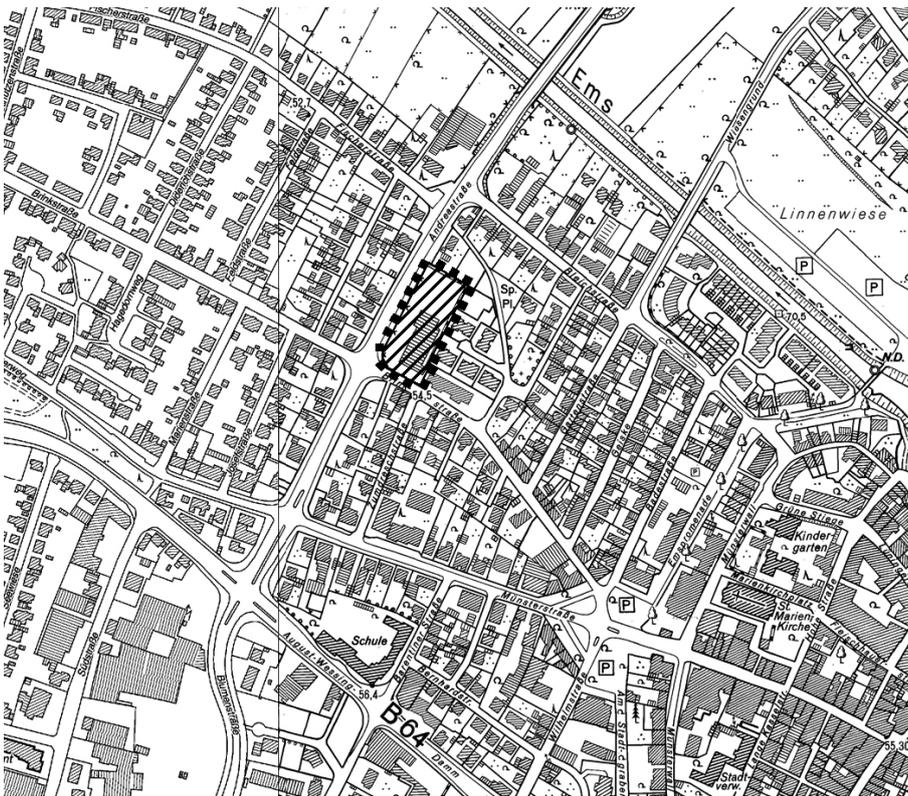


Bebauungsplan Nr. 2.38 „Sondergebiet Einzelhandel an der Andreasstraße / Brinkstraße“

Entscheidungs- Begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB
Satzungsbeschluss

Stadt Warendorf



| | | | |
|----------|--|-----------|---------------------------|
| 1 | Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele | 3 | Inhaltsverzeichnis |
| 1.1 | Änderungsbeschluss und Änderungsbereich | 3 | |
| 1.2 | Planungsanlass und Planungsziel | 3 | |
| 1.3 | Aufstellungsverfahren | 3 | |
| 1.4 | Planungsrechtliche Vorgaben | 4 | |
| 1.5 | Derzeitige Situation | 5 | |
| 1.6 | Planungskonzept und Verträglichkeitsnachweis | 5 | |
| 2 | Änderungspunkte | 6 | |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 | |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 | |
| 3 | Erschließung | 8 | |
| 3.1 | Anbindung an das Straßennetz | 8 | |
| 3.2 | Ruhender Verkehr | 8 | |
| 4 | Natur und Landschaft | 8 | |
| 4.1 | Natura 2000 | 9 | |
| 4.2 | Artenschutz | 9 | |
| 4.3 | Festsetzungen zur Grüngestaltung | 9 | |
| 5 | Sonstige Belange | 10 | |
| 5.1 | Ver- und Entsorgung | 10 | |
| 5.2 | Altlasten und Kampfmittelvorkommen | 10 | |
| 5.3 | Immissionsschutz | 10 | |
| 5.4 | Denkmalschutz und Denkmalpflege | 12 | |
| 6 | Verfahrensfragen | 12 | |

Gutachten

- * Wolters Partner, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG, Coesfeld, 04.02.11– ergänzt 05.05.2011
- * BBE Handelsberatung, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Warendorf, Münster, Oktober 2010
- * Junker + Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf, Dortmund, August 2007
- * IPW-Ingenieurplanung GmbH & Co.KG, Schalltechnische Beurteilung BP Nr. 2.38 Stadt Warendorf, Wallenhorst, 13.04.2011

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 17.12.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.38 im Nordwesten der Kernstadt gefasst. Damit erfolgt gleichzeitig die Aufhebung eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.30 „Für das Gebiet Andreasstraße, Brinkstraße und Gerberstraße“

Der Planbereich westlich Andreasstraße / Ecke Brinkstraße erfasst die Parzelle 1330, Flur 11, Gemarkung Warendorf eines bestehenden SB-Lebensmitteldiscountmarktes.

