

1/

Stadt Warendorf

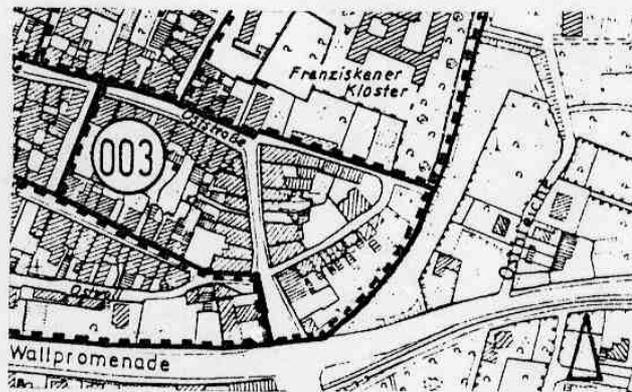
Bebauungsplan Nr. 0.03 - "Osttor"

-Brünebrede, Klosterpromenade (heute Pater-Markötter-Promenade), Pechstei-  
gasse, Oststraße und Zurhornstraße -

---

Begründung zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 (2) BauGB

---



Übersichtsplan M. 1 : 5000

Gliederung

- I. Lage des Plangebietes
- II. Anlaß zur Planaufstellung
- III. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben
- IV. Ziele der Stadtplanung
- V. Städtebauliche Situation
- VI. Spielhallen und Vergnügungsstätten in Warendorf
- VII. Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung
- VIII. Verkehrsimmissionen
- IX. Erschließung und Versorgung

31  
Stadt Warendorf

Bebauungsplan Nr. 0.03 - "Osttor"

-Brünebreite, Klosterpromenade (heute Pater-Markötter-Promenade), Propsteigasse, Oststraße und Zuhornstraße -

---

#### Entwurfs-

Begründung zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 (2) BauGB

### I. Lage und Grenzen des Plangebietes

=====

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des historischen Altstadtbereiches der Stadt Warendorf und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden (von Westen nach Osten)

Die Nordseiten der Oststraße und der Propsteigasse von der Ostseite der Zuhornstraße bis zur Westseite der Pater-Markötter-Promenade (früher Klosterpromenade).

Im Osten (von Norden nach Süden)

Die Westseite der Pater-Markötter-Promenade von der Nordseite der Propsteigasse bis zur Ostseite der Oststraße bzw. bis zur B 64.

Im Süden (von Osten nach Westen)

Die Nordseite der B 64 von der Pater-Markötter-Promenade bis zur Westseite der Oststraße. Die Westseite der Oststraße von der B 64 bis zur Nordseite der Brünebreite. Die Nordseite der Brünebreite von der Westseite der Oststraße bis zur Ostseite der Zuhornstraße.

Im Westen (von Süden nach Norden)

Die Ostseite der Zuhornstraße von der Nordseite der Brünebreite bis zur Nordseite der Oststraße.

### II. Anlaß zur Planaufstellung

=====

Die östliche Altstadt ist gekennzeichnet durch ein weitgehend erhaltenes, historisches Stadtbild. Die Nutzung wird geprägt durch die Wohnfunktion und Geschäftslagen an den Hauptstraßenzügen.

Aufgrund städtebaulicher Mißstände wurde 1979 eine vorbereitende Untersuchung in Auftrag gegeben und 1981 abgeschlossen.

In der östlichen Altstadt wird seit 1984 ein gebietsbezogenes Programm zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch das Land NRW gefördert.

Die Sicherung der Ziele der Stadterneuerung kann nur mit dem Mittel der Planaufstellung bewältigt werden.

Ohne Planung ist eine städtebauliche Fehlentwicklung zu befürchten, die die Ziele der Stadterneuerung in Frage stellen würde.

Ein konkretes Planerfordernis besteht insbesondere wegen einiger Anträge zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Warendorf in seiner Sitzung vom 25.03.1987 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 0.03 -Brünebreite, Klosterpromenade (jetzt Pater-Markötter-Promenade), Propsteigasse, Oststraße und Zuhornstraße- beschlossen.

### III. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

#### Vorbereitende Bauleitplanung

Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ist der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf, der im Bebauungsplanbereich überwiegend gemischte Bauflächen ausweist.

Das Stadtgebiet von Warendorf ist als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Die Stadt hat zentralörtliche Bedeutung in der ländlichen Zone mit einem Versorgungsbereich von ca. 50.000 Einwohnern. Warendorf ist auf das Oberzentrum Münster ausgerichtet.

Der Bereich der gesamten Altstadt, in dem sich das Plangebiet befindet, ist im Flächennutzungsplan als Sanierungsgebiet dargestellt.

#### Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 0.03 wird vom Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 2.25 "Ortsdurchfahrt der B 64" teilweise überlappt.

Der Bebauungsplan Nr. 2.25 wurde im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bundesstraße 64 aufgestellt und 1969 rechtsverbindlich.

Er umfaßt in Teilen auch die Randbebauung der Straße.

Der Überlappungsbereich (Kreuzungsbereich Oststraße/Wallpromenade) ist aufgrund seiner städtebaulichen Zusammenhänge dem Altstadtbereich zuzuordnen, so daß mit dem bestehenden Bebauungsplan aufgrund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S. des § 1 (5) BauGB nicht mehr gewährleistet ist.

Der Bebauungsplan Nr. 2.25 soll daher im überlappenden Bereich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0.03 aufgehoben werden.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan 0.20 vom 13.04.1967 für einen Teilbereich des Plangebietes ist als gegenstandslos zu betrachten und aufzuheben, da das Planverfahren nicht vorangetrieben wurde.

#### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Baudenkmale gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980 in die Denkmalliste der Stadt Warendorf eingetragen worden:

(Stand: April 1990<sup>3</sup>)

lfd. Nr. der Denkmalliste	Straße/Hausnummer
49	Oststraße 26
48	Oststraße 30
4	Oststraße 36
58	Oststraße 38
98	Oststraße 42
103	Oststraße 43
97	Oststraße 50
114	Oststraße 56

Das Gebäude Oststraße 40 wurde gemäß § 4 DSchG vom 11.03.1980 vorläufig unter Schutz gestellt.

