

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet  
"östlich Zumdreschstraße bis zum Wilhelmsplatz" gemäß  
§ 9 Abs. 8 BBauG

-----

### 1. Ziel und Zweck der Aufstellung

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 21.10.1980 beschlossen, für das Gebiet "östlich der Zumdreschstraße bis zum Wilhelmsplatz" einen Bebauungsplan mit Festsetzungen gemäß § 30 BBauG aufzustellen.

Der Bereich zwischen Zumdreschstraße, Brinkstraße, Wilhelmsplatz und Münsterstraße ist im Flächennutzungsplan vom 14.05.1980 als gemischte Baufläche ausgewiesen. Anlaß für die Aufstellung des Planes ist es, die noch unbebauten Grundstücke im Planbereich einer geordneten Bebauung zuzuführen.

### 2. Lage

Das Plangebiet liegt westlich des Altstadtkerns von Warendorf und wird von der Münsterstraße, Zumdreschstraße, Brinkstraße und dem Wilhelmsplatz umschlossen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Westen von Süden nach Norden

wird das Plangebiet begrenzt durch die östliche Grenze der Parzellen Flur 11, Nr. 707, 428, 429, 430, 431, 432, 447, 687.

Im Norden

wird das Plangebiet begrenzt durch die Südgrenze der Parzelle Flur 11, Nr. 785, teilweise, (Brinkstraße).

Im Osten

wird das Plangebiet begrenzt durch die Westgrenze der Parzelle Flur 12, Nr. 313, teilweise, (Wilhelmsplatz).

Im Süden von Osten nach Westen

wird das Plangebiet begrenzt durch die Nordgrenze der Parzellen Flur 12, Nr. 475, 570, 569, 69, 561, 577, 578, 560, 33, 29, 28, 26, 25 sowie Nr. 417, teilweise, (Münsterstraße) und durch eine Linie quer zur Zumdreschstraße in 4,00 m Abstand von der südlichen Grenze der Parzellen Flur 11, Nr. 703, 448 und 705.

### 3. Nutzung

Aufgrund der vorherrschenden Nutzungsart von Wohnen und Gewerbe wurde im gesamten Planbereich ein Mischgebiet festgesetzt. Da das Gelände wegen seiner Nähe zur Innenstadt als besonders wertvoll für die bauliche Entwicklung angesehen wird, wurde hauptsächlich die Errichtung von Gebäuden

mit drei Vollgeschossen durch die Festsetzung II + D möglich gemacht. Außerdem wurden die Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahl eingesetzt.

Im Bereich der an den Wilhelmsplatz angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke wurde das nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung aufgrund der vorhandenen Bebauung überschritten und mit GRZ 0,8/GFZ 1,3 festgesetzt. Dies ist nach § 17 Abs. 9 BauNVO möglich, da die Grund- und Geschoßflächen der auf den Grundstücken vorhandenen Gebäude über dem höchstzulässigen Maß liegen. In der Anlage 1 ist dieser Bestand aufgenommen worden.

Für das Plangebiet mit Ausnahme des mit MI 1 bezeichneten Gebietes wurde festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von nicht mehr als 350 qm aufweisen dürfen. Diese Beschränkung wurde getroffen, um den Zuzug von Einzelhandelsgeschäften, deren Größe über der von Nachbarschaftsläden liegt, zu verhindern. Einkaufszentren oder Verbrauchermärkte mit größerer Verkaufsfläche werden aufgrund ihres Umfangs, ihres Stellplatzbedarfes und des Zu- und Abgangsverkehrs unerwünschte Unruhe in ein Plangebiet bringen, in dem die Wohnnutzung überwiegt. Außerdem könnte ein massiver Zu- und Abgangsverkehr auf den das Plangebiet umgrenzenden Straßen zu Verkehrsbehinderungen führen. Größere Einkaufszentren oder Verbrauchermärkte bergen auch die Gefahr eines Abfließens von erheblichen Umsatzanteilen aus dem Altstadtkern von Warendorf, wodurch infolge einer Schwächung des dort ansässigen Handels nachteilige städtebauliche Wirkungen insofern auftreten können, als die zentrale Versorgungsfunktion nicht mehr gewährleistet sein könnte und die bei der Stadtsanierung eingesetzten Städtebauförderungsmittel ihren Zweck der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches nicht erreichen würden. Die gleichen städtebaulichen Gründe führten im Bereich der möglicherweise massiven Bebauung an der Ecke Münsterstraße/Zumdreschstraße (MI 1) dazu, die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben auf 200 qm zu begrenzen.

Ebenfalls wurden im Plangebiet Discotheken für unzulässig erklärt, um die Anwohner vor deren negativen Auswirkungen und Emissionen zu schützen.

Tankstellen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um zu massiven Zu- und Abgangsverkehr und die damit möglicherweise verbundenen Verkehrsbehinderungen in diesem innenstadtnahen, vorwiegend wohngenutzten Stadtbereich zu verhindern. Auch Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da sie aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und der Stadtlage des Gebietes städtebaulich einen Fremdkörper darstellen würden.

#### 4. Bebauung/Städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan sichert Art und Maß des baulichen Bestandes dieses überwiegend bebauten stadtnahen Bereiches durch seine Festsetzungen ab und schafft bei weniger ausgenutzten Grundstücken Erweiterungsmöglichkeiten. Er stellt die rechtliche Grundlage für die Bebauung der im Plangebiet vorhandenen Baulücken (Zumdreschstraße, westlicher Stichweg) dar. Um die große unbebaute Parzelle Nr. 860 aufgrund der Lage sinnvoll zu nutzen, wird in deren vorderen Bereich zur Zumdreschstraße und Münsterstraße geschlossene Bauweise festgesetzt, so daß eine durch-

gängige Eckbebauung an dieser Stelle möglich sein wird. Zur Gliederung dieses Baukörpers sind gestalterische Festsetzungen getroffen worden, um seine massive Wirkung abzuschwächen.

Im nördlichen Bereich des Flurstückes Nr. 860 wurde ein Baukörper geplant, der als räumlicher Abschluß am Ende des westlichen Stichweges angeordnet ist.

Um die Anzahl der Wohneinheiten im Planinnenbereich zu begrenzen und um dadurch für mehr Wohnruhe zu sorgen, wurde textlich festgesetzt, daß im Bereich MI 2 der Ausbau des Dachgeschosses nicht zulässig ist und daß die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens eine bestimmte Höhe nicht überschreitet. Auf diese Weise soll ein Sockelgeschoss verhindert werden.

Überwiegend ist im Plangebiet eine offene Bauweise vorgeschrieben. Diese Ausweisung entspricht der vorhandenen Bebauung und fügt sich in die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 26/I und Nr. 9a ein.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt, daß Gebäudeteile ausnahmsweise die vordere Baugrenze bis zu 1,50 m, die hintere Baugrenze bis zu 3,00 m überschreiten können, wenn dabei die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten wird. Die Parzellen Nr. 477 und 479, Flur 11, sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen, damit die historische Bauflucht am Wilhelmplatz nicht durch eventuelle Vorbauten zerstört wird.

Ferner wurde bestimmt, daß Balkone und Erker die Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Dies geschah, um das Erscheinungsbild von Baukörpern auf das von den Baugrenzen festgesetzte Maß zu begrenzen, so daß nicht zu große Baumassen entstehen.

Im Plangebiet wurde ein privater Kinderspielplatz ausgewiesen, der mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt ist. Dieses Nutzungsrecht wird durch Baulast gem. § 99 BauO NW abgesichert. Hierdurch wird gewährleistet, daß Kinder aus dem Plangebiet nicht die zukünftig stärker befahrene Brinkstraße überqueren müssen, um einen Spielplatz (Fischerstraße) aufzusuchen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Festsetzungen von Pflanz- und Erhaltungsgeboten von Bäumen wurden aus städtebaulichen Gründen zur Schaffung und Erhaltung von innerstädtischem Grün vorgenommen.

Nach der Bürgeranhörung am 11.02.1981 und dem Auslegen der Planentwürfe für die Öffentlichkeit am 02.02.1981 bis 03.03.1981 gemäß § 2a Abs. 2 BBauG wurde die damals vorliegende und mit dem jetzigen Plan übereinstimmende Bebauungsplankonzeption geändert:

Die Pagenstecherstraße wurde in Ost/West-Richtung verlängert, um die tiefen Parzellen an der Münsterstraße rückwärtig zu erschließen, was vorher nicht vorgesehen war. Die überbaubaren Flächen wurden in diesem Bereich erweitert, um die Bebauung im Planinnenbereich zu verdichten. Dies geschah, da das Gelände wegen seiner Nähe zur Innenstadt als besonders wertvoll für die bauliche Entwicklung angesehen wurde.

Der so geänderte Planentwurf lag gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 17.08.1981 bis 18.09.1981 öffentlich aus. Die Auslegung brachte massive Bürgereinwendungen gegen die vorgenannten Planänderungen.

Auch wurden Bedenken gegen den zu diesem Zeitpunkt im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Fußweg (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) von der Münsterstraße zum Kinderspielplatz geltend gemacht. Die Einwände wurden damit begründet, daß durch die Planungen zuviel Unruhe in den bisher ruhigen, durch Gärten gekennzeichneten Planinnenbereich gebracht würde.

In seiner Sitzung am 14.12.1981 folgte der Bauausschuß diesen Einsprüchen, um der Wohnruhe im Plangebiet den Vorrang vor einer Verdichtung zu geben und beschloß, den Planentwurf entsprechend zu ändern.

Nach einer eingeschränkten Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG stimmte der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung am 21.12.1981 den Beschlußempfehlungen des Bauausschusses in dieser Sache zu und beschloß den so geänderten Plan als Satzung.

Laut Verfügung der Bezirksregierung Münster vom 01.06.1982 werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung die Grundzüge der Planung betroffen, so daß der Planentwurf erneut gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt wird.

