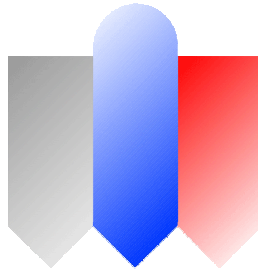


KR

ARCHITEKTEN BDA
STADTPLANER



Stadt Warendorf

Bebauungsplan Nr. 2.36

für das Gebiet

**„Südlich August-Wessing-Damm
zwischen Barentiner Straße und Wilhelmstraße“**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen und Ziele der Planung	-----	3
2.	Allgemeines	-----	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	-----	3
4.	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	-----	4
5.	Bestandsanalyse, Planungsziele 2001 und heute	-----	4
6.	Konzept, räumliche und funktionale Struktur	-----	5
7.	Belange des Wohnens und der Wirtschaft	-----	5
8.	Belange des Verkehrs	-----	8
8.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	-----	8
8.2	Individualverkehr	-----	8
8.3	Ruhender Verkehr	-----	8
9.	Belange der Ver- und Entsorgung	-----	8
9.1	Entwässerung	-----	8
9.2	Trinkwasser/Löschwasser	-----	9
9.3	Telekommunikation	-----	9
9.4	Strom-/Gasversorgung	-----	9
9.5	Abfallentsorgung/Wertstoffsammlung	-----	9
9.6	Flächen mit Leitungsrechten für Ver- und Entsorgung	-----	9
10.	Belange des Ortsbildes, gestalterische Festsetzungen	-----	9
11.1	Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen	-----	10
11.2	Grund- und Geschossflächenzahl	-----	10
11.3	Bauweise	-----	10
11.4	Baulinien / Baugrenzen	-----	10
11.5	Dachneigungen	-----	10
11.	Belange des Umweltschutzes	-----	11
12.1	Altlasten	-----	11
12.2	Immissionsschutz	-----	11
12.3	Ökologie und Artenschutz	-----	13
12.	Belange des Denkmalschutzes	-----	14
13.	Flächenbilanzierung	-----	14
14.	Kosten	-----	14

1. Vorbemerkungen und Ziele der Planung

Auf Initiative des Grundstückseigentümers Herrn Gerd Meimann beabsichtigt die Stadt Warendorf für die Grundstücke Gemarkung Warendorf, Flur 12, Flurstücke 1051 und 1081 auf dem ehemaligen Gelände der Autofirma Knubel den Bebauungsplan 2.36 aufzustellen.

Der Bahnhofsbereich der Stadt Warendorf und das westlich anschließende Quartier zwischen B 64 -August-Wessing-Damm-, Wilhelmstraße, Bahnhofstraße und Blumenstraße wurden im Jahr 2001 durch die rechtsgültigen Bebauungspläne der Stadt Warendorf Nr. 2.09 und 2.12 neu geordnet.

Der Bebauungsplan 2.36 überlagert einen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 2.09, welcher das westlich angrenzende städtebauliche Umfeld des Bahnhofsgeländes definiert.

Das im Plangebiet ehemals ansässige Autohaus hat den Standort verlassen. Ein Autozubehör- und Werkstattbetrieb hat sich auf einem Teilbereich des Gewerbegebiets neu angesiedelt, ebenso wie ein Gastronomiebetrieb.

Ziel der Planungen ist nun, einen Teil des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet umzuwandeln, um die ausgeübten Nutzungen auf den Grundstücken planungsrechtlich abzusichern, eine weitere Grundstücksentwicklung mit Blick in die Zukunft zu fördern und städtebaulich eine Arrondierung der angrenzenden geplanten Gebäudestrukturen und so ein homogenes Gestaltungsbild entlang des August-Wessing-Dammes zu erzielen.

2. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2.36 der Stadt Warendorf „Südlich August-Wessing-Damm zwischen Barentiner Straße und Wilhelmstraße“ wird gem. §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (Bau GB) aufgestellt.

Verfahrensmäßig erfolgt die Aufstellung gem. § 13a BauGB, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.36 überdeckt den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 2.09 „Zwischen August-Wessing-Damm, Wilhelmstraße, Bahnhofstraße und Blumenstraße“ und ersetzt dessen Festsetzungen.

