



Stadt Warendorf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum
Bebauungsplan Nr. 2.34 / 4. Änderung
für das Gebiet
„Nördlich Affhüppen Esch“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Allgemeine Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Beschreibung des Gebietes
- 1.3 Übergeordnete Vorgaben, Landesplanung
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- 2.3 Abstandsliste gemäß Abstandserlass

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl und Baumassenzahl
- 3.2 Baukörperhöhen
- 3.3 Bauweise
- 3.4 Überbaubare Flächen

4. Gestalterische Festsetzungen

- 4.1 Verkehrsinfrastruktur
- 4.2 Grünflächenordnung

5. Umweltschutz

- 5.1 Immissionen
- 5.2 Altlasten
- 5.3 Kampfmittel

6. Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

7. Denkmalschutz / Denkmalpflege

8. Natur- und Landschaftspflege

9. Umsetzung / Realisierung

10. Städtebauliche Daten

11. Weitere Bestandteile der Begründung

12. Hinweis zur Abwägung

Allgemeine Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2.34 vom 10.10.1973 mit der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 in der Fassung vom 26.11.1968 weist für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet aus. Nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung ist in dem Gewerbegebiet nicht - störendes Gewerbe, d.h. auch Einzelhandel zugelassen sowie betriebsbedingtes Wohnen.

Änderungsanlass ist die Verlagerung des Einzelhandelsstandortes der Firma K+K an den Standort des geplanten Sondergebietes 8 am ehemaligen Bürgerhof / August-Wessing-Damm sowie die Forderung der Landesplanung, großflächigen Einzelhandel am Standort „Affhüppen Esch“ in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung auszuschließen. Dieses Vorgehen entspricht dem Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Warendorf, die Versorgungsstruktur und die Zentrenhierarchie zu stärken. Aus diesem Grund ist einer neuerlichen Ansiedlung von Einzelhandel in der nicht integrierten Lage des Standortes „Nördlich Affhüppen Esch“ entgegenzuwirken.

In der Schlussfolgerung der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse des Planungsbüros Junker & Kruse aus Dortmund vom September 2011 wurde ebenfalls festgehalten, dass eine Verlagerung des Einzelhandelsstandortes der Firma K+K zum „Bürgerhof“ aus städtebaulicher Sicht nur zugestimmt könne, wenn die Einzelhandelsnutzung am Standort „Affhüppen Esch“ ausgeschlossen werden würde, da sonst das Ziel einer ausgewogenen und auf die Zentrenhierarchie orientierten Einzelhandelsstruktur verfehlt wird.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 19.04.2012 soll der Änderungsbereich somit weiterhin gewerblich genutzt werden, da dies der Nutzung in der unmittelbaren Umgebung entspricht. Der Bebauungsplan wird zukünftig die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 in der Fassung vom 22.4.1993 zur Grundlage haben, wonach großflächiger Einzelhandel unzulässig ist und sonstiger Einzelhandel in nicht integrierter Lage ausgeschlossen werden kann.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 351 – 354, Flur 24, in der Gemarkung Warendorf.

1.2 Beschreibung des Gebietes

Der Änderungsbereich liegt im Osten Warendorfs zwischen der B 64 (Beelener Straße), der Beckumer Straße und der Straße „Affhüppen Esch“, am nördlichen Rand des Gewerbegebietes Warendorf-Ost.

Im Norden grenzt es an die Bahntrasse der Deutschen Bahn an, im Osten an eine Vergnügungsstätte (Spielcasino), im Süden an die Straße „Affhüppen Esch“ sowie im Westen an Wohnbebauung.

Der Änderungsbereich wurde bis zum Herbst 2011 von der Firma K+K als Einzelhandelsstandort genutzt. Auf dem Gelände befindet sich das alte Handelsgebäude, umgeben von Parkplatzfläche und einem Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße.

1.3 Übergeordnete Vorgaben, Landesplanung

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland ist diese Fläche bereits als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Damit entspricht die Umzonung des Areals den Zielen der Regionalplanung.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Sonderbaufläche 12, großflächiger Einzelhandel, ausgewiesen.

Die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erforderliche Flächennutzungsplanänderung (11. Änderung) sieht die Umwandlung in Gewerbliche Baufläche vor.

2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) ausgewiesen. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes ist u. a. aus dem Planungsziel abzuleiten, wonach für die Stadt Warendorf eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung des Einzelhandels auf der Grundlage des Ergebnisses der Untersuchung vom August 2007 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Warendorf, erstellt durch das Planungsbüro Junker und Kruse aus Dortmund, gewährleistet werden soll.

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und Läden als Unterart des umfassenden Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ unzulässig. Dies gilt auch für sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher, soweit eine Verkaufsfläche von 150 m² überschritten wird.

Der weitere Ausschluss von Hauptnutzungsarten ist begründet durch den Schutz des westlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes und der nördlich der Beelener Strasse im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche sowie der Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes Ost. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird der Änderungsbereich nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften entsprechend der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses vom 06.06.2007 gegliedert.

2.2 Abstandsliste gemäß Abstandserlass

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet aus Gründen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage dieser Gliederung ist der sogenannte Abstandserlass, welcher Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände regelt.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.

Unter Beachtung der Abstandsliste 2007 (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –V-3-8804.25.1 .v. 06.06.2007) wird die künftige gewerbliche Nutzung nach dem Störgrad im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt.