Die gestalterischen Festsetzungen haben das Ziel, eine Verunstaltung des Ortsbildes zu verhindern und in diesem an die Altstadt grenzenden Stadterweiterungsgebiet des 19. und frühen 20. Jahrhunderts bei der Errichtung von Neubauten für Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung zu sorgen:

Daher wurde festgesetzt, daß Doppel- und Reihenhäuser in der Dachneigung und der Wahl der äußeren Baustoffe aneinander anzugleichen sind und daß Drempel über 0,50 m nur ausnahmsweise zulässig sind.

Es wurde festgesetzt, daß die in der geschlossenen Bauweise zu errichtenden Gebäude an der Ecke Münsterstraße/Zumdreschstraße (Gebiet MI 1) in bestimmter Weise gegliedert sein müssen. Außerdem werden Bestimmungen für die Dachgestaltung (Nr. 5a) und die Gestaltung der Fassaden auch in fabrilcher Hinsicht (Nr. 3, Nr. 5b) getroffen.

## 5. Stadtebauliche Daten

Das Bebauungsgebiet gliedert sich in folgende Flächen:

1. Bauflächen			
1.1 bereits bebaute Flächen	15.969	m <sup>2</sup>	
1.2 Wohnbauland, unbebaut	4.275	m <sup>2</sup>	
	<hr/>	20.244	m <sup>2</sup> 81,0 %
2. Verkehrsflächen (Straßenflächen, Verkehrsgrün Wohnwege, Fußwege)		4.045	m <sup>2</sup> 16,2 %
3. Grünflächen			
3.1 Kinderspielplatz	270,5	m <sup>2</sup>	
3.2 sonstige Grünflächen	388	m <sup>2</sup>	658 m <sup>2</sup> 2,5 %
4. Versorgungsflächen		39	m <sup>2</sup> 0,3 %
		<hr/>	
Gesamtfläche des Plangebietes		24.986	m <sup>2</sup> 100 %
		<hr/>	

2,5 ha

## 6. Verkehr

Auf die Änderungen des Verkehrsflächenkonzeptes während der Planaufstellung wurde bereits hingewiesen.

Das Plangebiet wird durch die umgebenden Straßen Brinkstraße, Zumdreschstraße, Münsterstraße und den Wilhelmsplatz erschlossen. Der Plan-Innenbereich ist durch zwei 4,75 m breite befahrbare Wohnwege an die Brinkstraße angebunden.

Die Anbindung der überbaubaren Fläche im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 860 durch die westliche Stichstraße ist nur für den Fußgänger- und Radfahrverkehr, nicht aber für den Kraftfahrzeugverkehr vorgesehen. Ein im Plan festgesetztes Ein- und Ausfahrtverbot in diesem Bereich soll eine Vermehrung des Kfz-Verkehrs auf der Stichstraße verhindern. Für Pkw besteht eine Zufahrtsmöglichkeit über ein Geh- und Fahrrecht von der Zumdreschstraße zur Tiefgarage.

Der ruhende Verkehr findet auf privatem Grund Raum. Für die projektierte Wohn- und Geschäftsbebauung auf dem Flurstück Nr. 860 ist die Einrichtung von Tiefgaragen vorgeschrieben, die sowohl von den Bewohnern, als auch von den Besuchern der Geschäfte und den Anlieferern benutzt werden sollen. Die Garagen sollen im Kellergeschoß der Bebauung angelegt werden, um die mit einer oberirdischen Abstellung verbundenen Störungen des Innenbereiches auszuschließen. Aus diesem Grunde wurde auch die Anordnung von Halbtiefgaragen sowie das Einrichten von Stellplätzen im Bereich von MI 1 und MI 2 zwischen den Baukörpern durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Diesem Baukomplex zugeordnet befinden sich 14 private Stellplätze in Schrägaufstellung an der Münsterstraße sowie 4 Plätze in Längsaufstellung an der Zumdreschstraße.

Um die Erreichbarkeit des im Plan-Innenbereich liegenden Kinderspielplatzes zu verbessern, soll ein Fußweg von der Zumdreschstraße aus angelegt werden.

## 7. Immissionen

Der von der Planungsgemeinschaft Sudau & Hahn erstellte Streckenbelastungsplan vom 21.01.1980, der die Verkehrsmengen unter Berücksichtigung der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße und der nördlichen Umgehungsstraße bis 1990 prognostiziert, weist für den im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69 liegenden Teil der Münsterstraße einen DTV-Wert (Durchschnittl. tagl. Verkehr) von 4871 Pkw-Einheiten pro 24 Stunden aus. Eine Zählung des heutzutage täglich fließenden Verkehrs ergab geringere Werte. Da für Warendorf spezifisch ca. 8 % des Gesamtverkehrs auf die Nachtzeit entfallen, ergeben sich unter Zugrundelegung der Vornorm DIN 18005 folgende äquivalente Dauerschallpegel in 11 m Entfernung von der Mittelachse der Münsterstraße:

Gesamtbelastung: 4871 Pkw-E/24 Std.

davon nachts 8%: 399 Pkw-E/ 8 Std. 50 Pkw-E/Std.  
49 dB(A) + 4 dB(A) = 53 dB(A)

davon tags 92%: 4472 Pkw-E/16 Std. 280 Pkw-E/Std.  
58 dB(A) + 4 dB(A) = 62 dB(A)

Der ermittelte Dauerschallpegel fügt sich in die Ausweisung eines Mischgebietes ein. Zwar liegt er über dem Planungsrichtpegel für MI-Gebiete, aber mit einer Überschreitung von tags 2 dB(A) und nachts 8 dB(A) noch unterhalb der Höchstsüberschreitungsmöglichkeit von 10 dB(A). Allerdings sind in diesem Fall bauliche Schutzvorkehrungen vor Verkehrslärm bei Errichtung von Gebäuden entlang der Münsterstraße zu empfehlen. Der Bereich, für den dieses zutrifft, ist im Bebauungsplan verzeichnet.

Aufgrund der außerhalb des Planbereiches liegenden Zu- und Abfahrten des Gewerbebetriebes Brinkhaus, müssen im nördlichen Teil des Plangebietes kurzzeitige Emissionen wegen des Lkw-Verkehrs hingenommen werden, die über den Planungsrichtpegel für Mischgebiete nach DIN 18005 liegen.

#### 8. Denkmalschutz

Der Bebauungsplan grenzt direkt an die in der Liste des zu schützenden Kulturgutes unter der lfd. Nr. 159 genannten Reste der Stadtumwallung -ehemalige Bastion Wilhelmsplatz- und umfaßt mit den Parzellen Nr. 477 und 479 Flächen, in welchen mit der Entdeckung von Bodenfunden der ehemaligen Befestigung zu rechnen ist.

Ein Hinweis für entsprechende Auflagen bei der Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Bereich ist im Bebauungsplan enthalten.

#### 9. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung, Elektroversorgung und Entwässerung des Plangebietes sind gesichert. Sowohl in der Münsterstraße, als auch in der Zumdreschstraße, in der Brinkstraße und unter dem Wilhelmsplatz sind Gasleitungen vorhanden. Feste Abfallstoffe werden gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz zentral gesammelt und der dafür vorgesehenen Deponie zugeführt.

#### 10. Kosten

Der Stadt Warendorf werden mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes folgende überschlaglich ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb	ca. DM 63.000,--
Herstellung von Verkehrsflächen	ca. DM 65.640,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 5.000,--
	<hr/>
	ca. DM 133.640,--
	=====

Dieser Betrag verringert sich um die gesetzlichen Beiträge der von der Erschließung begünstigten Anlieger. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushaltsplan kann angenommen werden.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Besondere bodenordnende Maßnahmen werden nicht durchgeführt. Die notwendigen Verkehrsflächen werden von der Stadt erworben.

Warendorf, den 30. Juni 1982

STADT WARENDORF  
Der Stadtdirektor  
I. V.

  
Techn. Beigeordneter

Dieser Begründung sind zwei Anlagen beigelegt.

Anlage 1

Ermittlung der vorhandenen Grundflächenzahl der an den Wilhelmsplatz grenzenden Grundstücke.

Flur 11	Größe	überb. Fläche	vorh. GRZ	gew. GRZ	vorh. GFZ	gew. GFZ
Parz. 477	1070,5 m <sup>2</sup>	847 m <sup>2</sup>	0,79		0,96	
Parz. 478	1346,0 m <sup>2</sup>	684 m <sup>2</sup>	0,51	0,8	0,51	1,3
Parz. 479	510,0 m <sup>2</sup>	399,5 m <sup>2</sup>	0,78		1,3	

aus der Niederschrift über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung  
des Rates am 8. Sept. 1982

9. Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "östlich  
Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz"

- a) Beratung der Anregungen und Bedenken gem. § 2a Abs. 6 BBauG
- b) Beschluß des Bebauungsplanentwurfes Nr. 69 der Stadt Warendorf für  
das Gebiet "östlich Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" vom 1.7.1982  
mit Begründung als Satzung gem. § 10 BBauG sowie Beschluß der ge-  
stalterischen Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW als Satzung

Zu a)

I. Kreis Warendorf, lt. Stellungnahme vom 18.8.1982

Der Rat beschließt:

zu a) Die Bedenken und Anregungen des Kreises werden wie folgt berücksichtigt:  
Auf Anregung des Kreises Warendorf wird die beabsichtigte Bestimmung  
der Gestaltungssatzung Ziffer 5a, Satz 2 geändert. Der Passus soll nun  
lauten:

"Gebäude müssen trauf- oder giebelständig zu der ihr zugeordneten  
Verkehrsfläche errichtet werden. Gebäude im Bereich des Gebietes  
M12 gelten als zur Zumdreschstraße orientiert."