In der vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege erstellten Liste des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Warendorf von 1979 werden im Plangebiet folgende Gebäude aufgeführt:

Oststraße 28  
Oststraße 32  
Oststraße 34  
Oststraße 45 mit Saalhinterhaus  
Oststraße 46  
Oststraße 47  
Oststraße 54  
Oststraße 59  
Brünebrede 10  
Brünebrede 20  
Brünebrede 22  
Zuckertimpen 1  
  
Zuckertimpen 4  
Zuckertimpen 8  
Zuckertimpen 10

Die Aufstellung macht den historischen Wert des Plangebietes deutlich. 21 % der Gebäude im Plangebiet stehen bereits förmlich unter Denkmalschutz. Weitere 38 % der Gebäude sind als denkmalwert anzusehen.

Die gemäß § 3 DSchG in die Denkmalliste der Stadt Warendorf eingetragenen Baudenkmäler werden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die in der vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege geführten Liste des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Warendorf verzeichneten Gebäude werden ebenfalls nachrichtlich übernommen.

...

### Gestaltungssatzung

Für den Bereich der historischen Altstadt der Stadt Warendorf besteht seit dem 07.03.1986 eine Gestaltungssatzung zum Schutze des Stadtbildes gemäß § 81 BauO NW.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist im Bebauungsplan Nr. 0.03 gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen worden.

### Erhaltungssatzung

Für den Altstadtbereich der Stadt Warendorf in seinem historisch gewachsenen Stadtgrundriß besteht seit dem 08.02.1980 eine Erhaltungssatzung gemäß § 39 h BBauG (heute § 172 BauGB).

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Bebauungsplan Nr. 0.03 gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen worden.

### IV. Ziele der Stadtplanung

Wie bereits in Abs. III erwähnt, ist der Bereich der gesamten Altstadt im Flächennutzungsplan als Sanierungsgebiet dargestellt.

Im westlichen Altstadtbereich wurden 1975 bzw. 1978 Sanierungsgebiete förmlich festgelegt.

### Verkehrskonzept der Altstadt

Im Rahmen der Erarbeitung der Sanierungsziele der westlichen Altstadt wurde ein Verkehrskonzept für den gesamten Bereich der Altstadt aufgestellt, da sich die verkehrliche Situation als einer der grundlegenden städtebaulichen Mißstände im gesamten Altstadtbereich herausstellte und nicht isoliert zu lösen war.

Die verkehrliche Situation in der Altstadt war gekennzeichnet durch die Dominanz des motorisierten Verkehrs, einen hohen Anteil an Durchgangsverkehr, unzureichenden Parkraum sowie Gefährdungen und Einschränkungen für Fußgänger und Radfahrer in den teilweise engen Straßenräumen.

Das Verkehrskonzept orientiert sich an der vorhandenen Nutzungsstruktur des Stadtgefüges, die erhalten und gestärkt werden soll.

In der Altstadt gibt es 3 Bereiche, die sich in ihrer historischen Bausubstanz und ihrer Gebäudenutzung unterscheiden:

- Die östliche Altstadt ist von alters her Wohngebiet mit Geschäftslage an den Hauptstraßen. Das historische Stadtbild ist noch weitgehend erhalten. Die Wohnfunktion soll gestärkt und das vorhandene Gewerbe gestützt werden.
- Die Stadtmitte ist in besonderem Maße der Standort bedeutsamer historischer Bausubstanz und soll als solcher erhalten und stabilisiert werden.
- Der Westen der Altstadt hat sich zum wirtschaftlichen Schwerpunkt des Stadtkernes entwickelt und soll als solcher gestärkt werden, ohne das Wohnen völlig zu verdrängen.

Das 1980 vom Rat beschlossene Verkehrskonzept geht von der Erhaltung der historischen Bausubstanz und der historischen Straßenstruktur aus.

Es sieht vor, den Durchgangsverkehr aus der Altstadt herauszuhalten, ausreichenden Parkraum zu schaffen sowie Fußgängerbereiche und verkehrsberuhigte Zonen auszuweisen.

Die Straßen und Wege im Plangebiet erhalten danach folgende Funktion, die nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt wird:

- Oststraße, Brünebrede und Zuhornstraße sind Fahrstraßen  
(Brünebrede und Zuhornstraße sind bereits verkehrsberuhigt ausgebaut;  
der Ausbau der Oststraße erfolgt in 1989)
- Probsteigasse und Zuckertimpen sind Anliegerstraßen
- bei der Pater-Markötter-Promenade handelt es sich um Fuß- und Radweg.

#### Stadterneuerung

Eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (VU) wurde für den östlichen Altstadtbereich 1981 abgeschlossen.

Es wurden folgende städtebauliche Mißstände benannt:

- mangelhafte Verkehrsinfrastruktur (siehe Verkehrskonzept)
- vernachlässigte Bausubstanz und qualitativ schlechtes Angebot an Wohnraum
- Gefährdung der Belange des Denkmalschutzes
- stagnierende bzw. rückläufige Ertragssituation der gewerblichen Betriebe  
(Gefahr des weiteren Abhängens des Ostteiles der Altstadt von der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesamtstadt)
- Verschlechterung der Sozialstruktur (Überalterung, hoher Ausländeranteil, abnehmende Bevölkerungszahl).

Um das Arbeiten, Wohnen und Einkaufen in der Altstadt wieder attraktiver zu machen sowie die historische Bausubstanz zu erhalten und einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen, wurde die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen empfohlen.

Aufgrund eines Wandels in der Städtebauförderungspolitik wurde der östliche Altstadtbereich nicht mehr als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Seit 1984 wird der östliche Altstadtbereich auf der Grundlage der Förderrichtlinien zur Stadterneuerung des Landes NRW im Rahmen eines gebietsbezogenen Programmes zur Verbesserung des Wohnumfeldes erneuert.

