



**INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
„ALTSTADT WARENDORF“ 2013 | FORTSCHREIBUNG**

DOKUMENTATION

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT „ALT- STADT WARENDORF“ 2013 | FORTSCHREIBUNG

Teil A: Bestandsanalyse und -bewertung

Teil B: Entwicklungsleitbild, Ziele und Zielkonzept

Teil C: Integriertes Handlungskonzept

Dokumentation

Integriertes Stadtentwicklungskonzept
„Altstadt Warendorf“ 2013

Auftraggeber:
Stadt Warendorf

Bearbeitung:
pp a|s pesch partner architekten stadtplaner
Renate Godland
Horst Schönweitz
Zweibrücker Hof 2
58313 Herdecke
www.pesch-partner.de

in Zusammenarbeit mit der Stadt Warendorf
Baudezernat
Freckenhorster Straße 43
48231 Warendorf

Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung
Markus Gantefort - Sachgebietsleiter
markus.gantefort@warendorf.de
Tel. 02581 / 541610

Dr. Nina Overhageböck - Altstadtkoordinatorin
nina.overhageboeck@warendorf.de
Tel. 02581 / 541614

Herdecke, Juni 2013

INHALT

Vorwort	7
1 Anlass	8
2 Bisheriger Beteiligungsprozess	11
TEIL A BESTANDSANALYSE UND -BEWERTUNG	
3 Gesamtstädtische Strukturdaten	12
3.1 Demographie	12
3.2 Wirtschaft	14
3.3 Bildung	15
3.4 Siedlungsstruktur	15
4 Historische Altstadt an der Ems	17
4.1 Demographie	19
4.2 Stadtbild und öffentlicher Raum	22
4.3 Zentrale Nutzungen	32
4.4 Mobilität	37
4.6 Umwelt und Freiraum	39
4.6 Satzungen, geltendes Planungsrecht und bestehende Konzepte	46
4.7 Aktuelle Planungen und Projekte	48
4.8 Netzwerkstrukturen und Gremien in der Altstadt	49
5 Fazit	50
TEIL B ENTWICKLUNGSLEITBILD, ZIELE UND ZIELKONZEPT	
6 Entwicklungsleitbild	51
6.1 Ziele für die Altstadt	54
6.2 Ziele für Altstadtteilräume	54
7 Zielplan und Projekte	56
7.1 Funktionen der Innenstadt / Nutzungen	57
7.2 Öffentlicher Raum	58
7.3 Freiraum / Umwelt	60
8 Schlüsselprojekte	61
TEIL C INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT	
9 Zeit- und Finanzierungsplanung	69
10 Durchführungsempfehlungen	71
Fotonachweis, Quellen	72
Anhang	73



VORWORT



Vor Ihnen liegt das neu aufgestellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Altstadt Warendorf“. Es stellt Ihnen die uns wichtigsten Handlungsfelder und Projekte der Altstadtentwicklung für die nächsten zehn Jahre vor.

Sehr viel stärker als zuvor werden die Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Emsufers sowie die sanierungsbedürftige Bausubstanz insbesondere in der östlichen Altstadt in den Mittelpunkt unseres zukünftigen Handelns gerückt. Dieses ist nicht zuletzt auch ein Ergebnis der Anregungen zur Verbes-

serung des Stadtbildes aus der im Frühsommer 2012 durchgeführten umfangreichen Bürgerbeteiligung. Mit der Schwerpunktsetzung ist auch die Hoffnung verbunden, dass von den Projekten wichtige positive Impulse für die gesamte Altstadtentwicklung ausgehen und erste innovative und integrierte Lösungen für die großen Herausforderungen des demographischen Wandels, des Denkmal- und Klimaschutzes gefunden werden können.

Neben diesen neuen Projekten können mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept aber auch die sich in der Praxis bewährten Ansätze fortgeführt und verbessert werden. Auch zukünftig soll es möglich sein, städtische Zuschüsse für die gestalterische Aufwertung der Fassaden und Hofflächen zu erhalten. Darüber hinaus soll die Zusammenarbeit mit den Eigentümern und deren Beratung durch ein Quartiersmanagement höherwertig qualifiziert werden.

Die Umsetzung der Projekte wird uns, allen Bürgern und den Eigentümern von Altstadtimmobilien in den nächsten Jahren viel Geduld, Kooperationsbereitschaft und konkrete Investitionen abverlangen. Dennoch bin ich zuversichtlich, dass es uns gemeinsamen gelingen wird, die Altstadt mit ihrem herausragenden baukulturellen Erbe als lebenswerten und lebendigen Ort für Einheimische und Gäste zu stärken.

Jochen Walter
Bürgermeister

Die Entwicklung der Warendorfer Altstadt ist wieder ein aktuelles Thema. Bereits in den 1980er Jahren wurden zahlreiche Gebäude, Straßen und Plätze im westlichen Teil der Altstadt saniert und umgebaut. Die Lösung der damals drängenden Probleme wie die hohe Verkehrsbelastung und die schlechte Bausubstanz stärkte den historischen Stadtkern als Ort mit guten Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsstrukturen nachhaltig. Warendorf zählt heute unstrittig zu den schönsten historischen Stadtkernen des Landes Nordrhein-Westfalen.

Gleichwohl zeigen sich auch heute und in absehbarer Zukunft unübersehbare Herausforderungen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, den Strukturveränderungen im Einzelhandel, den gewandelten Wohnbedürfnissen oder den aus den Klimaschutzziele resultierenden Anforderungen erwachsen neue Herausforderungen an die Pflege und Entwicklung der Altstadt. Die Fortführung der Altstadterneuerung ist daher wichtiger Bestandteil der langfristigen Entwicklungsstrategie der Stadt Warendorf. Ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ soll Zielrichtung und Vorgehen dieser Entwicklungsstrategie aufzeigen.

Aus den veränderten Rahmenbedingungen ergeben sich vor allem für Mittelstädte wie Warendorf neue Anforderungen an die Stadtentwicklung. Es müssen Wege gefunden werden, wie die besonderen Qualitäten - Stadtbild und Atmosphäre des historischen Stadtkerns, Landschaftsbezug und Freiraumqualität und die gute Erreichbarkeit – bewahrt werden können und – unter Behauptung dieser Qualitäten Warendorfs - die Attraktivität für Unternehmen, Investoren und Wohnungssuchende nachhaltig gesteigert werden kann.

Vor diesem Hintergrund stellen sich für die städtebauliche Zukunft Warendorfs vorrangig die folgenden Fragen:

- ▶ Wie kann den veränderten Nutzungsanforderungen im historischen Stadtkern angemessen Rechnung getragen werden?
- ▶ Wie kann das Wohnen im historischen Stadtkern gestärkt und gesichert werden? Welcher Stellenwert ist dabei ungenutzten stadtbildprägenden Gebäuden zuzumessen?
- ▶ Welche Perspektiven können für innerstädtische Gebäude und Flächen entwickelt werden, deren Nutzung aufgegeben wurde?
- ▶ Wo können durch die Gestaltung öffentlicher Räume wichtige Impulse für die Stärkung der Innenstadt und deren weitere Entwicklung gegeben werden?
- ▶ Wie können die Aufgaben zwischen privaten Akteuren und der Stadt angemessen und gerecht verteilt werden? Wo sind dabei Kooperationen möglich und wie können diese ausgestaltet werden?

Mit dem vorliegenden „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ liegt ein Handlungskonzept vor, das konkrete Maßnahmen zum Erhalt der Nutzungsvielfalt, zur Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität, zur Vermeidung bzw. Beseitigung von Leerstand sowie Perspektiven für die Instandsetzung und Modernisierung - einschließlich der energetischen Erneuerung - aufzeigt. Grundlegende Merkmale städtebaulicher Entwicklungskonzepte sind die Integration aller relevanten Fachplanungen (Städtebau, Bildung und Soziales, Kultur, Wirtschaft und Beschäftigung, Umwelt) sowie die Umsetzungsorientierung. Dies bedeutet, dass das Konzept alle Themen abdeckt und abwägt, die für die Innenstadtentwicklung von Belang sind und konkrete Projektvorschläge unter Berücksichtigung der Zeitplanung und Finanzierung liefert.

UNTERSUCHUNGSRAUM

Der Untersuchungsraum des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Altstadt Warendorf“ umfasst den gesamten historischen Stadtkern innerhalb des Promenadenrings inklusive der Fläche des Wilhelmplatzes sowie Teilbereiche des nördlichen Emsufers wie das Lohwall-Gelände und das Grundstück der ehemaligen Textilfabrik Brinkhaus. Für den größten Teil dieses räumlichen Geltungsbereichs besteht bereits ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet.

Mit dieser Abgrenzung sind sowohl die baulich-räumliche Einheit des historisch gewachsenen Stadtkerns als auch für die At-

traktivität der Altstadt wichtige Ergänzungsflächen erfasst. Auf dieser Basis besteht einerseits innerhalb der gesamten Altstadt die Möglichkeit, bauliche Maßnahmen in den öffentlichen Straßen oder Plätzen sowie im privaten Gebäudebestand zu projektieren und gleichzeitig ein Management für den Prozess der Quartiererneuerung zu implementieren. Andererseits rücken mit den angrenzenden Flächen solche in den Fokus, die sowohl eine Verknüpfung der Altstadt mit ihrer Umgebung als auch die Erlebbarkeit der historischen Kulisse und der Ems in der Stadt stärken können.

Die Erarbeitung und Umsetzung des Konzepts erfolgte in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern, den Bewoh-

Das Untersuchungsgebiet



nern und Nutzern sowie den örtlichen Gewerbetreibenden. Der Zeithorizont für die Planungen ist auf 10 Jahre angelegt; das Konzept umfasst somit abgestimmte Gesamtplanungen bis zum Jahr 2023. Der Förderantrag wird über den kurzfristigen Realisierungszeitraum 2014 bis 2017 gestellt.

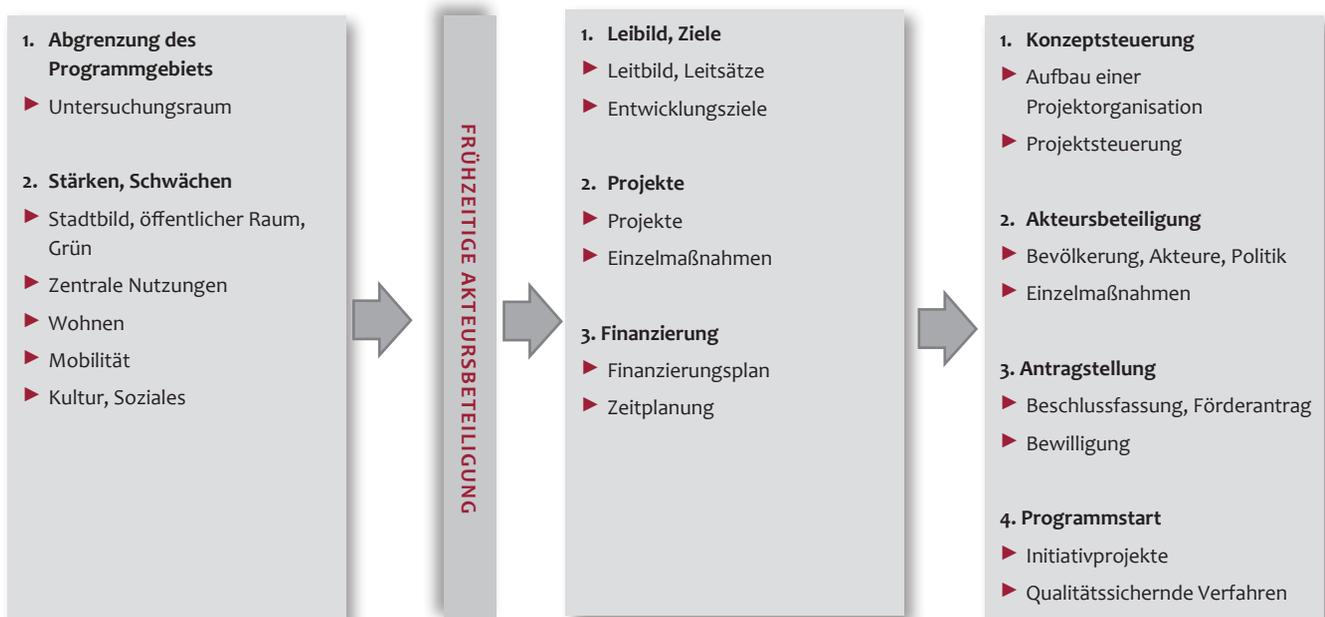
AUFBAU

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Altstadt Warendorf ist wie folgt gegliedert:

- ▶ In der Bestandsanalyse und -bewertung werden die städtebaulichen, verkehrlichen, soziodemografischen und wirtschaftlichen Strukturen analysiert und Stärken und Schwächen ausgewertet. Die Analyse beruht sowohl auf den Er-

gebnissen der Bürgerbeteiligung aus dem Frühsommer 2012, eigenen Untersuchungen als auch auf bereits vorliegenden Analysen, Gutachten und Konzepten.

- ▶ Aus der fachlichen Analyse und Bewertung sowie dem Beteiligungsprozess resultieren Leitbild und Entwicklungsziele für die Altstadt Warendorf.
- ▶ Aus diesen Zielen werden anschließend die einzelnen Projekte hergeleitet. Projektbögen erläutern Ziel und Art der Maßnahmen sowie Voraussetzungen zur Umsetzung.
- ▶ Die Zeit-, Finanzierungs-, und Umsetzungsplanung mit Empfehlungen zur Finanzierung, Förderung, Zeitplanung und Kooperation bildet den Abschluss des Konzepts.



2 BISHERIGER BETEILIGUNGSPROZESS

Am 29.09.2011 beschloss der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung das erste Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Altstadt. Unter hoher Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger Warendorfs fand dann zwischen April und Juni 2012 eine Bürgerbeteiligung zu diesem Konzept mit großem Erfolg statt. Dieser Beteiligungsprozess war die Voraussetzung für die Neuaufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Altstadt Warendorf“ 2013.

Im Beteiligungsprozess wurden fünf Veranstaltungen angeboten. In der öffentlichen Auftaktveranstaltung wurde über den Stand der Planungen und über den Stellenwert des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes informiert sowie die Themen der drei folgenden Werkstattgespräche erläutert: 1. Öffentlicher Raum, 2. Stadtbild und Denkmalpflege und 3. Wohn- und Geschäftsnutzungen. Er endete mit einem öffentlichen Altstadtforum als Abschlussveranstaltung.

Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens war eine große Vielzahl unterschiedlicher Ideen und Anregungen. Die Einzelvorschläge wurden strukturiert, inhaltlich in das ISEK integriert und im vorliegenden Gesamtkonzept berücksichtigt.

Im Rahmen der Umsetzung des neuen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sollen sowohl bei der Umgestaltung öffentlicher Plätze und Straßen als auch in den Quartieren weitere Bürger- und Eigentümerbeteiligungen durchgeführt werden.



Werkstattgespräche

Die Bestandsanalyse und -bewertung ist unterteilt in die Analyse der gesamtgemeindlichen und altstadtspezifischen Rahmenbedingungen sowie Untersuchungen zu den Themen Stadtbild und öffentlicher Raum, den zentralen Nutzungen, Mobilität sowie Umwelt und Freiraum. Die Analyse greift teilweise auf bereits vorhandene Untersuchungen zurück.

3 GESAMTSTÄDTISCHE STRUKTURDATEN

Die Stadt Warendorf liegt in der Region Münsterland im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie ist ein starkes Mittelzentrum im ländlichen Raum sowie Kreisstadt und Verwaltungszentrum des Kreises Warendorf im Regierungsbezirk Münster.

Das gesamte Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 17.675 ha. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche liegt mit 14,4 % deutlich unter dem Landesdurchschnitt, entspricht aber der Struktur des Kreises Warendorf. Damit ist Warendorf eine Flächengemeinde mit starker landwirtschaftlicher Prägung.

3.1 DEMOGRAPHIE

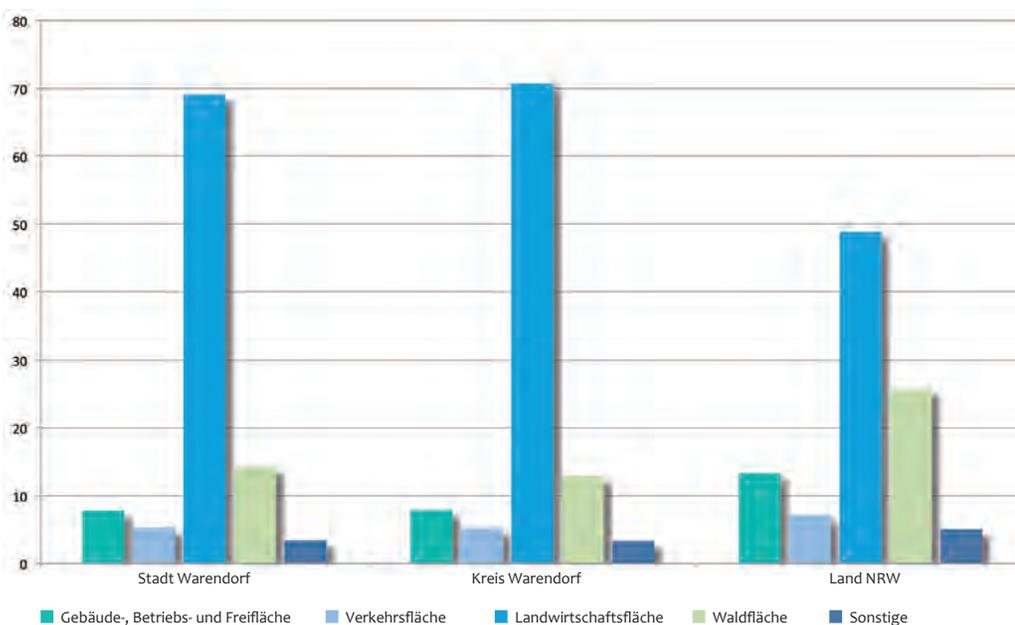
Die Stadt Warendorf hat derzeit rund 38.000 Einwohner. Nachdem zwischen 1977 und 2002 die Bevölkerungszahl auf rund 39.000 angestiegen war, fällt sie seit dieser

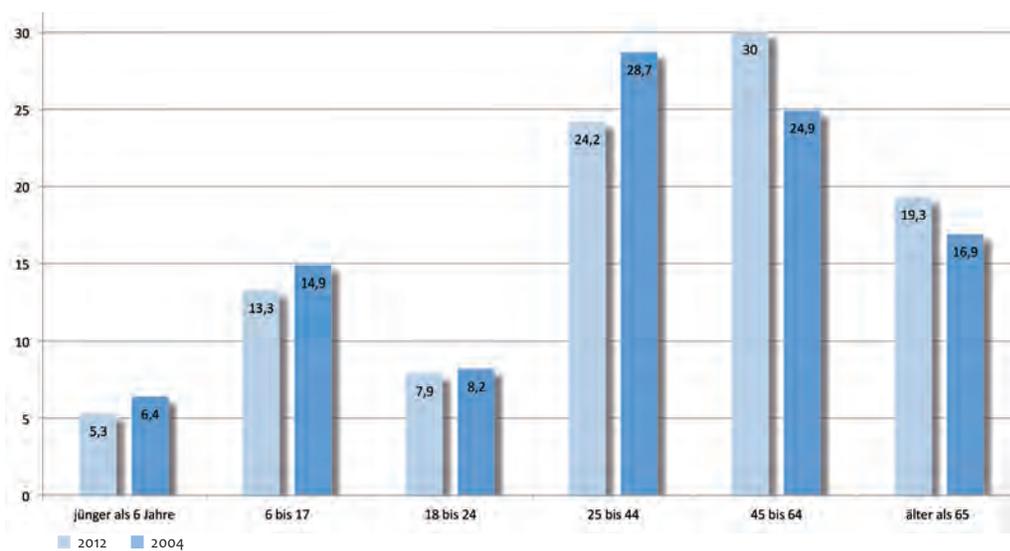
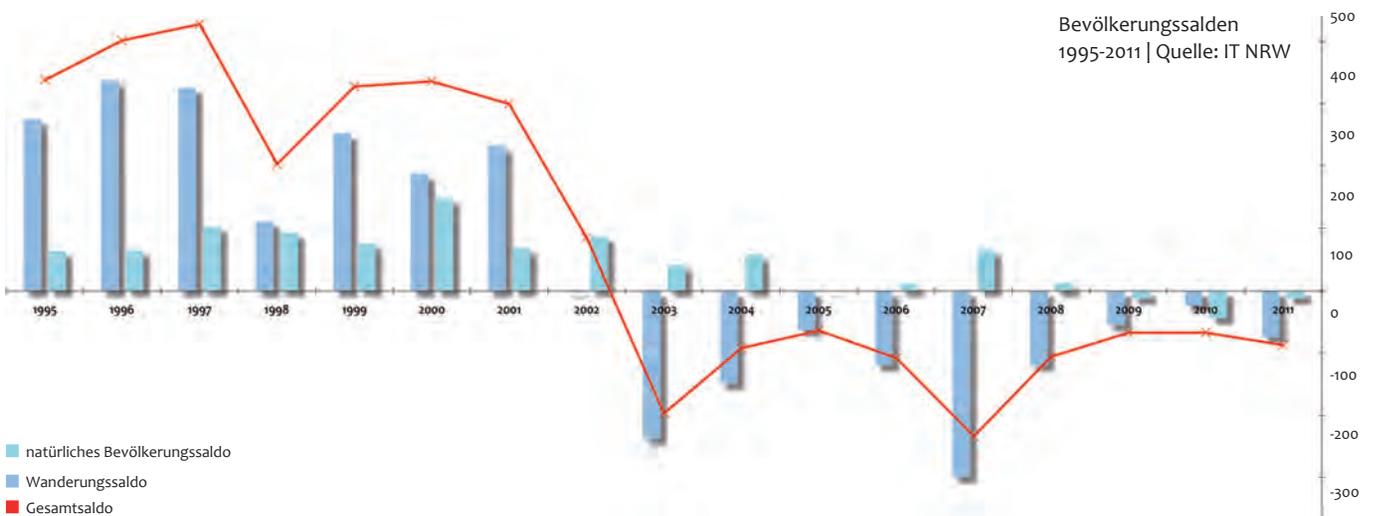
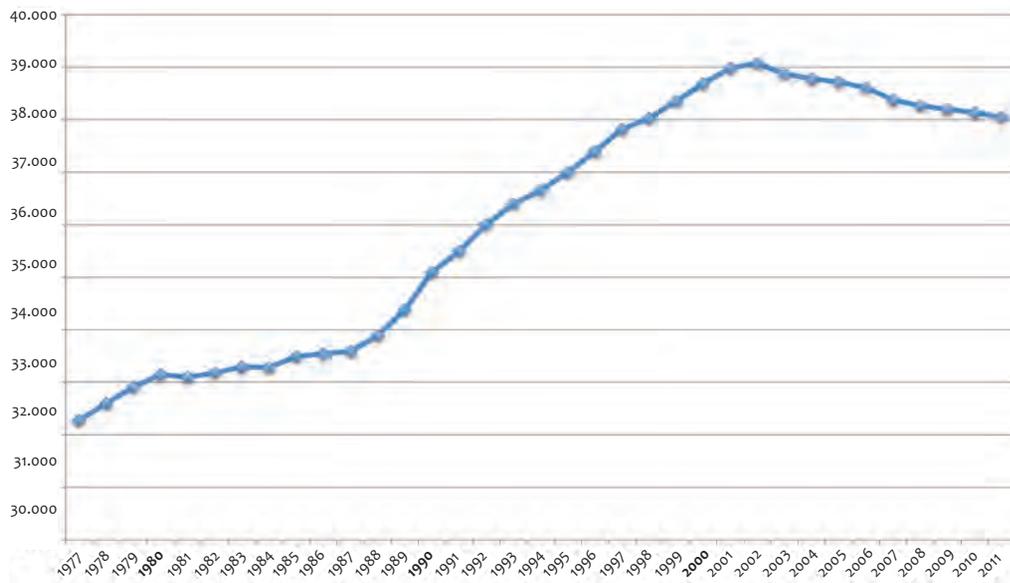
Zeit kontinuierlich. Verantwortlich dafür ist zunächst ausschließlich der negative Wanderungssaldo. Seit 2002 verlassen jedes Jahr mehr Personen die Stadt Warendorf als neue Bürger zuziehen. Erst seit 2009 ist auch der natürliche Bevölkerungssaldo negativ und trägt damit zur rückläufigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt bei.

Der gesamtstädtische Bevölkerungsrückgang liegt in den letzten 10 Jahren (2002-2012) bei 2,4 %. Von 2009 bis 2030 wird laut dem Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung ein Bevölkerungsrückgang von -7 % prognostiziert.