Eine spezielle Festsetzung für Trauf- und Firsthöhen soll nicht aufge-  
stellt werden, da sich diese aus den Festsetzungen für Dachneigung und  
Geschossigkeit ergeben und sich dadurch die Gebäude in das bauliche  
Gesamtbild einfügen.

zu b)

Auf Anregung des Kreises Warendorf soll in der gestalterischen Fest-  
setzung Nr. 1 nur ausgesagt werden, daß bei Reihen- und Doppelhäusern  
die Dachneigungen und die äußeren Baustoffe einander anzugleichen sind.  
Die Bestimmung, daß die Haustiefen angeglichen werden sollen, soll als  
textliche Festsetzung aufgenommen werden.

*III/610-02 zu V 8/17/19*

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift  
mit dem Original wird beglaubigt.  
Warendorf, den 29. Sep. 1982

Der Stadtdirektor  
I.A.

*Winkel*

Stadtoberinspektor

*hatte werden -*



Für die Richtigkeit des Auszuges  
Warendorf, den 16.9.1982

Der Stadtdirektor

I. A.

zu c)

Im Bebauungsplan soll die Bezeichnung "östlich der Zumdreschstraße" durch den Zusatz "bis Wilhelmsplatz" ergänzt werden.

Abstimmung:

ja:	einstimmig
nein:	-
Enth.:	-

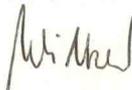
Herr Krahn hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift  
mit dem Original wird beglaubigt.

Warendorf, den 29. Sep. 1982

Der Stadtdirektor

I.A.



Stadtoberinspektor



aus der Niederschrift über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung  
des Rates am 8. Sept. 1982

9. Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "östlich  
Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz"

- a) Beratung der Anregungen und Bedenken gem. § 2a Abs. 6 BBauG
- b) Beschluß des Bebauungsplanentwurfes Nr. 69 der Stadt Warendorf für  
das Gebiet "östlich Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" vom 1.7.1982  
mit Begründung als Satzung gem. § 10 BBauG sowie Beschluß der ge-  
stalterischen Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW als Satzung

zu a.)

II. Westfälisches Amt für Denkmalpflege Münster, lt. Stellungnahme vom  
5.8.1982

Der Rat beschließt:

zu a)

Der Hinweis des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege, wonach auf den Parzellen Nr. 477 und 479, Flur 11 u.U. mit Bodenfunden der ehemaligen Befestigung Bastion Wilhelmsplatz zu rechnen ist, wird zur Kenntnis genommen. Er ist bereits in die Begründung aufgenommen worden. Ebenfalls wird die Anregung des Denkmalpflegeamtes zur Kenntnis genommen, daß aufgrund von möglichen archäologischen Bodenfunden auf den Parzellen Nr. 477 und 479, Flur 11, Baugenehmigungen nur mit entsprechenden Auflagen nach Absprache mit dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege- erteilt werden sollen. Diese Anregung ist bereits als textlicher Hinweis im Bebauungsplan vermerkt.

zu b)

Die Anregung, am Wilhelmsplatz zur Wahrung der aus dem Bastionumriß hervorgegangenen historischen Bauflucht, die unter 1.) der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Ausnahmen nicht zuzulassen, wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind die Flurstücke Nr. 477 und 479, Flur 11 bereits von den Bestimmungen der textlichen Festsetzung Nr. 1) ausgeschlossen.

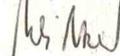
zu c)

Entgegen der Anregung des Denkmalpflegeamtes soll die Dachneigungs- festsetzung von 30° bis 50° im Plangebiet als größerer Gestaltungsspielraum beibehalten werden. Ausgenommen hiervon bleiben die Gebiete MI1 und MI2, für die die niedrigeren Dachneigungen 30° bis 40° bzw. 24° bis 30° festgesetzt bleiben sollen, um die Baumassen zu begrenzen.

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift  
mit dem Original wird beglaubigt.  
29. Sep. 1982  
Warendorf, den .....

Der Stadtdirektor

I.A.



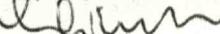
Stadtoberinspektor

Für die Richtigkeit des Auszuges

Warendorf, den 16.9.1982...

Der Stadtdirektor

I.A.



- bitte verwenden -

zu d)

Die Anregung des Denkmalpflegeamtes, in den Bebauungsplan einige knappe Gestaltungsanforderungen für Materialien und die Gestaltung von Dach- und Fassadenflächen der im Plangebiet befindlichen Bebauung aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Bebauungsplan niedergelegt.

Abstimmung:

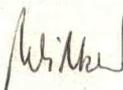
ja:	einstimmig
nein:	-
Enth.:	-

Herr Krahn hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift  
mit dem Original wird beglaubigt.

Warendorf, den 29. Sep. 1982

Der Stadtdirektor  
i.A.



Stadtoberinspektor



A u s z u g

aus der Niederschrift über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung  
des Rates am 8. Sept. 1982

9. Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "östlich  
Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz"

- a) Beratung der Anregungen und Bedenken gem. § 2a Abs. 6 BBauG
- b) Beschluß des Bebauungsplanentwurfes Nr. 69 der Stadt Warendorf für  
das Gebiet "östlich Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" vom 1.7.1982  
mit Begründung als Satzung gem. § 10 BBauG sowie Beschluß der ge-  
stalterischen Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW als Satzung

zu a.)

III. Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen, lt. Stellungnahme vom 23.7.1982

Der Rat beschließt:

In den Bebauungsplan soll der textliche Hinweis aufgenommen werden,  
daß bei Erteilung von Baugenehmigungen für Tiefgaragen auf eine not-  
wendige ausreichende Deckung der vorhandenen Gasrohrleitungen hingewiesen werden.

Abstimmung:            ja: einstimmig  
                              nein: -  
                              Enth.: -

Herr Krahn hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift  
mit dem Original wird beglaubigt.  
Warendorf, den 29. Sep. 1982

Der Stadtdirektor  
I. A.  
*Winkel*  
Stadtoberinspektor



Für die Richtigkeit des Auszuges  
Warendorf, den 16.9.1982...  
Der Stadtdirektor

*I. A. Winkel*

aus der Niederschrift über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung  
des Rates am 8. Sept. 1982

9. Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "östlich  
Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz"

- a) Beratung der Anregungen und Bedenken gem. § 2a Abs. 6 BBauG
- b) Beschluß des Bebauungsplanentwurfes Nr. 69 der Stadt Warendorf für  
das Gebiet "östlich Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" vom 1.7.1982  
mit Begründung als Satzung gem. § 10 BBauG sowie Beschluß der ge-  
stalterischen Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW als Satzung

zu a.)

IV. Heinrich Altefrohne, Münsterstraße 48, 4410 Warendorf 1, lt. Stellung-  
nahme vom 18.8.1982

1. Schreiben vom 24.2.1981

Der Rat beschließt:

zu a)

Die Bedenken des Herrn Altefrohne gegen die Größe und den Umfang der auf der Parzelle 860 angestrebten Bebauung können nicht berücksichtigt werden, da der in Rede stehende Bereich als für die städtebauliche Entwicklung zu wertvoll angesehen wird, als daß er in einer offenen Bauweise bebaut werden sollte. In diesem Bereich des Warendorfer Innenstadtrandes nahe der Altstadt wird deshalb eine bauliche Verdichtung durch Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und der überbaubaren Flächen angestrebt.

Um Herrn Altefrohne durch die in Rede stehende Bebauung nicht zu beeinträchtigen und eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen, wurden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben: Festsetzung einer Tiefgarage, Ausschluß von Halbtiefgaragen, Verbot jeglicher Stellplätze im Innenhof der Bebauung, Festsetzung einer privaten Grünfläche im Innenhof, Eintragung von Pflanzgeboten für Bäume.

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift  
mit dem Original wird beglaubigt  
29. Sep. 1982

Warendorf, den .....

Der Stadtdirektor  
i. A.

*W. Mehl*

Stadtoberinspektor



Für die Richtigkeit des Auszuges  
Warendorf, den 16.9.1982...

Der Stadtdirektor

*W. Mehl*

*Bitte wenden -*

Festsetzung eines 2,00 m breiten Pflanzstreifens als Schutz des Altefrohn'schen Grundstückes.

zu b)

Die Bedenken des Herrn Altefrohne bezüglich des Gehweges Münsterstraße/ Spielplatz und gegen Kfz im Innenhof der Parzelle Nr. 860 werden zur Kenntnis genommen. Sie haben bereits in der Weise Berücksichtigung gefunden, daß der Gehweg laut Ratsbeschuß vom 21.12.1981 entfallen ist. Ebenfalls wurde beschlossen, daß durch textliche Festsetzung Stellplätze für Kfz im Innenhof der Parzelle Nr. 860 ausgeschlossen sind, daß in diesem Bereich eine Grünfläche eingetragen wird und die Ostgrenze der Parzelle 860 mit einer 2,00 m breiten Schutzbegrünung abzapflanzen ist. Durch diese Maßnahmen wird die Befahrbarkeit des Innenbereiches nicht betroffen, aber stärkerer dauernder Verkehr unterbunden, so daß die Belange des Herrn Altefrohne weitestgehend Berücksichtigung gefunden haben.

zu c)

Der Antrag des Herrn Altefrohne auf eine Zufahrtsmöglichkeit zu seinem Grundstück vom Gehweg Münsterstraße/Spielplatz wird zur Kenntnis genommen. Er ist gegenstandslos, da dieser Weg bereits im Sinne des Herrn Altefrohne entfallen ist.

zu d)

Da bei der Errichtung von Gebäuden auf der Parzelle 860 die Vorschriften der Landesbauordnung über Mindestabstände beachtet werden müssen, ist eine ausreichende Belichtung des Wohnhauses Altefrohne gesichert. Ein darüber hinausgehender größerer Abstand zur Nachbarbebauung wird nicht angestrebt.

zu e)

Die Anregung des Herrn Altefrohne, Discotheken im Bereich der Parzelle Nr. 860 auszuschließen wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende textliche Festsetzung, wonach Discotheken im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden, wurde bereits beschlossen.

<u>Abstimmung:</u>	ja:	einstimmig
	nein:	-
	Enth.:	-

Herr Krahn hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift mit dem Original wird beglaubigt.