Die Grenzen des Planbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Innerhalb des derzeit rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.30 befindet sich ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 820 qm, der die Versorgung der Innenstadt – vorwiegend jedoch der umgebenden Wohngebiete - mit nahversorgungsrelevanten Gütern sichert.

Im Rahmen einer Optimierung des Angebotes und der Warenpräsentation ist vorgesehen, die Verkaufsfläche des Discountmarktes um insgesamt 230 qm auf künftig 1.050 qm auszuweiten. Damit überschreitet der Lebensmittelmarkt deutlich die Grenze zur so genannten „Großflächigkeit“.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Marktes zu schaffen, wird daher die Aufhebung und Neuaufstellung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (3) Bau NVO erforderlich. Bisher ist für den Änderungsbereich die Festsetzung als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO getroffen.

1.3 Aufstellungsverfahren

Da sich der Planbereich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Warendorf befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Auf der Basis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3 c des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)* wurde zunächst festgestellt, dass von dem Vorhaben (Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.050 qm)

* Wolters Partner, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG, Coesfeld, 04.02.11 – ergänzt 05.05.2011

keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind. Das Vorhaben unterliegt damit nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG. Damit werden die grundsätzlichen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a (1) Satz 4 BauGB erfüllt, die vorsehen, dass die Durchführung des beschleunigten Verfahrens dann ausgeschlossen ist, wenn für ein Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

- Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 4.900 qm und der entsprechend dem Plankonzept zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten (vgl. Pkt. 4.2). Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.
- Die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Warendorf und der Nachbargemeinden wurden in einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse** untersucht.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass von der Verkaufsflächen-erweiterung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Warendorf und den Nachbargemeinden ausgelöst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

** Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in Warendorf – BBE
Handelsberatung Münster,
Oktober 2010

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Warendorf daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Somit finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB entfällt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet entsprechend der bisherigen Nutzung „gemischte Baufläche“ dar. Die Darstellungen

des Flächennutzungsplanes widersprechen damit dem geplanten Vorhaben als Sondergebiet.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, wie oben beschrieben, auf der Grundlage des § 13 a BauGB. Danach ist gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB ein förmliches Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt entsprechend dem im Folgenden erläuterten konkreten Vorhaben eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit einer Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt, max. Verkaufsfläche 1050 qm“.

Der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.30 trifft für das Änderungsgebiet die Festsetzung als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO. Das Mischgebiet war hier ausdrücklich für den Lebensmittelmarkt vorgesehen.

Die überbaubare Fläche ist auf eine maximal II-geschossige Bebauung begrenzt.

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Landschaftsplanerische Festsetzungen liegen für das Plangebiet nicht vor, der Landschaftsplan „Warendorf – Milte“ erstreckt sich rund 200 m nördlich außerhalb des Plangebietes.

Hier verläuft auch das FFH-Gebiet „Emsaue - Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301).

1.5 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt in ca. 750 m Entfernung zum Zentrum nordwestlich der Altstadt von Warendorf, im Kreuzungsbereich Andreasstraße / Brinkstraße. Die Stellplätze für den vorhandenen SB-Lebensmittelmarktdiscounter liegen hauptsächlich auf dem nördlichen Teil des Grundstückes mit Zufahrt von der Brinkstraße und Andreasstraße. Die Anlieferung des Marktes ist im Südosten des Gebäudes angeordnet.

Das SB-Markt Grundstück ist allseitig von Wohnnutzung umgeben.

1.6 Planungskonzept und Verträglichkeitsnachweis

Wie in Pkt. 1.2 erwähnt, beabsichtigt der vorhandene Lebensmittel-discounter zur Standortsicherung eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 820 qm um 230 qm auf insgesamt 1.050 qm.

Zur Standortsicherung als Nahversorger ist sowohl eine Sortiments-erweiterung als auch eine kunden-bequemere Präsentation der Waren erforderlich.