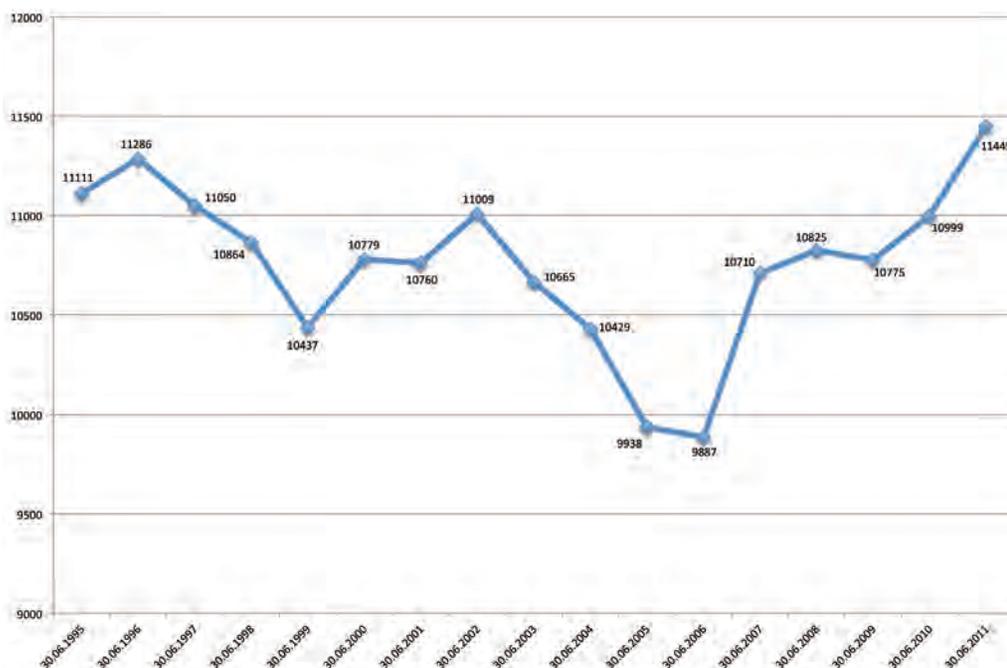
Die Entwicklung der Altersstruktur zwischen 2004 und 2012 zeigt typische Anzeichen eines demographischen Wandels. Die Stadt altert während gleichzeitig die Zahl der Kinder und Jugendlichen zurückgeht.

Fläche nach Nutzungsart
Quelle: Kommunalprofil
Stadt Warendorf 2012, IT
NRW





Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Arbeitsort) 1995-2011
 Quelle: IT NRW Landesdatenbank NRW



3.2 WIRTSCHAFT

Warendorf verfügt über eine breit gefächerte Wirtschaftsstruktur mit einer Vielzahl an mittelständischen Unternehmen sowie kleineren und mittleren Handwerks-, Handels- und Gewerbebetrieben. Unter ihnen befinden sich sowohl traditionsreiche Firmen deutscher Spitzenqualität als auch junge und innovationsfreudige Unternehmen der Zukunftstechnologien. Nur 10 Betriebe beschäftigen mehr als 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

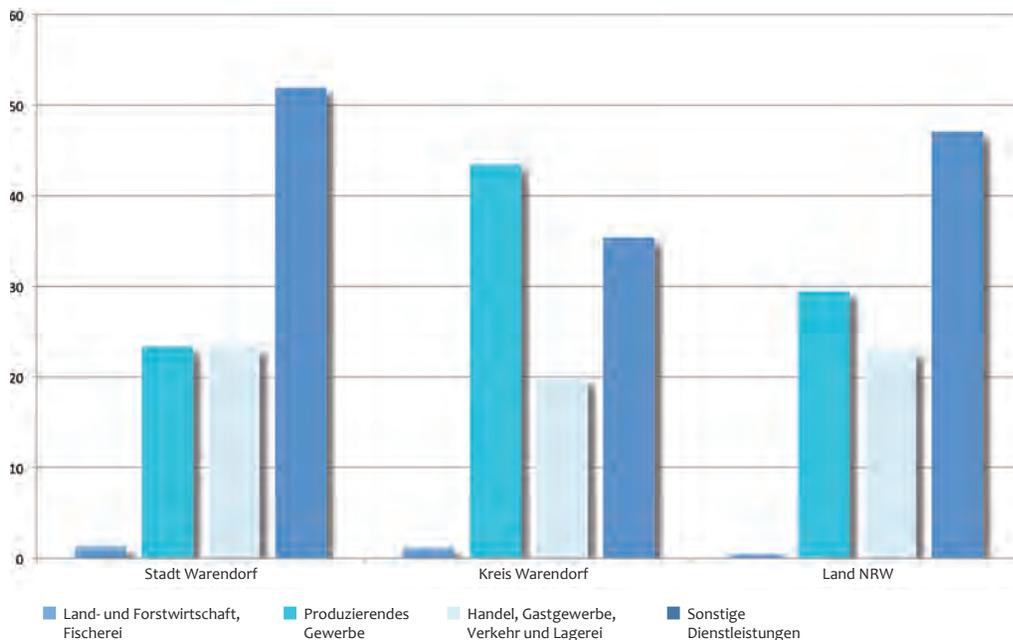
Prägend für die Stadt ist darüber hinaus eine Wirtschaftsstruktur, die auf den Pferdesport und die Pferdezucht ausgerichtet ist. Gleichzeitig stellen öffentliche Arbeitgeber wie die Kreis- und Stadtverwaltung und das Krankenhaus eine beträchtliche Anzahl an Arbeitsplätzen zur Verfügung.

Mit 11.449 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Juni 2011 ein Allzeithoch

erreicht worden. Nie zuvor haben die Unternehmen aus Warendorf mehr Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich in Warendorf nach einer rückläufigen Entwicklung zwischen 1995 und 2005 seit 2006 sehr positiv entwickelt. Bis 2011 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 15,8 % erhöht.

Im regionalen und überregionalen Vergleich hat Warendorf eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 4,2 Prozent (Stand: Juni 2011).

Bei den von der Gesellschaft für Konsumforschung für das Jahr 2009 ermittelten Kaufkraft- und Umsatzkennziffern sticht Warendorf im regionalen Vergleich positiv hervor. Für Warendorf wurden ein Einzelhandelsumsatz von 216,3 Mio. Euro und eine Zentralität von 115,0 ermittelt.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen am 30.06.2011 (in %)
Quelle: Kommunalprofil Stadt Warendorf 2012, IT NRW

3.3 BILDUNG

Das schulische Angebot umfasst 19 allgemeinbildende Schulen und deckt alle Schulformen ab. Als Kreisstadt bietet Warendorf zusätzlich ein überdurchschnittliches Angebot der beruflichen Weiterbildung. Die Volkshochschule Warendorf, die Landvolkshochschule Freckenhorst, die Kreishandwerkerschaft und die Deutsche Landwirtschaftsschule-DEULA bieten ein umfangreiches Kursangebot an.

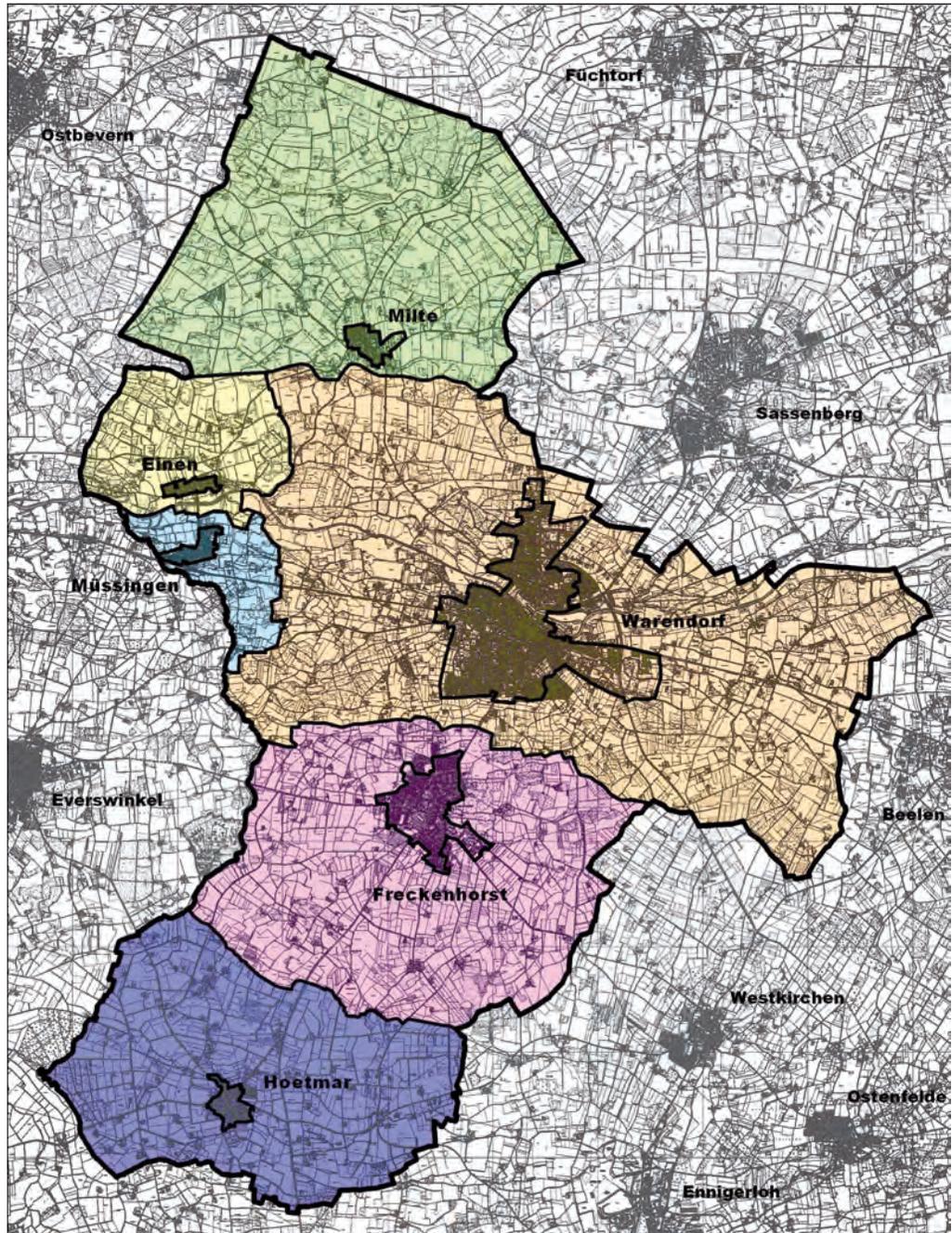
Die Ems durchfließt die Stadt Warendorf in ost-westlicher Richtung und teilt sie in einen nördlichen und südlichen Bereich. Südlich der Ems liegen die Altstadt und die älteren Wohngebiete. Hier konzentrieren sich auch die Schul- und Verwaltungskomplexe und zwei große Gewerbegebiete. Der Bereich nördlich der Ems umfasst neben den jüngeren Wohnungsbauerweiterungen insbesondere flächenintensive Einrichtungen wie z. B. Pferdesportanlagen, Bundeswehrstandort und das Krankenhaus.

3.4 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die Stadtstruktur weist Konzentrationsräume in den städtisch geprägten Ortsteilen Warendorf-Kernstadt/Altstadt und Freckenhorst sowie den Dorfkernen von Hoetmar, Milte, Einen und Müssingen auf. Hier und in Freckenhorst leben jeweils rund 20 % der Warendorfer Bevölkerung. Siedlungsschwerpunkt ist jedoch die Warendorfer Kernstadt mit ihrem historischen Zentrum. Hier leben 60 % der Bevölkerung.

	Bevölkerungszahl (nur Hauptwohnsitz)	Anteil an der Bevölkerung von Warendorf
Einen	1147	3,0 %
Freckenhorst	7675	20,3 %
Hoetmar	2252	6,0 %
Milte	1896	5,0 %
Müssingen	1289	3,4 %
Warendorf Kernstadt	23577	62,3 %
Stadt Warendorf	37836	100,0 %

Stadtstruktur Warendorf –
Stadtteile und Bauerschaften
Quelle: Stadt Warendorf 2012

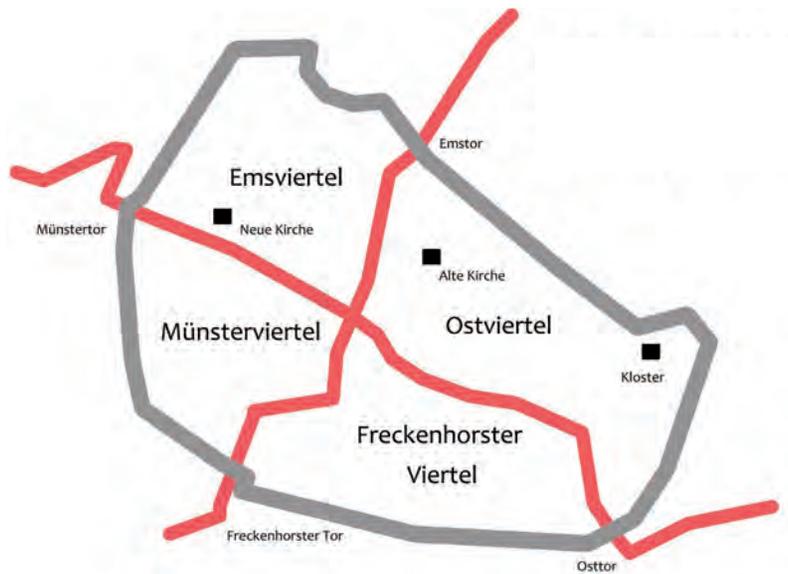


4 HISTORISCHE ALTSTADT AN DER EMS

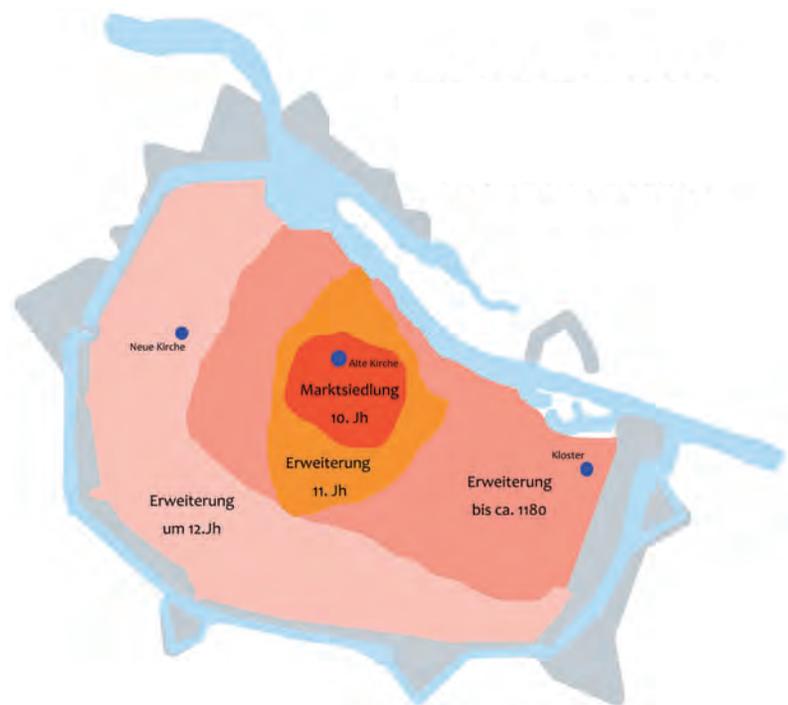
Die Altstadt Warendorfs hat sich als Marktsiedlung des 10. Jahrhunderts am Kreuzpunkt zweier Fernwege (Soest-Osnabrück, Münster-Paderborn) entwickelt. Sie ist heute ein lebendiges Wohn- und Geschäftszentrum für die Kreisstadt und ihre Besucher. Unter den „Stadt-Denkmalern“ des Münsterlandes nimmt sie die erste Stelle ein. Aufgrund der herausragenden baugeschichtlichen und kulturhistorischen Bedeutung seiner Altstadt ist die Stadt Warendorf Mitglied der Arbeitsgemeinschaft „Historische Stadtkerne in NRW“.

Die Gesamtfläche der Altstadt beträgt rund 40 Hektar. Die Ausdehnung des ovalen Stadtgrundrisses ist rund 600 Meter in nord-südlicher Richtung und 800 Meter in ost-westlicher Richtung. Das über mehrere Stufen ablesbare Flächenwachstum der Stadt ist mit der 1232 bezeugten Befestigung und dem Bau der zweiten Pfarrkirche im Westen abgeschlossen. Handel, insbesondere der Leinenhandel, Leinenweberei sowie zahlreiche Märkte prägen Warendorfs Aufstieg zur bedeutendsten Stadt des östlichen Münsterlandes.

In der Vergangenheit ist die Altstadt von den Kriegseinwirkungen und der Wachstumsphase der Nachkriegszeit verschont geblieben. Anfang der 1970er Jahre waren auf der einen Seite jedoch die städtebaulichen Missstände wie die Verkehrsverhältnisse, der gesamte Durchgangsverkehr führte bis dahin durch die Altstadt, der dringend erforderliche Renovierungsbedarf der Bausubstanz, die ungünstige Sozialstruktur, die erforderliche Verbesserung des Wohnumfeldes und der erhebliche Wohnbevölkerungsrückgang bereits sehr ausgeprägt. Auf der anderen Seite verfolgten städtebauliche Planungen das Ziel, die Altstadt autogerecht umzugestalten und Neubauten zu erstellen. Diese scheiterten jedoch Ende der 1970er Jahre am massiven Widerstand großer Teile der Bevölkerung und des Heimatvereins.



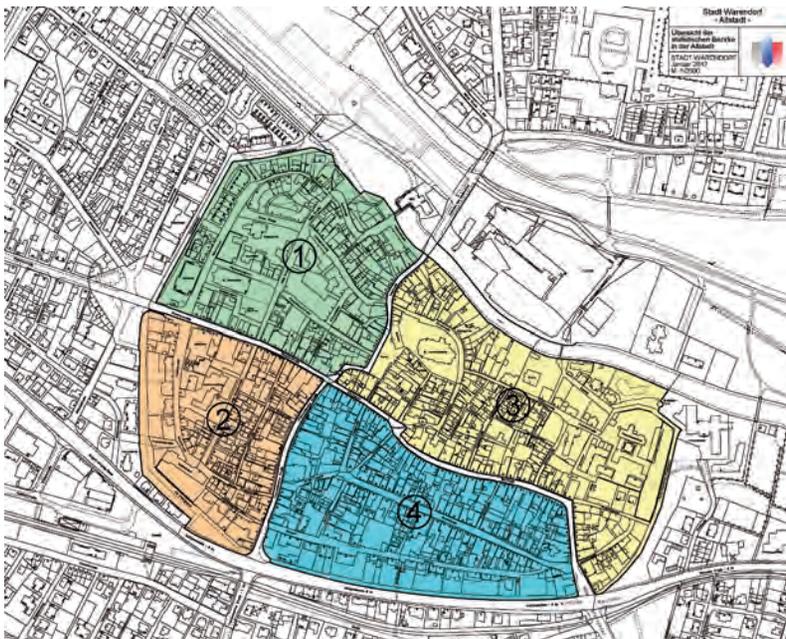
Warendorfer Stadtviertel
Quelle: Stadt Warendorf 2012



Wachstumsphasen Altstadt
Warendorf
Quelle: Stadt Warendorf 2012



Verkehrskonzept der Altstadt von 1980
Quelle: Stadt Warendorf



Statistische Bezirke in der Altstadt Warendorf
Quelle: Stadt Warendorf 2012

Seit dieser Zeit steht die Altstadt im Mittelpunkt der behutsamen Erhaltung und Erneuerung sowie der integrierten Stadtentwicklung, um die bauhistorische Einzigartigkeit des Stadtkerns zu stärken und hervorzuheben.

Die westliche Innenstadt wurde 1975 bzw. 1977 als förmliches Sanierungsgebiet I + II festgesetzt und für deren Umsetzung 1978 ein Beirat bestehend aus Vertretern der im Rat vertretenen Fraktionen, des Heimatvereins, der Bürgerinitiative Arbeitskreis VHS, der Architekten, des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege, der Bezirksregierung, der Planungsbüros, des Sanierungsträgers, der Verwaltung sowie sachkompetenten Beratern gegründet. Das neu erarbeitete Verkehrskonzept „Schlaufenlösung“ verabschiedete der Rat 1980. Es räumt den gestalterischen und geschichtlichen Werten eine größere Priorität als dem Verkehr ein. In den 1980er Jahren wurde das Verkehrskonzept schrittweise mit dem Ausbau der einzelnen Straßen realisiert.

In Folge der massiven Kürzung von Städtebauförderungsmitteln erfolgte die Sanierung der nordöstlichen und östlichen Altstadt ab Mitte der 1980er Jahre im Rahmen des Wohnumfeldprogramms des Landes Nordrhein-Westfalen ohne die förmliche Festsetzung eines weiteren Sanierungsgebiets. Mit den Zuwendungen konnten Straßenum- und Blockinnenbereichsgestaltungen, die Anlage von Stellplätzen und Fassadenrenovierungen realisiert werden. Eine umfassende Durchsanierung der Gebäudesubstanz wie in der westlichen Innenstadt konnte jedoch nicht mehr erfolgen. Einen besonderen Stellenwert neben der Gestaltung des Straßenraums nahmen Maßnahmen zur Fassadengestaltung ein. Sie trugen dazu bei, dass Umgestaltungen wie sie bis Ende der 1970er Jahre ohne Bezug auf die typischen Merkmale der historischen Bausubstanz erfolgten, zurückge-

baut werden konnten. So wurden zum Beispiel großflächige Schaufensteranlagen in Erdgeschossen ohne Bezug auf das Obergeschoss eingebaut, Fenster ohne Teilungen angeordnet, die Fassade und das Straßensbild beherrschende Werbeanlagen angebaut und Markisen und Vorkragungen über den Schaufensteranlagen vorgebaut, die so die Fassaden unterteilten. Der Erlass der Gestaltungssatzung 1981 – aktualisiert 2010 – flankierte die Maßnahmen zum Schutz des Stadtbildes der historischen Altstadt Warendorf.

Nachfolgend werden die aktuellen Strukturdaten für das Untersuchungsgebiet dargestellt. Daran schließt sich die Analyse und Bewertung des Stadtbildes, des öffentlichen Raumes, der zentralen Nutzungen, der Mobilität, der Umwelt und des Freiraums sowie die Vorstellung der aktuellen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, Planungen und Projekte an.

In Anlehnung an die Hauptverkehrswege ist die Altstadt in vier statistische Bezirke aufgeteilt, auf die in der folgenden statistischen Auswertung Bezug genommen wird.

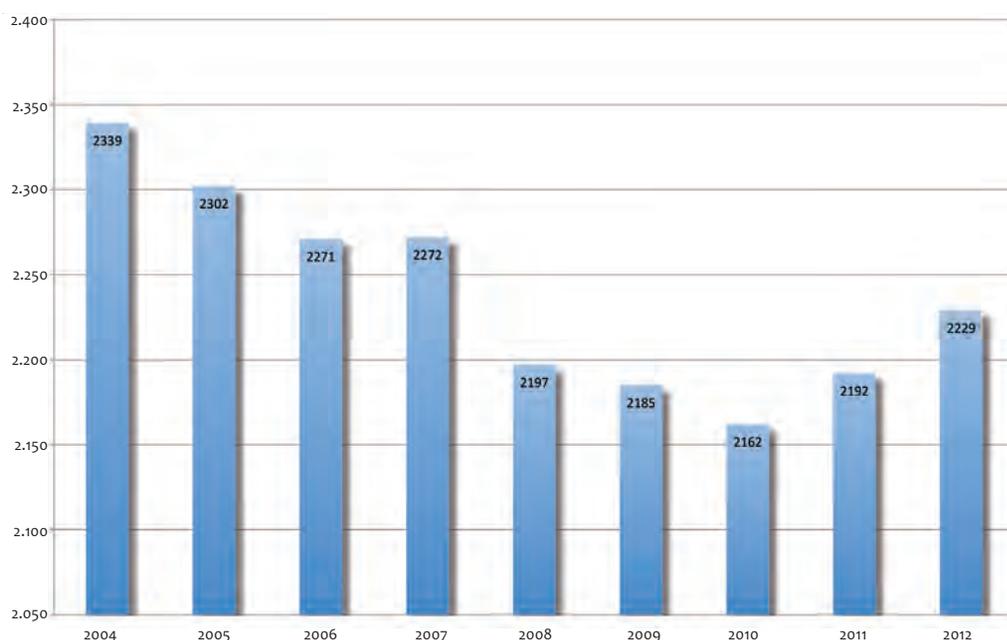
4.1 DEMOGRAPHIE

Einwohnerentwicklung. In der Warendorfer Altstadt lebten 2012 2.229 Einwohner mit Hauptwohnsitz, verteilt auf 1.115 Haushalte. Das entspricht einem Anteil von 5,9 % aller Einwohner der Stadt.

Zwischen 2004-2012 ist die gesamte Warendorfer Altstadt durch eine rückläufige Einwohnerentwicklung von -4,7 % geprägt. Absolut verließen in diesem Zeitraum 110 Personen das historische Zentrum. Erst 2011 und 2012 stieg die Zahl der Einwohner nach einem Tiefstand im Jahre 2010 wieder deutlich an.¹

Differenziert nach den vier statistischen Bezirken stellt sich der Bevölkerungsrückgang in der Altstadt unterschiedlich dar.