Warendorf, den 29. Sep. 1982

Der Stadtdirektor  
i.A.

  
Stadtoberinspektor



aus der Niederschrift über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung  
des Rates am 8. Sept. 1982

9. Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "östlich  
Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz"

- a) Beratung der Anregungen und Bedenken gem. § 2a Abs. 6 BBauG
- b) Beschluß des Bebauungsplanentwurfes Nr. 69 der Stadt Warendorf für  
das Gebiet "östlich Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" vom 1.7.1982  
mit Begründung als Satzung gem. § 10 BBauG sowie Beschluß der ge-  
stalterischen Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW als Satzung

*zu a)  
II*

2. Schreiben vom 9.9.1981

Der Rat beschließt:

zu a)

Der Anregung des Herrn Altefrohne, das Konzept der verlängerten Pagen-  
stecherstraße aufrecht zu erhalten, kann nicht gefolgt werden. Der Rat  
der Stadt hat bereits in der Sitzung vom 21.12.1981 beschlossen, das  
Konzept fallen zu lassen und die nördliche Baugrenze der südlich an-  
grenzenden Grundstücke entsprechend zurückzunehmen. Das geschah, um  
der Wohnruhe im Plangebiet Vorrang vor einer Verdichtung in diesem  
Bereich zu geben, auf Drängen der übrigen Bewohner.

zu b)

Der Antrag des Herrn Altefrohne auf eine Zufahrtsmöglichkeit zu seinem  
Grundstück vom Gehweg Münsterstraße/Spielplatz wird zur Kenntnis ge-  
nommen. Er ist gegenstandslos, da dieser Weg bereits im Sinne des Herrn  
Altefrohne entfallen ist.

zu c)

Die Bitte des Herrn Altefrohne, den als Gehweg vorgesehenen Grundstücks-  
streifen entlang seiner Besetzung seitens der Stadt zu erwerben oder  
zu pachten, wird zur Kenntnis genommen.  
Die Bitte ist gegenstandslos, da dieser Weg bereits im Sinne des Herrn  
Altefrohne entfallen ist.

zu d)

Die Hinweise des Herrn Altefrohne, daß die Anlage des Fußweges Münster-  
straße/Spielplatz parallel zu seinem Grundstück nicht ohne Bodener-  
höhungen möglich sein wird und erforderliche Grenzabstände notwendig  
sein, werden zur Kenntnis genommen. Sie sind gegenstandslos, da der  
Weg bereits im Sinne des Herrn Altefrohne entfallen ist.

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift  
mit dem Original wird beglaubigt.  
Warendorf, den 29. Sep. 1982

Der Stadtdirektor  
I.A.

*Wimmel*

Für die Richtigkeit des Auszuges  
Stadtoberinspektor Warendorf, den 16.9.1982

Der Stadtdirektor

*I. A. Wimmel*



*- bitte wenden -*

zu e)

Die Bedenken des Herrn Altefrohne gegen die Größe und den Umfang der auf der Parzelle Nr. 860 angestrebten Bebauung können nicht berücksichtigt werden, da der in Rede stehende Bereich als für die städtebauliche Entwicklung zu wertvoll angesehen wird, als daß er in einer offenen Bauweise bebaut werden sollte. In diesem Bereich des Warendorfer Innenstadtrandes nahe der Altstadt wird deshalb eine bauliche Verdichtung durch Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und der überbaubaren Flächen angestrebt.

Um Herrn Altefrohne durch die in Rede stehende Bebauung nicht zu beeinträchtigen und eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen, sind entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben:

Festsetzung einer Tiefgarage, Ausschluß von Halbtiefgaragen, Verbot jeglicher Stellplätze im Innenhof der Bebauung, Festsetzung einer privaten Grünfläche im Innenhof, Eintragung von Pflanzgeboten für die Festsetzung eines 2,00 m breiten Pflanzstreifens als Schutz des Altefrohn'schen Grundstückes.

zu f)

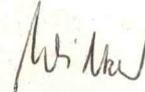
Da bei der Erstellung von Gebäuden auf der Parzelle 860 die Vorschriften der Landesbauordnung über Mindestabstände beachtet werden müssen, eine ausreichende Belichtung des Wohnhauses Altefrohne gesichert und darüberhinausgehender größerer Abstand zur Nachbarbebauung wird angestrebt. Die Bedenken des Herrn Altefrohne werden deshalb zurückgewiesen.

Abstimmung: ja: einst. nein: - Enth.: -  
Herr Krahn hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift  
mit dem Original wird beglaubigt.

Warendorf, den 29. Sep. 1982

Der Stadtdirektor  
i.A.



Stadtoberinspektor



A u s z u g

aus der Niederschrift über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung  
des Rates am 8. Sept. 1982

9. Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "östlich  
Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz"

- a) Beratung der Anregungen und Bedenken gem. § 2a Abs. 6 BBauG
- b) Beschluß des Bebauungsplanentwurfes Nr. 69 der Stadt Warendorf für  
das Gebiet "östlich Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" vom 1.7.1982  
mit Begründung als Satzung gem. § 10 BBauG sowie Beschluß der ge-  
stalterischen Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW als Satzung

zu a) IV

3. Schreiben vom 26.11.1981

Der Rat beschließt:

zu a)

Der Antrag des Herrn Altefrohne, den als Gehweg vorgesehenen Grund-  
stücksstreifen entlang seiner Besitzung seitens der Stadt zu erwerben  
oder zu pachten, wird zur Kenntnis genommen. Der Antrag ist gegen-  
standslos, da der Weg bereits im Sinne des Herrn Altefrohne entfallen  
ist.

zu b)

Der Antrag des Herrn Altefrohne, den Fußweg Münsterstraße/Spielplatz  
3,00 m von seinem Haus entfernt zu planen, wird zur Kenntnis genommen.  
Der Antrag ist gegenstandslos, da der Weg bereits im Sinne des Herrn  
Altefrohne entfallen ist.

zu c)

Die Bedenken des Herrn Altefrohne, daß über den Weg von der Münster-  
straße aus viele Fahrzeuge, auch Lkw's als Andienen, in den Innenhof  
auf der Parzelle Nr. 860 gelangen, wird zur Kenntnis genommen. Die Be-  
denken, die den Weg betreffen, sind gegenstandslos, da dieser bereits  
im Sinne des Herrn Altefrohne entfallen ist. Die Befahrbarkeit des  
Innenhofes bleibt davon unberührt. Starker Kfz-Verkehr und dessen  
Auswirkungen wurden aber in der Weise durch den Bebauungsplan einge-  
schränkt, daß jegliche Stellplätze im Innenhof ausgeschlossen sind,  
die festgesetzte Grünfläche einen Großteil des Hofes abdeckt und gegen-  
über dem Grundstück Altefrohne eine 2,00 m breite Schutzbegrünung  
vorgeschrieben ist.

Ferner wurde eine Tiefgarage festgesetzt, die Privat-Kfz, Besucher und  
Andienerverkehr aufnehmen kann. Eine Halbtiefgarage wurde wegen größerer  
Emissionsbelastungen ausgeschlossen.

Durch die oben genannten Maßnahmen werden die Belange Behinderter und  
alter Menschen berücksichtigt, da die Festsetzungen geeignet sind, die  
Beeinträchtigungen, die von einer möglichen Wohn- und Geschäftsbebauung  
auf der Parzelle Nr. 860 ausgehen können, für das Grundstück des Herrn  
Altefrohne weitestgehend anzuschließen.

Für die Richtigkeit des Auszuges

Warendorf, den 16.9.1982...

Der Stadtdirektor

J. A.

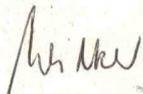
*Bitte weiterlesen*

Abstimmung: ja: einstimmig  
nein: -  
Enth.: -

Herr Krahn hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift  
mit dem Original wird beglaubigt.  
Warendorf, den 29. Sep. 1982

Der Stadtdirektor  
i.A.



Stadtoberinspektor



A u s z u g

aus der Niederschrift über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung  
des Rates am 8. Sept. 1982

9. Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "östlich  
Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz"

- a) Beratung der Anregungen und Bedenken gem. § 2a Abs. 6 BBauG
- b) Beschluß des Bebauungsplanentwurfes Nr. 69 der Stadt Warendorf für  
das Gebiet "östlich Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" vom 1.7.1982  
mit Begründung als Satzung gem. § 10 BBauG sowie Beschluß der ge-  
stalterischen Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW als Satzung

zu a.)

V. Reinhilde und Klaus-Dieter Krahn, Brinkstraße 13b, 4410 Warendorf 1,  
gemäß Stellungnahme vom 22.8.1982

1. Stellungnahme vom 25.2.1981

Der Rat beschließt:

zu a)

Die Bedenken der Eheleute Krahn gegen das Bebauungsplanverfahren  
können nicht berücksichtigt werden.  
Das Verfahren soll mit dem Ziel weiterbetrieben werden, die erforderliche  
städtebauliche Ordnung und Entwicklung sicherzustellen.

Aus Gründen einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung und unter Be-  
rücksichtigung der nahen Lage des Plangebietes zum Stadtzentrum  
wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für notwendig gehalten.  
Die Ordnung des Gebietes allein mit Hilfe des § 34 BBauG wird aus  
diesem Grunde nicht als sinnvoll angesehen.

zu b)

Die Anregung der Eheleute Krahn, die in § 34 BBauG niedergelegten  
Grundsätze über das Einfügen von Neubauten in eine vorhandene Be-  
bauung zur Grundlage des Planentwurfes zu machen, wird hinsichtlich  
Geschossigkeit und Bautiefe berücksichtigt. Auch durch die gestal-  
terischen Festsetzungen im Bereich der Parzelle Nr. 860 wird der  
Bezug zur Nachbarbebauung hergestellt. Die Grund- und Geschoß-  
flächenzahlen bewegen sich in dem von der BauNVO vorgegebenen  
Rahmen.