Die Neuaufstellung ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele auf Grund geänderter Nutzungsansprüche neu zu definieren. Das in diesem Bereich festgesetzte Gewerbegebiet soll zum Teil in ein Mischgebiet umgezogen werden.

Durch die geänderten Definitionen wird die Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung entlang des August-Wessing-Dammes gefördert.

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.36 beinhaltet die Flurstücke 1051 und 1081, Flur 12, Gemarkung Warendorf und erhält folgende räumliche Abgrenzung:

- den August-Wessing-Damm im Norden (Flurstück 864)
- den Fußweg vom August-Wessing-Damm zur Barentiner Straße (Flurstück 993) im Westen
- die Barentiner Straße und die Flurstücke 994, 995, 1050 und 1064 im Süden / Südwesten
- die Flurstücke 628 und 629 im Osten

4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) weist das Gebiet des Bebauungsplanes als Gewerbliche Baufläche aus.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird der vorbereitende Bauleitplan gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, wobei die Darstellung „Mischgebiet“ erfolgt.

5. Bestandsanalyse, Planungsziele 2001 und heute

Funktionale Defizite des Plangebiets entlang des August-Wessing-Dammes wurden bereits im Verfahren zum Bebauungsplan 2.09 aus dem Jahr 2001 aufgezeigt.

Um diesen entgegenzuwirken, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplan 2.09 eine städtebauliche Zielplanung verfasst, die der besonderen Lage des Plangebiets im Stadtgefüge Rechnung trägt. Insbesondere sollte mit der Zielplanung von 2001 die Entwicklung des Autohauses Knubel in angemessener Weise gefördert und geordnet werden.

Durch die Aufgabe des Standortes der Fa. Knubel haben sich nun die Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebiets grundlegend verändert.

Die ursprüngliche Zielplanung der städtebaulichen Strukturen entlang des August-Wessing-Dammes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2.36 erneuert, ergänzt und gefördert werden.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt (die max. Entfernung zum Marktplatz liegt bei ca. 800 m Luftlinie).

Diese Lage bedingt eine Nutzung dieses Bereiches, die den Stadtkern ergänzt und stützt.

Die funktionale und räumliche Verflechtung eines Stadtquartiers ist die Grundlage für ein homogenes Gesamtgefüge.

Die Anbindungen des Plangebiets an die gewachsenen städtischen Strukturen sind derzeit im Bestand weder funktional noch räumlich existent.

Die städtebauliche Struktur im Plangebiet muss als äußerst unausgewogen angesehen werden.

Es fehlt ein städtebaulich-räumlicher Zusammenhang, es ergeben sich keine zusammenhängenden, definierten Straßenräume.

Der August-Wessing-Damm hat derzeit eine stark trennende Wirkung zu den nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bezirken.

Die Definition dieser Straße in der Zukunft sieht auf Grund der derzeit laufenden Planungen zur Umgehungsstraße B 64n eine Nutzung als rein innerstädtische Straße vor.

Eine straßenbegleitende Bebauung mit deutlicher Raumkante und ein entsprechender Nutzungsbesatz fördern diese Entwicklung.

6. Konzept, räumliche und funktionale Struktur

Das räumliche Konzept sieht die Ausweisung eines Baufeldes mit einer eindeutigen Raumkante am August-Wessing-Damm vor.

Die Nähe zur Innenstadt und die vorhandenen Nutzungen der Umgebung bedingen eine entsprechende Nutzungsmischung. Diese Nutzungen müssen Impulse geben, und sie müssen verträglich sein mit der Nutzung der Innenstadt.

Die möglichen Nutzungen sollen eine Ergänzung der umgebenden Strukturen gewährleisten.

7. Belange des Wohnens und der Wirtschaft

Entsprechend der vorhandenen und beabsichtigten Nutzungsstruktur werden die Baufelder nach Art und Nutzung differenziert ausgewiesen.