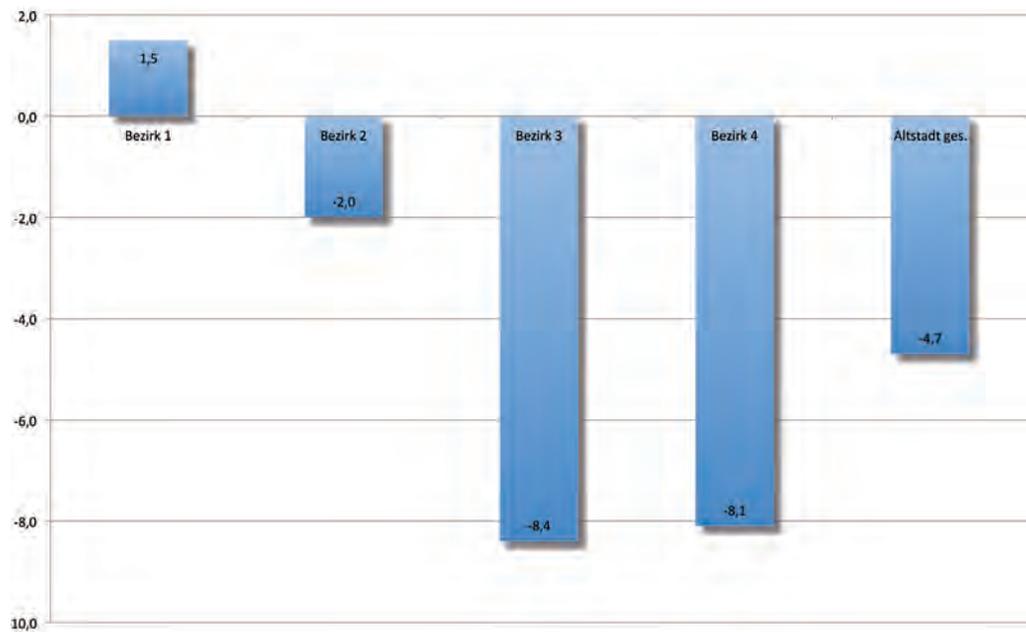
Die Entwicklung in den Bezirken 1 und 2 der westlichen Altstadt ist gegenläufig. Im Bezirk 1 wächst nach einem Bevölkerungsrückgang zwischen 2004 und 2008 die Zahl der Einwohner bis 2012 wieder und liegt mit einem leichten Plus von 1,5 % sogar über dem Ausgangswert von 2004. Den Bezirk 2



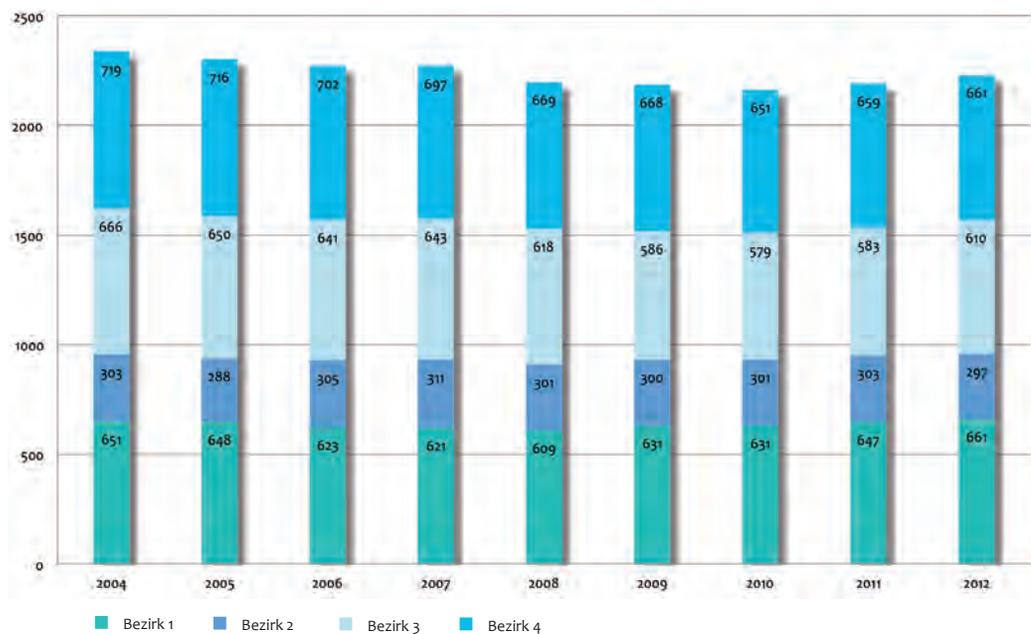
Einwohnerentwicklung Altstadt Warendorf 2004 bis 2012 Stand: 01.01.2013
Quelle: Stadt Warendorf 2013

¹ Ende 2010 führte die Stadt Warendorf eine Zweitwohnungssteuer ein. Der Anstieg der Bevölkerung im Jahre 2011 und 2012 könnte auch auf die Ummeldung des Neben- auf den Hauptwohnsitz zurückzuführen sein. Zum gleichen Zeitpunkt ging die Zahl der Einwohner, die mit einem Nebenwohnsitz in Warendorf gemeldet waren, sehr deutlich zurück.

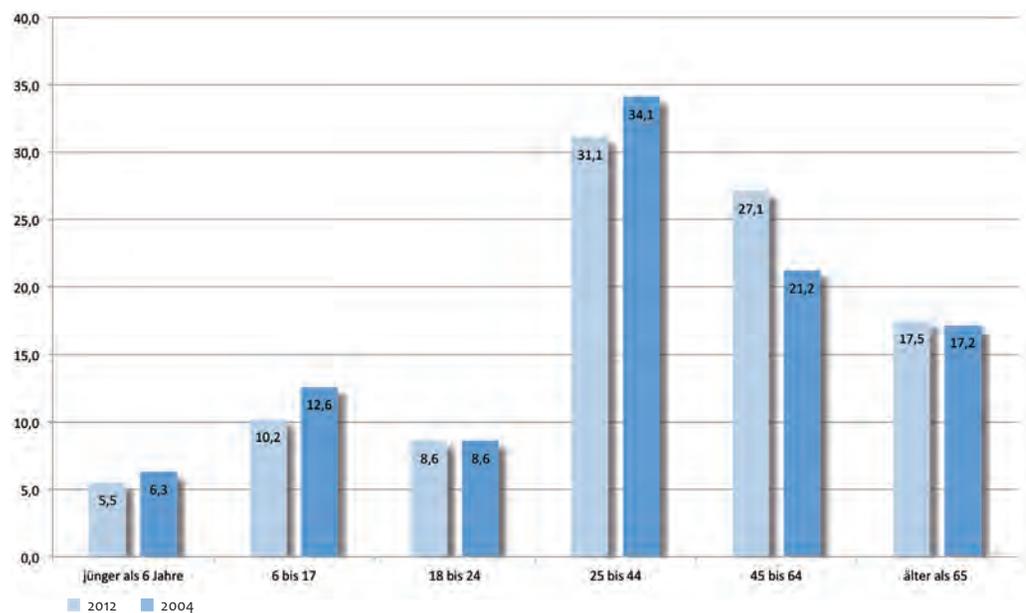
Einwohnerentwicklung in der Altstadt Warendorf nach statistischen Bezirken (in %), Stand: 01.01.2013

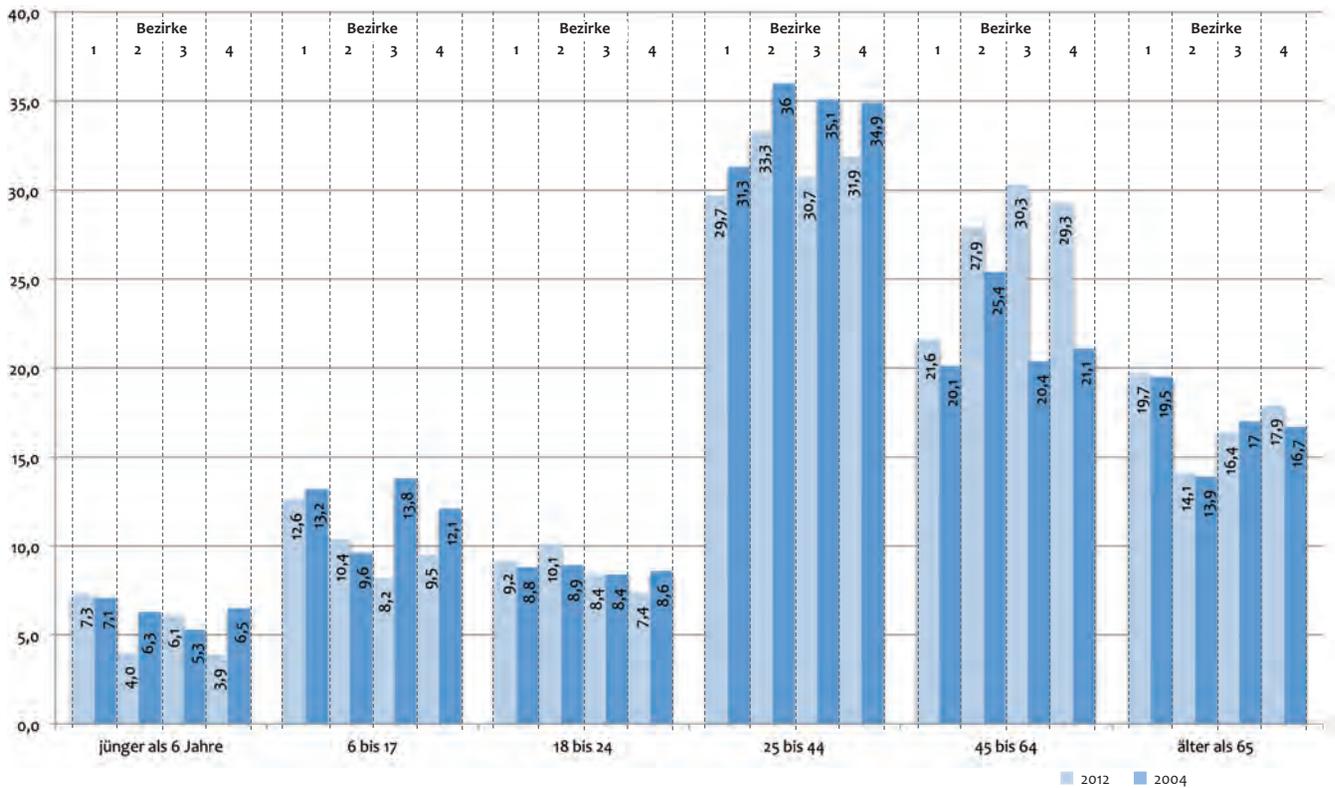


Einwohnerentwicklung Altstadt Warendorf nach statistischen Bezirken 2004-2012



Altersstruktur in der Altstadt Warendorfs 2004 und 2012, Stand: 01.01.2013
Quelle: Stadt Warendorf 2013





hingegen prägen leichte Verluste von -2,0 % zwischen 2004 und 2012. Dennoch blieb die Zahl der Einwohner in den letzten 5 Jahren auf einem niedrigen Niveau relativ konstant.

Gegenüber den westlichen Bezirken verlieren die östlichen Bezirke 3 und 4 in den letzten Jahren kontinuierlich Einwohner. Der Bezirk 3 ist mit -8,4 % etwas stärker vom Bevölkerungsrückgang betroffen als der Bezirk 4 mit -8,1 %. Gleichzeitig stellt sich im Bezirk 3 diesem negativen Trend zwischen 2011 und 2012 ein deutlicher Zuzug von 27 Personen entgegen, während im Bezirk 4 die Zahl der Einwohner seit 2008 annähernd konstant bleibt.

Altersstruktur. Der Vergleich der Altersstruktur zeigt, dass die Bevölkerung in der Warendorfer Altstadt zwischen 2004 und 2012 gealtert ist. Dieser Wandel zeigt sich insbesondere in der Altersgruppe der 25-44jährigen und 45-64jährigen. Nimmt der Anteil der ersten Gruppe in diesem Zeitraum um 3 % ab, steigt er in der zweiten Gruppe um knapp 6 %. Dem gegenüber lebten 2012 weniger Kinder und Jugendliche in der Altstadt als 2004.

Eine vergleichbare Entwicklung vollzieht sich in den vier Bezirken. Besonders stark ausgeprägt ist die Veränderung bei den 45-65jährigen in den Bezirken 3 und 4. Hier kam es zwischen 2004 und 2012 zu einer Zunahme um 10 % bzw. 8,2 %. Sie erreichten damit jedoch erstmals das altstadttypische Niveau.

Mit dem höchsten Anteil bei den unter 6jährigen und in der Altersgruppe von 6 bis 17 Jahre sowie bei den über 65jährigen sticht der Bezirk 1 gegenüber den anderen vier Bezirken besonders hervor.

Ausländeranteil. Der Ausländeranteil in der gesamten Altstadt lag im Jahr 2012 bei 13,8 %. Obwohl er seit 2004 rückläufig ist, liegt er immer noch deutlich höher als in der Gesamtstadt Warendorf (5,5 % im Jahr 2012). Damals lag er noch bei 17,1 %.

Zwischen 2004 und 2012 ging die absolute Anzahl der Ausländer in der Warendorfer Altstadt von 400 auf ca. 300 zurück. Das entspricht einem Rückgang von 23 %.

Differenziert nach den vier statistischen Bezirken stellt sich die Entwicklung des Ausländeranteils an der Gesamtbevölkerung

Altersstruktur in der Altstadt Warendorfs nach statistischen Bezirken 2004 und 2012, Stand: 01.01.2013, Quelle: Stadt Warendorf 2013

der Altstadt ebenfalls unterschiedlich dar. Zwischen 2004 und 2012 lebten mehr Ausländer im Bezirk 1, während in den anderen 3 Bezirken deren Zahl rückläufig ist, insbesondere in den Bezirken 3 und 4 ist der absolute Rückgang am höchsten.

Die Ausländerquote ging in den Bezirken 2,3 und 4 sehr deutlich zurück. Demgegenüber zeigt der Bezirk 1 mit einem deutlichen Anstieg der Ausländerquote eine umgekehrte Tendenz.

Ausländeranteil in der Altstadt Warendorfs nach statistischen Bezirken 2004/2012 (in %). Stand: 01.01.2013, Quelle: Stadt Warendorf

	2004	2012
Bezirk 1	15,2	20,9
Bezirk 2	6,6	3,0
Bezirk 3	20,1	11,1
Bezirk 4	20,4	14,1

4.2 STADTBILD UND ÖFFENTLICHER RAUM

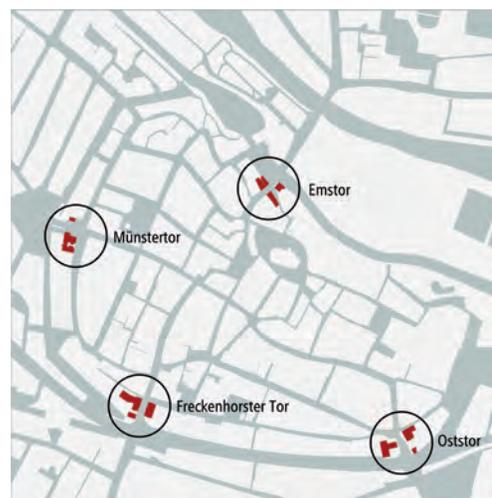
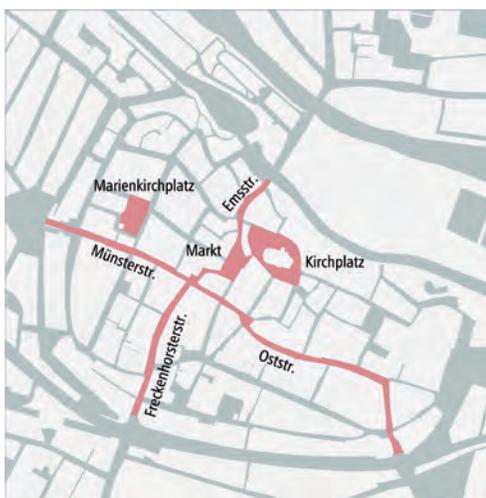
Stadtstruktur. Die Altstadt ist durch ihre historische Baustruktur und den sie umgebenden Promenadenring auf den ehemaligen Befestigungsanlagen als Keimzelle und heutiges Stadtzentrum gut ablesbar. Prägende Orte der Altstadt sind die St.-Laurentius-Kirche mit dem großzügigen Kirch-

platz, der Marktplatz mit dem Rathaus und St. Marienkirche im Westen mit ihrem vorgelagerten Alten Kirchturm und dem zugehörigen Platz. Der historische Kern befindet sich um den Standort der St.-Laurentius-Kirche.

Das heutige Straßensystem entspricht dem noch erhaltenen Stadtgrundriss von 1200. Das Wegekreuz der mittelalterlichen Fernwege hat dem historischen Stadtrundriss sein Gerüst gegeben und zugleich die Lage der Stadttore bestimmt: Münstertor, Osttor, Freckenhorster Tor und Emstor. Gleichzeitig grenzt es die unterschiedlichen Viertel voneinander ab: das Emsviertel im Nordwesten, Ostviertel im Nordosten, das Münsterviertel im Südwesten und das Freckenhorster Viertel im Südosten der Altstadt. Die hohe Dichte der historischen Bebauung stammt aus der Zeit vor der Industrialisierung. Sie besteht aus Gebäuden vom einfachen Gadem des Tagelöhners über Torhäuser, Bürgerhäuser als Unterkünfte für die Oberschicht sowie Handwerker, Kaufmannschaft und Obrigkeit sowie aus öffentlichen Gebäuden und Kirchen. Die höchsten Bebauungsdichten finden sich in unmittelbarer Nähe zu St.-Laurentius-Kirche und Marktplatz. Die Dichte nimmt zum Rand des historischen Kerns ab.

Bedeutende Achsen und Plätze (links)

Stadttore





Gebäudestruktur. Die Hauptstraßen und Plätze vermitteln mit ihrem Bestand überwiegend giebelständiger Bürgerhäuser ein klares Bild der spätmittelalterlichen Stadt. Dabei halten die vielfach zu beobachtenden hohen Erdgeschosse und Speicherstöcke in den Hausfassaden die Erinnerung an die lange Tradition von Handel und Gewerbe wach. Seit der letzten großen Brandkatastrophe im 18. Jahrhundert ist in den Straßenbildern das Fachwerk weitgehend durch massive Fassaden in Putz und Werkstein abgelöst.

Die Stadt blieb im letzten Weltkrieg von Zerstörungen verschont. Durch die Maßnahmen zur Stadterneuerung konnte das Stadtbild bis heute vorbildlich erhalten bleiben. Inzwischen sind nahezu die Hälfte der knapp 600 Gebäude innerhalb der Altstadt als Denkmale eingetragen ist.

Trotz seines äußerlich insgesamt guten Erscheinungsbildes weist die Gebäudesubstanz vielfach erheblichen Renovierungsstau (Denkmäler und Nichtdenkmäler) auf. Wohnungen oder auch Geschäftsräume entsprechen nicht mehr den heutigen Be-

Luftbild



Baudenkmale in der Altstadt Warendorfs

dürfnissen. Sie bedürfen einer energetischen und gleichzeitig denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes, der Fassade und der Haustechnik. Dies betrifft insbesondere etwa 80 Gebäude. (B 01)

Wohngebäude pro Bezirk

Wohngebäude	
Bezirk 1	121
Bezirk 2	89
Bezirk 3	167
Bezirk 4	172
Altstadt gesamt	549

Straßen. Seit 1980 wurden die meisten Straßen in der Altstadt entsprechend der im Verkehrskonzept von 1980 definierten Zweckbestimmung altstadtgerecht umgebaut. Einige Plätze und Straßen verfügen jedoch noch nicht über einen gestalterisch und funktional befriedigenden Ausbaustandard. *Bülstraße und Steinweg* (A 09, A 10) wurden in relativ einfacher Bauweise mit Betonsteinpflaster und einer Mittelrinne neu gepflastert, Spurrillen und leichte Unebenheiten in der Fahrbahn beschreiben den heutigen Zustand.

Molkenstraße und Ostwall befinden sich noch im Zustand der 1960er und 1970er Jahre. Der Ostwall ist im Abschnitt zwischen Bülstraße und Brünebreite in einem desolaten Zustand. Er ist die letzte Straße im Altstadtkern, die noch mit einem Hochbord aus den 1960er Jahren ausgestattet ist. Unebenheiten in Fahrbahn und Gehweg, Materialmix und fehlende Begrünung zeichnen das Bild dieses Straßenabschnittes (A 03).

Inzwischen bereits umgebaute Straßenabschnitte wie z.B. die Straße *Marienkirchplatz* (A 05) und *Klosterstraße* (A 11) sind aufgrund eines unzureichenden Unterbaus

wieder in einem schlechten Zustand. In beiden Straßen wird das Natursteinkleinpflaster der heutigen Verkehrsbelastung (mittelschwerer Lieferverkehr) nicht gerecht. Die 1983 umgestaltete *Fußgängerzone Münster- und Freckenhorster Straße* besteht aus einem Mix aus Betonsteinpflaster und Natursteinpflaster. Im Zuge der erforderlichen Erneuerung des Kanals in der Münsterstraße und aufgrund funktionaler und gestalterischer Mängel bietet sich eine altstadtgerechte Umgestaltung (A 02, A 07, A 08) nach den Empfehlungen der Gestaltleitlinien an.

Des Weiteren ist es Ziel, die Fußgängerzone bis zur Münsterstraße zu erweitern. Dieses würde Änderungen in der Verkehrsführung angrenzender Straßen erforderlich machen. Da auf die *Hohe Straße* (A 04) eine stärkere Verkehrsbelastung zukommt und auch in diesem Abschnitt der Kanal erneuert werden muss, ist auch die Umgestaltung des Straßenabschnittes zwischen Münsterstraße und Fleischhauerstraße (Natursteinkleinpflaster in der Fahrbahn und Groß- und Kleinpflaster im Gehwegbereich) kurzfristig erforderlich.

Plätze. Der Marktplatz (A 01) ist Ort zahlreicher Veranstaltungen wie Weihnachtsmarkt und Pferdenacht. Umfangreiche Außengastronomie befindet sich auf einem Bodenbelag aus Natursteinkleinpflaster in den Randbereichen sowie Großpflaster und Betonpflaster im zentralen Bereich.

Die Bevölkerung wünscht eine Verbesserung der Barrierefreiheit, der Geh- und Gestaltungsqualität.

Der *Wilhelmsplatz* (A 13) mit seiner Randbebauung überwiegend aus der Nachkriegszeit liegt am Münstertor am westli-



Bühlstraße | links



Steinweg | rechts oben



Ostwall



Klosterstraße | links



Münsterstraße | rechts



Hohe Straße | links



Freckenhorster Straße | rechts



Wilhelmsplatz | links



Marienkirchplatz | rechts



chen Rand der Altstadt. Er ist heute als Verkehrsknotenpunkt und Parkplatz (ca. 100 Parkplätze) überwiegend asphaltiert in Kombination mit Betonsteinpflaster. Geh- und Radwege bestehen ebenfalls aus Betonpflaster sowie Betonplatten.

Neben seiner Funktion als Verkehrsverteiler und Parkplatz wird der nordöstliche, asphaltierte Teil des Wilhelmsplatzes als Kirmesplatz zu Himmelfahrt und für den Fettmarkt genutzt. Dienstags und freitags findet dort ein Wochenmarkt statt. Der südliche Stellplatz vor dem Theater am Wall (TAW) dient gelegentlich als Aktionsfläche bei Veranstaltungen des Vereins TaW e.V. (Open-Air-Kino).

Eine Ablesbarkeit der historischen Bedeutung im Rahmen der Wallanlagen (Bastion) ist nicht mehr vorhanden. Es wird ver-

mutet, dass bei Umbaumaßnahmen unter dem Platz Relikte der historischen Bastion zu finden sind. Als Bodendenkmal ist er bisher noch nicht eingetragen. Der Promenadenring ist im Bereich des Platzes unterbrochen, eine stärkere Durchgrünung bzw. Betonung der Wallanlagen ist gewünscht.

Der *Marienkirchplatz* (A 06) mit der Marienkirche, einer neoromanischen Basilika von 1911 und dem gotischem Kirchturm aus dem 13. Jh., ist durch seine Bäume (Linden) eher ein grüner städtischer Platzbereich. Eine dichte immergrüne niedrige Hecke säumt den überwiegend aus wassergebundener Decke gestalteten nördlichen Platzbereich vor der Basilika. Der südliche Teil vor dem freistehenden gotischen Kirchturm ist ein Bodendenkmal. Hier stand früher die alte Marienkirche von 1200. Sie ist heute durch die Pflasterstreifen in der Rasenfläche er-



Freckenhorster Tor



Osttor

lebar. Es fehlt eine klare, abgestimmte Gestaltung und Begrünung des Platzes. Diese sollte durch die zukünftige Nutzung des inzwischen nicht mehr als Gotteshaus genutzten Kirchengebäudes geprägt sein.

Der Kirchplatz um die St. Laurentiuskirche und der Bereich um die Franziskanerkirche/Kloster sind ebenfalls Bodendenkmale und besitzen somit eine besondere Bedeutung für die Altstadt. Während der Kirchplatz als Pendant zum Marktplatz öffentlich zugänglich ist, ist der Bereich des Klosters durch seine Mauer eher abgeschirmt.

Stadteingänge. Die vier Stadteingänge Warendorfs befinden sich am Wegekreuz der mittelalterlichen Fernwege. Die Stadt hatte früher an jedem Stadttor wenigstens ein Torhäuschen. Am westlichen Stadteingang, dem Münstertor, stehen heute noch zwei

Torhäuschen. Sie bilden mit der Brücke über den früheren Stadtgraben und mit den Marienfelder Säulen einen angemessenen Eingang in die Altstadt.

Der nördliche Zugang, das Emstor, erhält schon allein durch die Brücke über die Ems eine besondere Betonung des Beginns der Altstadt. Lediglich die Gestaltung der zuführenden Straße zwischen den Emsbrücken wird dieser Bedeutung nicht gerecht (A 14). Sie ist eine wichtige Verbindung zwischen dem Lohwall (Parkplatz) und der Altstadt. Zahlreiche Besucher nutzen den Weg vom Parkplatz Lohwall (A 17) über die Emsbrücke. Vor diesem Hintergrund sollten insbesondere die Beleuchtung, die nicht ansprechende Straßengestaltung (Bodenbelag) und das nördliche Brückengeländer erneuert werden.

Parkplatz Bülstraße



Im Zuge der Folgenutzung des Brinkhausgeländes östlich der Straße „Zwischen den Emsbrücken“ bietet sich eine Umgestaltung des Vorplatzes (A 12) vor den ehemaligen Firmengebäuden im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Straße an.