Im Rahmen des Programmes werden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sowie die Herrichtung und Gestaltung privater und öffentlicher Grünflächen sowie Gebäudefassaden gefördert.

...

### Sicherung der Planungsziele

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

Im Bebauungsplan werden die Art der Nutzung und die Verkehrsflächen festgesetzt, um die Ziele der Stadterneuerung zu sichern und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern.

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 sowohl hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als auch bezüglich der überbaubaren Flächen, 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 Eintragungen 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 festgelegt worden, so daß weitere Festsetzungen im Bebauungsplan nicht notwendig sind. Für das Plangebiet ist eine Veränderungssperre vom Rat der Stadt Warendorf gefaßt worden, um die durch das Bebauungsplanverfahren angestrebten Ziele sicherzustellen.

### V. Städtebauliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein im wesentlichen bebautes Gebiet in der historischen Altstadt der Stadt Warendorf.

Es ist geprägt durch eine 2-3-geschossige, überwiegend giebelständige Blockrandbebauung.

### Nutzungsstruktur

Wird der westliche Altstadtbereich von der gewerblichen Entwicklung und Nutzung geprägt, so ist der östliche Altstadtbereich, in dem sich das Plangebiet befindet, durch die Wohnfunktion sowie eine kleinteilige Struktur gewerblicher Betriebe gekennzeichnet.

Diese Betriebe dienen der Versorgung der umwohnenden Bevölkerung, nehmen jedoch auch die Versorgung weiterer Konsumenten aus dem Stadtbereich wahr.

Die kleinteilige Struktur der gewerblichen Betriebe, die sich auch in der städtebaulichen Struktur abzeichnet, soll als Ergänzung des Angebots in der westlichen Altstadt erhalten und gefördert werden.

Die wirtschaftliche Stützung in der östlichen Altstadt steht der Erhaltung und Entwicklung der in diesem Bereich überwiegenden Wohnfunktion nicht entgegen (gem. den vorbereitenden Untersuchungen im Jahre 1981 dienen 57 % der Bruttogeschosßfläche der Wohnnutzung, 20 % werden vom Handel und der Dienstleistung und 12 % von den Gemeinbedarfseinrichtungen beansprucht).

Der Anteil der Wohnnutzung an der Bruttogeschosßfläche liegt im Plangebiet bei 72 %; der Anteil der gewerblichen und sonstigen Nutzung liegt bei 28 % (Ermittlungen auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen von 1981).

Bei den vorhandenen Betrieben handelt es sich überwiegend um Dienstleistungs- und Einzelhandelbetriebe. Die handwerkliche Nutzung beschränkt sich auf 4 % der Bruttogeschosßfläche (vgl. VU).

Die vorhandene Nutzungsmischung im Plangebiet macht den besonderen Reiz dieses Gebietes aus und prägt seinen Charakter.

Sie kann aufgrund der entsprechenden Infrastruktur dazu beitragen, das Wohnen in der Altstadt wieder attraktiver zu machen, wenn eine mit dem Wohnen verträgliche Struktur gesichert und entwickelt wird.

Das Plangebiet läßt sich weder eindeutig einem Kerngebiet noch einem Mischgebiet zuordnen.

Es entspricht dem Typus des Besonderen Wohngebietes gemäß § 4a Bau NVO.

Für das Plangebiet wurde eine Bestandsaufnahme der Nutzungsstruktur der Gebäude vorgenommen.

#### Gebäudenutzung (Stand: April 1990)

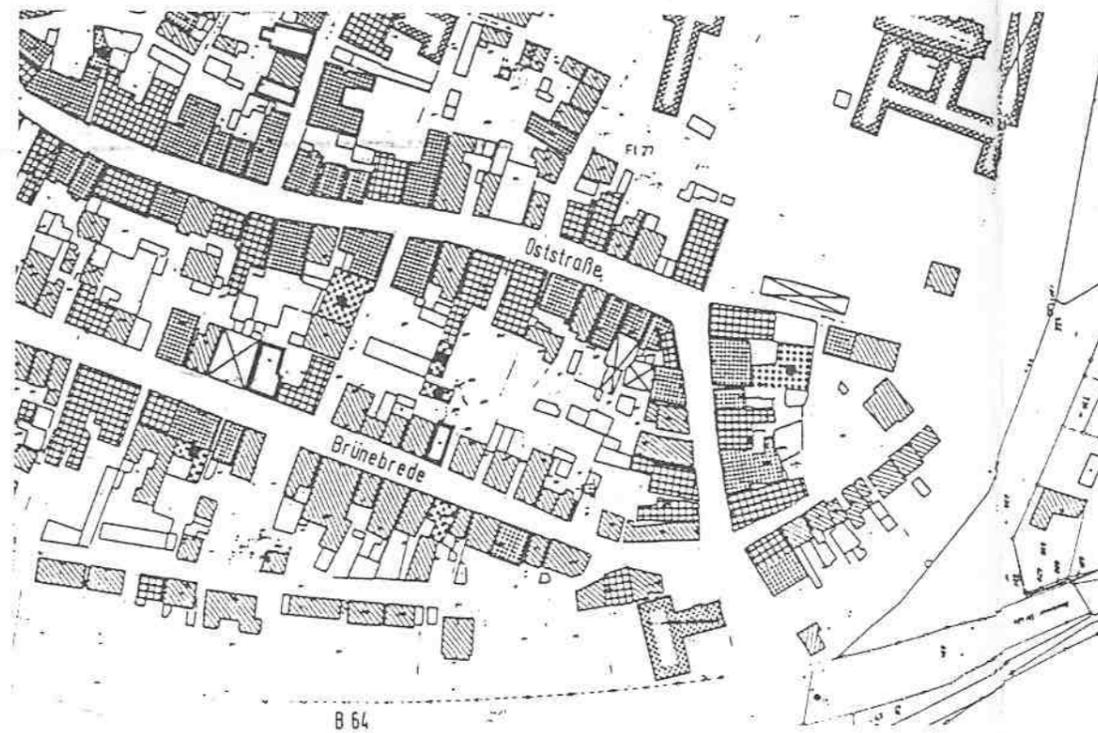
- |               |   |
|---------------|---|
| Oststraße 26: | Reitsportartikel im EG<br>Wohnen in den Obergeschossen,<br>Geschosse: II + D                          |
| Oststraße 28: | Wohnen im gesamten Gebäude,<br>Geschosse: II + D  |
| Oststraße 30: | Arztpraxis im EG,<br>Wohnen in den Obergeschossen,<br>Installateur im Hinterhof,<br>Geschosse: II + D |
| Oststraße 32: | Arztpraxis im EG,<br>Wohnen in den Obergeschossen,<br>Geschosse: II + D                               |
| Oststraße 34: | Farben- und Tapetenhandel im EG,<br>Wohnen in den Obergeschossen,<br>Geschosse: III + D               |