Um die gewünschte Vielfalt und ein ausgewogenes Verhältnis der Nutzungen zu gewährleisten sowie eine Verödung des Gebietes außerhalb der Geschäftszeiten zu verhindern, werden die Nutzungen horizontal und vertikal gegliedert (§ 1 (4-9) BauNVO).

Die Bauflächen werden als Gewerbefläche (GE) bzw. als Mischgebiet (MI) festgelegt. Um den angestrebten Charakter und den Strukturen des Gebietes Rechnung zu tragen, werden differenzierte Nutzungsbestimmungen getroffen.

Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4-6 BauNVO für das Gewerbegebiet GE ausgeschlossen:

- **GE südlich der B 64 (ehemals Fa. Knubel, Flurstück 1051)**

- Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 1) mit Ausnahme Kfz und Kfz-Teilehandel, dem eine Reparaturwerkstatt zugeordnet sein kann
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2)
- Vergnügungsstätten (Abs. 3 Nr. 3)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die zentrale Lage des GE – Gebietes an der B 64 und im innerstädtischen Bezug begünstigt die Nutzung durch Kfz-Teilehandel / Reparatur als Dienstleistungsunternehmen und ist stadtstrukturell sinnvoll und ein alteingesessener etablierter Standort für die festgelegte Nutzung.

Die Einschränkungen bei den möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet tragen den angrenzenden Bebauungsstrukturen Rechnung, die überwiegend von Wohnen geprägt sind.

Eine weitergehende gewerbliche Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort nicht wünschenswert.

Mit dem Ausschluss von Gewerbebetrieben unter Ausnahme des Kfz- und Kfz-Teile- Handels werden auch die sonstigen Einzelhandelsbetriebe einschließlich der Betriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (vgl. auch die weiteren Ausführungen zum Thema „Mischgebiet“).

Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-7 BauNVO für das Mischgebiet ausgeschlossen:

- **MI**

ERDGESCHOSS

- Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

OBERGESCHOSS

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens (Abs. 2 Nr. 3)
- Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

Durch die horizontal gegliederten Nutzungsbestimmungen gemäß § 1 Abs. 4-7 BauNVO im Mischgebiet soll dem Charakter des Gebietes als Bindeglied zu den Strukturen der angrenzenden Innenstadt Rechnung getragen werden.

Für die Erdgeschossbereiche im Mischgebiet gilt weiterhin, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf vom Juni 2007 (textliche Fassung August 2007“, gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO im Mischgebiet unzulässig sind.

Zentrenrelevante Randsortimente sind in der Summe bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

Als Zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten:

- Back- und Konditoreiwaren,
- Metzgereiwaren
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Reformwaren etc.)
- Schnittblumen
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
- Parfümerieartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel
- Sortimentsbuchhandel
- Zeitungen und Zeitschriften
- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
- Bekleidung allgemein (Lederbekleidung, Berufsbekleidung etc.)

- Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- Wäsche und Miederwaren, Bademoden
- Schuhe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Glas, Porzellan, Feinkeramik
- Hausrat, Schneidwaren und Bestecke
- Haushaltswaren
- Geschenkartikel
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne
- Musikinstrumente und Zubehör
- Sportbekleidung und -schuhe
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Wohn- und Einrichtungsbedarf
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe
- Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Elektrohaushaltsgeräte
- Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte
- Videokameras und Fotoartikel
- Telefone und Zubehör
- Bild- und Tonträger
- Computer und Zubehör, Software
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Hörgeräte
- Optikartikel
- Uhren, Schmuck
- Babyartikel

Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf“ stellt Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung Warendorfs auf, um das bestehende attraktive Einzelhandelsangebot zu sichern sowie die Anziehungskraft der zentralen Versorgungsbereiche zu stärken.

Die Grundsätze lauten u. a.:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
- Einzelhandelsbetriebe mit übrigen zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur noch im Warendorfer Hauptgeschäftsbereich sowie eingeschränkt im Stadtteilzentrum Freckenhorst zulässig sein.

Um die genannten Ziele zu erreichen, wird der zentrenrelevante – und damit auch der nahversorgungsrelevante - Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen konsequent ausgeschlossen.