An den übrigen Stadteingängen fehlt eine erkennbare und repräsentative Betonung des historischen Zugangs. An Osttor (A 16) und Freckenhorster Tor (A 15) befinden sich zwar direkt zu Beginn des Straßenraums einzelne Denkmäler (Torschreiberhaus und Evangelisches Gemeindebüro am Osttor und die Gebäude Nr. 37 und 42 am Freckenhorster Tor). Eine besondere Betonung des Stadteingangs fehlt jedoch. Der Besucher kann nicht direkt erkennen, dass hier die Altstadt Warendorfs beginnt. Es fehlen wiedererkennbare Merkmale, wie z.B. Infotafeln, Beleuchtung in den Abendstunden, ein Blickfang für den Besucher; diese Gestaltungsmerkmale sollten sich an allen Altstadteingängen wiederholen. Am Freckenhorster Tor und Osttor ist zudem zu untersuchen, ob die Verkehrsfläche im Knotenpunkt mit der B 64 zugunsten einer altstadtgerechten Gestaltung zurückgenommen werden kann.

Parkplätze (A17, A 18, A 19). Im Kreuzungsbereich Bülstraße / Ostwall befindet sich ein bisher noch nicht altstadtgerecht gestalteter öffentlicher Parkplatz für ca. 27 Parkplätze. Es handelt sich um eine teils asphaltierte, teils mit Betonsteinen gepflasterte, baumbestandene Fläche. Auch die öffentlichen Parkplätze an der Molkenstraße (ca. 16 Parkplätze) und am Lohwall bedürfen einer Umgestaltung in Bezug auf Beleuchtung, Begrünung und teilweise auch Bodenbelag.

Baulücken (untergenutzte Flächen). Negativen Einfluss auf den öffentlichen Raum und das Straßenbild nehmen auch Baulücken bzw. untergenutzte Flächen. Neben kleinen Lücken in der Königstraße, dem Steinweg oder der Laurentiusstraße sind großflächigere im Bereich In den Lampen, Zuckertimpen und auch am Ostwall vorhanden. Sie sind Potentialflächen, die einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden können.

Teilweise werden heute die größeren Baulücken als öffentliche Parkplätze genutzt, so z.B. auch am Ostwall. Dort fehlt



Begrünung

eine den Ostwall klar definierende Raumkante ebenso wie am Zuckertimpen und In den Lampen (siehe 5.2).

Möblierung / Beschilderung / Begrünung (A 27). Das Stadtmobiliar der Altstadt ist relativ uneinheitlich. Mit Ausnahme der Beleuchtung, die sich in recht gutem Zustand (energieeffizient, altstadtgerecht) befindet, folgen Baumbeste, Blumenkübel, Baumstandorte und Baumart keinem erkennbaren Gestaltungsschema. Teilweise ist die Begrünung der Baumbeste dominanter als der gesamte Baum. Die Beschilderung (mit Ausnahme der Straßenschilder) ist allein schon durch die verschiedenen Institutionen, die die Beschilderung vorsehen (Stadt, Landschaftsverband, Gewerbetreibende ...) sehr uneinheitlich, so dass sich der Suchende nur schwer orientieren kann. Insgesamt können durch eine systematische Planung der Ausstattung, Beschilderung und Begrünung positive Effekte für das Stadtbild erzielt werden. Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums rückt insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels das Thema der Barrierefreiheit in den Vordergrund.

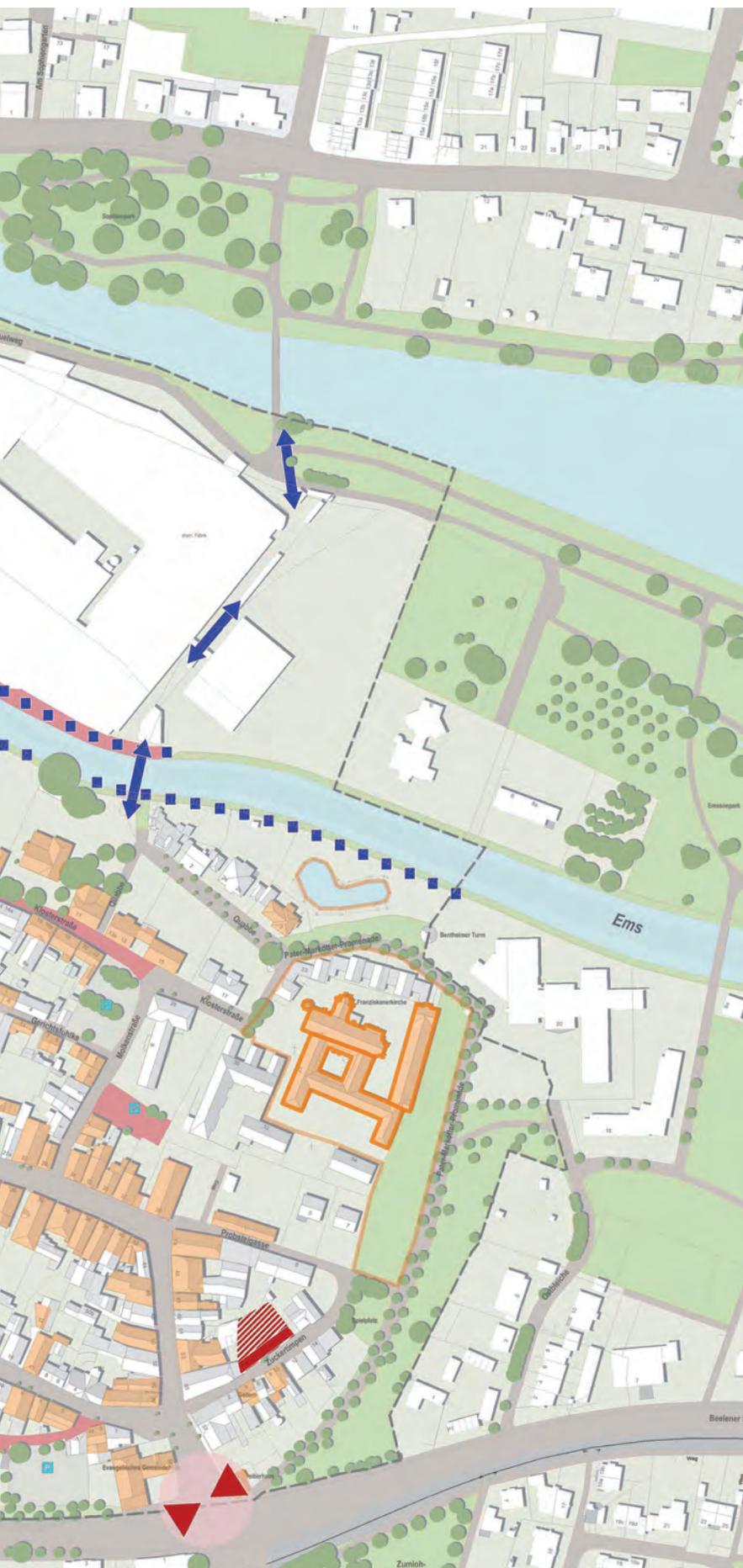
Stärken

- ▶ ablesbarer städtebaulicher Rahmen mit Ems und Wall
- ▶ attraktiver kleinteiliger Stadtgrundriss, weitgehend erhalten aus dem 12. Jahrhundert
- ▶ historische Bausubstanz mit herausragenden Gebäuden
- ▶ Denkmalbesatz
- ▶ Kirchplatz und Marktplatz als deutlich erkennbarer Mittelpunkt

Schwächen und Herausforderungen

- ▶ wenig ausgeprägte Stadteingänge (Freckenhorster Tor, Osttor)
- ▶ kleinere Lücken, untergenutzte Flächen im Stadtgrundriss
- ▶ fehlende Wirkung von Wasser im Stadtbild
- ▶ Straßen und Plätze mit Gestaltungsmängeln (z.B. Ostwall, Wilhelmsplatz)
- ▶ fehlende Anpassung der Gebäude an die neuen Herausforderungen der energetischen Sanierung
- ▶ teilweise uneinheitliches Stadtmobiliar
- ▶ Erneuerungsbedarf von Gebäuden
- ▶ nicht mehr zeitgemäße Wohnungen





Öffentlicher Raum

Stärken

-  historischer Stadtgrundriss
-  Stadtbildprägende Gebäude mit großem Identifikationswert
-  Denkmal
-  Bodendenkmal
-  stadtbildprägende Platzsituationen
-  Parkplätze

Schwächen

-  wenig ausgeprägter Stadteingang
-  untergenutzte Fläche
-  Lücken im Stadtgrundriss
-  fehlende Wirkung Wasser im Stadtbild
-  erneuerungsbedürftige Platz- / Straßenraumgestaltung
-  fehlende Wegeverbindung

Analyse | Öffentlicher Raum

Leerstand



4.3 ZENTRALE NUTZUNGEN

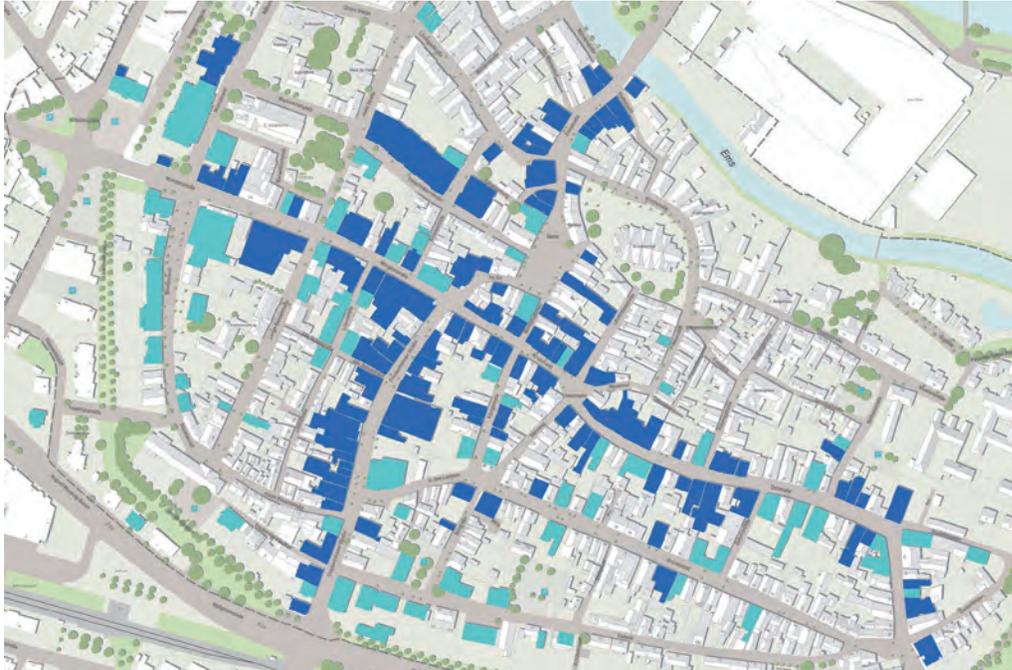
Handel und Wirtschaft. „Der Strukturwandel im Warendorfer Einzelhandel hält seit über drei Jahrzehnten weiter an. In der Altstadt herrscht ein nicht mehr ausgewogener Branchenmix. Geschäfte für Musikalien, Haushaltswaren und Glas-, Porzellan-, und Keramikwaren fehlen inzwischen. Es existiert nur ein größeres Lebensmittelgeschäft. Der Besatz an Schuhgeschäften ist unterdurchschnittlich. Es fehlt ein Geschäft für Unterhaltungselektronik. Dieses Sortiment weist auch für die Gesamtstadt eine Unterversorgung auf. Bekleidungs-, Drogerie- und Haushaltstextilien- / Dekorationswarengeschäfte sowie Juweliere, Optiker und Telekommunikationsläden sind dagegen in ausreichender Anzahl im Zentrum vorhanden.

Aufgrund der historischen Gebäudestrukturen mit einer Breite von nur max. 10 m und geringen Ladengrößen von durchschnittlich unter 100 qm entsprechen die Läden nicht den heutigen Ansprüchen, so dass die Innenstadt erhebliche Einschränkungen für die Ansiedlung von Ladengeschäften aufweist. Ferner entsprechen die

historischen Gebäudezuschnitte, die die Ladenfläche im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Wohnbereich der Ladenbesitzer im Obergeschoss vorsehen, nicht mehr den heutigen Lebensgewohnheiten.

Darüber hinaus vollzieht sich ein Strukturwandel in der Betreiberstruktur. Die früher vorherrschenden inhabergeführten Geschäfte finden in ihren Familien nur noch selten Nachfolger und werden daher vermietet oder aufgegeben.

So ziehen in die Geschäfte Ladenketten ein, deren Mitarbeiter nicht im selben Gebäude wohnen oder Ladenbesitzer setzen sich zur Ruhe und das Geschäft im Erdgeschoss wird geschlossen. Häufig stehen dadurch Obergeschosse und - bislang noch selten - Erdgeschosse sowie manchmal beide Etagen leer. Zudem können die Brandschutzauflagen oft nicht erfüllt werden. Wichtige, jedoch kostspielige Umbaumaßnahmen unterbleiben häufig aufgrund mangelnder finanzieller Möglichkeiten, so dass in vielen Gebäuden ein erheblicher Renovierungsstau entstanden ist.“ (ISEK Altstadt Warendorf Ergebnisbericht 2011)



Bestand | Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe

Die gewerblichen Leerstände befinden sich überwiegend im Osten der Altstadt und im Nahbereich der Fußgängerzone zwischen Krickmarkt und Krückemühle. Die Leerstände im Osten könnten jedoch überwiegend auch einer Wohnnutzung zugeführt werden. Sie liegen nur zum Teil im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs (gemäß Einzelhandelskonzept, 2007) der Altstadt.

Im Zusammenhang mit der Baulücke In den Lampen befindet sich in dem Baublock zwischen Freckenhorster Straße und Königsstraße ungenutztes Einzelhandelspotential. Hier könnten Geschäftsflächen so zusammengelegt werden, dass größere Verkaufsflächen entstehen, um Abwanderung von Ladenbesitzern zu vermeiden – ein Problem des Altstadtgrundrisses insgesamt. Auch der sogenannten Baublock Zuckertimpen – heute ein gemischt genutzter Bereich weist größeres Potential zu Umgestaltung / Umnutzung auf.

Stärken

- ▶ Mit Ausnahme einiger Branchen insgesamt gute Ausstattung und Vitalität des zentralen Versorgungsbereichs



Reserveflächen Einzelhandel

Schwächen und Herausforderungen

- ▶ Notwendige Lenkung des Investitions- und Ansiedlungsinteresses auf den zentralen Versorgungsbereich
- ▶ abfallende Bereiche an Ostwall und Zuckertimpen
- ▶ ungenutztes Potential In den Lampen
- ▶ vereinzelte Leerstände

Wohnen. Warendorf ist es bisher gelungen, die Altstadt auch als Wohnstandort zu bewahren. Die direkte Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur, Gastronomie und auch die kurzen Wege zum Freiraum stellen eine besondere Stärke der Altstadt als Wohnstandort dar.



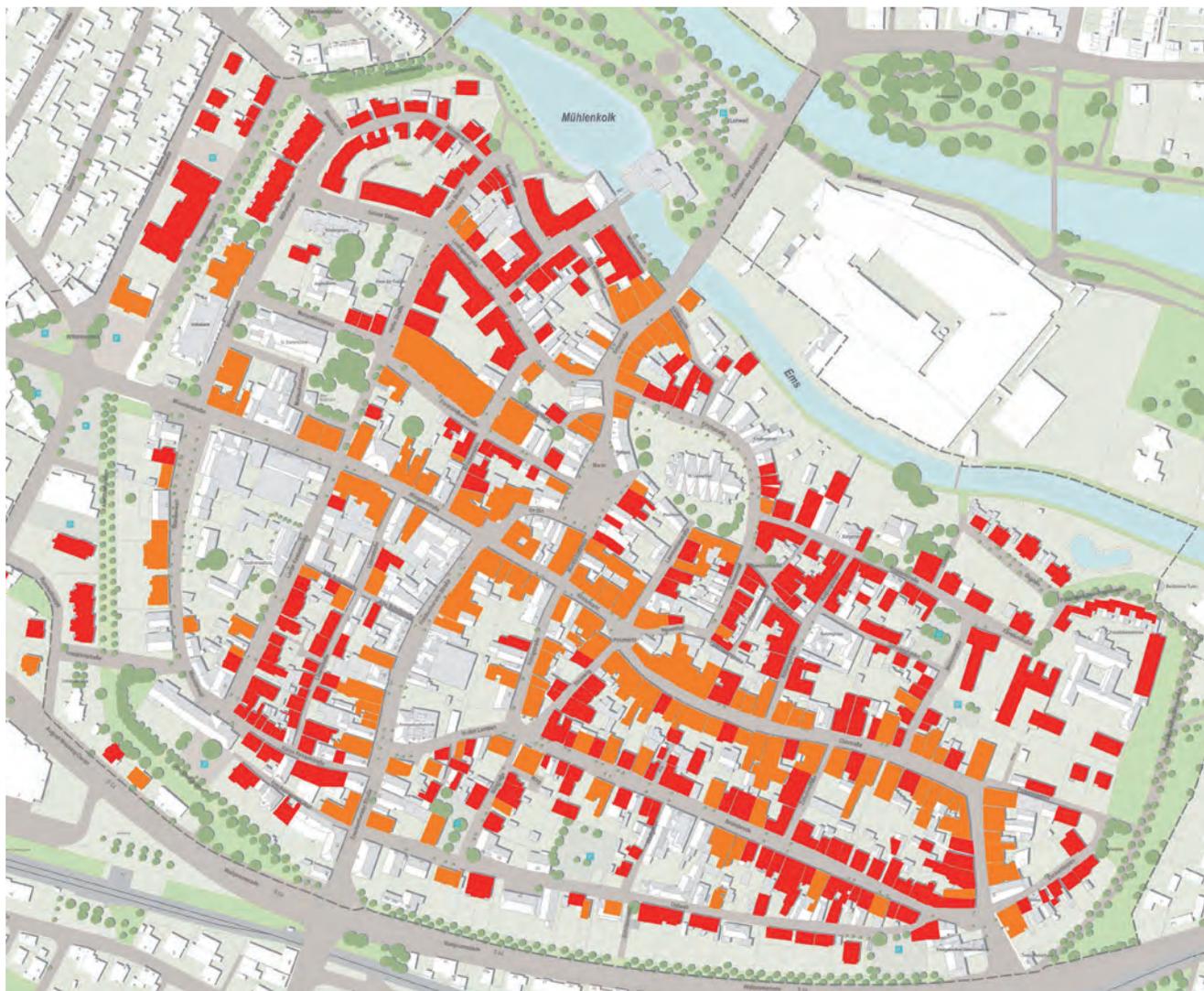
Funktionen der Innenstadt, Nutzungen

Stärken

-  zentraler Versorgungsbereich - Kernbereich
-  zentraler Versorgungsbereich - Ergänzungsbereich
-  soziale, öffentliche und kulturelle Infrastruktur
-  Reserve Einzelhandelspotenzial

Schwächen

-  städtebauliche Missstände im Bereich Wohnen/ Einzelhandel
-  städtebauliche Missstände im Bereich Wohnen
-  Defizite in der Versorgungsstruktur
-  (Teil-) Leerstand
-  Sanierungsstau (ganz oder teilweise)



Bestand_Wohnnutzung

- Gebäude mit reiner Wohnnutzung
- Wohnnutzung ab 1. Obergeschoss

Dennoch gibt es inzwischen Probleme, leer stehende historische Gebäude zu vermieten oder zu verkaufen, da sie in ihrem derzeitigen Zustand den Wohnbedürfnissen für Alt und Jung nicht mehr genügen. Überwiegend im Osten der Altstadt befinden sich zahlreiche Gebäude mit schlechter Bausubstanz (Sanierungsstau). Neben der Anpassung an moderne Wohnverhältnisse rückt zunehmend die energetische Verbesserung der Gebäudesubstanz und der Haustechnik in den Vordergrund.

In der dichten Altbaustruktur bilden die Gebäude Baublöcke mit Innenhöfen unterschiedlicher Größe, Nutzung und Dichte. Die Höfe sind zum Teil stark versiegelt und

bieten kein attraktives Wohnumfeld. Diese Defizite konzentrieren sich vor allem im Osten zwischen den Straßen Ostwall, Brünnebrede und Oststraße sowie um den Markt (B 01).

Stärken

- ▶ Attraktive innerstädtische Wohnlagen
- ▶ Nähe zu Handels- und Versorgungseinrichtungen
- ▶ Gutes Infrastrukturangebot

Schwächen und Herausforderungen

- ▶ Leerstände, Gestaltungs- und Unterhaltungsmängel mit Häufung im östlichen Altstadtbereich

- ▶ Erforderliche Anpassung des Wohnungsbestandes an die veränderten Bedürfnisse unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- ▶ Ungenutztes Potential (u.a. Hofflächen) zwischen Oststraße und Ostwall

4.4 MOBILITÄT

Motorisierter Individualverkehr / (MIV) Verkehrsführung. Die Haupteinfahrt der Altstadt erfolgt über die südliche Tangente, die Bundesstraße 64. Innerhalb der Altstadt gibt es nur ein geringes Maß an Durchgangsverkehr, da für die vier Bezirke mit dem Verkehrskonzept von 1980 ein eigenes Schlaufensystem entwickelt wurde. Dieses hat sich über die Jahre bewährt. Das Straßennetz ist vollständig als Tempo-30-Zone ausgelegt. Die Straßen sind nur in Teilabschnitten in beide Richtungen geöffnet, so dass der Individualverkehr in der Altstadt nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt.

Im aktuellen Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2012) werden bereits Überlegungen zur Erweiterung der Fußgängerzone diskutiert. Bei der Umsetzung der Planungen zur Verlängerung der Fußgängerzone „Münsterstraße“ sind Anpassungen der Verkehrsführung in den betroffenen Bezirken notwendig. Für die Anlieger der neuen Abschnitte der Fußgängerzone ergeben sich einerseits Vorteile aus der Beruhigung der Straße, andererseits auch Nachteile in der Erreichbarkeit der Grundstücke.

Parken. Laut Verkehrsentwicklungsplan Warendorf (VEP 2012) liegt die Auslastung des Stellplatzangebotes in der westlichen Altstadt, außer an Markttagen, unter 80 %. Auch die Lage der größeren Parkplatzanlagen (Lohwall (A 17), Linnenwiese, Bahnhof) am Altstadtrand wirken sich positiv auf die gesamte Altstadt aus, da die sensiblen Bereiche der Altstadt von Parksuchverkehren kaum belastet werden.



Molkenstraße

Die östliche Altstadt ist, bedingt durch die stärkere Wohnnutzung und das Anliegerparken, stark überlastet. Der Parksuchverkehr bewirkt eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Altstadt. Die Erreichbarkeit für Besucher und Kunden ist im Osten der Altstadt entsprechend schlecht (Anwohnerparkausweise). Das Angebot an Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen ist nur minimal.

Nach Aussage von Gutachtern ist ein Parkleitsystem zur Verhinderung des Parksuchverkehrs für die Größenordnung der Altstadt nicht ausreichend wirtschaftlich. Eine wichtige Planungsaufgabe liegt in der Schaffung und Ordnung von Anliegerstellplätzen. Dies ist eine wichtige Voraussetzung zur Bindung der Wohnbevölkerung an die Altstadt. Besucher bzw. Touristen sollten die ausgewiesenen Parkplätze im Norden und im Süden der Altstadt nutzen.

ÖPNV. Die Lage des Bahnhofs Warendorf direkt am südlichen Altstadtrand ist insbesondere für Besucher / Touristen von Vorteil. Weitere öffentliche Busverbindungen liegen nicht innerhalb des Altstadtrings. Die Erreichbarkeit der Haltestelle Wilhelmplatz liegt nur für die westliche Altstadt in einem Einzugsbereich von 300 m. Am Ost-

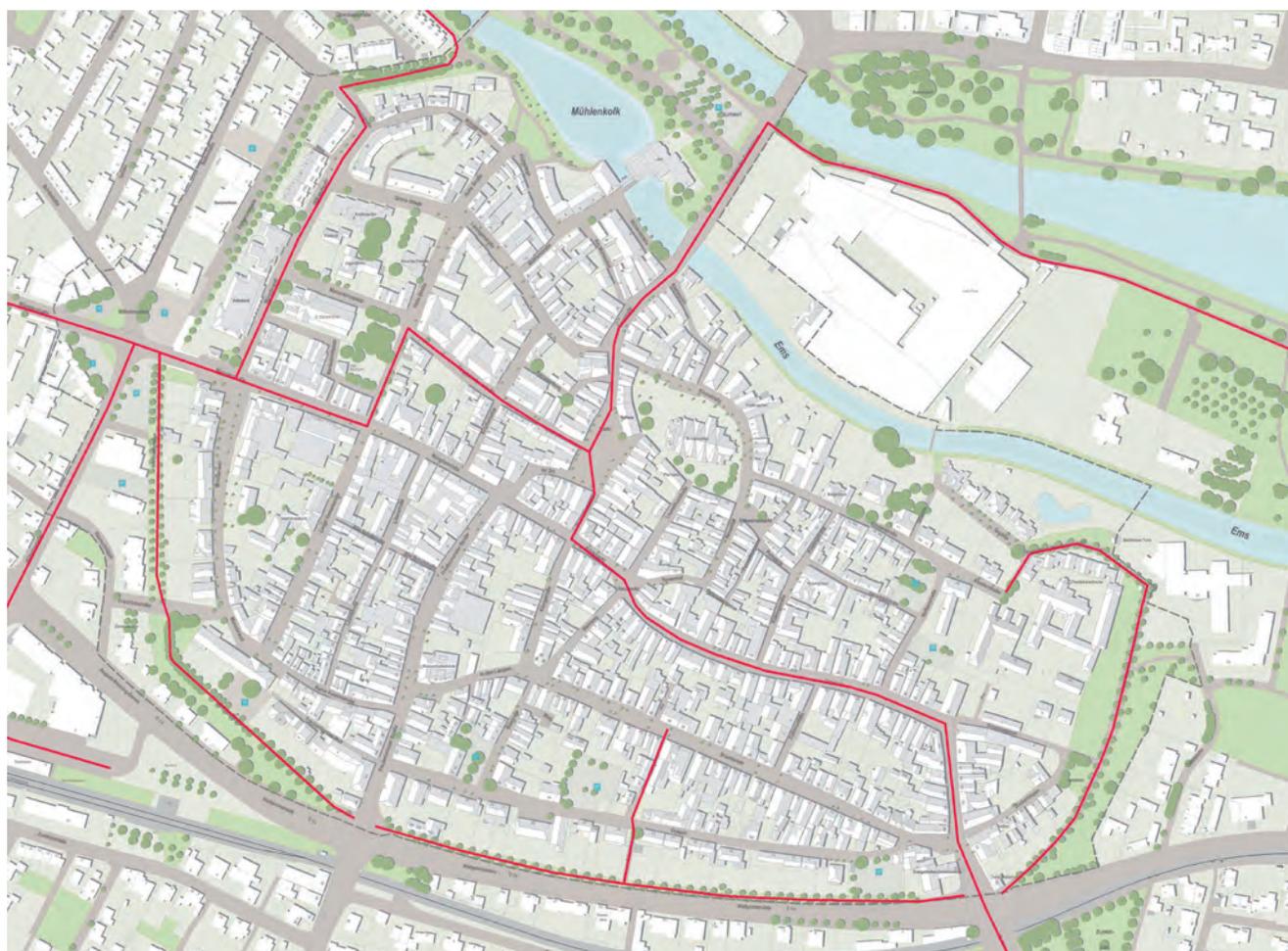
tor befindet sich eine weitere Haltestelle, hier handelt es sich nicht um Taktverkehr, sondern um einen sogenannten Anruf-Liniendienst (ALD). Entsprechend kann man nur bedingt von Defiziten in der östlichen Altstadt sprechen.