- Oststraße 36: Versicherungsbüro im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Geschosse: II + D
- Oststraße 38: Bäckerei im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Geschosse: II + D
- Oststraße 40: Leerstehender Laden im EG  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Geschosse: II + D
- Oststraße 42: z.Zt. im Umbau- lt. Baugenehmigung:  
Laden im EG  
Wohnen in den Obergeschossen  
Geschosse: II + D
- Oststraße 43: Apotheke und Arztpraxis im EG,  
Arztpraxis im OG,  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Kleitmöbelwerkstatt im Blockinnenbereich,  
Geschosse: II + D
- Oststraße 44: Änderungsschneiderei im EG,  
Wohnen im Obergeschoß,  
Geschosse: II
- Oststraße 45: Bestattungsinstitut + Kleitmöbelhandel im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen  
Geschosse: II + D
- Oststraße 46: Radiofachgeschäft im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Geschosse: II + D
- Oststraße 47: Kunsthandlung im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Geschosse: II + D
- Oststraße 48: Beratungsstelle im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Geschosse: II + D
- Oststraße 49: Friseur und Türenstudio im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Geschosse: II + D
- Oststraße 50: Beratungsstelle und Makler im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Wohnen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks  
Geschosse: II + D

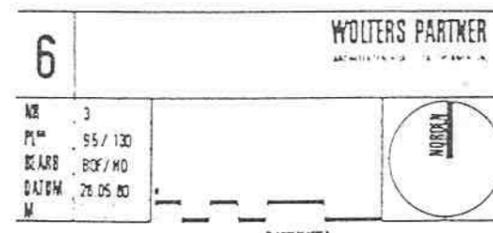
- Oststraße 51: Friseur im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Geschosse: II + D
  - Oststraße 52: Gaststätte im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Wohnen im rückwärtigen Bereich  
Geschosse: II + D
  - Oststraße 53: Bäcker im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Geschosse: II + D
  - Oststraße 54: Gaststätte im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Geschosse: III + D
  - Oststraße 55: Gaststätte im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen  
Geschosse: II + D
  - Oststraße 56: Restaurant im EG,  
Wohnen in den Obergeschossen,  
Geschosse: II + D
  - Oststraße 57: Sparkasse und Dekorateur im EG,  
Anwaltsbüro im OG,  
Wohnen in den übrigen Geschossen,  
Geschosse: III + D
  - Oststraße 59: Wohngebäude,
- 
- Zuckertimpen 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14: Wohngebäude  
Geschosse: Überwiegend  
I + D, II, II + D
- 
- Probsteigasse 8: Wohngebäude  
Geschosse: I + D
- 
- Brünebreite 2 u. 4: unebaut
  - Brünebreite 6, 8, 10, 14, 16, 18, 20, 22, 24: Wohngebäude  
Geschosse: überwiegend II und II + D

# STADT WARENDORF

# BESTAND



STAND : APRIL 1980



QUELLE : EIGENE ERHEBUNGEN  
STAND : 1988

## GEBÄUDENUTZUNG

- WOHNEN
- EINZELHANDEL MIT WOHNEN
- GEWERBE MIT WOHNEN
- DIENSTLEISTUNG, GASTRONOMIE MIT WOHNEN
- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG MIT WOHNEN
- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG OHNE WOHNEN
- GEWERBLICHE NUTZUNG IM GESAMTEN GEBÄUDE
- UNGENUTZTE GEBÄUDE BZW. LÄDEN
- GEBÄUDE IM BAU BZW. DURCHBAU
- BAULICHE NEBEKANLAGEN, SCHUPPEN, GARAGEN, LAGER ETC.; DIE BEI DER BEWERTUNG KEINE BERÜCKSICHTIGUNG GEFUNDEN HABEN
- VERGNÜGUNGSSTÄTTEN
- AB 1989 WOHNEN

Die Bestandsaufnahme der Gebäudenutzung im August 1988 - ergänzt April 1990 - wurde der Bestandsaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen von 1980 gegenübergestellt.

	1980	1990
Wohnen	52 % (24)	43 % (20)
Einzelhandel mit Wohnen	24 % (11)	21 % (10)
Dienstleistung, Gastronomie mit Wohnen	20 % ( 9)	28 % (13)
gewerbliche Nutzung Werkstätten im gesamten Gebäude	4 % ( 2)	4 % ( 2)
leerstehende Nutzungseinheiten	-	4 % ( 2)
insgesamt	100 % (46)	100 % (47)

Heute werden von 47 erfaßten Gebäuden 43 % (20) ausschließlich zum Wohnen genutzt. 28 % der Gebäude werden im Erdgeschoß durch Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten genutzt, 21 % der Gebäude durch Einzelhandelsbetriebe. Die leerstehenden Nutzungseinheiten machen 4 % (2) aus.

Jeweils im Blockinnenbereich befinden sich 2 gewerbliche Betriebe, die jedoch die Wohnnutzung nicht stören (Installateur, Kleinmöbelwerkstatt) und 2 Wohngebäude.

Wie die Nutzungskartierung zeigt, konzentriert sich die gewerbliche Nutzung entlang der Oststraße, während die Gebäude an Brünebrede, Zuckertimpen und Propsteigasse fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Oberhalb der Ergeschosse überwiegt auch an der Oststraße die Wohnnutzung.