Dies gilt auch für den vorliegenden Standort, der außerhalb der für den Stadtteil Warendorf festgelegten zentralen Versorgungsbereiche „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“ sowie „Gallitzin-Passage“ liegt.

Zentren- bzw. auch nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können durch Überschneidungen mit den Angeboten in den städtebaulich –

funktionalen Zentren bei gleichzeitig günstigeren Wettbewerbsbedingungen wie niedrigeren Miet- und Grundstückspreisen, geringeren Betriebs- und Personalkosten, einem größeren Stellplatzangebot oder größerer Flexibilität bei Erweiterungen kurz – bis mittelfristig zu einem zu vermeidenden Bedeutungsverlust der zentralen Versorgungsbereiche führen.

8. Belange des Verkehrs

8.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in unmittelbarer Entfernung fußläufig zu erreichen, da diese unmittelbar an den Bahnhofsbereich angrenzend vorzufinden sind.

Eine Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr der Deutschen Bundesbahn über den Bahnhof Warendorf mit Anbindung an das Busnetz am ÖPNV-Verknüpfungspunkt Bahnhof Warendorf ist somit gewährleistet.

8.2 Individualverkehr

Die äußere Erschließung und gleichzeitige Einbindung in das städtische Verkehrsnetz erfolgt über den August-Wessing-Damm.

Die Zugänglichkeit der innerhalb der ehemaligen öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Telekom) wird durch die Festsetzung als mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen im Bebauungsplan dauerhaft sichergestellt.

Entlang des August-Wessing-Dammes ist in der Planzeichnung in weiten Teilen ein Ein- und Ausfahrtsverbot mit zwei einzelnen Bereichen für Zu- und Ausfahrt ausgewiesen. Diese Maßnahme soll den derzeitigen und geplanten Nutzungen nötige Zufahrten gewährleisten, ein unkontrolliertes Abbiegen von der B 64 jedoch ausschließen.

Des Weiteren wurde entlang der westlichen und südlichen Grenze des Gewerbegebiets ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgelegt, um die Zufahrt des Gewerbegebiets ausgehend von der Barentiner Straße zu verhindern und somit die angrenzenden Gebiete und Anlieger vor Störungen durch An- und Abfahrtsverkehr zu schützen.

8.3 Ruhender Verkehr

Die in den MI und GE Gebieten nachzuweisenden Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen oder sind öffentlich rechtlich zu sichern.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

9.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf Grund des zentralen Abwasserplans der Stadt Warendorf (ZAP) überwiegend durch den Anschluss an vorhandene Systeme.

Einrichtungen zur nicht nur vorübergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels (z.B. Kellerdrainagen) sind nicht zulässig.

Das Recht zur Entnahme von Brauchwasser aus Regenrückhalte bzw. –Sammelanlagen bleibt hiervon unberührt.

Von einer Versickerung des Niederschlagswassers ist im gesamten Plangebiet wegen der Gefahr der Schadstoffmobilisierung abzuweichen

9.2 Trinkwasser/Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind die folgenden Anforderungen des Kreises Warendorf zu beachten:

- a) Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. für eine Einsatzdauer von zwei Stunden sicherzustellen.
- b) Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse, zu installieren.
- c) An gut sichtbarer Stelle sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.
- d) Der reibungslose Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist bei Stichstraßen (länger als 50 m) nur dann sichergestellt, wenn entsprechend groß bemessene Wendeflächen angelegt werden.
- e) Bei dem unter a) angeführten Löschwasserbedarf handelt es sich um den „Grundschutz“, für den die Kommune zuständig ist. Ein über den Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf ist von dem jeweiligen Betreiber der betroffenen Gewerbebetriebe sicherzustellen.

Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass die Löschwassermenge von 1.600 l/min. zur Zeit nicht mit Hydranten in Abständen von max. 150 m Straßenachse sichergestellt werden kann. Ein zusätzlicher Hydrant muss eingebaut werden. Die genaue Lage des Standortes wird seitens der Stadtwerke noch festgelegt.

9.3 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz.