Da aber der in Rede stehende Bereich als für die städtebauliche  
Entwicklung zu wertvoll angesehen wird, als daß er in einer offenen  
Bauweise bebaut werden sollte, wird in diesem Bereich des Waren-  
dorfer Innenstadtrandes nahe der Altstadt eine bauliche Verdichtung  
durch Festsetzung einer geschlossenen Bauweise angestrebt.

Die Bedenken der Eheleute Krahn gegen die geplante Eckbebauung  
(Münsterstraße/Zumdreschstraße), die in ihrer Massivität einen  
städtebaulichen Fremdkörper darstellt, können nicht berücksichtigt  
werden, da sich der in Rede stehende geplante Baukörper aufgrund  
der vorgenannten Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit, Bautiefe  
und Gestaltungsvorschriften in das vorhandene Gesamtbild der Münster-  
straße (ab Wilhelmsplatz) einfügt, das unter anderem durch Gebäude-  
ensembles von bis zu 53,00 m Länge mit geprägt ist.

Für die Richtigkeit des Auszuges

Warendorf, den 16.9.1982...

Der Stadtdirektor

*[Handwritten Signature]*

- bitte zurücksenden -

zu c)

Die Bedenken der Eheleute Krahn gegen die Eckbebauung zur Zumdreschstraße in verkehrlicher Hinsicht können nicht berücksichtigt werden, da auf der östlichen Seite der Zumdreschstraße ein 0,75 m breiter auf der westlichen Seite ein ca. 2,40 m breiter Bürgersteig vorhanden ist. Im Bereich der Parzelle Nr. 860 wurde auf östlicher Seite ein 2,00 m breiter Gehsteig geplant. Ebenfalls ist hier ein Längsparkstreifen vorgesehen.

Diese Maßnahmen werden als ausreichend betrachtet, verkehrliche Mißstände im Bereich Münsterstraße/Zumdreschstraße nicht aufkommen zu lassen.

zu d)

Die Bedenken der Eheleute Krahn gegen den im hinteren Bereich der Parzelle Nr. 860 geplanten Baukörper aus verkehrstechnischen Gründen können nicht berücksichtigt werden, da der angesprochene westliche Stichweg in voller Länge mit einer ausreichenden Breite von 4,75 m geplant ist, der projektierte Baukörper hauptsächlich zur Zumdreschstraße und zur Münsterstraße (Richtung Innenstadt) orientiert ist und durch den Wegfall des Fußweges Münsterstraße (Spielplatz) allgemein mit weniger Fuß- und Radfahrverkehr zu rechnen ist. Durch die genannten Maßnahmen wurden die Belange des Verkehrs gemäß § 1 Abs. 6 BBauG ausreichend berücksichtigt.

zu e)

Die Bedenken der Eheleute Krahn, daß das ruhige Wohngebiet im Planinnenbereich durch die angestrebte massive Bebauung zu stark belastet würde, wurden in der Weise berücksichtigt, daß gemäß ihren Anregungen eine 2,00 m breite Schutzpflanzung an der Ost- und Nordgrenze des Flurstückes Nr. 860 textlich festgesetzt wurde. Ebenfalls wurde ein Pflanzgebot für Bäume östlich des hinteren Baukörpers auf der in Rede stehenden Parzelle im Plan eingetragen, um den Baukörper nicht zu sehr in Erscheinung treten zu lassen. Weitere Pflanzgebote werden nicht als notwendig angesehen.

Abstimmung:

ja: einstimmig

nein: -

Enth.: -

Herr Krahn hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift mit dem Original wird beglaubigt.

Warendorf, den 29. Sep. 1982

Der Stadtdirektor

I.A.

Stadtoberinspektor



A u s z u g

aus der Niederschrift über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung  
des Rates am 8. Sept. 1982

9. Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "östlich  
Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz"

- a) Beratung der Anregungen und Bedenken gem. § 2a Abs. 6 BBauG  
b) Beschluß des Bebauungsplanentwurfes Nr. 69 der Stadt Warendorf für  
das Gebiet "östlich Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" vom 1.7.1982  
mit Begründung als Satzung gem. § 10 BBauG sowie Beschluß der ge-  
stalterischen Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW als Satzung

2. Stellungnahme vom 14.9.1981

Der Rat beschließt:

zu a)

Die Bedenken der Eheleute Krahn gegen eine städtebauliche Verdich-  
tung in der geplanten Massivität an der Ecke Münsterstraße/Zum-  
dreschstraße können nicht berücksichtigt werden.  
Begründung:

Die Eheleute Krahn halten eine städtebauliche Verdichtung in der  
geplanten Massivität nicht für sinnvoll, da die gegensätzlichen  
Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne ihrer Meinung nach  
nicht berücksichtigt sind.

Hierzu ist zu sagen, daß der geplanten Ausweisung "zweigeschossig  
mit ausgebautem Dachgeschoß, geschlossene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ  
1,0" auf den angrenzenden Flächen des rechtsverbindlichen Bebau-  
ungsplanes Nr. 26/I die Ausweisungen "zweigeschossig, offene Bau-  
weise, GRZ 0,4, GFZ 0,8" und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan  
Nr. 9a auf den angrenzenden Flächen die Ausweisungen "dreige-  
schossig mit ausgebautem Dach als 3. Geschoß, GRZ 0,4, GFZ 0,72  
bzw. zweigeschossig; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, GRZ  
0,4, GFZ 0,7" gegenüberstehen.

Bei Vergleich der vorhandenen mit den geplanten Festsetzungen fällt  
auf, daß die Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit, GRZ und  
GFZ nicht als gegensätzlich bezeichnet werden können. Die Differenz  
zwischen vorhandener GFZ 0,7 bis 0,8 und geplanter GFZ 1,0 kann  
nicht belegen, daß eine Verdichtung aufgrund der vorhandenen GFZ-  
Werte nicht sinnvoll sei.

Es handelt sich hierbei vielmehr um eine Weiterentwicklung der  
in den anderen Bebauungsplänen vorhandenen Festsetzungen unter  
Berücksichtigung der zentrurnahen Lage des Gebietes.

Das gleiche gilt für die Festsetzung der Bauweise. Hier wurde die  
in den angrenzenden Bereichen größtenteils vorhandene "offene Bau-  
weise", bei der Baukörperlängen von bis zu 50,00 m zulässig sind,  
weiterentwickelt zu einer "geschlossenen Bauweise", die durch die  
Festsetzungen der Baugrenzen zur Münsterstraße Baukörper mit einer  
Straßenfrontlänge von lediglich maximal 52,00 m zuläßt.

Für die Richtigkeit des Auszuges

Warendorf, den 16.9.1982

Der Stadtdirektor

*Stille verlesen*

*[Handwritten signature]*

*zur  
Bil. 5*

berücksichtigt man noch, daß das Gesamtbild der Münsterstraße u. durch Gebäudeensembles von bis zu 53,00 m Länge mitgeprägt ist; kann auch die Festsetzung einer derartigen eingeschränkten geschlossenen Bauweise nicht als Gegensatz zu bestehenden Festsetzungen, oder vorhandenen Bebauungen angesehen werden.

Die Eheleute Krahn sprechen sich ebenfalls gegen die geplante Massivität der Verdichtung aus, da sie ihrer Meinung nach im Gegensatz zur Gesamtbebauung dieses Bereiches steht und die gewachsene historische Situation des Stadtbereiches nicht berücksichtigt.

Hierzu ist zu sagen, daß sich die auf der Parzelle Nr. 860 durch die Festsetzungen möglichen Gebäude in Geschossigkeit und Bautiefe der umgebenden Bebauung anpassen. Wie oben dargelegt, gilt dasselbe weitestgehend auch für die GRZ und GFZ im Vergleich zu den angrenzenden Bebauungsplänen.

Zur Auflockerung und Gliederung des auf der Parzelle 860 entstehenden Kubus sind gestalterische Festsetzungen getroffen worden, so daß durch die Anordnung von versetzten Baukörpern eine städtebaulich differenziertere Form erreicht wird, die den Bezug zur Nachbarbebauung herstellt.

Ebenfalls wurde die textliche Festsetzung getroffen, daß Balkone und Erker die Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Hierdurch wurden die tatsächlichen Außenabmessungen der Baukörper zusätzlich reduziert.

Alle diese Maßnahmen sind geeignet, einen Gegensatz zwischen der auf der Parzelle Nr. 860 möglichen Bebauung und der vorhandenen Gesamtbebauung des Gebietes nicht aufkommen zu lassen, zumal berücksichtigt werden muß, daß zur Gesamtbebauung auch der östliche Teil des Planbereiches zu rechnen ist, bei dem aufgrund der großen baulichen Verdichtung eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,3 ausgewiesen werden mußte.

Stellt man darüberhinaus noch die gestalterischen Festsetzungen über Farbgestaltung und Fassadengestaltung, die aus der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Innenstadt Warendorfs entlehnt wurden, in Rechnung, so läßt sich eine Nichtberücksichtigung der geplanten Bebauung zur gewachsenen historischen Situation des Stadtbereiches nicht herleiten.

Die Eheleute Krahn sprechen sich gegen die geplante Massivität der Verdichtung im Bereich der Parzelle Nr. 860 aus, da der notwendige Schutz der intakten Wohnbebauung nicht berücksichtigt sei.

Hierzu ist zu sagen, daß folgende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgeschrieben wurden:

Es wurde eine Tiefgarage festgesetzt, wobei Halbtiefgaragen ausdrücklich ausgeschlossen wurden. Es wurden jegliche Stellplätze im Innenhof für unzulässig erklärt und der überwiegende Teil des Hofes als private Grünfläche festgesetzt.

Anschließend an die Grünfläche wurde östlich vor dem Baukörper im Gebiet MI2 ein Pflanzgebot für Bäume eingetragen sowie durch textliche Festsetzung bestimmt, daß an der Grundstücksgrenze zu den Eheleuten Krahn eine 2,00 m breite Schutzbegrünung anzupflanzen ist.

