Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0.36 für das Gebiet "Zwischen Münsterstraße, Münsterwall, Marienkirchplatz, Fleischhauerstraße und Krückemühle" in Warendorf

1. Allgemeines, Anlaß, Ziel und Zweck der Aufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 0.36 umfaßt einen Teilbereich des Sanierungsgebietes der Altstadt, ist seit dem 25.04.1978 rechtsverbindlich und stellt den ersten Bebauungsplan dar, der im Altstadtbereich realisiert wurde.

Aufgrund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen, insbesondere durch die Annahme des geänderten Verkehrskonzeptes im Jahre 1980 ist eine Anpassung und Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bereits im Jahre 1985 ist mit dem Änderungsverfahren hinsichtlich einzelner Festsetzungen und Teilbereiche begonnen worden, insbesondere um einem städtebaulichen Mißstand vorzubeugen, der durch eine beantragte Spielhallennutzung hatte ausgelöst werden können.

Ein zweites Änderungsverfahren, im Jahre 1987 beschlossen, sollte weitere Änderungen, die durch das erste Änderungsverfahren nicht erfaßt wurden, behandeln.

Aufgrund der Einstellung des ersten Änderungsverfahrens, ausgelöst durch einen Verwaltungsgerichtsentscheid, hat der Rat der Stadt Warendorf 1988 beschlossen, den Bebauungsplan gänzlich zu überarbeiten und durch die Aufstellung eines neuen Planes - auf der Grundlage des baulichen Bestandes - den alten Plan zu ersetzen.

Im Rahmen einer Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahre 1987 sind die geplanten Änderungen und die anstehenden städtebaulichen Anpassungen aufgezeigt worden.

2. Sicherung der Planungsziele

Zur Sicherung der Planungskonzeptionen wird es als ausreichtend erachtet, für das Plangebiet einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (2) BauGB aufzustellen.

Im Bebauungsplan werden die Art der Nutzung, die Verkehrsflächen die Höhenbegrenzungen und die Grenzen der überbaubaren Flächen (durch Baulinien und Baugrenzen) festgesetzt, um die Ziele der Stadterneuerung zu sichern.

Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein im wesentlichen bebautes Gebiet mit überwiegend historischer Bausubstanz.

Die besondere unverwechselbare Eigenart der historischen Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung läßt sich kaum in generalisierende Festsetzungen fassen. Um der besonderen Eigenart der vorhandenen Bebauung im Rahmen der Beurteilung von geplanten Vorhaben gerecht zu werden, ist eine von der konkreten speziellen Situation ausgehende Beurteilung erforderlich.

Eine derartige Beurteilung nach § 34 BauGB und den genannten Kriterien erscheint für das Plangebiet sinnvoll.

Die Erhaltung des historischen Stadtbildes und der historischen Bausubstanz sowie das Einfügen einer möglichen Neubebauung wird durch die Erhaltungssatzung der Stadt Warendorf vom 08.02.1980 gemäß § 39 h BBauG bzw. § 172 BauGB, die Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf vom 07.03.1986 gemäß § 81 BauO NW und die Eintragung der historisch wertvollen Bausubstanz in die Denkmalliste der Stadt Warendorf gemäß § 3 DSchG zusätzlich gesichert.

Die Funktion und Gestaltung der Verkehrsfläche ist im vom Rat am 22.04.1980 beschlossenen Verkehrskonzept der Altstadt (s. Anlage A) festgelegt worden, so daß weitere Festsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig sind.

3. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet zeigt bis auf den Bereich Münsterwall/Marienkirchplatz ausschließlich bebaute Grundstükke auf, die im Zentrum des Stadtkernbereichs größtenteils innenstadttypisch genutzt werden. Innerhalb der Kerngebiete werden die Erdgeschosse fast ausnahmsweise gewerblich genutzt, in den oberen Geschossen ist überwiegend eine Wohnnutzung vorhanden.

Diese relativ vorherrschende günstige Wohnsituation soll nicht verschlechtert werden, so daß für die Zukunft 40 % der Geschoßfläche im Bereich eines Grundstücks für die Wohnnutzung bereitgestellt werden muß.

Damit soll der in vielen Städten zu beobachtende Trend der Verödung, d.h. der nach Geschäftsschluß eintretenden Stille und Leblosigkeit, entgegengewirkt werden.

Allerdings soll Betrieben, die einen spezifischen Flächenbedarf innerhalb eines Gebäudes benötigen eine entsprechende Entfaltungsmöglichkeit dahingehend eingeräumt werden, daß der Wohnnutzungsanteil bis auf 20 % herabgesetzt werden darf.

Diese Ausnahmeregelung soll auch dazu beitragen, daß im ökologischen und ökonomischen Sinne Fahrten zwischen dem Geschäft, Lager, Werkstatt und Büro gering gehalten werden.

Grundsätzlich sind die vorgeschriebenen 40 % Wohnnutzungsanteile auf andere Gebäude im Bereich des Plangebietes oder im Bereich des angrenzenden Straßenraumes durch Baulast übertragbar.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen im Plangebiet extrem hoch herausragende Gebäude, welche aufgrund der unterschiedlichen Gebäudebreiten in Verbindung mit der vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse entstehen können, verhindert werden.

Im Bebauungsplan ist deshalb eine Höhenbegrenzung und eine Mindesthöhe für die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzenden Gebäude festgesetzt (s. Anlage B), wobei diese Höhe bei bestehenden Gebäuden, insbesondere aus Gründen des Denkmalschutzes, nicht erreichbar sein kann.

Im Bebauungsplan sind Vergnügungsstätten, die gem. § 7 Abs. 2 BauNVO im Kerngebiet zulässig sind, ausgeschlossen.

Diese Maßnahme wird für erforderlich gehalten, um Konfliktsituationen auszuschalten, die insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Kirchenzentrum St. Marien gegeben sind.

Außerdem soll der Ausschluß bewirken, daß gerade diser Altstadtbereich aufgrund seiner besonderen Lage und seiner Zuordnung zur bedeutensten Einkaufsstraße und Fußgängerzone Warendorfs nicht seiner Attraktivität beraubt und zum städtebaulichen Spannungsgebiet wird.

4. Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

5. Archäologie

Im Bebauungsplan ist vermerkt, daß im Rahmen der Bauantragsstellung und Genehmigung der Hinweis auf die Verpflichtung gegeben werden muß - Bodenfunde anzuzeigen.

Warendorf, den 04.09.1995

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

(Stuke)