Die VK-Flächenvergrößerung überschreitet die Grenze der so genannten „Großflächigkeit“. Damit wird die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 (3) Bau NVO erforderlich.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandene Nahversorgung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des SB-Marktes wurde die genannte „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse“ erstellt.

Als Ergebnis wird festgestellt:

- Der Standort nimmt eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb der Kernstadt von Warendorf in rd. 300 bis 500 m zum eigentlichen Hauptgeschäftsbereich ein.
- Durch die nicht vorhandene Nutzungsmischung liegt für den Standort kein zentraler Versorgungsbereich* vor, jedoch bietet die umgebende Wohnbebauung eine entsprechende Mantelbevölkerung als Nahversorgungsstandort.
- Der bestehende SB-Markt mit derzeitiger Größenordnung lässt keine Vorschädigung für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Warendorf erkennen.
- Absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch die Erweiterungsplanung mit 230 m² sind geringfügig durch Umlenkungseffekte der Nahversorgungssortimente im Hinblick auf ein benachbartes Nahversorgungszentrum zu erwarten. Gegenüber den weiteren schützenswerten Bereichen der Stadt Warendorf sind noch geringere Umlenkungseffekte zu erwarten. Die Umlenkungseffekte liegen deutlich unter den Schwellenwerten und sind im Hinblick auf die benachbarten Nahversorger als Wettbewerb zu betrachten.

* Junker + Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf, Dortmund, August 2007

Städtebaulich negative Folgen sind somit insgesamt auszuschließen, allerdings wird im Gutachten zur Auswirkung und Verträglichkeit die Beschränkung der Randsortimente empfohlen.

Das Gutachten wurde von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange – Bezirksplanung sowie Industrie- und Handelskammer – akzeptiert.

2 Änderungspunkte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird entsprechend der geplanten Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt“ festgesetzt.

Um negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Warendorf oder die Zentren der Nachbarstädte zu vermeiden, erfolgt für den Änderungsbereich eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche

auf maximal 1.050 qm.

Die Randsortimente werden auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bisher festgesetzten Werte zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert:

- **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,6 unverändert.

Gem. § 19 (4) Bau NVO ist jedoch eine Überschreitung für Stellplatzflächen und ihre Zufahrten möglich. Zur planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Stellplatzanlage wird daher festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zugelassen werden kann.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt oder eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht ausgelöst, da die Festsetzung lediglich der planungsrechtlichen Sicherung einer bereits vorhandenen Stellplatzanlage dient.

- **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl bleibt mit 1,2 GFZ unverändert.

- **Bauweise**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet keine Bauweise fest – damit gilt die offene Bauweise.

In der offenen Bauweise ist die zulässige maximale Baukörperlänge auf 50 m begrenzt. Bereits im Bestand weist der Lebensmittelmarkt eine Länge von 55 m auf und überschreitet damit das zulässige Maß gem. Bau NVO. Zur planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bestandes wird daher im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der eine Überschreitung der in der offenen Bauweise maximal zulässigen Baukörperlängen von 50 m zulässig ist, wobei die Grenzabstände gem. offener Bauweise einzuhalten sind.

- **Überbaubare Fläche**

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche wird geringfügig geändert – dem konkreten Erweiterungsvorhaben angepasst.

- **First- und Traufhöhen**

Die bisher festgesetzte max. First- und Traufhöhe (FH max. 9,00 m / TH max. 4,50 m bezogen auf die Oberkante Andreasstraße / Brinkstraße) bleiben unverändert. Die Anbauten im Südosten (Einhäusung Anlieferung und Nebenraum Tiefkühlung) werden auf max. 3,70 m Baukörperhöhe beschränkt.

- **Baugestalterische Festsetzungen**

Die für diese Art von Märkten äußere Erscheinungsform bleibt mit der Festsetzung Satteldach SD bis 30° Dachneigung bestehen. Allerdings wird die bisher festgesetzte untere Grenze der Dachneigung auf Grund des konkreten Vorhabens von 20° auf 18° reduziert.

Weitere baugestalterische Festsetzungen sollen im Bebauungsplan nicht erfolgen, da diese im Einzelnen städtebaulich in dem heterogenen Umfeld nicht begründbar sind. Wie bei dem vorhergehenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist ebenfalls vorgesehen, die äußere Gestaltung des Baukörpers in Absprache mit dem Investor in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln, damit die bisherige gestalterische Einfügung des SB-Marktes auch zukünftig sichergestellt ist.