Es wurde ein Ein- und Ausfahrtverbot vom westlichen Stichweg zur Parzelle Nr. 860 festgesetzt.

Durch alle diese Maßnahmen wird der Schutz der intakten Wohnbebauung gegenüber der möglichen Wohn- und Geschäftsbebauung auf der Parzelle Nr. 860 gewährleistet.

zu b)

Die Bedenken der Eheleute Krahn, daß es bei der massiven Eckbebauung der Parzelle Nr. 860 im Bereich des östlichen Bürgersteiges der Zumdreschstraße zu verkehrlichen Mißständen kommen könnte müssen unberücksichtigt bleiben.

Auf der westlichen Seite der Zumdreschstraße ist ein ca. 2,40 m breiter, auf der östlichen Seite ein 0,75 m breiter Bürgersteig vorhanden. Im Bereich der Parzelle Nr. 860 wurde auf östlicher Seite ein 2,00 m breiter Gehsteig geplant. Ebenfalls ist hier ein

Längsparkstreifen vorgesehen. Diese Maßnahmen werden als ausreichend angesehen, verkehrliche Mißstände im Bereich Münsterstraße/ Zumdreschstraße nicht aufkommen zu lassen. Eine Verbreiterung des östlichen Bürgersteiges auf 2,00 m ist deshalb nicht notwendig.

zu c)

Die Bedenken der Eheleute Krahn gegen die Massivität des im hinteren Bereich der Parzelle Nr. 860 geplanten Baukörpers können nicht berücksichtigt werden.

• Begründung:

Im Zuge der Auswertung der Bürgereingaben wurde der Baukörper im hinteren Bereich der Parzelle 860 um ein Vollgeschoß auf zwei Vollgeschosse reduziert und die überbaubare Fläche verringert. Zusätzlich wurde die textliche Festsetzung getroffen, daß Balkone und Erker die Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Hierdurch wurden die tatsächlichen Außenabmessungen des Baukörpers ebenfalls reduziert. Ferner wurde durch textliche Festsetzung der Ausbau des Dachgeschosses für unzulässig erklärt sowie die Dachneigung verringert. Nach diesen Änderungen fügt sich das Gebäude mit seinen zwei Vollgeschossen, der Grundflächenzahl von 0,4 und der überbaubaren Fläche unter Berücksichtigung der festgesetzten offenen Bauweise in die im Planinnenbereich vorherrschende weitestgehend ein. Ein aus dem Rahmen fallendes Mißverhältnis der Festsetzungen zur gesamten Innenbebauung liegt daher keinesfalls vor, vielmehr ist die aufgrund der zentrumnahen Lage angestrebte Verdichtung aus der umgebenden Bebauung entwickelt.

Das Gebäude liegt am Ende des westlichen Stichweges zur Brinkstraße und ist städtebaulich sinnvoll, da es den Weg als Kopfbau abschließt und damit zusammen mit den Wohnhäusern Brinkstraße 13a und 13b sowie mit einem möglichen Baukörper auf der Parzelle 455 entscheidend zu einer Raumbildung in diesem Bereich beiträgt. Von einer Hinterhofbebauung kann nicht gesprochen werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Sachverhalte kann in diesem Zusammenhang nicht von unterschiedlichen Festsetzungen zum Vorteil eines Einzelinteresses die Rede sein.

zu d)

Die Bedenken der Eheleute Krahn, daß sich die verkehrliche Situation der westlichen Stichstraße durch die Planungen verschlechtern würde, können nicht berücksichtigt werden. Die Stichstraße ist in voller Länge mit einer nach RAST-C ausreichenden Breite von 4,75 m geplant, wodurch auch die Einmündungssituation des Weges in die Brinkstraße verbreitert wird. Mit einem zu Beeinträchtigungen führenden Ansteigen des Fuß- und Radfahrverkehrs kann nicht gerechnet werden, da der projektierte Baukörper im hinteren Bereich der Parzelle Nr. 860 hauptsächlich zur Zumdreschstraße und zur Münsterstraße (Richtung Innenstadt) orientiert ist und durch den Wegfall des Fußweges Münsterstraße/Spielplatz allgemein mit weniger Fuß- und Radfahrverkehr, als vorher erwartet, zu rechnen ist.

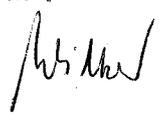
Durch die genannten Maßnahmen wurden die Belange des Verkehrs gg § 1 Abs. 6 BBauG ausreichend berücksichtigt.

Das festgesetzte Ein- und Ausfahrtverbot kann ggf. mit ordnungsbehördlichen Mitteln durchgesetzt werden.

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift mit dem Original wird beglaubigt.

Warendorf, den 29. Sep. 1982

Der Stadtdirektor  
i.A.

  
Stadtoberinspektor



zu e)

Die Bedenken der Eheleute Krahn gegen die ihrer Meinung nach ungenauen Festsetzungen zur Verhinderung der Kfz-Stellplätze im Innenbereich und gegen eine fehlende Immissionsschutzzone können nicht berücksichtigt werden.

Begründung:

Für den Innenhof auf der Parzelle Nr. 860 wurde textlich festgesetzt, daß Stellplätze in diesem Bereich nicht zulässig sind. Zur Absicherung dieser Festsetzung und zur Verbesserung der Wohnqualität wurde zusätzlich der überwiegende Teil des Innenhofes mit einer privaten Grünfläche überplant. Für den Baukörper im hinteren Bereich der Parzelle Nr. 860 wurde zur Verhinderung von Stellplätzen ein Ein- und Ausfahrtverbot in Richtung des Stichweges zur Brinkstraße festgesetzt.

Die Festsetzungen werden nicht als ungenau angesehen.

Als Immissionsschutzzone wurde eine 2,00 m breite Schutzbepflanzung an der nördlichen und östlichen Grenze der Parzelle Nr. 860 textlich festgesetzt. Ebenfalls wurde ein Pflanzgebot für Bäume östlich des hinteren Baukörpers auf der in Rede stehenden Parzelle im Plan eingetragen, um den Baukörper nicht zu sehr in Erscheinung treten zu lassen.

Darüberhinausgehende Pflanzgebote werden als nicht notwendig angesehen.

Abstimmung:

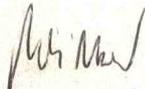
ja: einstimmig  
nein: -  
Enth.: -

Herr Krahn hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift mit dem Original wird beglaubigt.

Warendorf, den 29. Sep. 1982

Der Stadtdirektor  
i.A.



Stadtoberinspektor



aus der Niederschrift über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung  
des Rates am 8. Sept. 1982

9. Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "östlich  
Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz"

- a) Beratung der Anregungen und Bedenken gem. § 2a Abs. 6 BBauG  
b) Beschluß des Bauungsplanentwurfes Nr. 69 der Stadt Warendorf für  
das Gebiet "östlich Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" vom 1.7.1982  
mit Begründung als Satzung gem. § 10 BBauG sowie Beschluß der ge-  
stalterischen Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW als Satzung

zu a.)

V

3. Stellungnahme vom 22.8.1982

Der Rat beschließt:

121125)

Die Bedenken der Eheleute Krahn gegen die unterschiedlichen Festsetzungen in der Bebauung an der Pagenstecherstraße und der westlichen Stichstraße sowie die Anregung, die Festsetzungen an der Pagenstecherstraße für die Parzelle Nr. 455 zu übernehmen werden

zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits in der Weise berücksichtigt worden, daß für die Parzelle Nr. 455 die Festsetzungen gelten, die auch für den Bereich östlich der Pagenstecherstraße getroffen wurden und einer vorhandenen Bebauung westlich an dieser Straße entsprechen.

Die Anregung der Eheleute Krahn, für die Bebauung westlich der Stichstraße zur Brinkstraße die Festsetzungen M1, I+D mit verringerter Überbaubarkeit der einzelnen Parzellen festzusetzen, kann nicht berücksichtigt werden, da der Bereich des Bauungsplanentwurfes Nr. 69 für die städtebauliche Entwicklung zu wertvoll angesehen wird, als daß er in einer lockeren Bauweise mit niedriger Geschößzahl bebaut werden sollte. In diesem Bereich des Warendorfer Innenstadtrandes nahe der Altstadt wird deshalb eine bauliche Verdichtung durch Festsetzung einer maximalen Geschößzahl von II+D, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ 1,0 sowie der ausgewiesenen überbaubaren Flächen angestrebt. Ausgenommen hiervon ist lediglich der zwischen Pagenstecherstraße und westlicher Stichstraße liegende Innenbereich.

Da aus o.g. Gründen auch östlich der Pagenstecherstraße und westlich der Stichstraße zur Brinkstraße (Parzelle Nr. 455) eine aus der vorhandenen Bebauung entwickelte Verdichtung vorgenommen werden soll, wurden auch in diesen Bereichen die entsprechenden Geschöß-, GRZ- und GFZ-Festsetzungen getroffen. Eine derartige Verdichtung in diesen Teilen des Plangebietes ist aus der bestehenden Bausubstanz ableitbar, da an der Pagenstecherstraße bereits eine Bebauung mit zwei Geschossen und einem 45°-Dach besteht (Diese Bebauung ist nicht zur Brinkstraße orientiert). Auch nördlich und westlich der Parzelle Nr. 455 sind zweigeschossige Gebäude mit 30°- bis 50°-Dach vorhanden.

Für die Richtigkeit des Auszuges S. 1-4  
Warendorf, den 16.9.1982  
Der Stadtdirektor

*[Handwritten signature]*

*betitelt werden*

Von einer eine Fehlentwicklung begünstigenden Maßnahme kann daher nicht gesprochen werden. Der geordnete Wohnbereich wird nicht über die in einem Mischgebiet zulässigen Störungen hinaus beeinträchtigt. Eine ausreichende Verkehrsfläche, an die lt. RAST-E bis zu 30 Wohneinheiten angeschlossen werden können (bisher sind lediglich maximal 6 Wohnungen angebunden) ist vorhanden.

zu b)

Die Bedenken der Eheleute Krahn gegen eine städtebauliche Verdichtung in der geplanten Massivität an der Ecke Münsterstraße/ Zumdreschstraße können nicht berücksichtigt werden.  
Begründung:

Die Eheleute Krahn halten eine städtebauliche Verdichtung in der geplanten Massivität nicht für sinnvoll, da die gegensätzlichen Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne ihrer Meinung nach nicht berücksichtigt sind.