Nach der genannten Abstandsgliederung ergeben sich im Plangebiet insgesamt zwei Zonen für Betriebe mit unterschiedlichem Störgrad. Bezugspunkte sind dabei das westlich der Beckumer Straße angrenzende Allgemeine Wohngebiet sowie die nördlich der Beelener Straße ausgewiesene Wohnbaufläche. Damit ergeben sich folgende Festsetzungen: Für das Gewerbegebiet GE 1 werden Nutzungen der Abstandsklassen I – VII ausgeschlossen. Für das Gewerbegebiet GE 2 sind die Nutzungen der Abstandsklasse VII zulässig, die Abstandsklassen I – VI sind ausgeschlossen.

Hierdurch wird auch sichergestellt, dass für die an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzende vorhandene Wohnbebauung geräusch- und geruchsintensive Betriebe und Anlagen ausgeschlossen werden, die das Wohnen wesentlich stören könnten.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 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 die Festsetzung einer Baumassenzahl, da die Obergrenze für die Baumassenzahl mit 10,0 im Gewerbegebiet lt. BauNVO nicht überschritten werden kann. Unter beitragsrechtlichen Gesichtspunkten wird jedoch in Ergänzung hierzu die Baumassenzahl mit 5,6 festgesetzt.

3.2 Baukörperhöhen

Innerhalb des Änderungsbereiches wird eine maximale Baukörperhöhe von 8,00 m festgesetzt.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Sonderbauwerke wie Schornsteine etc. als Einzelbauwerke bis zu einer Höhe von 20,00 m über der maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden.

3.3 Bauweise

Im Änderungsbereich wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Danach können Gebäude oder Gebäudeensembles die Länge vom 50,0 m überschreiten, was im vorliegenden Fall der bestehenden Bebauung auch gegeben ist. Die Bestimmungen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben unberührt.

3.4 Überbaubare Flächen

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

4 Gestalterische Festsetzungen

Im Änderungsbereich wird eine Dachneigung von 0°-30° in Anlehnung an die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2.34 vorgeschrieben. Damit wird an einer städtebaulich geordneten Entwicklung festgehalten.

5 Verkehrsinfrastruktur

Der Änderungsbereich ist durch die Straße „Affhüppen Esch“ über die Beckumer Straße an das überörtliche Verkehrsnetz der B 64 sowie der B 475 angeschlossen.

6 Grünflächenordnung

Innerhalb des Änderungsbereiches bestehen bezüglich der Umweltschutzziele keine fachplanerischen Vorgaben.

Zur optischen Verschönerung, als Sichtschutz und zur Lärmreduzierung ist eine einheitliche Bepflanzung mit einheimischen bodenständigen Gehölzarten und mittelkronigen Bäumen sowie hochwachsenden Sträuchern in Form einer Hecke von 3 m entlang der Bahngleise vorzunehmen, die an die Begrünung der Nachbargrundstücke anschließt.

Entlang der Straße „Affhüppen Esch“ wird ein Pflanzgebot von 5 m festgesetzt, welches durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden kann.

7 Umweltschutz

7.1 Immissionen

Als wesentliche Maßnahme zum Immissionsschutz ist die erläuterte Gliederung des Gewerbegebietes nach der Abstandsliste 2007 zu sehen. Damit kann den Schutzansprüchen der umliegenden Wohnbebauung Rechnung getragen werden.

Betriebe, die unangenehme Gerüche und störende Geräusche verursachen, sind im Änderungsbereich nicht zulässig, da im vorhandenen, den Änderungsbereich umgebenden Gewerbegebiet Warendorf-Ost Wohnbebauung vorhanden ist.

7.2 Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist in Bezug auf den Änderungsbereich keine Eintragung auf.

7.3 Kampfmittel

Der Änderungsbereich liegt gemäß Luftbildbestand der Bezirksregierung Münster vom 01.04.1985 innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Der Stadt liegen keine weiteren Erkenntnisse über mögliche Kampfmittelvorkommen vor. Bei Verdacht auf entsprechende

Funde bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

8 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

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

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Darüber hinaus wird aus ökologischer Sicht die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteter Niederschlagswasser 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 wird durch das bestehende und ergänzend zu verlegende Leitungsnetz gewährleistet.

Die Telekommunikation wird durch den Anschluss an das vorhandene Netz gewährleistet.

9 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes durch Mitteilung an die zuständigen Denkmalämter zu beachten. Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

10 Natur- und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt am Rande des Gewerbegebietes Ost und damit nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder in anderen Schutzgebieten, jedoch im Einwirkungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Emsaue“.

Da die Änderung des Bebauungsplanes keine Nutzungsänderung vorsieht, weil das ausgewiesene Gewerbegebiet bestehen bleibt und das Ziel ist, den Planbereich an die aktuell gültige Baunutzungsverordnung anzupassen sowie Einzelhandel auszuschließen, ist angesichts der bisherigen gewerblichen Nutzung mit der bestehenden hohen Versiegelung der Fläche von keiner ökologischen Verschlechterung auszugehen. Die Planänderung sieht im Gegenteil die Anpflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern im nördlichen Planbereich vor sowie einen Grünstreifen entlang der Straße „Affhüppen Esch“. Dadurch wird eine Verbesserung der ökologischen Situation erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist insofern nicht erforderlich.

11 Umsetzung / Realisierung

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar. Die jeweiligen Eigentümer des vom Bebauungsplan erfassten

Grundstückes, haben sich den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß der Sozialbindung des Eigentums im Interesse des Gemeinwohls unterzuordnen, ungeachtet etwaiger Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB.

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzenden Wohnenden zu erwarten.

12 städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst folgende ca. – Flächen:

1. Gewerbliche Baufläche 0,75 ha = 100%

13 Weitere Bestandteile der Begründung

Die Abstandsliste 2007 ist Anlage dieser Begründung.

14 Hinweise zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Warendorf, den 25.04.2012, geändert am 14.06.2012

STADT WARENDORF
Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Knaup

Knaup