Im Zeitvergleich zu 1980 sind nicht unerhebliche Verschiebungen in der Nutzungsstruktur erkennbar.

Die Zahl der ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäude ging von 52 % auf 43 % zurück.

Dagegen stieg die Nutzung durch Dienstleistungen und Gaststätten von 20 % auf 28 %.

Die Einzelhandelsnutzung ging von 24 % auf 21 % zurück.

Leerstände waren 1980 überhaupt nicht zu verzeichnen gewesen.

Vergnügungsstätten wurden nicht gesondert erwähnt.

Für die Gewerbebetriebe haben sich keine Veränderungen ergeben.

Auffällig ist der starke Rückgang der ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäude. Hier hat sich eine Verschiebung zugunsten von Dienstleistungen, vor allem in der Oststraße, vollzogen.

Da diese Entwicklung sich jedoch auf die Erdgeschoßnutzungen beschränkt, entstehen hierdurch keine größeren Spannungen, zumal die Erdgeschosse gewerblich dominiert sind und daher für das Wohnen als relativ unattraktiv anzusehen sind.

Das Wohnen ist weiterhin die überwiegende Nutzung. Ein weiterer Rückgang der Wohnnutzung widerspricht jedoch den Planungszielen.

Zu größerer Besorgnis gibt der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe und die Zunahme der leerstehenden Gebäude bzw. Läden Anlaß.

In diesem Zusammenhang ist die zunehmende Anzahl von Bauanträgen zur Umnutzung von Läden oder Gaststätten in Spielhallen zu sehen.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen städtebaulich sehr sensiblen Bereich handelt und Konzentrationen von Vergnügungsstätten, insbesondere in Verbindung mit Gastronomie, negative Strukturveränderungen bewirken können, ist ein planerischer Eingriff zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten erforderlich, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, zumal Störungen der Wohnfunktion durch Besucher der Gaststätten/Vergnügungsstätten bereits heute - insbesondere an den Wochenenden - ein unerträgliches Maß erreicht haben.

Zur Sicherung der Planungsziele ist eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB am 07.09.1988 gefaßt worden. Vor Ablauf der Gültigkeit am 01.07.1990 ist eine Verlängerung der Gültigkeitsdauer um 1 Jahr vorgesehen.

#### Entwicklung aus dem FNP

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf sind im Plangebiet gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Block Oststraße, Zuckertimpen, Pater-Markötter-Promenade ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Damit ist eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan vorgegeben, die im übrigen auch der vorhandenen Nutzungsstruktur entspricht, da in diesem Bereich 80 % der Gebäude ausschließlich Wohnzwecken dienen.

Die Blöcke Oststraße, Zuckertimpen, Propsteigasse und Oststraße, Zuhornstraße, Brünebrede sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Nutzungsstruktur dieser Bereiche entspricht dem Charakter eines besonderen Wohngebietes im Sinne des § 4a BauNVO.

Eine Flächennutzungsplanänderung wird jedoch nicht für notwendig erachtet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und durchaus eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

Ein WB-Gebiet muß nicht zwingend aus einer Wohnbaufläche, sondern kann auch aus einer gemischten Baufläche entwickelt werden.

Entstehungsgeschichte und Begründung für den § 4a BauNVO machen deutlich, daß der Gebietstypus des WB-Gebietes speziell für im wesentlichen bebaute, innerstädtische Gebiete entwickelt wurde, die durch Wohnnutzung geprägt sind, aber auch typische innerstädtische Nutzungen aufweisen.

Um einen derartigen Gebietstypus handelt es sich im vorliegenden Fall, so daß eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB gegeben ist.

## VI. Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten in Warendorf

---

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu einer Belebung der Innenstadt führen. Andererseits können durch Vergnügungsstätten auch negative Strukturveränderungen und Niveausenkungen innerstädtischer Bereiche ausgelöst werden.

Das Problem stellt sich in Warendorf um so mehr, als der Innenstadtbereich einen hohen städtebaulichen und kunsthistorischen Wert aufweist. Der mittelalterliche Stadtgrundriß sowie der größte Teil der historischen Bebauung ist weitgehend erhalten.

Zur Erhaltung dieses städtebaulich wertvollen Bereiches wurden von der Stadt Warendorf sowohl eine Erhaltungssatzung als auch eine Gestaltungssatzung erlassen.

Im Innenstadtbereich befinden sich 241 denkmalwerte Gebäude gemäß Inventarliste des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege; davon sind 115 gemäß §§ 3 und 4 DSchG in die Liste eingetragen (Stand: August 1988).

In einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Urbanistik zu innerstädtischen Strukturveränderungen durch Vergnügungsstätten werden durch Spielhallen- und Gaststättenkonzentrationen ausgelöste Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes als eines der gravierendsten Probleme genannt, die von diesen Anlagen ausgehen.

Da der Innenstadtbereich Warendorfs vor allem auch durch die Geschlossenheit der historischen Bebauung geprägt wird, sind derartige Beeinträchtigungen auf keinen Fall hinzunehmen.

Wie bereits oben dargelegt, werden in der Innenstadt flächendeckend Sanierungs-, Stadterneuerungs- und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Die mit diesen Maßnahmen verfolgten Ziele können durch eine Massierung von Vergnügungsstätten unterlaufen werden. Negative städtebauliche Strukturveränderungen müssen durch entsprechende Planungsmaßnahmen verhindert werden.

Ein weiteres städtebauliches Problem ergibt sich durch die Nutzungskonkurrenz von Vergnügungsstätten mit dem Einzelhandel.

Insbesondere Spielhallen, aber auch Sex-Shops und Sex-Kinos, zusammen mit Fast-Food-Restaurants und Billigläden können bestehende Einzelhandelsgeschäfte verdrängen, die Versorgungsfunktion und Angebotsqualität zentraler Bereiche schwächen, die vielfältige Nutzungsstruktur stören und so ein "Umkippen" (Trading-Down) dieser Bereiche auslösen.