Solange noch ausreichend viele Schüler die Grundschule an der Klosterstraße besuchen, wird die Altstadt vom Schulbusverkehr gequert. Die Busse benutzen die schmalen Altstadtstraßen (u.a. Marktsträßchen). Sollte in Zukunft der Schulstandort Klosterstraße aufgegeben werden, entfällt diese Beeinträchtigung. Sollte dies nicht der Fall sein, ist über eine Andienung nur bis zur Straße Zwischen den Emsbrücken nachzudenken. Ggf. ist eine Buswendemöglichkeit in den Planungen für das Brinkhausgelände vorzusehen.

Radwegenetz. Fünf regionalbedeutsame Radrouten führen durch das Wareндorfer Stadtgebiet. Von diesen führt der Emsradweg / EmsAuenWeg direkt durch die Altstadt über Münsterstraße, Hohe Straße und Fleischhauerstraße von Westen zum Markt und von dort nach Norden über die Emsbrücke und weiter nach Osten über die Oststraße. Weitere ausgewiesene Radwege sind nur in Teilstücken in der Promenade vorhanden.

In der Altstadt sind Einbahnstraßen und die Fußgängerzone für den Radverkehr freigegeben. Dies sowie die im Rahmen des ISEK vorgesehene bessere Vernetzung der Altstadt mit dem Emsseepark und die Umgestaltung weiterer Straßen in der Altstadt führen zu einer Stärkung des Radverkehrs. Eine Ergänzung der bisher vorhandenen

Überregionale Radwege



Fahrrad-Abstellmöglichkeiten ist dementsprechend sinnvoll.

Stärken

- ▶ vom Durchgangsverkehr weitgehend befreite Altstadtlagen – Innenstadtumgebung
- ▶ Fußgängerzone (mit geplanter Erweiterung)
- ▶ im Westen relativ gutes Angebot an Parkmöglichkeiten
- ▶ Anschluss an überregionale Radwege
- ▶ ÖPNV-Anschluss außerhalb des Walls max. Entfernung 500 m

Schwächen und Herausforderungen

- ▶ bei Verlängerungen der Fußgängerzone problematische Verkehrsführung im Westen an Hohe Straße / Münsterwall
- ▶ Belastung der schmalen Altstadtstraßen durch Schulbusverkehr
- ▶ fehlendes Parkleitsystem
- ▶ schlechtes Angebot an Parkmöglichkeiten für Anwohner im Osten

4.5 UMWELT UND FREIRAUM

Freiraum an der Ems. Ems und Ems-Auen besitzen für Warendorf eine besondere Bedeutung. Neben einer bedeutenden Rolle in der Geschichte (als Transportweg, als zum Teil befestigter geschützter Raum, Standortfaktor für Landwirtschaft und Industrieansiedlungen) ist an ihnen auch vergangene Strukturpolitik (große Emsregulierung in den 1930er Jahren) ablesbar.

Die Ems-Auen sorgen für eine unmittelbare Verknüpfung von Stadt und Landschaft. In den Ems-Auen befinden sich im Nahbereich der Altstadt zahlreiche Freizeiteinrichtungen. Zudem besitzen sie eine besondere landschaftsökologische Bedeutung – die Emsniederungen stellen das größte Auen-Naturschutzgebiet Nordrhein-Westfalens dar, sind FFH-Gebiet und umfassen eine Reihe von Einzel-Schutzgebieten.



Emsufer Brinkhaus

Im Altstadtbereich selber geht die Auenlandschaft über in eine städtisch geprägte Ufergestaltung bzw. ist nur noch teilweise als großzügiger Landschaftsraum erlebbar. Große Abschnitte auf der Süd- und Nordseite des Emsufers sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Privatgrundstücke grenzen direkt an das südliche Emsufer, so dass hier ein emsbegleitender Fußweg nicht realisierbar ist. Nur im Bereich zwischen den vorhandenen Brücken (Teufelsbrücke, Emsbrücke) kann der Altstadtbesucher das Wasser erleben. Eine weitere Brücke zur Emsinsel und damit zum Emsseepark existiert weiter im Osten als Verbindung zwischen der Straße Quabbe und dem Brinkhausgelände. Allerdings ist dieses technische Bauwerk nicht für die Allgemeinheit zugänglich. Hier fehlt eine für die Öffentlichkeit geeignete direkte Verbindung über Ems, Brinkhausgelände zum Emsseepark oder auch zum Sophienpark. Insgesamt sind die Verbindungen zum Emsseepark mit seinen Freizeiteinrichtungen unscheinbar und umständlich. Nur weiter östlich des Malteser-Marienheims, außerhalb der Altstadt, führt von der Pater-Markötter-Promenade über die Ostbleiche ein Weg über eine Brücke zum Emsseepark. Umso größer ist die Bedeutung des Uferabschnittes zwischen Teufelsbrücke und



Emsufer Kolkstiege | oben

Emsufer Lohwall

Emsbrücke im Bereich der historischen Wassermühle (Staustufe) (A 24). Hier fehlt eine „städtebaulich prägnant entwickelte Stadtkante am Fluss“ (ISEK Altstadt Warendorf Ergebnisbericht 2011). Auf der Seite der Altstadt ist die Grünfläche an der Kolkstiege der einzige direkte Zugang zum südlichen Emsufer. Inzwischen ist das Ufer der Grünfläche von Büschen freigeräumt, so dass die Ems wieder ins Blickfeld der Spaziergänger geraten kann. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine der wenigen Grünflächen im Altstadtgebiet. An ihrer Westseite befindet sich der einzige erhaltende Stadtmauerrest. Zu Zeiten des Stadtgrabens dehnte sich der Mühlenteich noch

komplett bis zur Straße Kolkstiege aus. Aufgrund der besonderen Bedeutung dieser Fläche sollte die schlichte Grünfläche eine besondere Gestaltung erhalten (A 24). Auch die gegenüberliegende Uferseite (A 25) am Parkplatz Lohwall bedarf einer gestalterischen Aufwertung, die Schaffung eines freizeitmäßig nutzbaren Grünbereichs mit einem ergänzenden Promenadenweg. Beide Uferseiten müssen aufgrund der Staustufe eine Absicherung zum Wasser hin erhalten (Geländer).

Eine Verlagerung eines emsbegleitenden Fußweges auf das Nordufer wird derzeit noch durch die Lage der Produktionshallen der Fa. Brinkhaus blockiert. Wie ein Pfropfen verhindert der Gebäudekomplex die Durchgängigkeit der Ems-Auen. Eine Schließung des Altstadtgrüngürtels (Wallanlagen) über eine der Öffentlichkeit zugängliche Uferpromenade würde eine weitere freizeitmäßige Aufwertung der Altstadt bedeuten (A 12).

Wallanlagen. Mit der Umwandlung der Wallanlagen, den ehemaligen Befestigungsanlagen der Stadt, zur Promenade wurde Anfang des 19. Jh. durch Pflanzen einer Lindenallee begonnen. Bis heute ist die Altstadt durch diesen Promenadenring gut ablesbar. Die Linden sind zum Teil als Naturdenkmale eingetragen. In der Wallpromenade befinden sich heute Fußwege und die einzigen ausgewiesenen Radwege in der Altstadt. Sie dient den Bewohnern als Ort für Freizeit und Erholung.

Insbesondere die Abschnitte der Promenade zwischen Münsterstraße und Bleichstraße (Emspromenade A 20) und zwischen Freckenhorster Straße und Oststraße (Wallpromenade A 22) sind aufgrund von Platzmangel nur unzureichend als Grünverbindung wahrnehmbar. Fuß- und Radweg sind auf dem Abschnitt Wallpromenade nicht getrennt. Die Grüngestaltung ist aufgrund



des Platzmangels relativ uneinheitlich – zur Straße hin niedriger Bewuchs, zu den Gärten dichtes Strauchwerk.

Der Abschnitt Emspromenade ist kaum als Teil des Promenadenrings wahrnehmbar. Hier verläuft der farblich unterschiedlich gepflasterte Fuß- und Radweg entlang eines mit Bäumen gegliederten Parkstreifens (A 20). Die Abschnitte am Stadtgraben (A 21) und Pater-Markötter-Promenade (A 23) sind beidseitig des Weges begrünt und mit Bäumen bestanden. Auf dem gesamten Bereich des Promenadenrings ist der Wegebelaag schadhaf, Sitzgelegenheiten fehlen bzw. sind uneinheitlich.

Der Bereich des nördlichen Ufers der Ems wird bei einer möglichen Nutzung des Brinkhausgeländes als Uferpromenade gestaltet (A 12). Damit erhält er eine besondere Bedeutung als Teil des äußeren Wallpromenadenabschnitts.

Für die Aufwertung des gesamten Promenadenringes als historisch bedeutsame Einfassung der Altstadt und als Ort für Freizeit und Erholung in der dicht bebauten Altstadt fehlen eine einheitliche Gestaltung, Begrünung und Ausstattung (Beschilderung, Sitzgelegenheiten, Beleuchtung u.a.).

Wallpromenade | oben links
 Emspromenade | oben rechts
 Pater-Markötter-Promenade links
 Am Stadtgraben | rechts

Spielplatz Promenade



Oberer Lohwall, Linnenwiese



Freizeiteinrichtungen innerhalb der Altstadt. In den Wallanlagen befinden sich heute nur zwei öffentliche Spielplätze; zwischen Zuckertimpen und Pater-Markötter-Promenade sowie hinter der Stadtbücherei. Neben weiteren Spielangeboten in den Altstadtstraßen / Fußgängerzone fehlt vor allem im Nordwesten eine weitere Spielmöglichkeit.

Weitere Freizeiteinrichtungen liegen im Nahbereich in den Emsauen, jedoch außerhalb des Untersuchungsraums. Um kurze Wege für die Altstadtbewohner und auch die Touristen zum Freiraum an der Ems zu schaffen, ist die Wegeverbindung über die

Brücke auf das Brinkhausgelände der Öffentlichkeit zugänglich zu machen (A 12).

Öffentliche Grünflächen / Straßenbegrünung. Aufgrund der historischen Strukturen innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung existieren Grünanlagen in der Warendorfer Altstadt bisher nur sehr reduziert in Form von Einzelbäumen, -gehölzen und kleinen Grünflächen, wie z. B. der baumbestandene Marienkirchplatz und entlang der Stadtmauer an der Kolkstiege. Die nächste große Grünfläche befindet sich im Norden am Lohwall / Linnenwiese. Der Lohwall ist eine Anlage aus den 1930er-Jahren auf Relikten der historischen Stadtbefestigung

am westlichen Ende des Emssees (A 26). Er bedarf einer Aufwertung im Bereich der Wege- und Grünflächen. Die Linnenwiese grenzt daran an und ist traditionell ein offener Wiesenraum und Festplatz, der heute als Großparkplatz für die Innenstadt genutzt wird. (Überschwemmungsbereich).

Die Substanz der Straßenbäume ist derzeit relativ schlecht, es handelt sich überwiegend um Zierbäume, die nicht sehr langlebig sind. Zudem sind die Standorte unsortiert. Geplant ist eine Belebung und Durchgrünung der Altstadt nach Vorgaben aus den Gestaltleitlinien für den öffentlichen Raum.

Tourismus. Die Stadt Warendorf gehört zur Ferienregion „Parklandschaft Kreis Warendorf“ mit den Kompetenzen Pferdehauptstadt, Historischer Stadtkern, Radtourismus.

Ihre touristische Anziehungskraft gewinnt die Stadt neben der Lage an der Ems insbesondere durch den historischen Stadtkern und als Knotenpunkt von fünf regional bedeutsamen Radrouten. Zur Stärkung des Fremdenverkehrs als wichtiger ökonomischer Faktor dienen also vor allem die Sicherung und Entwicklung des historischen Ortsbildes.

Umwelt. Neben den Maßnahmen zur energetischen und denkmalgerechten Sanierung der privaten und öffentlichen Gebäudesubstanz ist die Nutzung regenerativer Energieformen ein zentrales Handlungsfeld in der Entwicklung der Altstadt. Hier ist insbesondere das Potenzial der Wasserkraft hervorzuheben. Die Lage an der Ems mit der Staustufe am Mühlenkolk ist prädestiniert zur Nutzung von Wasserkraft. In naher Zukunft soll dort ein Wasserkraftwerk installiert werden. Eine weitere Nutzung des Wassers wäre mittels Wärmetauschern, die im Wasserlauf der Ems installiert werden, denkbar.



Staustufe Mühlenkolk

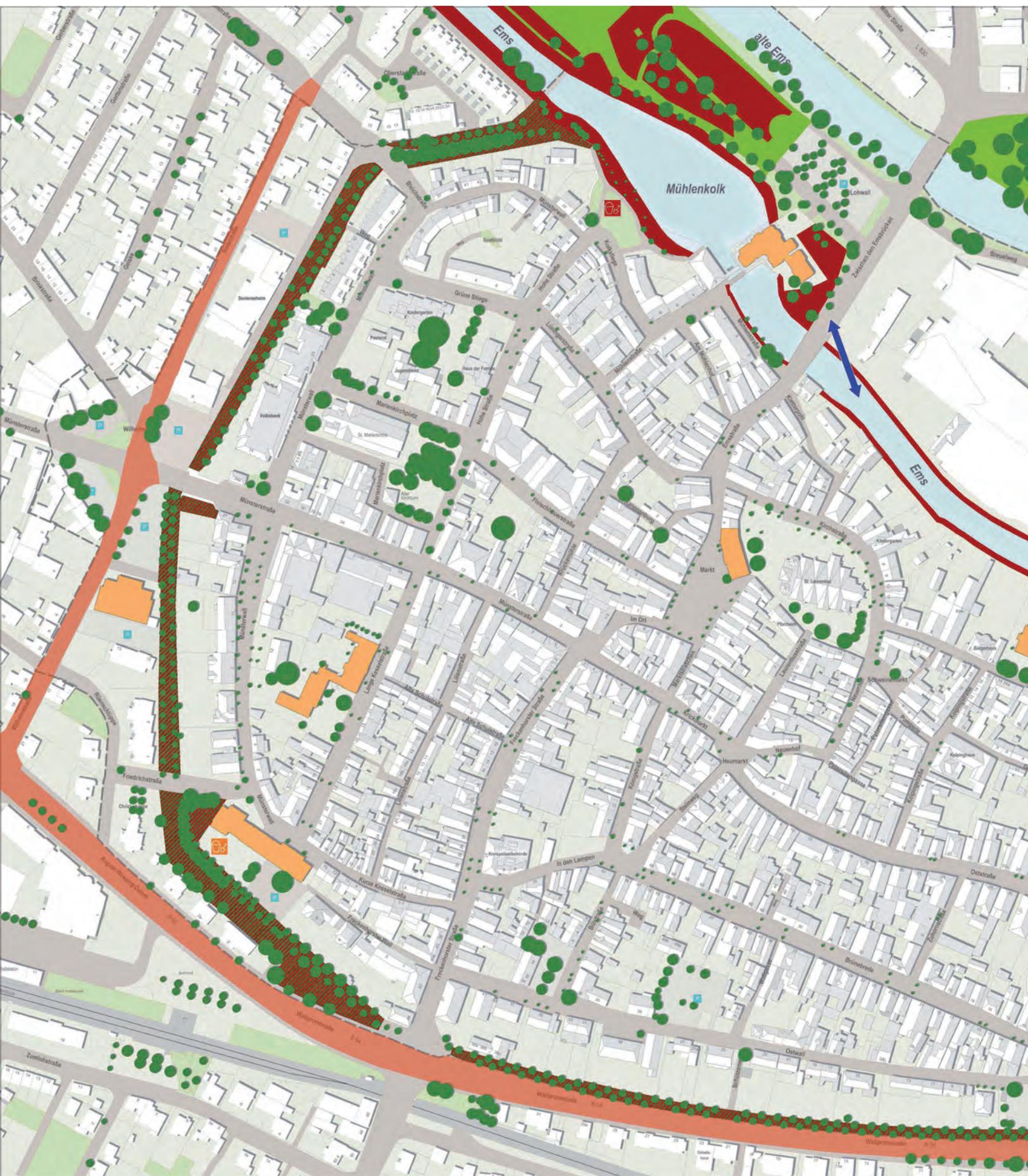
Das Potential der Nutzung von Sonnenenergie innerhalb der Altstadt wird innerhalb der dicht bebauten Altstadt insgesamt als gering angesehen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gebäude überwiegend als Denkmal eingetragen sind und entsprechend eine denkmalgerechte Erlaubnis für den Bau einer Solaranlage erforderlich ist. Diese ist nur in Ausnahmefällen möglich. Dies gilt ebenso auch für die Nachbargebäude eines jeden Denkmals. Darüber hinaus ist die Gestaltungssatzung zu beachten, die einen restriktiven Umgang mit solchen technischen Anlagen vorschreibt.

Stärken

- ▶ Wallzone als Freizeit- und Erholungsangebot
- ▶ Freiraumqualität an der Ems
- ▶ Kompakte dichte Bebauung
- ▶ Wasserkraft als Energiequelle

Schwächen und Herausforderungen

- ▶ Defizite im Spielplatzangebot
- ▶ ausbaufähiger Erholungsraum an der Ems
- ▶ ausbaufähiger Zugänge zur Ems
- ▶ Schaffung von neuen Zugängen zur Ems
- ▶ Straßenbegrünung





Freiraum | Umwelt

Stärken / Chancen

-  kompakte, dichte Baustruktur
-  Erholung und Freizeit in der Wallzone
-  Baumbestand
-  öffentliche Grünflächen
-  Spielplatz
-  Ems (Strom, Wärme)
-  Gebäude mit Klimaschutzteilkonzept

Schwächen

-  ausbaufähiger Erholungsraum /Ufergestaltung an der Ems
-  fehlender Zugang zur Ems
-  teilweise unattraktive Abschnitte in der Promenade
-  Lärm-, Schadstoffbelastung
-  fehlende Spielplätze

Analyse | Freiraum / Umwelt

4.6 SATZUNGEN, GELTENDES PLANUNGSRECHT UND BESTEHENDE KONZEPTE

Satzungen. Zur Erhaltung und denkmalgerechten Gestaltung hat die Stadt Warendorf für die Altstadt folgende Satzungen beschlossen:

- ▶ Satzung der Stadt Warendorf zur Erhaltung baulicher Anlagen in der historischen Altstadt vom 08.02.1980
- ▶ Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Historischer Stadtkern Warendorf vom 18.08.1993, zuletzt geändert am 14.12.2000
- ▶ Satzung über Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen – Sondernutzungssatzung – im Gebiet der Stadt Warendorf vom 09.12.2011
- ▶ Gestaltungssatzung zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt der Stadt Warendorf vom 20.12.2010

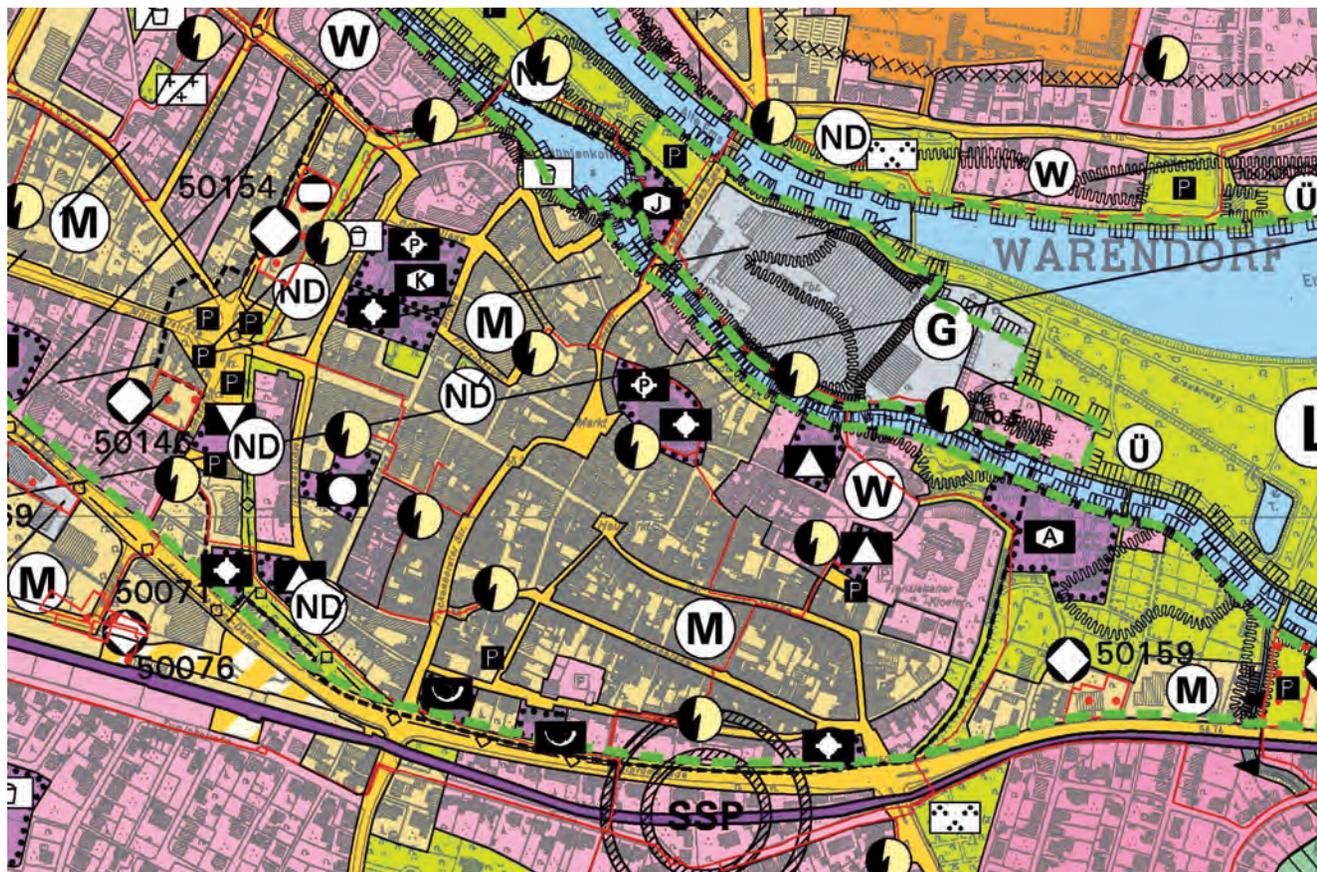
Flächennutzungsplan. In den Randbereichen des Altstadtkerns stellt der aktuelle Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar, während zum Zentrum hin gemischte Bauflächen vorherrschen. Beim nördlich an die Altstadt grenzenden „Brinkhausgelände“ handelt es sich um eine gewerbliche Baufläche.

Bebauungspläne. Für das Gebiet der westlichen Altstadt wurden im Rahmen der Sanierung die Bebauungspläne 0.29, 0.36, 0.42, 0.43, 0.49, 0.50 aufgestellt und rechtskräftig. Darüber hinaus wurden in der östlichen Altstadt die Bebauungspläne 0.01 und 0.03 und an ihrem westlichen Rand der Bebauungsplan 0.09 rechtskräftig.