3 Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über eine Anbindung an die Brinkstraße und Andreasstraße. Aus verkehrsfunktionalen Gründen ist zur stark belasteten Andreasstraße nur ein Rechtsein- und Rechtsausfahren erlaubt.

Mit der geringfügigen Verkaufsflächenerhöhung – ohne Erhöhung des Stellplatzangebotes – sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Verkehrsbelange zu erwarten. Die Anlieferung des Marktes ist – wie bisher - an der südöstlichen Gebäudeseite vorgesehen.

3.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit insgesamt ca. 90 Stellplätze vorhanden. Diese werden künftig auf ca. 80 Stellplätze reduziert. Die gem. § 51 Landesbauordnung NRW erforderliche Mindestzahl der Stellplätze kann damit weiterhin nachgewiesen werden, da eine Ausweitung der Stellplatzanlage aufgrund der geringen Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht erforderlich ist.

4 Natur und Landschaft

Durch den bestehenden Lebensmittelmarkt mit der großflächigen Stellplatzanlage ist das vorhandene Betriebsgrundstück bereits heute nahezu vollständig ausgenutzt und versiegelt. Die seinerzeit verorteten 21 anzupflanzenden Laubbäume sind in der Örtlichkeit überwiegend angepflanzt. Künftig werden diese im Sinne einer flexiblen Platzgestaltung nicht mehr verortet sondern als textliche Festsetzung aufgenommen, da einzelne Bäume durch die Umstrukturierung der Stellplatzanlage voraussichtlich fallen werden. Da es sich um junge Gehölze handelt, die zudem ersetzt werden, wird mit der Planung somit keine erheblich nachteilige Beeinträchtigung auf Natur und

Landschaft vorbereitet.

Unabhängig davon gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gem. § 13 a BauGB (2) Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

4.1 Natura 2000

Rund 200 m nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Emsaue - Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301).

Schutzziele für Lebensraumtypen und Arten, die für die Meldung des Gebietes ausschlaggebend sind

- Schutzziele/Maßnahmen für natürliche eutrophe Seen und Altarme (3150) sowie für Eisvogel, Krickente, Flussregenpfeifer, Zwergtaucher, Löffelente, Rohrweihe, Gänsesäger, Uferschwalbe, Waldwasserläufer, Kreuzkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte

Mit der Planung werden keine Strukturen des FFH-Gebietes in Anspruch genommen. Aufgrund der eingebundenen Lage in der Nähe des Innenstadtkerns von Warendorf und der bestehenden Nutzungen werden auch die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes mit der vorliegenden Planung (Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters) nicht nachteilig beeinträchtigt.

4.2 Artenschutz

Gem. den Handlungsempfehlungen zum Artenschutz des Landes NRW* sind auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung gem. § 13 a und vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG zu prüfen.

Mit den vorhandenen Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Stellplatzanlage) ist der Planbereich fast vollständig versiegelt und unterliegt einer intensiven anthropogenen Nutzung. Weder der vorhandene Gebäudekomplex des Lebensmitteldiscounters noch die jungen Gehölze bieten Anhaltspunkte für Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet.

Somit werden mit dem Planung (Umbau des Discountmarktes und der teilweisen Rodung einzelner Gehölze) keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

4.3 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Es verbleibt bei der bisherigen Festsetzung der auf der Stellplatzanlage mindestens 21 zu pflanzenden bodenständigen Bäume. Im Sinne einer flexiblen Gestaltung erfolgt dies mittels textlicher Festsetzung.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

• Strom, Gas, Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser, Abwasser) gesichert.

Für die Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine ausreichende Menge nachgewiesen.

• Abfallbeseitigung

Auf dem Gelände des SB-Marktes wird am Eingang Andreasstraße – wie bisher – ein öffentlich zugängiger Wertstoff-Depotcontainer ausgewiesen.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und/oder Kampfmittelvorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt.

5.3 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Nahbereich des SB-Marktes wurde ein schalltechnisches Gutachten* erstellt.

Danach sind mit der geringfügigen Ausweitung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes keine im Hinblick auf den Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen relevanten Veränderungen verbunden. Die Stellplatzfläche wird geringfügig verkleinert. Teilweise sind durch die vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen Reduzierungen der Beurteilungspegel zu verzeichnen.