Besonders anfällig für derartige Prozesse ist der Einzelhandel in den sogenannten "Zweiten Lagen".

Hier ist für Warendorf die im Plangebiet liegende Oststraße zu nennen.

Sie ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige gewerbliche Struktur, die sich auch in der städtebaulichen Struktur wiederfindet.

Stagnierende bzw. rückläufige Umsatzzahlen der dort ansässigen Einzelhändler (vgl. VU für diesen Bereich), hier u.a. verursacht durch den attraktiveren zentralen Altstadtbereich, führen zu einer geringeren Mietzahlungsfähigkeit.

Hier können Spielhallen mit ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit in einem Maße eindringen, daß eine Gefährdung der Qualität und Nutzungsvielfalt dieser Einkaufsstraße hervorgerufen wird.

Die Versorgungsfunktion der Oststraße für den umliegenden Bereich, aber

auch für den übrigen Stadtbereich, wäre gefährdet.

Ein pauschaler Ausschluß von Spielhallen und Vergnügungsstätten aus dem gesamten Innenstadtbereich ist aufgrund eines damit verbundenen Abwägungsdefizits nicht möglich.

Ein Ausschluß aus dem gesamten Innenstadtbereich wäre ein generelles Verbot einer Nutzung, die der Ordnungsgeber dem Kerngebiet zugewiesen hat.

Beachtlich ist in diesem Zusammenhang jedoch auch, daß eine besonders restriktive Handhabung der Zulassung von Vergnügungsstätten in den innerstädtischen Bereichen zu einer Verdrängung dieser Betriebe in stadtnahe Wohngebiete führen kann.

Daher erscheint es sinnvoll, die Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten von seiten der Stadt in der Richtung zu steuern, daß empfindliche Bereiche geschützt werden, eine Massierung von Vergnügungsstätten verhindert wird und die dargelegten städtebaulichen Ziele für den Innenstadtbereich nicht in Frage gestellt werden.

Im Stadtgebiet Warendorf sind folgende Vergnügungsstätten vorhanden bzw. genehmigt:

- im Altstadtbereich:
  - Nachbar Königstr. /Brünebrede (Aufstellungsbeschuß für B-Plan vorhanden)
  - Nachbar Oststraße 55 im Kellergeschoß (Plangebiet)- die Nachbar wurde zwischenzeitlich geschlossen - die Einrichtung eines Bierlokals ist vorgese-
- außerhalb der Altstadt:
  - Spielcasino Wolbecker Straße (GE-Gebiet) (hen
  - Discothek Splieterstraße (Gewerbegebiet)
  - Spielhalle, Splieterstraße (GE-Gebiet)
  - Spielhalle, Am Holzbach (GE-Gebiet)
  - Discothek Wallpromenade 1

Im Bereich der historischen Altstadt ist in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 29, 42, 43 und 49 die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 0.36 befindet sich im Änderungsverfahren, womit ebenfalls der Ausschluß der Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorgesehen ist.

Weitere Bebauungspläne in der Altstadt befinden sich im Verfahren.

Regelungen bezüglich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten bestehen demzufolge dort noch nicht.

Im Plangebiet wird im Kellergeschoß des Hauses Oststraße 55 eine Nachbar betrieben.

Dieser Bestand ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

VII. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die vielschichtige städtebauliche Situation im Plangebiet erfordert differenzierte Festsetzungen, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 (5) BauGB).

Im Bebauungsplan werden die unterschiedlichen Bereiche wie folgt festgesetzt:

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (3) BauGB

Art der baulichen Nutzung

- 1.0 In den WA-Gebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 GewO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 Bau NVO) gemäß § 1 (6) Nr. 1 Bau NVO in Verbindung mit §§ 1 (8) und 1 (9) Bau NVO unzulässig.
- 1.1 In den WA-Gebieten sind Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 (5) Bau NVO in Verbindung mit den §§ 1 (8) und 1 (9) Bau NVO unzulässig.
- 1.2 Im WA 2-Gebiet sind außer Schank- und Speisewirtschaften die unter § 4 (2) Nr. 2 und 3 Bau NVO aufgeführten bestimmten Arten der baulichen und sonstigen Anlagen (Nutzungen) gem. § 1 (5) Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und Abs. 9 Bau NVO, nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.1 Im WB 1-Gebiet sind Vergnügungsstätten außerhalb des Kellergeschosses gem. § 1 (7) Nr. 3 Bau NVO in Verbindung mit den §§ 1 (8) und 1 (9) Bau NVO unzulässig. Im Kellergeschoß ist die gemäß § 4a (3) Nr. 2 Bau NVO ausnahmsweise Zulässigkeit nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 In den WB 2 und WB 3-Gebieten ist die gem. 4a (3) Nr. 2 Bau NVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 1 (6) Bau NVO in Verbindung mit §§ 1 (8) und 1 (9) Bau NVO ausgeschlossen.
- 2.3 In den WB 1, WB 2 und WB 3-Gebieten sind gemäß § 4a (4) Nr. 1 Bau NVO in Verbindung mit den § 1, Absätze 7, 8 und 9 Bau NVO oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- 2.4 Im WB 3-Gebiet sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 (5) Bau NVO in Verbindung mit den § 1, Absätze 7, 8, u. 9 Bau NVO unzulässig.

1. Allgemeines Wohngebiet im Block WA1 und WA2  
Oststraße, Zuckertimpen, Pater-Markötter-Promenade  
(Festsetzung = WA)

Dieser Block im östlichen Randbereich der Altstadt grenzt rückwärtig direkt an die hier als Grüngürtel ausgebildete Promenade, die die Altstadt umschließt.

Dieser Wohnstandort in der Altstadt soll langfristig gesichert werden. In diesem Bereich dienen 80 % der Gebäude ausschließlich dem Wohnen. Lediglich in einem zur Oststraße orientierten Gebäude befinden sich im Erdgeschoß eine Sparkassenfiliale und ein Raumausstatter, in den Obergeschossen ein Rechtsanwaltsbüro und Wohnungen.