9.4 Strom-/Gasversorgung

Die Energieversorgung durch Strom und Gas erfolgt ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Netz. Die bereits im Plangebiet befindlichen Hauptversorgungsleitungen wurden mit entsprechenden Signaturen in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei notwendigen Neuverlegungen sind die Kosten durch den Träger der Baumaßnahme zu tragen.

9.5 Abfallentsorgung/Wertstoffsammlung

Auf Grund der unmittelbar angrenzenden Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine ausreichende Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen gewährleistet.

Zur Wertstoffsammlung wurde im westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 2.12 angren-

zend an die Buswartezone bzw. das Parkdeck ein Standort für Deponiecontainer festgesetzt, welcher auch von den Anliegern des vorliegenden Plangebiets genutzt werden kann.

9.6 Flächen mit Leitungsrechten für Ver- und Entsorgung

Die Zugänglichkeit der innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen ist dauerhaft zu gewährleisten.

10 Belange des Ortsbildes, gestalterische Festlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an die Altstadt und ist ein Teil der Innenstadt. Die Entwicklung dieses Gebietes erfordert daher besondere Sensibilität.

10.1 Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen

Zur Betonung des urbanen Charakters des Plangebiets und zur städtebaulichen Definition von Straßenräumen wird die Zahl der Geschosse entlang des August-Wessing-Dammes zwingend auf drei festgesetzt.

Das dritte Geschoss soll als Staffelgeschoss gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen deutlich zurückgesetzt werden. Hierdurch soll eine angemessene Maßstäblichkeit zu den umgebenden Strukturen gewährleistet werden.

10.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich entsprechend der Geschossigkeit an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hierdurch soll eine angemessene und verträgliche Verdichtung des Stadtgebietes erfolgen.

10.3 Bauweise

Für das Gewerbegebiet und das Mischgebiet entlang des August-Wessing-Dammes wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

10.4 Baulinien / Baugrenzen

Um die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs sicherzustellen, werden entlang des August-Wessing-Dammes Baulinien festgesetzt.

Durch die Festlegung einer Baulinie soll eine klare städtebauliche Raumkante definiert werden, um der innerstädtischen Bedeutung des Gebietes Rechnung zu tragen.

Für alle weiteren Bereiche des Bebauungsplans definieren Baugrenzen die Bereiche der überbaubaren Flächen. Diese wurden für die Obergeschosse abweichend von den angrenzenden Mischgebieten wo eine Breite von 12 m vorgegeben wurde im neu entwickelten Mischgebiet auf eine Breite von 15 m angelegt, um die Entwicklung individueller Wohn- und Nutzungsformen (z.B. Wohngruppen, betreutes Wohnen o. Ä.) in den Obergeschossen zu fördern.

10.5 Dachneigungen

Zur Betonung des urbanen Charakters des Gebietes sowie zur Sicherung ausreichender Belichtungsverhältnisse in den verdichteten Gebieten sind flache und geneigte Dächer mit Neigungen bis maximal 12° in festgelegten Flächenanteilen zulässig.

Die Ausrichtung der geneigten Dächer erfolgt parallel zum August-Wessing-Damm.

11 Belange des Umweltschutzes

11.1 Altlasten

Trotz der durchgeführten Gefährdungsabschätzung (siehe Gutachten Nr. 98/329 bzw. Nr. 97/705 für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 2.09 und 2.12 der Stadt Warendorf, Verfasser: Sachverständigenbüro Dr. M. Ritzkopf, Münster) können aufgrund der früheren Nutzung bei Durchführung von Erdarbeiten jetzt noch nicht bekannte lokale Verunreinigungen festgestellt werden.

In diesem Fall sind umgehend das Ordnungsamt der Stadt Warendorf und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu unterrichten. Ein entsprechender Hinweis (Nr. 6, Altlasten) ist Bestandteil des Bebauungsplans.

In Bezug auf zukünftige Bautätigkeiten und einer Grundwassernutzung wurde aus bodenschutzrechtlicher Sicht im Bebauungsplan ein Gebiet mit der Signatur „Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet und in den textlichen Festsetzungen (5.2 Schutz vor Bodenverunreinigungen) und Hinweisen (Nr. 6, Altlasten) beschrieben. Hier erfolgte eine Übernahme aus den Definitionen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 2.09.