Es verbleibt bei der bisherigen Festsetzung einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand an der Nord- und Ostseite des SB-Markt-Grundstückes über dem Niveau des Parkplatzes sowie der Einhausung des Be- und Entladevorganges gem. schalltechnischer Beurteilung.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Schutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan als Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 24 BauGB (bauliche und sonstige technische Vorkehrungen) getroffen werden bzw. zu deren Einhaltung sich der Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren verpflichtend erklärt.

1. *Anlieferungen mit Lkw, Pkw oder Kleintransportern im Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr bzw. in den Randzeiten von 06.00 bis 07.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr sind nicht zulässig. Somit ergeben sich zulässige Anlieferzeiten von 07.00 bis 20.00 Uhr.*
2. *Die Öffnungszeiten sind von 07.00 Uhr bis 21.30 Uhr zulässig.*
3. *Der Parkplatz ist auf Grund der Spitzenpegel im Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht nutzbar.*

* IPW-Ingenieurplanung GmbH & Co.KG, Schalltechnische Beurteilung BP Nr. 2.38 für das Sondergebiet Einzelhandel an der Andreasstr./ Brinkstraße, Stadt Warendorf, Wallenhorst, 13.04.2011

4. *Es sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden.*
5. *Der Anlieferungsbereich der Waren im Bereich des Verladetisches ist einzuhausen. Die Bauteile müssen ein Mindest-Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 25$ dB aufweisen.
Es ist auf eine spaltfreie Ausführung der Einhausung zu achten. Am Nordende des Verladetisches ist eine Andockstation für die Lkw vorzusehen. Hierzu sind Torrandabdichtungen erforderlich. Die Rückwand im Bereich des Verladetisches ist zudem hochabsorbierend auszuführen (Höhe der Schallabsorption $DL_a = 8 - 11$ dB); z. B. mit hochabsorbierenden Kassettenelementen vor der schallharten Wand).*
6. *Für die Kühlaggregate des Kühl-Lkw ist ein Elektroanschluss vorzusehen, damit das Aggregat elektrisch betrieben werden kann. Ein Betrieb des Kühlaggregates über den Fahrmotor ist während der Standzeit im Anlieferungsbereich im Osten nicht zulässig.*
7. *Die Fahrspuren des Parkplatzes sind mit ebenem Pflaster zu pflastern (wie vorhanden). Alternativ kann eine Asphaltierung der Fahrspuren erfolgen.*
8. *Verflüssiger (Kühlaggregat) der Tiefkühl-Zelle im Süden: Der maximal zulässige Schalleistungspegel beträgt $L_{WA} = 68$ dB(A) (gemittelt über eine Stunde) Standort ~~wie in der hier vorliegenden Untersuchung angegeben; an der Südfassade an der Westfassade Tiefkühl-Zelle.~~*
9. *Errichtung einer Lärmschutzwand östlich der Sammelbox für Einkaufswagen. Die Mindesthöhe über der Pflasterung beträgt 1,8 m und die Länge 3,5 m. Es ist einspaltfreier Anschluss an das Marktgebäude erforderlich.
Die Bauteile müssen ein Mindest-Bauschalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 25$ dB aufweisen.*
10. *Im Nordosten sind sieben Einstellplätze als Mitarbeiterstellplätze auszuweisen.*

geändert lt. Ratsbeschluss vom
14.07.2011

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass sich die Beurteilungspegel durch den geplanten Ausbau bis zu 3 dB (A) reduzieren. Zudem wird der Grenzwert für „Allgemeines Wohngebiet“ von 55 dB (A) in den relevanten Erdgeschossen und ebenerdigen Außenwohnbereichen nicht überschritten.

Aus städtebaulicher Sicht wird abschließend ausgeführt: Wenn auch bereits heute im Bestand des SB-Marktes die Richtwerte überschritten werden – durch die Planung jedoch die Beurteilungspegel eher unterschritten werden –, ist dieses mit der Tatsache abzuwägen, dass für die wohnungsnah optimale Nahversorgung auch gewisse Vorbelastungen durch die Anwohner zu akzeptieren sind

5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Warendorf, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

6 Verfahrensfragen

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2.38 verliert der entsprechende Planbereich im derzeitigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.30 seine Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers für die Stadt Warendorf
Coesfeld, 22.11.2010 – ergänzt 08.03.2011 – ergänzt 05.05.2011

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

