR vom 08.06.1998 (siehe Anlage). Die Anbindung des Verbrauchermarktes erfolgt über die Andreasstraße und über die Brinkstraße. Bezogen auf die Zu- und Abfahrt Andreasstraße ist nur das Rechtsein- und das Rechtsabbiegen erlaubt. Bezogen auf die Zu- und Abfahrt Brinkstraße sind alle Abbiegevorgänge zulässig. Besonders die sehr stark belastete Andreasstraße wird durch diese Form der Anbindung nicht unzumutbar zusätzlich belastet. Der Ver-

kehrfluß und damit die Verkehrssicherheit wird durch die Anbindung des Verbrauchermarktes nicht beeinträchtigt. Der Rückstau auf der Brinkstraße in Richtung Knotenpunkt Andreasstraße / Brinkstraße ist gering. Die Aufstellfläche ist hier ausreichend groß, so daß eine Störung des Verkehrsflusses im Knotenpunkt ausgeschlossen werden kann.

Der erforderliche bauliche Aufwand ist gering. Weder in der Andreasstraße noch in der Brinkstraße selbst sind Veränderungen erforderlich und die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs wird so wenig als möglich beeinträchtigt.

Die vorhandene Gerberstraße wird auf ca. 6,0 m verbreitert. Am Ende der Gerberstraße wird eine Wendeanlage (Wendehammer) für PKW und LKW bis 8,0 m Länge (2-achsige Müllfahrzeuge etc.) entstehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Gerberstraße über einen Privatweg mit Wendehammer am Ende für PKW.

Beim Ausbau der Gerberstraße wird ab dem Wendehammer die Weiterführung auf Fuß- und Radfahrerverkehr beschränkt, um in diesem Bereich einen Durchgangsverkehr zu unterbinden.

## 2.6. Grünflächen

Im Plangebiet gibt es aufgrund der ehemaligen vorhandenen Nutzung keinerlei Grünflächen.

Neben der Abgrenzung der Parkplatzfläche durch einen Grünstreifen entlang der Andreasstraße wird ein Pflanzgebot zur Anpflanzung von heimischen Laubbäumen im gesamten Planungsgebiet festgesetzt..

Mit der durch die MI 1 - Gebietsausweisung einhergehenden Versiegelung des Grundstückes (Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes) sind neben dem entlang der Andreasstraße ausgewiesenen anzupflanzenden Bäume, auch im Bereich der Stellplatzfläche Baumstandorte festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, daß nicht der Eindruck einer total versiegelten Fläche entsteht.

Durch die vorgesehene Bauweise und unter Zugrundelegung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Durchgrünung des Gebietes zu erwarten, mit positiven Auswirkungen auf Gesundheit und städtebauliche Lebensweise der dort Wohnenden.

## 2.7 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Erwägungen sind auf den Grundstücken Bereiche für Garagen sowie für Stellplätze ausgewiesen. Im MI2-Gebiet ist der weitergehende Stellplatzbedarf innerhalb der überbaubaren Fläche in einer Tiefgarage unterzubringen.

### 3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

#### 3.1 Altlasten

~~Die Fa. Libeltex hat im Vorfeld des Grundstücksverkaufes ein Bodengutachten erstellen lassen. Lt. Gutachten der Prüftechnik IFEP GmbH, Osnabrück, vom 15.07.1997, lassen die vorliegenden Untersuchungsergebnisse keine Einschränkungen hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung in Richtung Wohnnutzung erwarten.~~

~~Nach § 9, Abs. 5, Nr. 3, BauGB sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorsorglich die Flächen gekennzeichnet deren Böden evtl. belastet sind. Dieses dient dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen („Warnfunktion“). Es muß über ein weiteres Gutachten die Nutzungsverträglichkeit in Bezug auf die künftige Wohnbebauung nachgewiesen werden. Soweit im Bauleitplanverfahren nicht aufarbeitbar, ist über eine öffentliche rechtliche Sicherung der Nachweis und eine ggf. notwendige Sanierung abzusichern.~~

- \* Eine zum Altstandort erstellte gutachterliche Stellungnahme vom 15.07.1997 der Prüftechnik IFEP GmbH Osnabrück sowie weitergehende Untersuchungsergebnisse des Umweltlabors ACB, Münster, vom 25.08.1998 von Bodenproben des Altstandortes erbrachten, daß eine Beeinträchtigung der Untersuchungsfläche aufgrund der industriellen Nutzung, der durchgeführten Abbrucharbeiten etc. nicht vorliegt.

Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ergeben sich danach hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungsänderungen keine Einschränkungen.

Sofern jedoch bei anstehenden Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden sollten, sind umgehend das zuständige örtliche Ordnungsamt und der Kreis Warendorf, - Amt für Umweltschutz -, zu unterrichten. \*

\* lt. Ratsbeschuß vom 26.10.1998

#### 3.2 Verkehr

Die Verkehrsdaten für die schalltechnische Beurteilung, aufgestellt durch die Ingenieurplanung Lubenow-Witschel + Partner GbR vom 08.06.1998 (s. Anlage) basieren auf den Verkehrsdaten des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Warendorf. Das Plangebiet wird von der vorhandenen Andreasstraße im Westen tangiert. Von der gesamten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Im Bereich des B-Planes 2.30 ergeben sich je nach Lage der Beurteilungspunkte deutlich unterschiedliche Beurteilungspegel. Von der Andreasstraße gehen erhebliche Lärmimmissionen aus. Auch die abschirmende Wirkung des Baukörpers des geplanten Supermarktes entlang der Andreasstraße ist je nach Lage der untersuchten Bebauung unterschiedlich. Die höchsten Immissionswerte werden im Bereich des vorhandenen Gebäudes an der Gerberstraße errechnet. Weitere Bereiche sind im B-Plan dargestellt. Aktiver Schallschutz entlang der Andreasstraße als Lärmschutzwand o.ä. scheidet aus städtebaulichen Gründen aus. Die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse kann also nur durch passiven Lärmschutz, d.h. durch Lärmschutz an den Gebäuden selbst, erreicht werden.