In diesem Bereich sind durchzuführende Erdarbeiten gemäß den in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen getätigten Ausführungen durchzuführen, um eine Gefährdung durch die Umwelt belastende Stoffe zu vermeiden.

Der nördliche Teilbereich des Flurstücks 1081 ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Warendorf unter der Key-Flächen-Nr. 50069 als Altstandort „ehemalige Tankstelle Jasper-Knubel“ eingetragen.

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zur Gefährdungsabschätzung des Altstandortes weisen teilweise erhebliche Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe nach.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand ist mit keiner Gefährdung von Schutzgütern zu rechnen und sind ferner keine weiteren Sanierungsmaßnahmen erforderlich, wenn sichergestellt ist, dass die derzeitige Oberflächenversiegelung erhalten, die gewerbliche Nutzung beibehalten, das Grundwassermonitoring fortgeführt und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf in zukünftigen Genehmigungsverfahren zu Abbruch, Neubau und Nutzungsänderung im Bereich der Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen -Key-Flächen-Nr. 50069- beteiligt wird.

11.2 Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan Nr. 2.36 geplanten Bebauungen sind überwiegend erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 64 / August-Wessing-Damm tangiert. Von der Bundesstraße gehen Immissionen aus.

Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Bei der Abwägung, ob in derartig stark belasteten Bereichen Wohnnutzungen zugelassen werden sollten, ist zu berücksichtigen, dass es stadtstrukturell sinnvoll ist, das Wohnen an Bahnhöfen zu fördern und das anderen Ortes oft isolierte Bahnhofsgelände so in das innerstädtische Gefüge zu integrieren.

Ferner wirkt die Verdichtung der Wohnbebauung innerhalb bebauter Gebiete einer Zersiedlung der Landschaft entgegen. Die zentrumsnahe Wohnlage verringert weiterhin die Notwendigkeit, den PKW zur Erledigung von Einkauf und Besorgungen benutzen zu müssen und trägt damit zu einer Verringerung der Lärmimmissionen in anderen Bereichen bei. Hinzu kommen die Vorteile durch die unmittelbare Nähe zu Anbindungen an den öffentlichen Personennah- und Fernverkehr, die ein mobiles Leben auch ohne ein eigenes Auto fördern können.

Eine Beschränkung der Entwicklung von Wohnbebauung auf Bereiche, in denen außerhalb der Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können, würde die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb besiedelter Gebiete fast unmöglich machen.

Aktiver Schallschutz als Lärmschutzwand oder -wall scheidet aus städtebaulichen Gründen aus. Die durch die Festlegungen einer Baulinie und einer geschlossenen Bebauung entlang des August-Wessing-Dammes geschaffene neue bauliche Raumkante wirkt sich jedoch positiv auf die südlich angrenzenden Gebiete aus und verringert deren Lärmbelastung durch die B 64 (August-Wessing-Damm).

Die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse kann jedoch aufgrund der hohen Belastungen nur durch passiven Lärmschutz, d.h. durch Lärmschutz an den Gebäuden selbst, erreicht werden. Dazu werden für die einzelnen Bereiche des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche für die Umfassungsbauteile der geplanten Gebäude gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Planzeichnung festgelegt und in den textlichen Festsetzungen erläutert.

Ferner werden Regelungen hinsichtlich der Anordnung und/oder Gestaltung von Außenwohnbereichen (Garten, Freisitz, Terrasse, Balkon usw.) getroffen.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den/die nachfolgend genannten Lärmpegelbereich/Lärmpegelbereiche eingestuft werden (siehe Planzeichnung) generell bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in einigen Bereichen des Bebauungsplans überschritten. Die in diesem Fall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Tab. 8	Aufenthaltsräume in Wohnungen
V	erf. $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$
VI	erf. $R'_{w,res} = 50 \text{ dB}$

Festsetzung für das Mischgebiet (siehe Textliche Festsetzungen, Punkt 5.1):

- Es sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (parallel zur B 64) in den Lärmpegelbereich VI (erf. $R'_{w,res} = 50 \text{ dB}$) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.
Für die Ost- und Westseiten (westlich senkrecht zur B 64) gilt der Lärmpegelbereich V (erf. $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.
- Außenwohnbereiche (Balkon, Terrassen usw.) sind nur südlich des Gebäudes im Lärmschatten gegenüber der B 64 – August-Wessing-Damm zulässig.