Im Einzelnen :

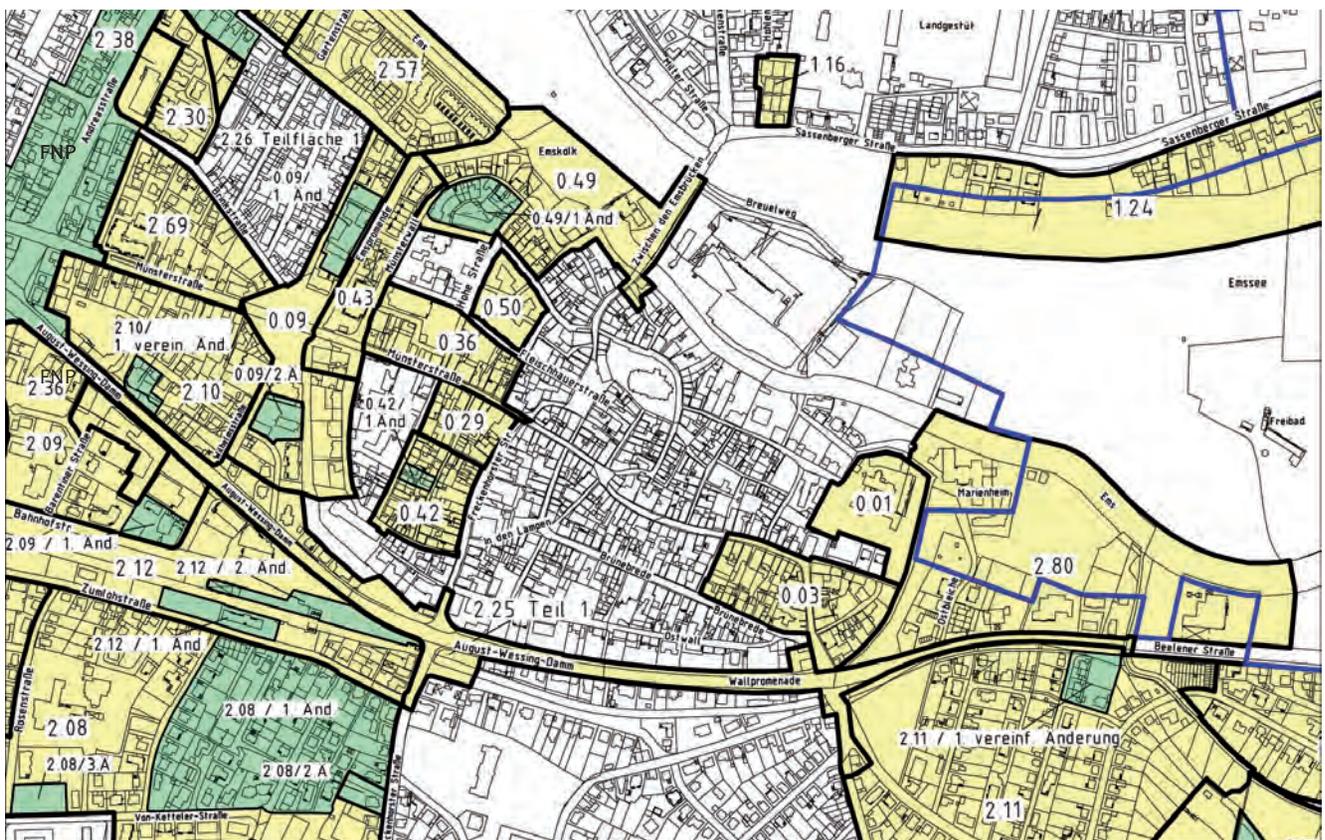
- ▶ Bebauungsplan Nr. 0.01 „Franziskanerkloster“ vom 31.10.2008
- ▶ Bebauungsplan Nr. 0.03 „Osttor“ vom 02.11.1990

Flächennutzungsplan
Warendorf



- ▶ Bebauungsplan Nr. 0.09 „westl. der Promenade zw. Rüenschluppe und Bleichstr. einschließlich des östlichen Erweiterungsbereiches“ vom 12.01.2001
- ▶ Bebauungsplan Nr. 0.09 / 1. Änderung „Zwischen Badestraße und Emspromenade“ vom 06.06.2008
- ▶ Bebauungsplan Nr. 0.09 / 2. Änderung „Wilhelmstraße 13-15 zwischen Theater am Wall und Rüenschluppe“ vom 19.03.2010
- ▶ Bebauungsplan Nr. 0.29 „Zwischen Münsterstr., Lilienstr., Schulstr., Lange Kesselstr. und Freckenhorster Str.“ vom 10.03.1983
- ▶ Bebauungsplan Nr. 0.36 „Zwischen Münsterwall, Marienkirchplatz, Fleischhauerstr., Krückemühle und Münsterstr.“ vom 09.05.1997
- ▶ Bebauungsplan Nr. 0.42 „Zwischen Schulstr., Freckenhorster Str., Kurze Kesselstr. und Lange Kesselstr.“ vom 22.03.1983
- ▶ Bebauungsplan Nr. 0.42 / 1. Änderung „Zwischen Schulstr., Freckenhorster Str., Kurze Kesselstr. und Lange Kesselstr.“ vom 03.06.1988
- ▶ Bebauungsplan Nr. 0.43 „Zwischen Wilhelmsplatz, Emspromenade, Bleichstr., Hohe Str., Grüne Stiege und Münsterwall“ vom 09.06.1982
- ▶ Bebauungsplan Nr. 0.49 „Zwischen Lohwall, Zwischen den Emsbrücken, Kletterpohl, Mühlenstr., Lünigerstr., Grüne Stiege, Münsterwall“ vom 09.12.1982
- ▶ Bebauungsplan Nr. 0.49 / 1. Änderung „Zwischen Lohwall, Zwischen den Emsbrücken, Kletterpohl, Mühlenstr., Lünigerstr., Grüne Stiege, Münsterwall“ vom 20.10.1995
- ▶ Bebauungsplan Nr. 0.50 „Vorhabenplan zw. Marienkirchplatz, Fleischhauerstr., Markt, Emsstr., Lünigerstr. Grüne Stiege“ vom 09.05.1997

Bebauungspläne Altstadt



4.7 AKTUELLE PLANUNGEN UND PROJEKTE

Gestaltungshandbuch. Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Altstadt Warendorf beabsichtigt die Stadt Warendorf, ein Handbuch zur Gestaltung der Warendorfer Altstadt zu erstellen. Mit dem Handbuch soll ein Beitrag zur Steigerung der Qualität des Bauens in der Altstadt geleistet werden. Es dient der Beratung von Bauherren, Architekten und weiteren Akteuren der Innenstadt.

Das Handbuch „Gestaltung Warendorfer Altstadt“ soll sich mit allen gestaltwirksamen Elementen der Stadtmitte befassen. Folgende Gliederung ist vorgesehen: Öffentlicher Raum, Gebäude, Licht und Beleuchtung, Werbung, Prozessgestaltung, Qualifizierungsverfahren für Umbau- und Neubauvorhaben.

Konzepte zum Klimaschutz

a) Im Jahre 2010 wurden sämtliche städtische Liegenschaften im Rahmen eines Klimaschutzteilkonzeptes unter energetischen Gesichtspunkten betrachtet. Neben der Aufnahme der Bestandsdaten, wie bauliche Substanz, Nutzungsart und Nutzungsverhalten wurden Varianten zur Sanierung betrachtet und wirtschaftlich verglichen. Auf der Grundlage dieser Werte wurde ermittelt, dass sich durch die Sanierung der städtischen Gebäude ca. 1.000 MWh Endenergie pro Jahr sparen lassen. CO₂-Einsparungen von bis zu 70 % bei einzelnen Objekten sind möglich.

b) Für die gesamte Stadt Warendorf ist im Frühjahr 2013 ein Klimaschutzkonzept aufgestellt worden.

c) Modellvorhaben Gebäudebestand (Energieeffizienz, Denkmalschutz) – Sondervormögen „Energie- und Klimafonds“ (EKF) Nationale Klimaschutzinitiative:

Die Stadt Warendorf nimmt mit ihrer Altstadt seit Oktober 2012 an dem Modellvorhaben „Gebäudebestand“ (Energieeffizienz, Denkmalschutz) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) teil.

Ziel des Modellvorhabens ist es, ein umsetzungsorientiertes Konzept zu erarbeiten, wie die Energiewende und der Klimaschutz im Bestand bewältigt werden können und die Entwicklung einer klimaschonenden bis CO₂-neutralen Altstadt gelingen kann. Dazu sollen unterschiedliche Projekte zur Nutzung regenerativer Energien, der energetischen Sanierung des Bestandes und der Energieeffizienz geprüft werden.

Initiierung einer eigentümergeprägten Quartiersentwicklung im Bereich Zuckertimpen / Oststraße / Probsteigasse. Seit Ende 2012 versuchen die Stadt Warendorf und der Verein „Warendorf Plus – Fördern mit Taten und Ideen“ eine eigentümergeprägte städtebauliche Entwicklung des derzeit sanierungsbedürftigen Quartiers Zuckertimpen zu initiieren. Bisher fanden neben einer ersten Informationsveranstaltung auch Einzelgespräche mit den Eigentümern statt. Ein Entwurfsworkshop wurde im Februar 2013 durchgeführt.

4.8 NETZWERKSTRUKTUREN UND GREMIEN IN DER ALTSTADT

a) Netzwerkstrukturen

Folgende Auflistung gibt einen Überblick über die bestehenden gesellschaftlichen Gruppen, die sich für die Altstadt mit unterschiedlichen thematischen Ausrichtungen engagieren.

- ▶ Heimatverein Warendorf e.V.
- ▶ Altstadtfreunde Warendorf - Vereinigung für Denkmalpflege,
- ▶ Stadterhaltung und Stadtbildpflege in Warendorf e.V.
- ▶ Wirtschaftsforum Warendorf
- ▶ Warendorf Plus – Fördern mit Ideen und Taten e.V.
- ▶ Architekten- und Ingenieur-Verein Warendorf e.V.
- ▶ Warendorfer Kaufmannschaft e.V.
- ▶ Örtliche Bogengemeinschaften
- ▶ Haus & Grund Warendorf e.V.

b) Gremien in der Altstadt

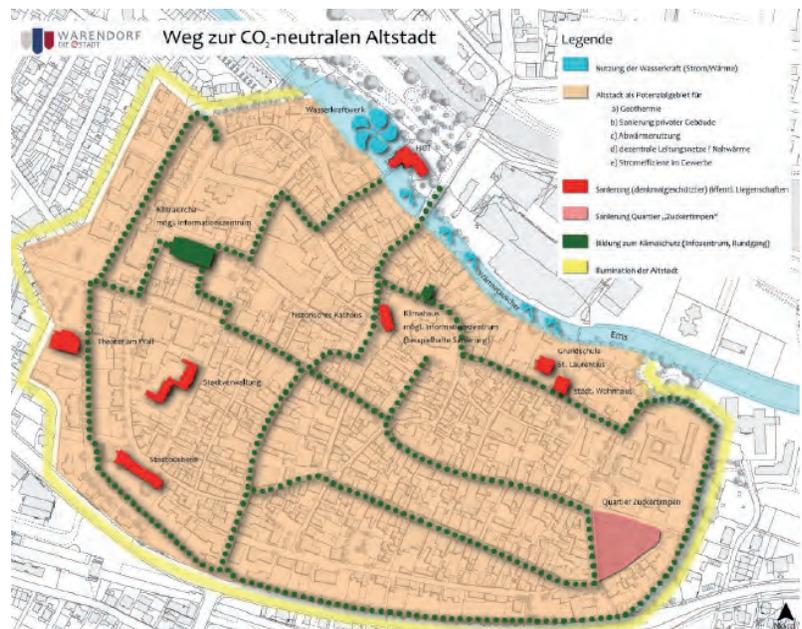
Altstadtbeirat. Der Altstadtbeirat ist ein Gremium, in dem die Verwaltung mit den Vertretern der Ratsparteien sowie den örtlichen Vereinen und Zusammenschlüssen aktuelle Themen der Stadt- und Altstadtentwicklung diskutiert und berät. Er tagt in einem vierteljährlichen Rhythmus unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

Gestaltungsbeirat. Aufgrund der in der Bürgerbeteiligung im Rahmen des ISEK „Altstadt Warendorf“ eingebrachten Anregung, beschloss der Rat der Stadt am 20.12.2012 die Einführung eines Gestaltungsbeirates.

Ziel des Gestaltungsbeirates ist es, das Stadtbild – insbesondere der Altstadt von Warendorf – gestalterisch zu verbessern, die architektonische und städtebauliche

Qualität auf einem hohen Niveau zu sichern und fortzuschreiben sowie Fehlentwicklungen in Städtebau und Architektur zu vermeiden. Der Gestaltungsbeirat unterstützt als unabhängiges Sachverständigen-gremium den Rat und die Verwaltung in Fragen der Architektur, der Stadtplanung und des Stadtbildes. Er begutachtet Vorhaben von städtebaulicher Bedeutung in ihrer Auswirkung auf Stadtgestalt und Stadtstruktur, um durch fachlich kompetente Empfehlungen Verwaltung und Politik eine Entscheidungsgrundlage zu geben.

Klimaschutzkonzept



Zuckertimpen

5. FAZIT

Sowohl Analyse und Bewertung der Gesamtstadt als auch des Teilraums „Altstadt“ zeigen insgesamt ein Bild eines stabilen und vitalen Mittelzentrums im ländlichen Raum mit einem urbanen Zentrum. Derzeit deutet sich der demographische Wandel erst zaghafte an. Die Veränderungen im Einzelhandel treten noch nicht so offensichtlich hervor oder können noch durch die hohe Attraktivität der Stadt aufgefangen werden.

Dennoch gibt es auch Anzeichen oder Erfahrungswerte, die Anlass geben, über präventive und substanzerhaltende Maßnahmen nachzudenken. Im Vergleich zur Gesamtstadt weist die Altstadt höhere Bevölkerungsverluste auf, der Ausländeranteil ist, obwohl in den letzten Jahren rückläufig, mehr als doppelt so hoch wie außerhalb des Zentrums, es gibt erste Verschiebungen hin zu einer Altersstruktur mit mehr älteren als jüngeren Einwohnern.

Mängel im Stadtbild, in der Gestaltung des öffentlichen Raums, in der Verkehrssituation und in der Nutzbarkeit für alle Generationen verdeutlichen: die Altstadt muss ihre Chancen nutzen, um für Bewohner und Besucher anziehend zu bleiben. Attraktiv gestaltete öffentliche Straßen und Plätze machen die Altstadt zu einem starken Versorgungszentrum, welches dennoch oder ge-

rade deshalb dem Wohnen durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und zur Infrastruktur einen hohen Stellenwert einräumt. Die Aufwertung des Wohnumfeldes, der Erhalt und die Anpassung der historischen Bausubstanz an die veränderten Wohnbedürfnisse, die Bebauung untergenutzter Bereiche und nicht zuletzt die Regelung des Verkehrs machen das Wohnen zukunftsfähig und werben um jetzige und neue Bewohner.

Auch wenn flächendeckende Untersuchungen zur historischen Gebäudesubstanz nicht vorliegen, ist aufgrund der täglichen Arbeit im Umgang mit Umbauarbeiten an historischen (denkmalgeschützten) Gebäuden ein stark erhöhter Sanierungsstau innerhalb der Gebäudesubstanz der gesamten Altstadt feststellbar. Dieser wird zukünftig nur durch eine grundlegende Befassung mit der gebauten Substanz jenseits von bisherigen Fassadensanierungen begegnet werden können, um die Altstadt als Wohn- und Geschäftsstandort attraktiv zu erhalten.

Sehr positiv für die zukünftige Umsetzung der Erneuerungsziele stimmt jedoch die Vielzahl der aktiven bürgerschaftlichen Gruppen und das hohe Interesse und Engagement der Bewohner wie Eigentümer für die Altstadtentwicklung.

TEIL B | ENTWICKLUNGSLEITBILD, ZIELE UND ZIELKONZEPT

Im Folgenden werden auf der Basis des Teil A zunächst in Kapitel 6 das Entwicklungsleitbild und die Ziele für die Altstadt und ihre Teilräume dargestellt. Darauf folgt eine Übersicht über die geplanten Projekte.

6 ENTWICKLUNGSLEITBILD

(1) STADTIDENTITÄT	
<p>Derzeit: Die Altstadt ist Trägerin der Stadtidentität Warendorfs. Sie ist eingeführtes Markenzeichen für die Wahrnehmung der Stadt von außen und gleichermaßen Identität stiftend für die Bürgerinnen und Bürger. Bestimmend für die Identität sind die Unverwechselbarkeit sowie das homogene Erscheinungsbild, die durch den historischen Stadtgrundriss und die hochwertige Altbausubstanz geprägt werden. Warendorf ist prominentes Mitglied der „Arbeitsgemeinschaft Historischer Stadtkerne in Nordrhein-Westfalen“.</p>	<p>Zukünftig: Der Erhalt des homogenen Altstadtcharakters bleibt wichtiges Anliegen der Stadterneuerung. Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft die Sehnsucht der Menschen nach vertrauten Wahrnehmungsmustern, die sich an der Geschichte eines Ortes festmacht, eher zunehmen wird. Eine gut erhaltene und gepflegte Altstadt wird in der Wertschätzung von außen und aus der Bürgerschaft auch in Zukunft einen hohen Stellenwert haben. Dieses Potential will Warendorf verstärkt nutzen. Die Pflege und Entwicklung des Altstadtcharakters orientiert sich an der geschichtlichen Kontinuität, ein musealer Charakter wird nicht angestrebt.</p>
(2) EINZELHANDEL UND VERSORGUNG	
<p>Derzeit: Die Altstadt ist Versorgungsschwerpunkt für die Gesamtstadt Warendorf und den zugehörigen Mittelbereich. Aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel – größere Verkaufsflächen, Filialisierung, autogerechte Standorte – ist diese Bedeutung tendenziell gefährdet. Anpassungsbestrebungen des Einzelhandels führen zu Konflikten mit dem Altstadtcharakter.</p>	<p>Zukünftig: Die Altstadt soll weiterhin Versorgungsschwerpunkt für die Gesamtstadt und den Mittelbereich bleiben. Dabei ist ein Ausgleich zwischen den Anforderungen des Einzelhandels und den Altstadtstrukturen anzustreben. Der Altstadtcharakter wird zum besonderen und unverwechselbaren Standortprofil des Einzelhandels entwickelt, der den Einzelhandel in der Altstadt konkurrenzfähig zu großflächigen und autogerechten Standorten macht.</p>
(3) WOHNEN	
<p>Derzeit: Die Altstadt ist traditionell Wohnstandort in Warendorf. In der Altstadt leben aktuell 2229 Einwohner (2012). Die Tendenz ist jedoch eher rückläufig, da das Wohnungsangebot teilweise nicht mehr zeitgemäß ist. Der Verlust der Wohnqualität geht einher mit einer nachlassenden Nachfrage und damit ausbleibenden Investitionen, die eine Gefährdung der hochwertigen Bausubstanz zur Folge haben.</p>	<p>Zukünftig: Die Altstadt soll als Wohnstandort wieder gestärkt werden. Das Wohnen ist für die Lebendigkeit der Altstadt, aber auch als wirtschaftliche Basis der Erhaltung und Erneuerung der wertvollen Bausubstanz unverzichtbar. Ein Schwerpunkt der Stadterneuerung liegt daher in einer Anpassung des Wohnungsbestandes an zeitgemäße Wohnbedürfnisse sowie eine bewohnerfreundliche Gestaltung des Wohnumfeldes.</p>

(4) FREIZEIT UND KULTUR	
<p>Derzeit: Die Altstadt ist für die Bürgerinnen und Bürger nicht nur Einkaufs- und Wohnort, sondern gleichzeitig Bühne für vielfältige kulturelle Aktivitäten und die Freizeitgestaltung. Die Altstadt ist wichtiger sozialer Ort für die Gesamtstadt. Diese Bedeutung wird durch die besondere Altstadtatmosphäre und die Nähe zum Freiraum und zur Ems gefördert.</p>	<p>Zukünftig: Die Bedeutung der Altstadt als sozialer Raum für die Bürgerschaft soll auch in Zukunft Bestand haben. Das bedeutet, dass die Stadterneuerung die Nutzungs- und Gestaltqualität des öffentlichen Raums fördert, eine entsprechende Freizeitinfrastruktur bereithält und der öffentliche Raum weiterhin Bühne für zahlreiche Veranstaltungen und Feste bleibt. Damit verbunden sind die Stärkung des Freiraumangebots und die bessere Öffnung der Altstadt zur Ems.</p>
(5) TOURISMUS	
<p>Derzeit: Warendorf ist als touristisches Ziel bereits eingeführt. Viele Besucher kommen in die „Stadt der Pferde“ und besichtigen den historisch gewachsenen, gut erhaltenen Stadtkern.</p>	<p>Zukünftig: Warendorf will den Tourismus weiter stärken. Der Fremdenverkehr wird als wichtiger ökonomischer Faktor weiter entwickelt. Dazu zählen die Pflege des historischen Stadtbildes ebenso wie eine gute touristische Infrastruktur und ein aktives Marketing. Der Ausbau des Rad- und Wandertourismus sowie des Städte-tourismus geschieht im regionalen Verbund.</p>
(6) ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR	
<p>Derzeit: Die Altstadt ist bereits großflächig verkehrsberuhigt. Neben den reinen Fußgängerbereichen ermöglicht ein Schlaufensystem die Erschließung der einzelnen Altstadtquartiere ohne störende Durchgangsverkehre. Die verbleibenden Verkehrsmengen sind moderat. Ein Defizit ist die schlechte Versorgung der Altstadtbewohner mit Stellplätzen.</p>	<p>Zukünftig: Der motorisierte Verkehr bestimmt auch in Zukunft nicht das Geschehen in der Innenstadt, die Altstadt bleibt vom Durchgangsverkehr befreit. Notwendige Erschließungsfahrten werden in verträglicher Form ohne Störung des Stadtbildes abgewickelt. Warendorf fördert Fußgänger und Radfahrer in der Altstadt: die Fußgängerzone wird ausgeweitet, die Infrastruktur für den Radfahrer weiter verbessert. Besucher finden attraktive Parkplat-zangebote an der Peripherie der Altstadt mit kurzen und einladenden Wegen in die Innenstadt. Das Parkplatzangebot für Altstadtbe-wohner im nahen Umfeld der Wohnung wird zur Steigerung der Wohnattraktivität der Altstadt verbessert.</p>

(7) GRÜNFLÄCHEN

Derzeit:

Bis heute ist die Altstadt durch diesen Promenadenring gut ablesbar. Seine besondere Bedeutung liegt in der Freizeit-, Erholungs- und Verbindungsfunktion. Ein Defizit ist die uneinheitliche Gestaltung der Grünbereiche und Wege. Eine geschlossene Umrundung der Altstadt auf dem Promenadenring ist zurzeit nicht möglich. Weitere Grünflächen befinden sich nicht in der Altstadt. Nur der Marienkirchplatz besitzt als baumbestandener innerstädtischer Platzbereich noch eine Teilfunktion einer innerstädtischen Grünfläche.

Zukünftig:

Der Promenadenring und der Marienkirchplatz werden ihrer Aufgabe als wohnumfeldnahe Freizeit- und Erholungsfläche auch für Altstadtbesucher gerecht. Die Ergänzung der Wallpromenade durch die Abschnitte Lohwall und Promenade Brinkhausgelände ermöglicht eine vollständige Umrundung der Altstadt zu Fuß oder mit dem Fahrrad in einer großzügig und einheitlich gestalteten Grünanlage.

(8) ENERGIE UND KLIMA

Derzeit:

Mit ihrer kompakten und dichten Bauweise erfüllt die Altstadt eine wichtige Voraussetzung für Klimaschutz und Energieeinsparung. Warendorf untersucht systematisch die Energieeinsparpotentiale öffentlicher Gebäude und setzt entsprechende Maßnahmen schrittweise um. Eine besondere Herausforderung liegt in der energetischen Verbesserung der Altbausubstanz: Energieeinsparung steht häufig im Konflikt mit der Denkmaleigenschaft der Gebäude und dem Erhalt des historischen Stadtbildes.

Zukünftig:

Neben der energetischen und denkmalgerechten Sanierung privater und öffentlicher Gebäudesubstanz ist auch die Nutzung alternativer Energieformen Ziel für Entwicklung der Altstadt. Warendorf entwickelt vorbildliche Wege für die Energieeinsparung und den Klimaschutz in historischen Stadtkernen. Warendorf nutzt das Potenzial der Wasserkraft, das durch die Lage an der Ems gegeben ist.

(9) BÜRGERMITWIRKUNG

Derzeit:

Die Stadt Warendorf bindet Bürgerinnen und Bürger sowie die Altstadtakteure in die Planungen über das gesetzlich geforderte Maß hinaus ein. Mit den „Altstadtfreunden“ und weiteren von privaten Akteuren getragenen Interessengruppen ist das Engagement der Stadtgesellschaft für „ihre Altstadt“ bereits besonders ausgeprägt.

Zukünftig:

Die Dialog- und Beteiligungskultur wird aktiv weiterentwickelt. Die Warendorfer Altstadt ist verstärkt auf das Engagement der privaten Akteure angewiesen. Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende und Bewohnerinnen und Bewohner sind aufgerufen, private Investitionen zu tätigen, Ideen einzubringen, an deren Umsetzung mitzuwirken, sich um „ihren Stadtkern“ zu kümmern und mit guten Beispielen zu werben. Die Stadt Warendorf schafft und fördert entsprechende Beteiligungs- und Organisationsstrukturen. Sie gibt Anreize für private Aktivitäten und schafft durch Investitionen im öffentlichen Raum Voraussetzungen für private Folgeinvestitionen.