Die entstehende Gewerbelärmimmission des Verbrauchermarktes setzt sich aus den Kundenparkplätzen und dem LKW-Lieferverkehr zusammen. Dieser Immission wird durch eine Lärmschutzwand entlang der Nord- und Ostgrenze der Flächen des Verbrauchermarktes, sowie der „Einhausung“ des Be- und Entladevorganges des LKW-Lieferverkehrs, entgegengewirkt.

- \* Gemäß TA-Lärm sind geräuschintensive technische Einrichtungen wie z.B. Heizungs-, Lüftungs-, Kälteanlagen etc. des im MI 1-Gebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebs so zu betreiben, daß die gemäß TA-Lärm maximal zulässigen Richtwerte am nächstgelegenen Immissionsort ( Wohnhaus ) nicht überschritten werden. Die Klärung der speziell zu treffenden Maßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. \*

\* lt. Ratsbeschuß vom 26.10.1998

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken in Verbindung mit den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.

Im Durchführungsvertrag ist abzusichern, daß der Lieferverkehr des geplanten Verbrauchermarktes ausschließlich im Zeitbereich von 7,00 - 19,00 Uhr erfolgen darf.

#### **4. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befindet sich keine denkmalwerte oder erhaltenswerte bauliche Substanz. Denkmalpflegerische Belange werden daher durch diese Planung nicht berührt. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

#### **5. Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen**

##### **5.1 Trinkwasser**

Das Plangebiet, soweit nicht bereits versorgt, ist an das vorhandene öffentliche Wasserversorgungsnetz anzuschließen.

##### **5.2. Schmutzwasser**

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Mischsystem. Das vorhandene Kanalsystem soll entsprechend der Erschließungsplanung weiter ausgebaut werden. Der

Anschluß an die zentrale Kläranlage ist zwingend erforderlich. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird dabei auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt.

### 5.3 Regenwasser

Die Ableitung des Regenwassers kann über das Mischsystem erfolgen. Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und/oder Versickerung bzw. Wiedernutzung relativ gering belasteter Niederschlagswasser von Dachflächen empfohlen. Weiterhin wird empfohlen, die Stellplatzflächen in Rasengittersteinen auszuführen, wodurch die bebaute Fläche (versiegelte Fläche) verringert wird. Mit diesen Empfehlungen zur Nutzung des Niederschlagswassers wird im wesentlichen das Ziel einer Rückführung ins Grundwasser bzw. des Sparen hochwertigen Trinkwassers verfolgt.

### 5.4 Strom

Die Neubauplanung erfordert eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes. Die am Südrand des Plangebietes verlaufenden 10 KW-Kabel und das Infokabel sind im Planentwurf aufgenommen und werden bei weiteren Planungen berücksichtigt.

### 5.5 Erdgas

Für die Erdgasversorgung des neu geplanten Wohngebietes ist ein entsprechendes Leitungsnetz zu konzipieren.

### 5.6 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt nach dem Landesabfallgesetz entsprechend der jeweils gültigen Fassung der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf.

Auf dem Gelände des zu bauenden Verbrauchermarktes ist eine Fläche für öffentlich zugängliche Wertstoff-Depotcontainer ausgewiesen. Dort sollen 2 Papiercontainer, 2 Glascontainer und 1 Metallcontainer aufgestellt werden. Die öffentliche Zugänglichkeit sowie Entsorgungsmöglichkeit durch die Fachunternehmer ist öffentlich - rechtlich abzusichern.

- \* Die Anlieger der Bebauung an der privaten Erschließungsstraße haben die jeweiligen Abfallgefäße und andere Abfälle der Haushalte zur Entsorgung im Bereich der privaten Verkehrsfläche zentral an der Gerberstraße bereitzustellen. \*

\* lt. Ratsbeschuß vom 26.10.1998

## **6. Auswirkung der Planung**

Durch die Ausweisung eines Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet wird mit keinen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung in Warendorf selbst gerechnet.

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Umfeld wohnenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Die Planung bildet die Grundlage für die städtebauliche Neugestaltung des Plangebietes. Der Ausbau der neuen Erschließungsanlagen erfolgt entsprechend dem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage einer noch zu erstellen den Ausbauplanung.

## **8. Kosten der Durchführung**

Die anfallenden Planungskosten, die Herstellungskosten für die Verkehrs- und Grünflächen werden gem. den städtebaulichen Verträgen von den beteiligten Grundeigentümern in voller Höhe übernommen bzw. zeitlich gestundet. Die Stadt Warendorf ist somit nur anteilig an den Kosten beteiligt, soweit sie in den Besitz von Bauflächen gelangt.

Der Stadt Warendorf entstehen für den Erwerb der Verkehrsfläche keine Grunderwerbskosten, da diese der Stadt Warendorf im Umlegeverfahren nach § 55 (2) BauGB unentgeltlich zugeteilt werden.

33335 Gütersloh, 15.07.1998 / \* lt. Ratsbeschuß vom 26.10.1998

Aufgestellt: HANS WALHORN, 33335 GÜTERSLOH  
PIROLWEG 22, TEL.: 05241 / 9762- 0  
FAX. 05241 / 9762-90