Hierzu ist zu sagen, daß der geplanten Ausweisung "zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß, geschlossene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 1,0" auf den angrenzenden Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26/I die Ausweisungen "zweigeschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,8" und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9a auf den angrenzenden Flächen die Ausweisungen "dreigeschossig mit ausgebautem Dach als 3. Geschoß, GRZ 0,4, GFZ 0,72 bzw. zweigeschossig, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,7 gegenüberstehen.

Bei Vergleich der vorhandenen mit den geplanten Festsetzungen fällt auf, daß die Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit, GRZ und GFZ nicht als gegensätzlich bezeichnet werden können. Die Differenz zwischen vorhandener GFZ 0,7 bis 0,8 und geplanter GFZ 1,0 kann nicht belegen, daß eine Verdichtung aufgrund der vorhandenen GFZ-Werte nicht sinnvoll sei.

Es handelt sich hierbei vielmehr um eine Weiterentwicklung der in den anderen Bebauungsplänen vorhandenen Festsetzungen unter Berücksichtigung der zentrurnahen Lage des Gebietes.

Das gleiche gilt für die Festsetzung der Bauweise. Hier wurde die in den angrenzenden Bereichen größtenteils vorhandene "offene Bauweise", bei der Baukörperlängen von bis zu 50,00 m zulässig sind, weiterentwickelt zu einer "geschlossenen Bauweise", die durch die Festsetzungen der Baugrenzen zur Münsterstraße Baukörper mit einer Straßenfrontlänge von lediglich maximal 52,00 m zuläßt. Berücksichtigt man noch, daß das Gesamtbild der Münsterstraße u.a. durch Gebäudeensembles von bis zu 53,00 m Länge mit geprägt ist, kann auch die Festsetzung einer derartigen eingeschränkten geschlossenen Bauweise nicht als Gegensatz zu bestehenden Festsetzungen oder vorhandenen Bebauungen angesehen werden.

Die Eheleute Krahn sprechen sich ebenfalls gegen die geplante Massivität der Verdichtung aus, da sie ihrer Meinung nach im Gegensatz zur Gesamtbebauung dieses Bereiches steht und die gewachsene historische Situation des Stadtbereiches nicht berücksichtigt.

Hierzu ist zu sagen, daß sich die auf der Parzelle Nr. 860 durch die Festsetzungen möglichen Gebäude in Geschossigkeit und Bautiefe der umgebenden Bebauung anpassen. Wie oben dargelegt, gilt dasselbe weitestgehend auch für die GRZ und GFZ im Vergleich zu den angrenzenden Bebauungsplänen.

Zur Auflockerung und Gliederung des auf der Parzelle 860 entstehenden Kubus sind gestalterische Festsetzungen getroffen worden, so daß durch die Anordnung von versetzten Baukörpern eine städtebaulich differenziertere Form erreicht wird, die den Bezug zur Nachbarbebauung herstellt.

Ebenfalls wurde die textliche Festsetzung getroffen, daß Balkone und Erker die Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Hierdurch wurden die tatsächlichen Außenabmessungen der Baukörper zusätzlich reduziert.

Alle diese Maßnahmen sind geeignet, einen Gegensatz zwischen der auf der Parzelle Nr. 860 möglichen Bebauung und der vorhandenen Gesamtbebauung des Gebietes nicht aufkommen zu lassen, zumal berücksichtigt werden muß, daß zur Gesamtbebauung auch der östliche Teil des Planbereiches zu rechnen ist, bei dem aufgrund der großen baulichen Verdichtung eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,3 ausgewiesen werden mußte.

Stellt man darüberhinaus noch die gestalterischen Festsetzungen über Farbgestaltung und Fassadengestaltung, die aus der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung für die Innenstadt Warendorfs entlehnt wurden, in Rechnung, so läßt sich eine Nichtberücksichtigung der geplanten Bebauung zur gewachsenen historischen Situation des Stadtbereiches nicht herleiten.

Aufgrund der oben dargelegten Sachverhalte und Maßnahmen ist eine von den Eheleuten Krahn angeregte Reduzierung der überbaubaren Flächen und Festsetzung einer offenen Bauweise zur Anpassung an die bauliche Umgebung nicht notwendig. Daher kann die Anregung der Eheleute Krahn nicht berücksichtigt werden.

u c)

Die Bedenken der Eheleute Krahn, daß es bei der massiven Eckbebauung der Parzelle Nr. 860 im Bereich des östlichen Fußweges der Zumdreschstraße zu verkehrlichen Mißständen kommen könnte, müssen unberücksichtigt bleiben.

Auf der westlichen Seite der Zumdreschstraße ist ein ca. 2,40 m breiter, auf der östlichen Seite ein 0,75 m breiter Bürgersteig vorhanden. Im Bereich der Parzelle Nr. 860 wurde auf östlicher Seite ein 2,00 m breiter Gehsteig geplant. Ebenfalls ist hier ein Längsparkstreifen vorgesehen.

Diese Maßnahmen werden als ausreichend angesehen, verkehrliche Mißstände im Bereich Münsterstraße/Zumdreschstraße nicht aufkommen zu lassen. Eine Verbreiterung des östlichen Bürgersteiges ist deshalb nicht notwendig.

zu d)

Die Anregungen der Eheleute Krahn, für den im hinteren Bereich der Parzelle Nr. 860 geplanten Baukörper die Geschoßfestsetzung I+D vorzunehmen um damit eine Anpassung an die bauliche Umgebung zu erreichen, kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung:

Im Zuge der Auswertung der Bürgereingaben wurde der Baukörper im hinteren Bereich der Parzelle 860 um ein Vollgeschoß auf zwei Vollgeschosse reduziert und die überbaubare Fläche verringert. Zusätzlich wurde die textliche Festsetzung getroffen, daß Balkone und Erker die Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Hierdurch wurden die tatsächlichen Außenabmessungen des Baukörpers ebenfalls reduziert. Ferner wurde durch textliche Festsetzung der Ausbau des Dachgeschosses für unzulässig erklärt, sowie die Dachneigung verringert. Nach diesen Änderungen fügt sich das Gebäude mit seinen zwei Vollgeschossen, der Grundflächenzahl von 0,4 und der überbaubaren Fläche unter Berücksichtigung der festgesetzten offenen Bauweise in die im Planinnenbereich vorherrschende weitestgehend ein. Ein aus dem Rahmen fallendes Mißverhältnis der Festsetzungen zur gesamten Innenbebauung liegt daher keinesfalls vor, vielmehr ist die aufgrund der zentrumnahen Lage angestrebte Verdichtung aus der umgebenden Bebauung entwickelt. Das Gebäude liegt am Ende des westlichen Stichweges zur Brinkstraße und ist städtebaulich sinnvoll, da es den Weg als Kopfbau abschließt und damit zusammen mit den Wohnhäusern Brinkstraße 13a und 13b sowie mit einem möglichen Baukörper auf der Parzelle 455 entscheidend zu einer Raumbildung in diesem Bereich beiträgt. Von einer Hinterhofbebauung kann nicht gesprochen werden.

zu e)

Unter Berücksichtigung aller zu den Bedenken und Anregungen der Eheleute Krahn bisher getroffenen Entscheidungen und deren Begründungen läßt sich sagen, daß im Bebauungsplanentwurf Nr. 69 eine in diesem Stadtbereich sinnvolle, auf die vorhandene Bebauung rücksichtnehmende städtebauliche Verdichtung angestrebt wird, die aus der umgebenden Bebauung und den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne entwickelt wurde und keineswegs in einem aus dem Rahmen fallenden Mißverhältnis zu ihrer baulichen Umgebung steht.

Diese Verdichtung bezieht sich auf den gesamten Planbereich mit Ausnahme des zwischen Pagenstecherstraße und westlicher Stichstraße liegenden Innenbereiches. Daher sind die Festsetzungen der Geschossigkeit, GRZ und GFZ sowie die festgesetzten Bautiefen im vorderen Bereich der Parzelle Nr. 860 im überwiegenden Teil des Planes in gleicher Höhe zu finden, z.T. sogar mit festgesetzter größerer Dachneigung.

Von einer Befriedigung des wirtschaftlichen Interesses eines einzelnen Grundstückseigentümers und einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form kann daher nicht gesprochen werden.

Abstimmung:

ja:	30
nein:	4
Enth.:	2

Herr Krahn hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen. Ferner war ein weiteres Mitglied des Rates nicht im Sitzungszimmer.

A u s z u g

aus der Niederschrift über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung  
des Rates am 8. Sept. 1982

9. Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "östlich  
Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz"

- a) Beratung der Anregungen und Bedenken gem. § 2a Abs. 6 BBauG
- b) Beschluß des Bebauungsplanentwurfes Nr. 69 der Stadt Warendorf für  
das Gebiet "östlich Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" vom 1.7.1982  
mit Begründung als Satzung gem. § 10 BBauG sowie Beschluß der ge-  
stalterischen Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW als Satzung

4.

Der Rat beschließt:

Unter Berücksichtigung aller zu den Bedenken und Anregungen der Eheleute Krahn bisher getroffenen Entscheidungen und deren Begründungen läßt sich sagen, daß die Grundanforderungen an einen Bebauungsplan nach § 1 Abs. 6 BBauG beachtet worden sind. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die weitestgehende Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange.

Ein Widerspruch zu den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes liegt aufgrund von fehlenden Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes und der im Plan getroffenen Immissionsschutzmaßnahmen nicht vor.