6.1 ZIELE FÜR DIE ALTSTADT

1. Die Altstadt als lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt Warendorfs erhalten und mit hohem qualitativem Anspruch weiterentwickeln.
2. Die Altstadt als zukunftsfähiges Versorgungs- und Handelszentrum sowie attraktiven Treffpunkt für Menschen aus Nah und Fern weiterentwickeln.
3. Die Altstadt als attraktiven Wohnstandort sichern und stärken.
4. Den kompakten Stadtgrundriss mit seinen Straßenzügen und Plätzen und dem Stadtbild mit seiner historischen Bausubstanz schützen und erhalten.
5. Den öffentlichen Raum pflegen und aufwerten sowie die Qualität des Straßenbildes und des Aufenthalts erhöhen.
6. Die Promenade und das Emsufer weiterentwickeln, die Stadtsilhouette erlebbar machen und Verknüpfungen zum Landgestüt, Brinkhausgelände und Emsseepark stärken.
7. Verbesserung der Stadteingänge unter besonderer Berücksichtigung der Anbindung des Lohwalls/Linnenwiese sowie des Bahnhofs als Empfangszone.
8. Einsatz regenerativer Energien und innovativer Strategien zur Sanierung der historischen Bausubstanz unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange.
9. Aufbau eines altstadtbezogenen, themenübergreifenden Quartiersmanagements unter Einbindung aller lokalen Akteure zur Stärkung einer zukunftsfähigen Altstadtentwicklung.
10. Initiierung und beratende Begleitung einer grundstücksübergreifenden Eigentümergetragenen baugestalterisch und nutzungsstrukturellen Aufwertung von Immobilien und des städtebaulichen Umfeldes.
11. Fortführung einer altstadtgerechten Verkehrsentwicklung unter Stärkung des Umweltverbundes.

6.2 ZIELE FÜR DIE ALTSTADTTEILRÄUME

Markt/ Zentraler Altstadt kern

- ▶ Stärkung des Denkmalensembles „Marktplatz/St. Laurentiuskirche“ durch Qualifizierung des öffentlichen Raumes und die Pflege der angrenzenden Gebäude
- ▶ Sanierung von dicht bebauten Innenhöfen

Südliche Altstadt

- ▶ Schließung von Baulücken
- ▶ Erschließung neuer bedarfsgerechter Einzelhandelsflächen
- ▶ Aufwertung der Fußgängerzone Münsterstraße und Freckenhorster Straße hinsichtlich Materialität, Möblierung und Begrünung
- ▶ Aufwertung des Promenadenrings
- ▶ Qualifizierung des Stadteingangs Süd „Freckenhorster Tor“

Westliche Altstadt

- ▶ Stärkung der Versorgungsfunktion und des bedarfsgerechten Einzelhandels
- ▶ Erweiterung der Fußgängerzone
- ▶ Attraktivierung des Bereiches Marienkirchplatz und des Wilhelmsplatzes
- ▶ Aufwertung des Promenadenrings

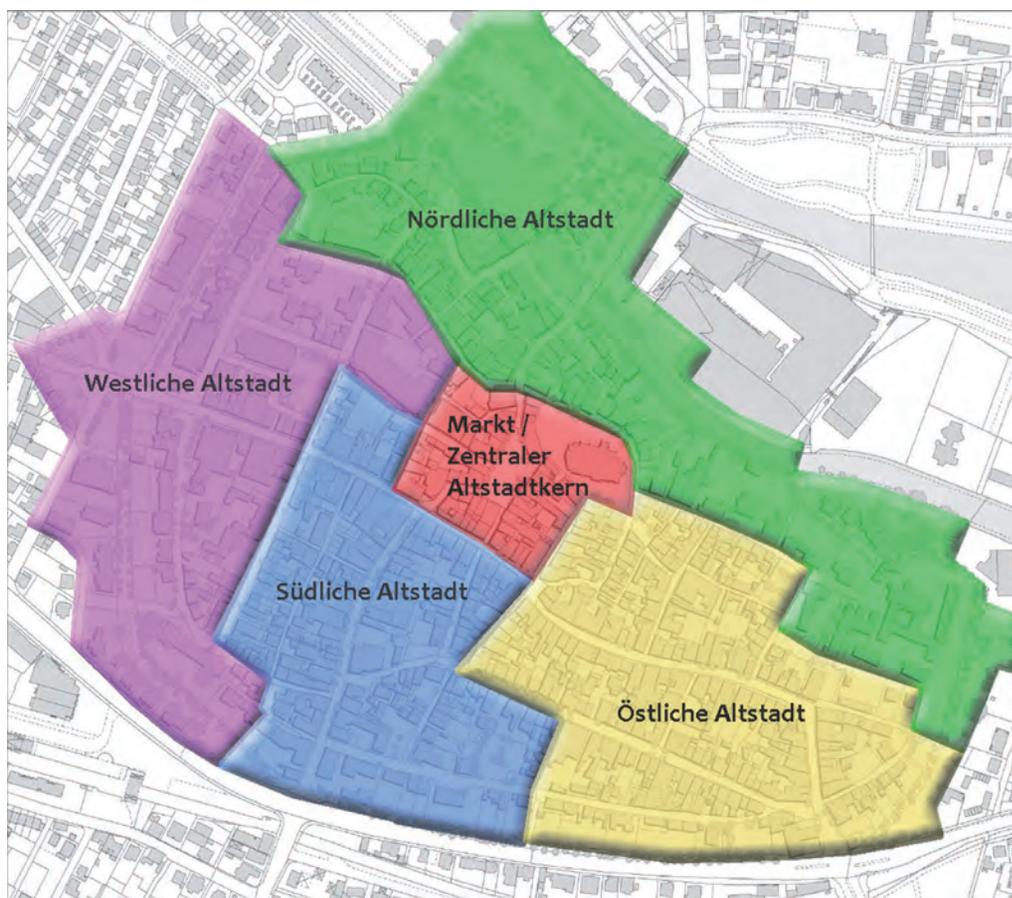
Nördliche Altstadt

- ▶ Wasser in der Stadt erlebbar machen
- ▶ Schaffung von Querungsmöglichkeiten über die Ems und einer Emspromenade auf dem Brinkhausgelände; Öffnung des südlichen Emsuferweges
- ▶ Erschließung neuer bedarfsgerechter Einzelhandels- und Wohnbauflächen auf dem Brinkhausgelände

- ▶ Entwicklung eines kulturellen Schwerpunktes am ehemaligen Franziskanerkloster / Bentheimer Turm
- ▶ Anbindung des Lohwalls / Linnenwiese an die Altstadt

Östliche Altstadt

- ▶ Behebung des hohen Sanierungsstaus
- ▶ Aktivierung von Leerständen und Brachflächen
- ▶ Stärkung der Wohnfunktion und der kleinteiligen Einzelhandelsfachgeschäfte
- ▶ Aufwertung des öffentlichen Raumes
- ▶ Aufwertung des Promenadenrings
- ▶ Qualifizierung des Stadteingangs „Osttor“



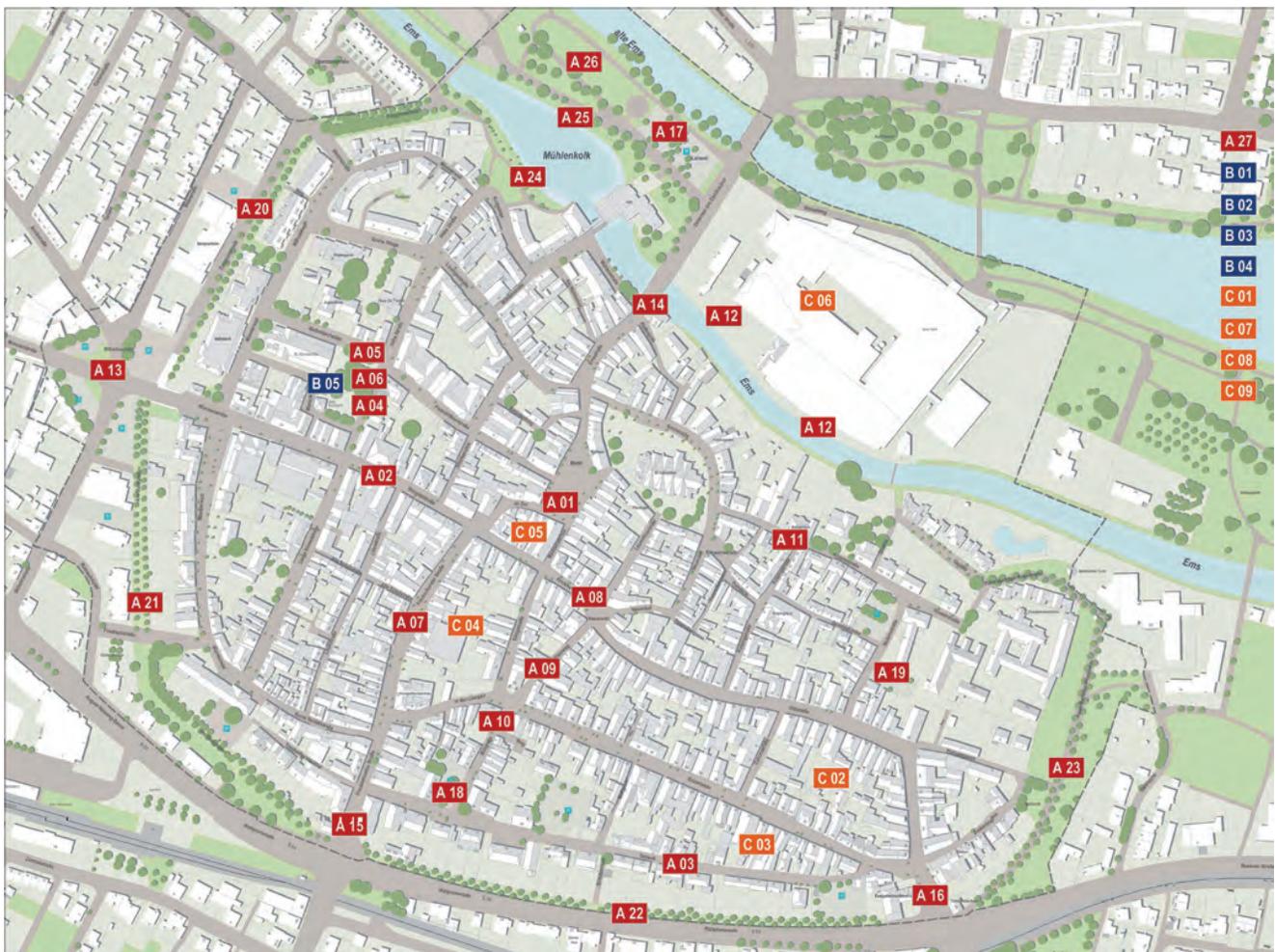
Abgrenzung der Altstadtteilräume

7 ZIELPLAN UND PROJEKTE

Aus den Zielen ergibt sich eine Vielzahl von Projekten, die zur Aufwertung und Entwicklung der Innenstadt beitragen. Die Projekte zeichnen sich durch eine gute Umsetzbarkeit, vertretbare Einzelinvestitionen sowie geringe Folgekosten aus. In der Regel setzen sich die Projekte aus einem Bündel verschiedener Maßnahmen zusammen. Um eine Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit der Projekte zu wahren, werden alle Projekte in einem einheitlichen Projektbogen dargestellt. Die Projektbögen enthalten folgende Angaben:

- ▶ Die Projektart stellt dar, ob es sich um Baumaßnahmen oder „weiche“ Maßnahmen (Organisation, Moderation, Verhandlungen, etc.) handelt.

- ▶ Die Ausgangslage schildert die derzeitige Situation.
- ▶ Der Punkt Ziele gibt an, welche Entwicklungsziele mit dem Projekt verfolgt werden.
- ▶ Unter dem Punkt Merkmale / Umsetzung werden die Projekte detailliert erläutert und Umsetzungs- und Gestaltungsvorschläge aufgezeigt.
- ▶ Der Punkt Abhängigkeiten stellt alle besonderen Umstände dar, die das Projekt beeinflussen können. Dies können beispielsweise Probleme bei der Grundstücksbeschaffung, Altlasten oder auch die Abhängigkeit von Grundstückseigentümern oder Investoren sein.



Zielplan Projekte

- ▶ Unter Eigentümer werden der/ die Eigentümer der betroffenen Flächen angegeben.
- ▶ Unter Maßnahmenträger werden alle Institutionen angegeben, die an der Realisierung des Projekts beteiligt werden.
- ▶ Unter Finanzierung werden alle Institutionen angegeben, die zur Finanzierung des Projekts beitragen können.
- ▶ Der Realisierungsbeginn gibt an, in welchem Jahr die Realisierung startet. Bei den gebildeten Bauabschnitten ist von einer Bauzeit von ein bis zwei Jahren auszugehen.
- ▶ Der Punkt Kosten enthält Angaben zu den geschätzten Kosten für die öffentliche Hand. Es wird zwischen Gesamtkosten, förderungsfähigen Kosten (zuzahlungsfähige Ausgaben), der Höhe der Förderung und dem Eigenanteil der Stadt unterschieden. Die Kosten für Private (z.B. private Neubau- oder Umbaumaßnahmen) werden nicht ermittelt.
- ▶ Der Punkt Anteile Dritter gibt einen Hinweis auf mögliche Kostenübernahme durch Dritte, also nicht durch die Stadt oder das Land NRW.
- ▶ Der Fördergrund ist der Hinweis auf die zugeordnete Ziffer in den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 des Landes Nordrhein-Westfalen.

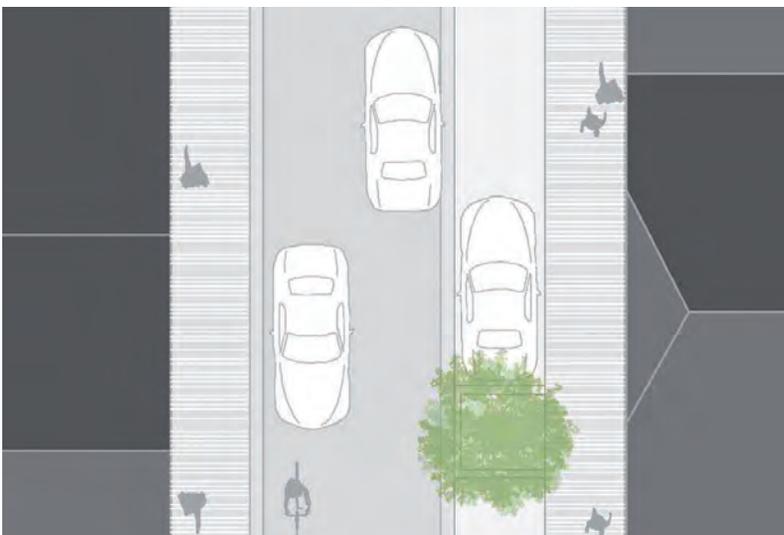
7.1 FUNKTIONEN DER INNENSTADT / NUTZUNGEN

Die in der Analyse hervorgehobenen Defizite in Versorgungsstruktur, Handel und Wohnen sollen u.a. mit Hilfe der Quartiersentwicklungskonzepte (vgl. Kap. 8 Schlüsselprojekte) beseitigt werden. Es gilt sowohl die zentrale Versorgungsfunktion durch die Reduzierung des gewerblichen Leerstands zu sichern, als auch durch die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz die Attraktivität der Altstadt als Wohn-



Grundschule Klosterstraße

standort zu steigern. Auf der einen Seite sollen größere Verkaufsflächen angeboten werden, um den Anforderungen des Einzelhandels gerecht zu werden. Auf der anderen Seite soll durch Modernisierung von Gebäuden den veränderten Wohnwünschen der älteren und auch der jungen Bevölkerung nachgekommen werden. Die Sicherung der ausreichend vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Altstadt wird diese Maßnahmen unterstützen und die Attraktivität der Altstadt für jüngere und ältere Menschen / Familien zusätzlich steigern. Aufgegebene Nutzungen hinterlassen leer stehende Gebäude. Hier zeichnen sich folgende Herausforderungen für die Altstadt ab: für die Marienkirche wird derzeit nach einer Umnutzungsmöglichkeit gesucht, diese wird sich auch auf die Gestaltung des Marienkirchplatzes (vgl. öffentlicher Raum) auswirken; in naher Zukunft ist mit der Aufgabe des Grundschulstandortes an der Klosterstraße zu rechnen, auch hier ist eine Nachnutzung im Bereich von öffentlichen Nutzungen, Infrastrukturgängung oder auch von besonderen Wohnformen sinnvoll.



Auszüge Gestaltungshandbuch

7.2 ÖFFENTLICHER RAUM

Die Hauptachsen Münsterstraße/ Oststraße sowie Emsstraße/ Freckenhorster Straße durchqueren den Ortskern auf den historischen Trassen und teilen die Altstadt in vier Quartiere. Das Straßenkreuz bildet die Grundlage für Typologie der Altstadtstraßen, die derzeit in Form eines Gestaltungshandbuchs erarbeitet wird. Für den Straßenverkehr spielen die historischen Achsen heute nur eine untergeordnete oder gar keine Rolle mehr, überwiegend sind sie auf den Abschnitten Münsterstraße sowie Teile der Oststraße und auch Freckenhorster Straße Fußgängerzone. Um einheitliche Gestaltungskriterien zu formulieren, werden im Gestaltungshandbuch die Altstadtstraßen drei Typen zugeordnet:

- ▶ Typ A Hauptachsen
- ▶ Typ B Erschließungsstraßen
- ▶ Typ C Gassen

Die im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen folgen diesem Gestaltungsrahmen. Im Einzelnen sind Maßnahmen an folgenden Straßen vorgesehen:

- ▶ Typ A Münsterstraße / Freckenhorster Straße / Krickmarkt
- ▶ Typ B Ostwall / Hohe Straße / Marienkirchplatz / Steinweg / Bülstraße / Klosterstraße

Dem Straßentyp A ist keine weitere Maßnahme innerhalb des ISEK zugeordnet.

Die historischen Stadteingänge - Emstor im Norden, Osttor im Südosten, Freckenhorster Tor im Süden und Münstertor im Westen - sind bis heute im Stadtgrundriss Warendorfs an den Enden des historischen Straßenkreuzes ablesbar. Insbesondere das bauliche Ensemble am Münstertor mit seinen zwei symmetrischen Torhäuschen und den aufwändig gestalteten Zäunen ist deutlich als Zugang zur Innenstadt zu erkennen. Den Stadteingängen kommt – vergleichbar mit einer Haustür – die Funktion einer „Visitenkarte“ zu, deshalb werden an die-

se Bereiche hohe Gestaltungsanforderungen gestellt. Im Bereich des Emstors ist durch die Ems und die Emsbrücke eine klare Trennung erkennbar. Im Bereich der südlichen Stadttore ist, vor allen Dingen durch die großflächigen Knotenpunkte mit der Bundesstraße 64, aber auch durch die fehlenden markanten Zeichen wie die Torhäuschen der Stadteingang schwer ablesbar. Geplant ist eine Reduzierung der Verkehrsfläche, eine besondere Beleuchtung und ein Infoterminal, welches Auskunft über die in der Altstadt zu findenden Geschäfte, öffentliche Einrichtungen oder auch über Veranstaltungen geben könnte.



Die Gestaltung des Marktplatzes besitzt eine besondere Bedeutung für die Warendorfer Altstadt. Für das historische Zentrum, einem wichtigen Veranstaltungs- und Aufenthaltsort, ist die Gestaltung sehr zurückhaltend vorzunehmen, um die denkmalgeschützte Randbebauung zu betonen. Barrierefreiheit und Außengastronomie bestimmen unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gestaltungshandbuches die Materialwahl.



Die Neugestaltung des Marienkirchplatzes soll die zukünftige Nutzung der Marienkirche als auch den vorhandenen Baumbestand berücksichtigen. Geplant ist für die gesamte Fläche zwischen Hohe Straße, Straße Marienkirchplatz und dem gotischen Marienkirchturm ein überwiegend grüner Platz, der neben den Wallanlagen eine bedeutende Frei- und Aufenthaltsfläche innerhalb der Altstadt auf historischem Grund (in Teilbereichen Bodendenkmal) sein wird.

Die Umgestaltung des Wilhelmsplatzes stellt im Rahmen der gesamten öffentlichen Maßnahmen eine besondere Herausforderung dar. Die Verkehrsfunktionen (Kreuzung und Parkplatz), die historische Bedeutung (Bastion) und die Lage zwischen zwei Wallabschnitten sind miteinander so in Einklang zu bringen, dass man den einzelnen

Funktionen gerecht wird und gleichzeitig wegen der Lage an einem wichtigen Altstadteingang eine hohe Gestaltqualität entsteht. Es ist vorgesehen, für diese langfristig vorgesehene Umgestaltung ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen.

Mit der mittel- bis langfristig geplanten Umgestaltung von Befestigung und Begrünung dreier öffentlicher Parkplatzflächen (Lohwall, Bülstraße, Molkenstraße) wird zum einen der öffentliche Raum aufgewertet, zum anderen wird insbesondere bezogen auf den Lohwallparkplatz ein bedeutender Ausgangspunkt für Besucher der Altstadt betont. Die Umgestaltung des Parkplatzes Lohwall steht in Zusammen-

Markt
Marienkirchplatz

hang mit der Umgestaltung der Straße Zwischen den Emsbrücken. Als wichtige Wegeverbindung zum nördlichen Eingangstor der Altstadt sollten diese Maßnahmen eine gestalterische Einheit in Bezug auf Materialität, Begrünung und vor allem auch Beleuchtung bilden.

Die vereinzelt noch mögliche Baulückenschließung und auch die Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden (vgl. Kap. 8 Schlüsselprojekte) wird die altstadtgerechte Umgestaltung ergänzen.

7.3 FREIRAUM / UMWELT

Zum Thema Freiraum und Umwelt sind in Bezug auf die Altstadt bereits einige Maßnahmen außerhalb des ISEK geplant (vgl. Kap. 4.7 Konzepte zum Klimaschutz), die die Aufgaben zur Energiewende und zum Klimaschutz im Bestand zum Inhalt haben. Das ISEK ergänzt diese Planungen und Maßnahmen sowohl durch die Beratung der Eigentümer insbesondere beim Einsatz regenerativer Energien (Modernisierung) als auch bei Strategien zur energetischen Sanierung der historischen Gebäudesubstanz unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte.

Im öffentlichen Raum beziehen sich die geplanten Maßnahmen auf den gesam-

ten Wallring, die öffentliche Grünfläche am oberen Lohwall und die Umgestaltung der Emsuferabschnitte, die der Öffentlichkeit bereits zugänglich sind oder in Zukunft zugänglich sein werden. Für die vier bestehenden Abschnitte des Wallrings ist eine einheitliche Gestaltung in Bezug auf Begrünung, Bodenbelag, Beleuchtung und Mobiliar vorgesehen, soweit die verkehrstechnischen Regelungen bzw. die zur Verfügung stehende Fläche (Breite) das ermöglichen. Das Gestaltungshandbuch macht in seinem ersten Entwurf einen entsprechenden Gestaltungsvorschlag. Zusammen mit dem relativ durchgängigen vorhandenen Baumbestand (Linden) ist mittel- bis langfristig eine klare Trennung zwischen Alt- und Neustadt ablesbar und die Umgestaltung der südlichen Stadteingänge wird unterstützt. Mit der Öffnung der Uferpromenade auf dem Brinkhausgelände und mit dem Neubau einer Fußgängerbrücke als Ersatz für die Brücke Quabbe wird eine Lücke in der Wegebeziehung zwischen Altstadt und Emsinsel geschlossen. Der neue Abschnitt der Emspromenade erhält durch die Firmengebäude der Fa. Brinkhaus (teilweise unter Denkmalschutz) bzw. durch eine angestrebte Neubebauung und Ausbildung eines öffentlichen Platzes einen städtischen Charakter.

Der Umgestaltung der Freifläche des oberen Lohwall am westlichen Abschnitt des Emssees kommt aufgrund seiner Nähe eine besondere Bedeutung für die eng bebauete Altstadt zu. Von hier ist über den nördlichen Emsuferabschnitt die Altstadtsilhouette gut erkennbar. So ist es auch wichtig, für die beiden der Öffentlichkeit zugänglichen Uferabschnitte eine offene Gestaltung und Begrünung zu wählen. Mit dem Neubau eines Wasserkraftwerks am Mühlenkolk und einer Fischtreppe nördlich der Staustufe wird der Nutzung von regenerativen Energien Rechnung getragen.

Auszug Gestaltungshandbuch Fuß- und Radweg



8 SCHLÜSSELPROJEKTE

PRIVATE INVESTITIONEN / PRIVAT-FLÄCHEN

Förderung der gestalterischen Aufwertung von Fassaden- und Hofflächen (B 01). Die Maßnahmen im öffentlichen Raum werden ergänzt durch Maßnahmen zur Unterstützung von Aufwertungen im privaten Bereich. Zur Förderung eines hochwertigen Ortsbildes sind Investitionen auf privatem Grund notwendig. Um finanzielle Anreize für die oftmals teuren Vorhaben zu setzen, sollen zukünftig sowohl Aufwertungen von Fassaden als auch von befestigten Grundstücksflächen (Hofflächen) gefördert werden.

Umbaukonzepte für erhaltenswerte Gebäude (B 02). Um das Modernisierungs- und teilweise Instandhaltungsdefizit und die vielfach damit verbundenen Leerstände im privaten Gebäudebestand zu reduzieren, besteht die Möglichkeit, als Grundlage für eine Bauherrenberatung, einzelnen Eigentümern Umbaukonzepte evtl. mit einer

Kostenschätzung oder einer Schadenskartierung zu fördern. Hierdurch wird den Eigentümern die Angst vor der Investition genommen und gleichzeitig werden Impulse für eine altstadtgerechte Modernisierung und Nutzung der erhaltenswerten Gebäude gesetzt.

Bauhistorische Gutachten für erhaltenswerte Gebäude (B 03). Bei der Instandsetzung und Modernisierung historisch bedeutender oder denkmalgeschützter Gebäude ist ein Bauhistorisches Gutachten Grundlage für denkmalgerechte Erneuerung. Die Förderung bauhistorischer Gutachten soll zu einer Kostenentlastung der Eigentümer und einer fachgerechten Sanierung / Modernisierung beitragen.