Da dieser Bereich vorwiegend dem Wohnen dient und die übrigen Nutzungen das Wohnen nicht stören, wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der in diesem Bereich stark vernachlässigten Bausubstanz sowie der vorhandenen Sozialstruktur handelt es sich um eine eher instabile Wohnlage, die vor Abwertungstendenzen zu schützen ist.

Das Eindringen von Nutzungen, die geeignet sind, die Qualität des Wohnstandortes zu beeinträchtigen, ist zu verhindern.

**Die von Vergnügungsstätten und auch von Schank- und Speisewirtschaften im Sinne der BauNVO ausgehenden Störungen der Wohnruhe können zu Attraktivitätseinbußen führen.**

Neben den meßbaren Umwelteinwirkungen gehen von diesen Einrichtungen negative soziale Einflüsse auf das Wohnumfeld aus, die dem Charakter der Nutzung Wohnen nicht entsprechen und damit die Wohn- und Lagequalität erheblich einschränken.

Gemäß BauNVO sind Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten (MK) allgemein und Besonderen Wohngebieten (WB) ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund jüngster höchstrichterlicher Rechtsprechung können Spielhallen als "sonstige Gewerbebetriebe" in Allgemeinwohngebieten zulässig sein, wenn sie vom Typus einer Vergnügungsstätte, wie er für Kerngebiete typisch ist, abweichen.

Aus den dargelegten städtebaulichen Erwägungen sollen Spielhallen auch als "sonstige Gewerbebetriebe" im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden (Festsetzung Nr. 1).

**Der Ausschluß von Schank- und Speisewirtschaften soll bewirken, daß die im angrenzenden Oststraßenbereich vorhandene Konzentration von Gaststätten sich nicht auf das Wohngebiet ausdehnt (Festsetzung Nr. 1.1).**

Im WA2-Gebiet wird außerdem aufgrund der z.Zt. ausgeübten reinen Wohnnutzung und der geringen Größe des Gebietes (7 Wohngebäude), für erforderlich gehalten, daß außer der Schank- und Speisewirtschaftsnutzung, die ausgeschlossen ist, die unter § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind (Festsetzung Nr. 1.2).

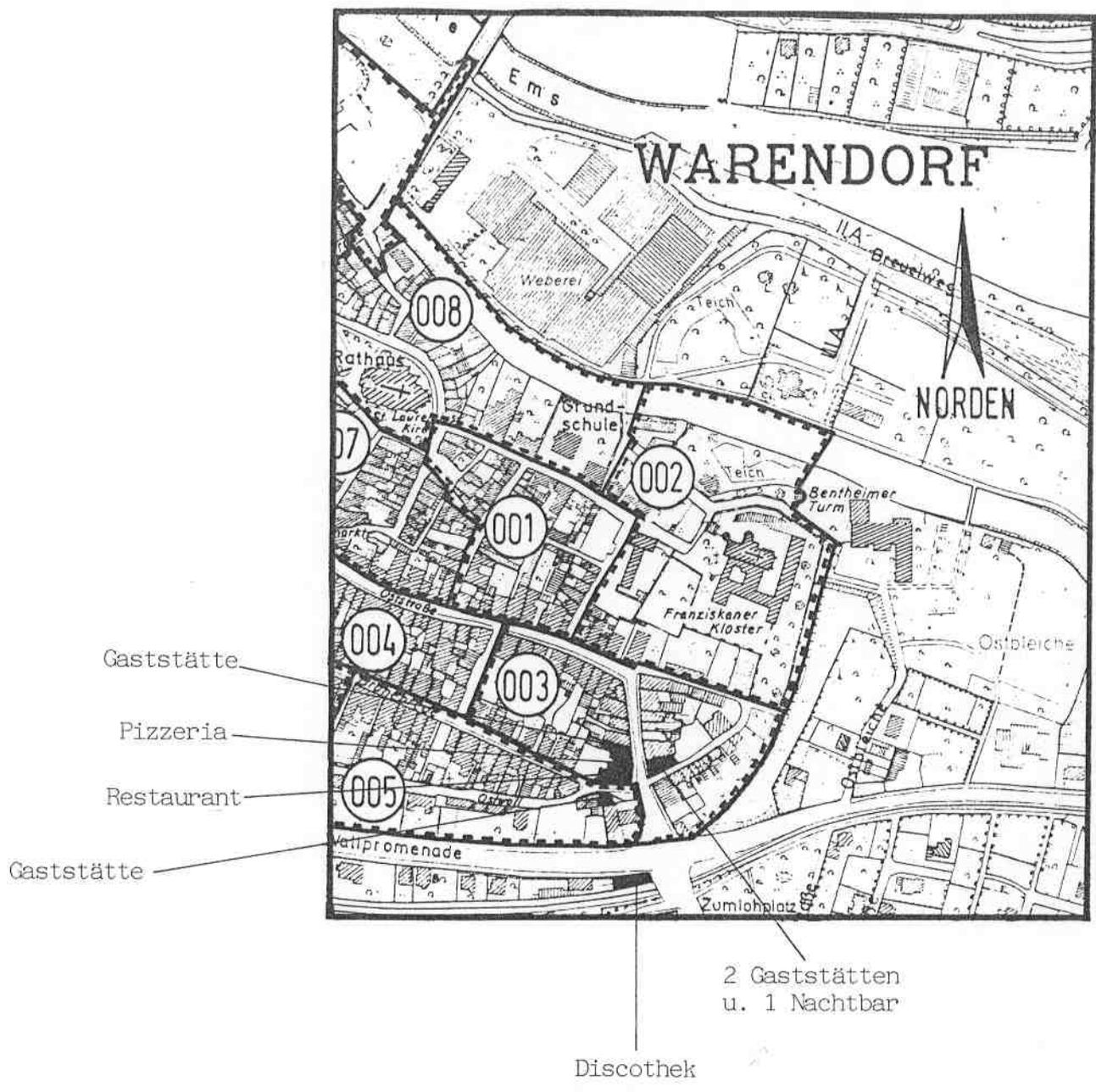
2. Besonderes Wohngebiet beiderseits der Oststraße (von Oststraße 45 und 46 bis Oststraße 56, 57 und 59)  
(Festsetzung = WB 1)

Die Ausweisung dieses Bereiches als Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO wurde bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung der Nutzungsstruktur des Plangebietes dargelegt und begründet.