Ein Widerspruch der Planungen zu den Art. 3 Abs. 1 (Gleichheitsgrundsatz), Art. 14 (Eigentumsgewährleistung), Art. 20 Abs. 1 (demokratische Staatsform) und Art. 28 Abs. 1 (Rechtsstaatlichkeit) ist unter Berücksichtigung aller zu den Anregungen und Bedenken der Eheleute Krahn bisher getroffenen Entscheidungen und deren Begründungen nicht festzustellen:

Die Befriedigung des wirtschaftlichen Interesses eines einzelnen Grundstückseigentümers liegt nicht vor. Bei etwaigen Einschränkungen des Eigentums wird auf die Sozialbindung desselben im Interesse des Gemeinwohls hingewiesen. Das im BBauG niedergelegte Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde eingehalten.

Abstimmung:

ja:	einstimmig
nein:	-
Enth.:	-

Herr Krahn hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift  
mit dem Original wird beglaubigt.  
Warendorf, den 29. Sep. 1982

Der Stadtdirektor  
i.A.

Für die Richtigkeit des Auszuges  
Stadtoberinspektor  
Warendorf, den 16.9.1982  
Der Stadtdirektor  
i.A.



aus der Niederschrift über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung  
des Rates am 8. Sept. 1982

9. Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "östlich  
Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz"

- a) Beratung der Anregungen und Bedenken gem. § 2a Abs. 6 BBauG
- b) Beschluß des Bebauungsplanentwurfes Nr. 69 der Stadt Warendorf für  
das Gebiet "östlich Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" vom 1.7.1982  
mit Begründung als Satzung gem. § 10 BBauG sowie Beschluß der ge-  
stalterischen Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW als Satzung

zu 9.)

Zu VI.

Industrie- und Handelskammer, lt. Stellungnahme vom 30.8.1982

Der Rat beschließt:

Die Anregungen der Industrie- und Handelskammer Münster, das Plan-  
gebiet als lärmbelastet -mindestens in einer Bautiefe gegenüber  
dem vorhandenen Betrieb Brinkhaus- zu kennzeichnen und darauf hinzu-  
weisen, daß hier höhere Lärmwerte hingenommen werden müssen, als  
dies üblicherweise für ein Mischgebiet in Anspruch genommen werden  
kann, können nur insoweit berücksichtigt werden, als in den Bebau-  
ungsplanentwurf bereits der nachrichtliche Hinweis aufgenommen  
worden ist, daß aufgrund der außerhalb des Planbereiches liegenden  
Zu- und Abfahrten des Gewerbebetriebes Brinkhaus im nördlichen Teil  
des Plangebietes kurzzeitige Emissionen hingenommen werden müssen,  
die über dem Planungsrichtpegel für Mischgebiete nach DIN 18005  
liegen.

Der Gewerbebetrieb Brinkhaus liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan  
Nr. 26 in einem Bereich, für den ein eingeschränktes Gewerbegebiet  
festgesetzt ist. Dort sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig,  
die das Wohnen nicht wesentlich belastigen. Diese Einschränkung  
ist getroffen worden, um die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete  
vor den sonst in Gewerbegebieten zulässigen hohen Emissionen zu  
schützen.

Die zusätzliche Kennzeichnung eines lärmbelasteten Bereiches ist  
bei einem derartig eingeschränkten Gewerbegebiet auf seiten des  
angrenzenden Mischgebietes nicht notwendig.

Die Anregung der Industrie und Handelskammer, die Hinweise des neuen  
Planungserlasses ("Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen  
bei der Bauleitplanung sowie bei der Genehmigung von Vorhaben" vom  
08.07.1982, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nord-  
rhein-Westfalen am 20.08.1982) in den Bebauungsplan mit aufzunehmen,  
kann nicht berücksichtigt werden.

Die Planung ist aufgrund der vorher bestehenden Rechtsgrundlagen  
und Erlasse durchgeführt worden. Durch die erst am 20.08.1982  
erfolgte Bekanntmachung des Erlasses war eine Überarbeitung des  
Planes nicht möglich.

Abstimmung: ja: 36 nein: - Enth.: 1

Herr Krahn und Herr Hoyer haben an der Beratung und Abstimmung  
teilgenommen.

Für die Richtigkeit des Auszuges

Warendorf, den 16.9.1982

Der Stadtdirektor

I. A.

aus der Niederschrift über die öffentliche - nichtöffentliche Sitzung  
des Rates am 8. Sept. 1982

9. Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "östlich  
Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz"

- a) Beratung der Anregungen und Bedenken gem. § 2a Abs. 6 BBauG
- b) Beschluß des Bebauungsplanentwurfes Nr. 69 der Stadt Warendorf für  
das Gebiet "östlich Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" vom 1.7.1982  
mit Begründung als Satzung gem. § 10 BBauG sowie Beschluß der ge-  
stalterischen Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW als Satzung

Zu B)

Der Rat beschließt:

Die Grundzüge der Planung und Belange Dritter werden durch die aufgrund der vorgetragenen Bedenken und Anregungen beschlossenen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes nicht berührt.

Die Grenzen des Bebauungsplangebietes Nr. 69 bleiben unverändert, wie in der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung und den Geltungsbereich des Planentwurfes vom 01.07.1982 und dem Übersichtsplan vom 10.10.1980 im Maßstab 1:10000 festgelegt.

Danach sind die Plangebietsgrenzen wie folgt festgelegt:

Im Westen von Süden nach Norden:

wird das Plangebiet begrenzt durch die östliche Grenze der Parzellen Flur 11, Nr. 707, 428, 429, 430, 431, 432, 447, 687.

Im Norden:

wird das Plangebiet begrenzt durch die Südgrenze der Parzelle Flur 11, Nr. 785 (teilweise), (Brinkstraße).

Im Osten:

wird das Plangebiet begrenzt durch die Westgrenze der Parzelle, Flur 12, Nr. 813 (teilweise), (Wilhelmsplatz).

Im Süden von Osten nach Westen:

wird das Plangebiet begrenzt durch die Nordgrenze der Parzellen Flur 12, Nr. 475, 570, 569, 69, 561, 577, 578, 560, 33, 29, 28, 26, 25 sowie Nr. 417 (teilweise), (Münsterstraße) und durch eine Linie quer zur Zumdreschstraße in 4,00 m Abstand von der südlichen Grenze der Parzellen Flur 11, Nr. 703, 448 und 705

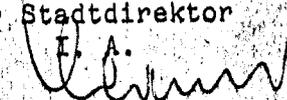
Die Begründung des Planentwurfes hat am Verfahren teilgenommen und wird hiermit beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "östlich Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" im Maßstab 1:1000 (Lageplan und Text) mit Festsetzungen gemäß § 30 BBauG vom 01.07.1982 wird hiermit gemäß §§ 4 und 28 Abs. 1g der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW 1979 S. 594) in Verbindung mit den §§ 2, 2a, 8, 9 und 10 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949) als Satzung beschlossen.

Für die Richtigkeit des Auszuges

Warendorf, den 16.9.1982

Der Stadtdirektor

*Bitte zuordnen*



Der Bebauungsplanentwurf Nr. 69 beinhaltet gestalterische Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Art) gemäß § 103 BauO NW, die getrennt von den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG festgesetzt sind.

Gemäß §§ 4 und 28 Abs. 1g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW 1979 S. 594) in Verbindung mit § 103 Abs. 1 der BauO NW -Landesbauordnung- in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.01.1970 (GV NW 1970 S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.04.1982 (GV NW S. 170), des 2. Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 15.07.1976 (GV NW 1976 S. 264) des 1. Funktionalreformgesetzes vom 11.07.1978 (GV NW 1978 S. 290) und des 2. Gesetzes zur Änderung des Ordnungsbehördengesetzes vom 27.03.1979 (GV NW S. 122) in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 in der Fassung der 5. Änderungsverordnung vom 25.09.1979 (GV NW Bl. S. 648) werden die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf als Satzung beschlossen.

Durch den Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 08.09.1982 wird der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 21.12.1981 aufgehoben. Soweit im Plangebiet Nr. 69 liegend, werden mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Warendorf die Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Blatt 1 vom 29.03.1908 aufgehoben.

Ergebnis: Abstimmung:

ja: einstimmig  
nein: -  
Enth.: -

*eu*  
Herr Krahn hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift mit dem Original wird beglaubigt.

Warendorf, den 29. Sep. 1982

Der Stadtdirektor  
I.A.



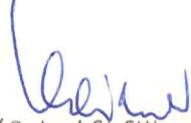
*Winkel*  
Stadtoberinspektor

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Östlich der Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" im Stadtbezirk Warendorf und die Begründung sind gemäß § 2a Abs. 6 BBauG lt. Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 08.07.1982 öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 08.07.1982

  
(Bürgermeister)

  
(Ratsmitglied)

  
(Schriftführer)

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Östlich der Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" im Stadtbezirk Warendorf und die Begründung haben gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 23.07.1982 bis 24.08.1982 öffentlich ausgelegt.

Warendorf, den 25.08.1982

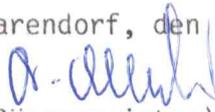
Der Stadtdirektor  
I.V.



Techn. Beigeordneter

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 69 der Stadt Warendorf ist gemäß § 10 BBauG in der Sitzung des Rates der Stadt Warendorf am 08.09.1982 als Satzung beschlossen worden.  
Die Begründung hat an der Beratung und Abstimmung teilgenommen und ist beschlossen.

Warendorf, den 08.09.1982

  
(Bürgermeister)

  
(Ratsmitglied)

  
(Schriftführer)

Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Östlich der Zumdreschstraße bis Wilhelmsplatz" im Stadtbezirk Warendorf nebst Begründung liegt ab \_\_\_\_\_ öffentlich aus. Seine Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 16 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ ist der Bebauungsplan Nr. 69 rechtsverbindlich geworden.

Auf die Vorschriften der §§ 44c und 155a des BBauG sowie § 4 Abs. 6 GO NW wurde verwiesen.

Warendorf, den \_\_\_\_\_

Der Stadtdirektor  
I.V.

Techn. Beigeordneter