Modernisierung und Instandsetzung denkmalgeschützter oder / und stadtbildprägender Gebäude (B 04). Die Stadt Warendorf kann zwei für das Stadtbild besonders wichtige private Objekte auswählen, bei de-



Situation am Ostwall | links

Fassaden Freckenhorster Straße



Kirchstraße 4 | links



Oststraße Ecke Kolpingstraße

Marienkirchturm



nen ein funktionsgerechter und verwertbarer Bestand zur Verfügung steht. Für diese Gebäude ist ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB zu erlassen, welches den Eigentümer zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet. Weitere Voraussetzung ist die Darlegung der unrentierlichen Kosten.

Nutzung des Marienkirchturms für Aussichtszwecke (B 05). Der gotische Marienkirchturm ist ein Baudenkmal im Eigentum der Kirche. Er hat früher als Wehr- und Fluchtturm gedient. Zurzeit dient er als Glockenturm und ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Als einer der wenigen hohen Gebäude der Altstadt eignet er sich zur Nutzung als Aussichtsturm. Die Umnutzung des Innenraums als Ausstellungsfläche und Aufgang zu einer Aussichtsplattform bietet den Bürgern und Touristen eine weitere Attraktion und einen wunderbaren Blick über den historischen Stadtkern.

ÖFFENTLICHE INVESTITIONEN

Umgestaltung Marktplatz (A 01). Initialzündung für die geplanten Veränderungen im öffentlichen Raum stellt die Umgestaltung des Marktplatzes dar. Auf dem historischen Straßenkreuz Emsstraße / Freckenhorster Straße – Münsterstraße / Oststraße gelegen gehört er mit zu den Flächen, die dem Fußgänger vorbehalten sind. Eingebettet in ein wertvolles Ensemble aus denkmalgeschützten Gebäuden übernimmt der Marktplatz heute zahlreiche Funktionen wie Weihnachtsmarkt, Samstagsmarkt, und Pferdennacht. Umfangreiche Außengastronomie in angenehmer Atmosphäre beherrscht den Platz an den übrigen Tagen. Insbesondere die verwendeten Bodenbeläge (Natursteinkleinpflaster in den Randbereichen, Natursteingroßpflaster und Betonpflaster im zentralen Bereich) führen heute zu funktionalen Mängeln in Bezug auf die Barrierefreiheit. Zur Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität ist eine sich gegenüber dem Gebäudeensemble zurückhaltende, barrierefreie Neugestaltung in Bezug auf Bodenbeläge, Mobiliar, Begrünung und Beleuchtung geplant.

Umgestaltung Fußgängerzone (A 02). Münsterstraße und Freckenhorster Straße stellen neben dem Marktplatz einen weiteren wichtigen Abschnitt auf dem historischen Straßenkreuz der Altstadt dar. Sie sind zentrale Standorte für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen und wurden seit den 1980er Jahren überwiegend als Fußgängerzone ausgebaut. Für den Abschnitt der Münsterstraße zwischen Wilhelmsplatz und Hohe Straße ist die ergänzende Umwidmung zur Fußgängerzone vor der Umgestaltung erforderlich. Dies löst zum Teil in den umliegenden Straßen eine Änderung in der Verkehrsführung aus. Die Bodenbeläge in der Fußgängerzone bestehen heute aus einem Mix aus Beton- und Natursteinpflaster. Der Kanal muss erneuert werden. Das Mobiliar und die Begrü-

nung durch Bäume, Baumbeete und Blumenkübel folgen keinem einheitlichen Gestaltungsschema. Aufgrund dieser funktionalen und gestalterischen Mängel ist zur Stärkung von Gastronomie und Einzelhandel in diesem zentralen Versorgungsbereich kurzfristig eine komplette Umgestaltung vorgesehen.

Umgestaltung Ostwall (A 03). Der Ostwall ist als einzige Straße innerhalb der Altstadt seit den 1960er Jahren auf dem Abschnitt zwischen Bülstraße und Brünnebreite noch nicht umgestaltet worden. Schmale Gehwege aus Betonpflaster oder Betonplatten werden noch durch Hochbord von der asphaltierten Fahrbahn abgetrennt. Wegen dieser gestalterischen Mängel (Unebenheiten in Fahrbahn und Gehweg, schadhafter Belag, Materialmix und fehlende Begrünung) und der erforderlichen Kanalerneuerung ist eine altstadtgerechte Straßenumgestaltung kurzfristig vorgesehen. Die Randbebauung besteht vorwiegend aus Wohngebäuden. Im östlichen Abschnitt überwiegen Nebengebäude, die aufgrund der geringen Blocktiefe die rückwärtige Grundstücksgrenze der Brünnebreite bilden (vgl. C 03). Die Neugestaltung des Ostwalls soll u.a. auf dem östlichen Abschnitt der Randbebauung zur Umgestaltung / Neubebauung der privaten Gebäudefront zum Ostwall anregen.

STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN / KONZEPTE

Quartiersmanagement (C 01). Die Altstadt-erneuerung setzt eine intensive Kooperation der öffentlichen Hand und privater Akteure voraus. Dies setzt die Einrichtung eines Quartiersmanagements voraus. Hierfür wird ein Quartiersbüro geschaffen, das als zentrale Beratungs- und Anlaufstelle für Bewohner und alle Akteure (Eigentümer, Gewerbetreibende, lokale Vereine und nicht organisierte Anwohner) in der Innenstadt dient und die Umsetzung der einzelnen

Projekte begleitet. Zielsetzung ist die Integration von Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und sozialer Befähigung, aktiver Teilnahme der Bürger am Verbesserungsprozess.

Die Steuerung erfolgt über einen von der Stadt eingesetzten Quartiersmanager, der u.a. Anlaufstelle für Gewerbetreibende, Bewohner und Eigentümer sein kann, zentrales Leerstands-, Schaufenster- oder Sanierungsmanagement organisiert und begleitet. Er ist Koordinator von Wohnumfeldmaßnahmen, von städtischen Förderprogrammen für die Altstadtentwicklung und erhält kontinuierlich Informationen aus den laufenden Quartierentwicklungskonzeptionen.

Bei Quartiersentwicklungskonzepten geht es darum, die Ziele der jeweiligen Gebiet-entwicklung unter aktiver Einbeziehung der Eigentümer/Nutzer auf der Ebene konkreter Maßnahmen und Projekte zu formulieren bzw. darzustellen. Die privaten Eigentümer und die betroffenen Behörden erhalten durch das erarbeitete Konzept eine verbindliche Basis für ihre Investitionen. Es werden motivierende und verlässliche Zukunftsperspektiven unter allen Akteuren abgestimmt und aufgestellt. Eine Steuerung erfolgt über das Quartiersmanagement.

Sanierung Zuckertimpen: Mischnutzung

Das Ziel der Quartiersentwicklung Zuckertimpen liegt in der Erhaltung eines gemischt genutzten Baublocks insbesondere durch die Aufwertung, Erschließung und Reaktivierung des Innenhofs als Aufenthalts- und Parkplatzfläche.

Für den Bereich Zuckertimpen ist inzwischen eine Planungswerkstatt durchgeführt worden. Neben einigen Qualitäten wie wertvolle Bausubstanz, introvertierte Innenhöfe, rückwärtige Giebellandschaft und bereits existierende Aufwertungs- und

Quartiersentwicklungskonzept Zuckertimpen



Instandsetzungsprozesse im Bereich Kultur und Denkmalpflege fällt der Baublock durch eine Häufung baulicher und funktionaler Mängel auf. Geplant ist eine energetische Sanierung der Gebäude, eine denkmalgerechte Gestaltung der Fassaden, eine zumindest teilweise Schließung der Baulücken und die Beseitigung von Leerständen und Nutzungskonflikten u.a. durch eine Neuordnung des Parkens. Für eine grundstücksübergreifende Lösung war es erforderlich, die Eigentümer einzubeziehen, ggf. eine Eigentümerstandortgemeinschaft zu gründen. Erste Ergebnisse liegen inzwischen vor.

Sanierung Baublock Oststraße / Brünebreite (C 02). Auch für diesen Baublock ist eine gemischte Nutzung vorgesehen. Die Gebäude an der Oststraße besitzen noch ei-

nen Anteil an Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe. Wohnen befindet sich vor allen Dingen auf der Südseite des Blocks an der Straße Brünebreite und in den Obergeschossen der Oststraße. Aufgrund des hohen Wohnanteils ist ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Innenhöfe, der privaten Freiflächen zu legen. Ggf. sind die Hofflächen zu entsiegeln, einzelne Hofgebäude abzureißen, Gärten aufzuwerten oder Spielflächen anzulegen.

Sanierung Baublock Brünebreite / Ostwall (C 03). Im Baublock Brünebreite / Ostwall überwiegt die Wohnnutzung. Ein spezifisches Problem liegt in dem spitz zulaufenden Blockbereich. Von einem Blockinnenbereich ist kaum zu sprechen. Überwiegend stellt sich die Randbebauung Ostwall als Rückseite der Bebauung Brünebreite

de dar. Hier existiert nur in Ausnahmefällen eine Blockrandbebauung, überwiegend befinden sich dort Garagen oder andere Nebengebäude. Ziel ist es, diese besondere städtebauliche Situation so umzugestalten, dass sie der Nutzung gerecht wird und auch eine ansprechende Gestaltung der Gebäudeseite zum Ostwall entwickelt wird.

Sanierung Baublock Königstraße / Freckenhorster Straße (C 04):

Aufgrund der historischen Gebäudestrukturen mit Breiten von max. 10 m und geringen Ladengrößen von durchschnittlich unter 100 qm entsprechen die Läden im Bereich der Altstadt nicht den heutigen Ansprüchen. Der Baublock Freckenhorster Straße / Königstraße eignet sich aufgrund seiner Größe und den Eigentumsverhältnissen zur Erweiterung und Zusammenlegung bestehender Ladenlokale zur Schaffung größerer Verkaufsflächen. Ziel ist es, dem Einzelhandel an diesem herausragenden Standort der Altstadt solche Flächen zur Verfügung stellen zu können, um Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und eine lebendige Altstadt zu bewahren.

Sanierung Baublöcke am Markt (C 05).

Auch die drei Baublöcke südlich des Marktes sind überwiegend für Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen. Hier liegt das Ziel neben der Zusammenlegung bestehender Ladenlokale in der Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz und der Sanierung der Innenhöfe.

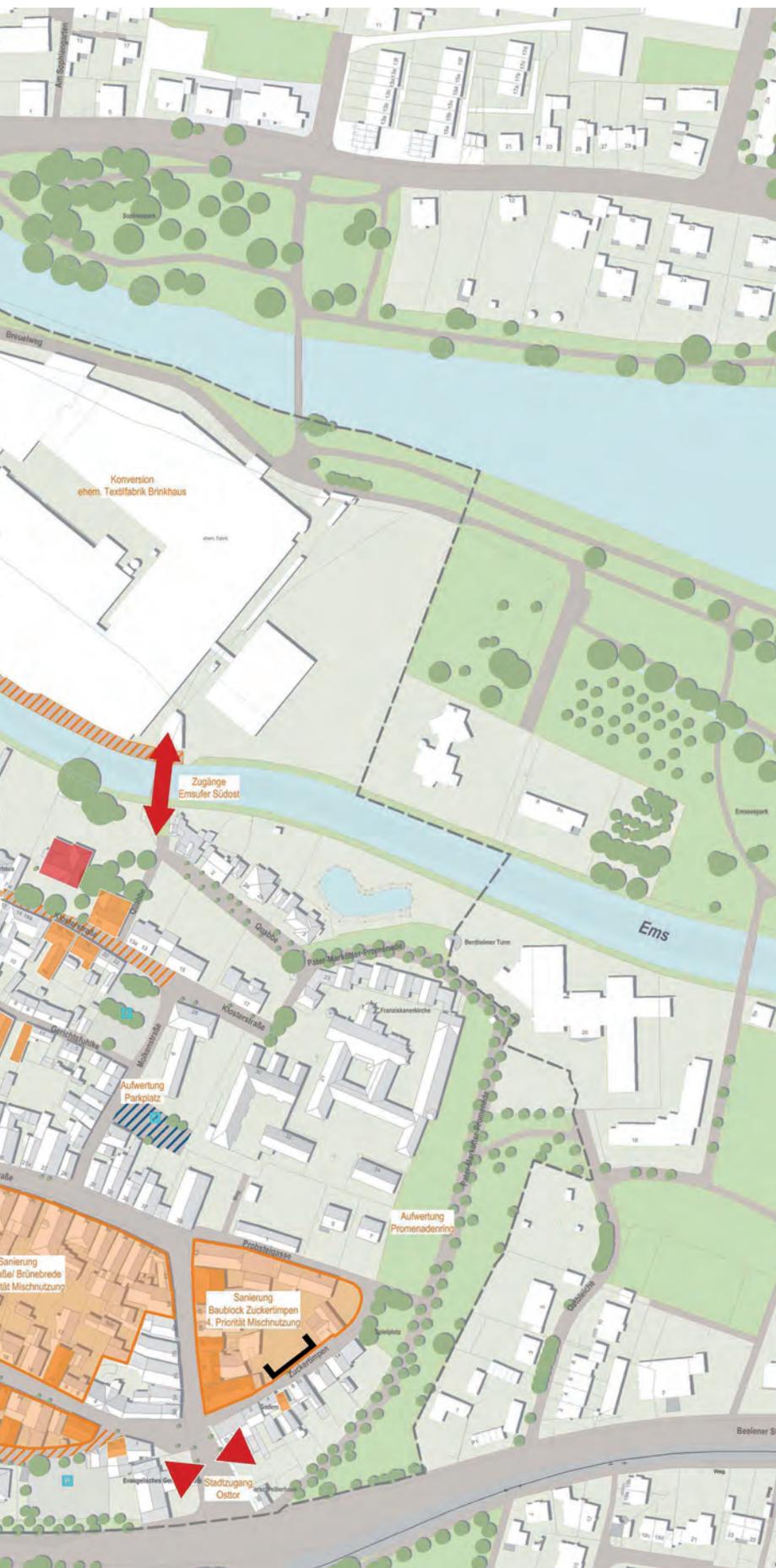
Realisierungswettbewerb für Brinkhausgelände (C 06). Nach 123 Jahren Textilindustriegeschichte auf der Wareндorfer Em-sinsel hat die Fa. Brinkhaus im Jahre 2003 ihre Produktion nach Polen verlagert. Seitdem stehen die ehemaligen Produktionshallen leer oder werden zu einem kleinen Teil zwischengenutzt. Seit 2012 ist nun auch der Sitz der Verwaltung nach Bocholt gezogen. Damit steht eine Gesamtfläche von ca. 42.000 m² als innerstädtische Konversionsfläche zur Disposition. 2008 wurde eine Pla-

nerwerkstatt durchgeführt mit dem Ziel der Erarbeitung einer planerischen Konzeption, die u.a. für die Altstadt einen klar erkennbaren „Auftakt“ zur eigentlichen Altstadt südlich der Ems berücksichtigt. Alle Werkstattteilnehmer sahen den Schwerpunkt der zukünftigen Nutzung des Areals im Bereich des hochwertigen, stadtnahen Wohnens und wohnungsbegleitenden Nutzungen und Serviceeinrichtungen sowie einer Ost-West verlaufenden Grünfläche.

2010 wurde seitens der Verwaltung der Politik eine weitere Idee für das Areal vorgestellt. Architekten, Immobilienunternehmer und Projektentwickler präferierten die weitgehende Erhaltung der Industriearchitektur (Nachnutzung durch Hippologicum und Veranstaltungshalle), die Unterbringung der städtischen Feuerwache, Läden, gastronomische Angebote entlang einer großzügigen Emsterrasse mit einem Hotel und großzügige Wohnbereiche. Inzwischen sind einige Jahre mit der Suche nach einem Investor erfolglos vergangen, was mit Blick auf das inzwischen größtenteils brachliegende Areal die Notwendigkeit der Behebung dieses städtebaulichen Missstands noch erhöht. In der Durchführung eines Realisierungswettbewerbs wird eine neue Chance gesehen, aus einer Vielzahl qualifizierter Planungen ein hochwertiges und realisierbares Konzept auszuwählen, dass sowohl den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt als auch den Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer entspricht und in absehbarer Zeit umgesetzt werden kann.

Aufgrund der zentrale Lage der Brinkhausfläche nördlich der Altstadt bietet sie ein Potenzial, die Altstadt sowohl als Wohnstandort als auch maßvoll als Einzelhandelsstandort den heutigen Anforderungen entsprechend zu erweitern und zu ergänzen, so dass eine funktionale Stärkung der Altstadt erfolgt. Entscheidend hierfür ist eine behutsame, gestalterische und enge verkehrliche Anbindung dieser Fläche an den





Zielplan

-  Umgestaltung Straßen/ Plätze
-  Umgestaltung Parkplatz
-  Sanierung Baublock
Schwerpunkt Wohnen
-  Sanierung Baublock
Schwerpunkt Handel
-  Sanierung Einzelgebäude
außerhalb Sanierungsblock
-  Umnutzung öffentliches Gebäude
-  Neubau Wasserkraftwerk
-  Verbesserung der Anbindung zur Ems
-  Umgestaltung Stadteingang
-  Baulückenschließung

Zielplan

historischen Stadtkern unter besonderer Berücksichtigung der Bezüge zum Ost-West verlaufenden Landschaftsraum mit der Ems.

Gestaltleitlinien (C 08). Mit der Aufstellung von Gestaltleitlinien für den öffentlichen Raum, für Gebäude, Werbeanlagen und Sondernutzungen werden die vorhandenen Satzungen (Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung, Sondernutzungssatzung) ergänzt bzw. in ihren Inhalten anschaulich konkretisiert. Mit dem Handbuch „Gestaltung Warendorfer Altstadt“ soll ein Beitrag zur Steigerung der Qualität des Bauens in der Altstadt geleistet werden. Gleichzeitig formuliert es Ausbaustandards und Materi-

alien für die öffentlichen Räume und unterbreitet Vorschläge für Ausstattungselemente auf Plätzen oder in den Straßen. Es dient der Beratung von Bauherren, Architekten und weiteren Akteuren der Innenstadt.

Planung Lichtkonzept (C 09). Zur verbesserten Auffindbarkeit und gestalterischen Akzentuierung von bedeutenden Gebäuden, von Altstadteingängen und Plätzen sowie zur Schaffung von mehr Sicherheit im öffentlichen Raum ist die Planung eines Lichtkonzeptes vorgesehen. Auch eine besondere, zeitlich begrenzte Illuminierung bei Veranstaltungen kann Inhalt dieser Planungen sein.

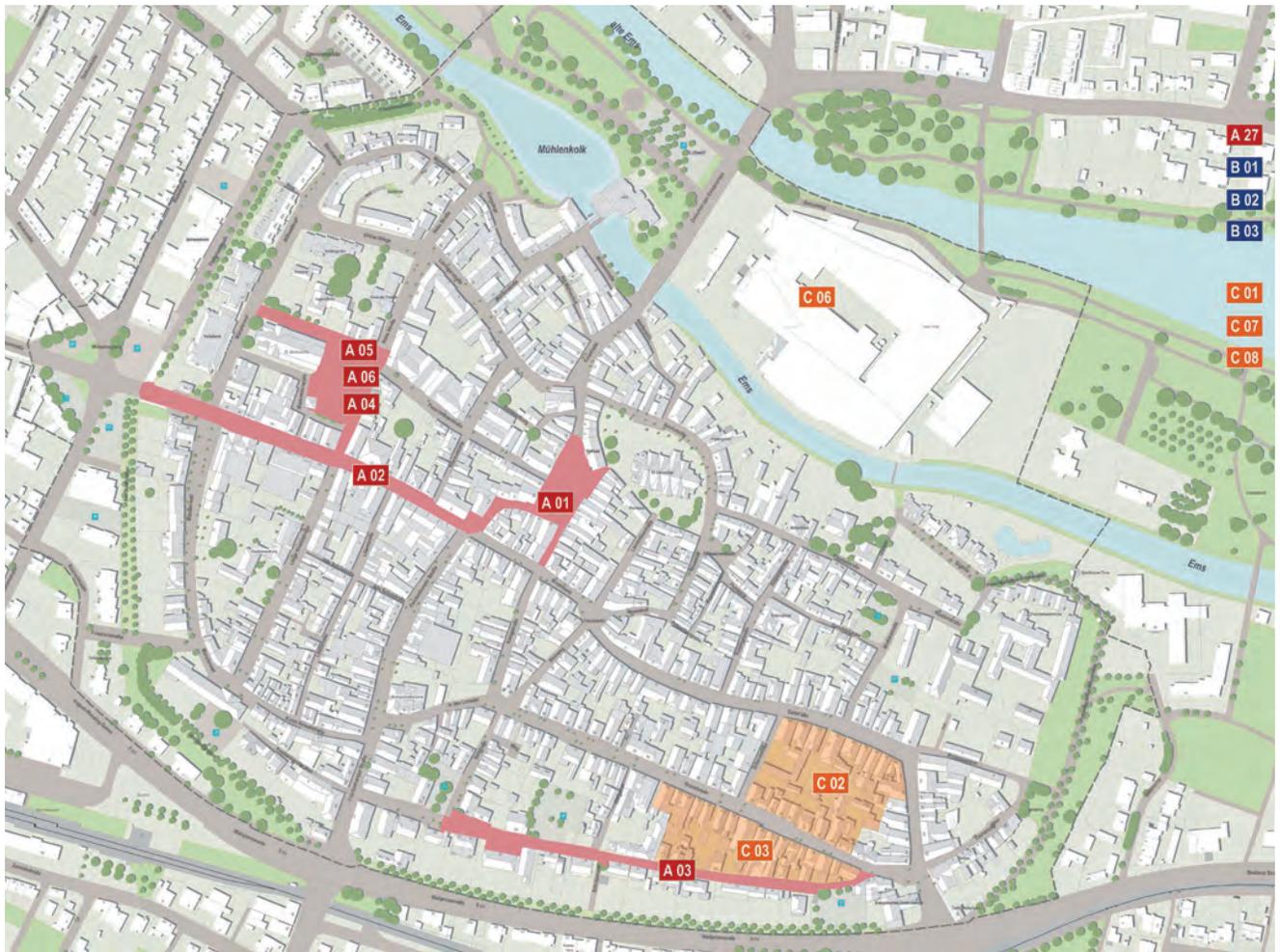
9 ZEIT- UND FINANZIERUNGSPLANUNG

Die Zeit- und Finanzierungsplanung bei integrierten Stadtentwicklungskonzepten erfolgt üblicherweise anhand einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF). Diese dient als Instrumentarium für die Planung, Steuerung, Koordinierung und das Controlling städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie bildet bei förmlichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zusammen mit der vorbereitenden Untersuchung, der städtebaulichen Rahmenplanung, der Satzung und der Gebietsabgrenzung sowie ggf. einem städtebaulichen Vertrag den Rahmen für die Beantragung von Fördermaßnahmen und der anschließenden Durchführung der Gesamtmaßnahme. Die

Kosten- und Finanzierungsübersicht bildet eine maßgebliche Grundlage für die Förderentscheidungen der Bewilligungsbehörde im Rahmen der Antragstellung. Gleichzeitig schafft sie den fiskalischen Finanzierungsrahmen für die Planung und Bereitstellung der notwendigen Eigenaufwendungen aus dem kommunalen Haushalt der Antragstellerin.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird dem Förderantrag beigelegt. Im Anhang befindet sich eine vereinfachte tabellarische Kostenübersicht, die einen schnellen Gesamtüberblick über die Kosten der einzelnen Projekte ermöglicht.

kurzfristige Maßnahmen
2014 - 2017





10 DURCHFÜHRUNGSEMPFEHLUNGEN

Für die Aufnahme in die Programme der Städtebauförderung ist neben einer Kosten- und Finanzierungsplanung auch eine genaue Abgrenzung des Fördergebiets erforderlich. Das Fördergebiet kann deckungsgleich mit dem Untersuchungsge-

biet sein oder nur ein Teilgebiet des Untersuchungsgebiets umfassen. Im Fall der Stadt Warendorf entspricht das Fördergebiet dem Untersuchungsgebiet und wird als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgesetzt.

Abbildungsverzeichnis

Stadt Warendorf:

- ▶ Einladung zur Bürgerbeteiligung ISEK,
- ▶ Stadtstruktur Warendorf – Stadtteile und Bauerschaften
- ▶ Wachstumsphasen Altstadt Warendorf
- ▶ Warendorfer Stadtviertel
- ▶ Verkehrskonzept der Altstadt von 1980
- ▶ Statistische Bezirke in der Altstadt Warendorf
- ▶ Flächennutzungsplan Warendorf
- ▶ Bebauungspläne Altstadt
- ▶ Klimaschutzkonzept
- ▶ Abgrenzung der Altstadtteilräume
- ▶ Foto Markt, Marienkirchturm

Alle weiteren Abbildungen: pp a|s pesch
partner architekten stadtplaner, Herdecke

Quellenverzeichnis

- ▶ Stadtgärten Warendorf, Freiraumentwicklungskonzept Warendorf, Herbstreit Landschaftsarchitekten, Oktober 2012
- ▶ Zukunft Bewahren, ISEK Altstadt Warendorf 2022 - Ergebnisbericht, Herbstreit Landschaftsarchitekten, Juli 2011
- ▶ Zukunft Bewahren, Landesgartenschau Warendorf 2017, Bewerbung, Herbstreit Landschaftsarchitekten, Januar 2011
- ▶ Statistische Daten der Stadt Warendorf

ANHANG

Projektliste

Tabellarische Kostenübersicht