Den Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen lag die Schalltechnische Beurteilung des Büros für Stadtbauwesen Lubenow + Witschel + Partner GbR zum Bebauungsplan Nr. 2.09 aus dem Jahr 2000 zugrunde.

Hier basierte seinerzeit die schalltechnische Beurteilung auf den Verkehrsdaten des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) der Stadt Warendorf, die für den August-Wessing-Damm mit einem Ansatz im Planbereich von ca. 25.000 Kfz/Tag mit einem LKW-Anteil von 12 % (Tag/Nacht) definiert wurden.

Die aktuelle Analyse der Stadt Warendorf zum neuen VEP 2010/2011 auf Basis der Zählung und Befragung vom 31. März 2011 weist für den August-Wessing-Damm (B 64) am Plangebiet ein tägliches Kfz-Aufkommen von ca. 12.000 mit einem LKW-Anteil von 9,4 % auf, so dass man davon ausgehen kann, dass die im Jahr 2000 festgelegten Lärmpegelbereiche weiterhin auskömmlich sind, auf die neuen Planungen übertragen werden können und nicht von einem Anstieg des Verkehrsaufkommens ausgegangen werden muss.

Dem folgend wurden die Höchstwerte des südwestlich angrenzenden Mischgebiets für die Festsetzungen der Außenbauteile übernommen.

Für den Bereich des Bebauungsplans der als GE – Gebiet gekennzeichnet ist, darf ein zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel von 60/45 dB(A)/qm (Tag/Nacht) nicht überschritten werden, um den Schutzanspruch der angrenzenden Mischgebiete zu gewährleisten.

Falls innerhalb des Gewerbegebiets Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber oder –leiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO errichtet werden sollen, so gelten für diese hinsichtlich des Lärmschutzes die Festsetzungen des Mischgebiets.

11.3 Ökologie und Artenschutz

Das Plangebiet weist derzeit nur wenige Grünflächen auf.

Am östlichen Rand des Flurstücks 1051 ist ein Pflanzgebot ausgewiesen, welches das angrenzende Grundstück in Richtung des Gewerbegebiets abschirmen soll.

Die Ministerien für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und für Klimaschutz, Umwelt, Landschaft, Natur und Verbraucherschutz geben in ihren Handlungsempfehlungen zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB vom 22.12.2010 vor, zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG zum Tragen kommen könnten. Der Bereich des Bebauungsplans besteht bereits heute nahezu vollständig aus versiegelten Flächen, so dass keine Anhaltspunkte zu finden sind, die auf ein Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet hinweisen.

Somit ist festzustellen, dass der Bebauungsplan keine Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

12 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird jedoch vorsorglich auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.

13 Flächenbilanzierung

Flächen der GE- und MI- Gebiete

Plangebietsbereich	Fläche (qm)	Anteil Plangebiets (%)
MI	4.348	70,7 %
GE	1.804	29,3 %
Fläche gesamtes Plangebiet	6.152	100 %

14 Kosten

Zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens hat sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, alle hierfür erforderlichen Planungsarbeiten sowie ggf. notwendige Fachgutachten im Einvernehmen mit der Stadt an ein geeignetes Planungs- und Ingenieurbüro zu vergeben und die entstehenden Kosten zu übernehmen.

Dies gilt auch für die im Zuge des Aufstellungsverfahrens notwendigen Grundleistungen und besonderen Leistungen aus dem Leistungsbild Bebauungsplan gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.

Warendorf, den 06.06.2011
geändert am 15.09.2011

gez. Linnemannstöns

Anne Linnemannstöns, Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner