

# Begründung

## **zum Bebauungsplan der Stadt Warendorf Nr. 2.70 / 1. vereinfachte Änderung für das Gebiet „Münsterweg / westlich Zurstraßenweg“**

### **1. Ziel und Zweck der vereinfachten Planänderung**

Durch die seit März 2005 in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 im Osten des vorliegenden Plangebietes soll die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zwischen dem Zurstraßenweg und der Nördlichen Stadtstraße vorgenommen werden.

Hierbei rückt die geplante Wohnbebauung an die bestehenden Gewerbeflächen im Westen der Nördlichen Stadtstraße, das vorliegende Plangebiet Nr. 2.70 / 1. vereinfachte Änderung, heran. Das Gewerbegebiet wies seinerzeit Abstände von ca. 130 m zu den vorhandenen Wohnhäusern am Zurstraßenweg auf, so dass hier Emissionsstärken zugelassen werden konnten, die sich nun für eine näher gelegene Wohnnutzung als unverträglich erweisen können.

Hinsichtlich der Emissionsart Schall entstehen durch das jetzt engere Nebeneinander der Nutzungen keine Probleme, da aufgrund des Verkehrslärms der Nördlichen Stadtstraße ein Lärmschutzwall für das neue Wohngebiet erforderlich ist, der die Schallimmissionen des Gewerbes mit auffängt.

Dies gilt jedoch nicht für die Emissionen Geruch, Staub und Erschütterungen. Hier muss eine Beschränkung für die zulässigen Betriebe in der Weise vorgenommen werden, dass eine Genehmigung nur dann erteilt wird, wenn hinsichtlich der genannten Emissionsarten die Verträglichkeit mit dem heranrückenden Wohngebiet nachgewiesen ist.

Durch diese Regelung werden die zurzeit ansässigen Firmen nicht eingeschränkt. Die einschränkende Bestimmung ist für den Gummiwaren-Herstellungsbetrieb Grahneis, Münsterweg 40, nicht erforderlich, da dieser ohnehin seine Verträglichkeit mit der unmittelbar südlich gelegenen Wohnbebauung sicherstellen muss.

Die angesprochene Regelung wird im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.70 für das im Westen der Nördlichen Stadtstraße gelegene Gewerbegebiet GE2 als Textliche Festsetzung eingebracht.

### **2. Die Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Westen Warendorfs und umfasst folgende Parzellen in der Gemarkung Warendorf, Flur 10:

Nr. 114, 115, 208 (teilweise), 209 (teilweise), 215 sowie 216.

### **3. Die Änderung**

Aus den unter 1. genannten Gründen wird in den Textlichen Festsetzungen – anschließend an die Bestimmungen zur Gliederung des Gewerbegebietes gemäß Abstandsliste (\*) unter 1.1. – folgende Bestimmung ergänzt:

„Zusätzlich zu den unter 1.1. getroffenen Regelungen gilt für das Gewerbegebiet GE2, dass hier Betriebe und Anlagen nur zulässig sind, wenn hinsichtlich der Emissionsarten Geruch, Staub und Erschütterungen die Verträglichkeit mit dem Wohngebiet zwischen Nördlicher Stadtstraße und dem Zurstraßenweg nachgewiesen wird.“

Das vorliegende Planverfahren bezieht sich nur auf diese Ergänzung, alle anderen Regelungen des Bebauungsplanes im Geltungsbereich Nr. 2.70 / 1. vereinfachte Änderung bleiben unberührt.

### **4. Sonstiges**

Im vereinfachten Änderungsverfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Warendorf, den 28.02.2007

Stadt Warendorf  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag



Stuke

Redaktionelle Ergänzung vom 18.06.2007:

(\*) „des Abstandserlasses 1998 (RdErl.d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – VB5 – 8804.25.1 (VNr. 1/98) – v. 02.04.1998“