Dieser Bereich bildet, bedingt durch den geknickten Straßenverlauf, den Randbereich der Oststraße mit ihrer zentrumsergänzenden Versorgungsfunktion.

Die Oststraße ist in ihrem gesamten über das Plangebiet hinausgehenden Verlauf als sogenannte "zweite Lage" für Einzelhandelsbetriebe zu bezeichnen.

GASTSTÄTTEN AM OSTTOR  
Stand: 1988



Der Randbereich der Oststraße wird geprägt durch die Wohnfunktion, aber auch durch in diesem Bereich neben Dienstleistung und Einzelhandel betriebene Gaststätten sowie eine Nachtbar, die sich bis zum Frühjahr 1990 im Kellergeschoß des Hauses Oststraße 55 befand.

Die Auswirkungen von Vergnügungsstätten auf das Wohnen sind mit den Auswirkungen im Allgemeinen Wohngebiet vergleichbar.

Andererseits hat der Gesetzgeber Vergnügungsstätten im WB-Gebiet als ausnahmsweise zulässige Nutzung vorgesehen.

Hier sind die unterschiedlichen Schutzbedürfnisse des Wohnens der beiden Gebietskategorien (WB und WA) einzustellen. Im WB-Gebiet bestimmt sich die Störanfälligkeit durch die Vereinbarkeit der zulässigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen mit dem Wohnen unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes.

Die besondere Eigenart des Gebietes ist es gerade, daß neben dem Wohnen in nicht nur untergeordnetem Umfang andere Nutzungen vorhanden sind. Die anderen Nutzungen dürfen jedoch nicht derartige Spannungen auslösen, daß die Wohnnutzung langfristig verdrängt wird. Die langfristige Sicherung der Wohnnutzung ist im Gegenteil erklärtes Ziel der seit 1984 betriebenen Stadterneuerungsmaßnahmen.

In die Abwägung ist jedoch einzubeziehen, daß in diesem Bereich bereits eine Vergnügungsstätte (im Kellergeschoß) sowie Schank- und Speisewirtschaften vorhanden sind.

Planungsziel ist hier, die Wohnnutzung nicht zu verdrängen, aber auch Vergnügungsstätten als einer Art der städtischen Freizeitgestaltung einen angemessenen Entwicklungsspielraum zuzugestehen.

In diesem Bereich des Plangebietes befinden sich auch Einzelhandelsbetriebe sowie öffentliche und private Dienstleistungen (z.B. Frauenberatungsstelle, Selbsthilfeberatungsstelle).

Aufgrund der hohen Mietzahlungsfähigkeit insbesondere der Spielhallen, besteht die Gefahr, daß die Nutzungsvielfalt und besondere Eigenart des Bereiches zerstört und die Versorgungsfunktion in nicht unerheblichem Maße beeinträchtigt wird.

Weiterhin ist im Rahmen der Abwägung eine mögliche Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch Konzentrationen von Vergnügungsstätten angemessen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, daß sich im Gebäude Oststraße 58, gegenüber bzw. neben den Gaststätten und der Vergnügungsstätte ein Evangelisches Gemeindehaus befindet, das jedoch außerhalb des Plangebietes liegt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein für Veranstaltungszwecke genutztes Gebäude, so daß direkte zusätzliche Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

Dennoch sollten die Belange der Evangelischen Kirche dahingehend berücksichtigt werden, die Nutzung durch Gaststätten und Vergnügungsstätten in der Umgebung einzuschränken.

Spielhallen und andere Vergnügungsstätten sind in diesem Planbereich, wie in § 4a (3) Nr. 2 BauNVO vorgesehen, nur ausnahmsweise zulässig.

Durch die nur ausnahmsweise zulässige Nutzung wird den Vergnügungsstätten ein angemessener Entwicklungsspielraum zugebilligt.

Auf der anderen Seite wird durch die Ausnahmetatbestandsregelung die Baugenehmigungsbehörde in die Lage versetzt, städtebaulich unverträgliche Entwicklungen im Einzelfall zu vermeiden.

Um stadtgestalterische und strukturelle Belange zu sichern, ist die gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten unter Anwendung von § 1 (7) BauNVO i.V.m. § 1 (8) BauNVO nur im Kellergeschoß zulässig.

Um die Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion zu sichern, sind gemäß § 4a (4) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (7) BauNVO oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Diese Regelung schließt jedoch nicht aus, daß auch innerhalb der Wohnungen Räume für freiberuflich Tätige zulässig sind.

3. Besonderes Wohngebiet im Bereich der Oststraße, östlich der Zuhornstraße bis Oststraße 43 und 44  
(Festsetzung = WB2)

Dieser Bereich ist geprägt durch eine besonders wertvolle, in ihrer Geschlossenheit bedeutende historische Bausubstanz.

Während in den Erdgeschossen Läden und Dienstleistungsbetriebe zu finden sind, werden die Obergeschosse zum Wohnen genutzt. In einem Hinterhof befindet sich ein Handwerksbetrieb, der jedoch als nicht störend einzustufen ist.

Die vorhandene kleinteilige gewerbliche Struktur spiegelt sich auch in der städtebaulichen Struktur wider. Auch hier ist die gewerbliche Nutzung geprägt durch die bereits beschriebene "Zweite Lage".

Andererseits ist gerade auf der Oststraße eine Entwicklung hin zu einem eigenständigen zentrumsergänzenden Versorgungsbereich zu beobachten (z.B. Weinhandlung, Autoteilehandel).

Planerisches Ziel für diesen Bereich ist zum einen die Stützung der gewerblichen Funktion, aber auch die langfristige Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion.

Die gewerbliche Entwicklung kann nachhaltig durch das Eindringen von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten, die durch ihre hohe Mietzahlungsfähigkeit andere Betriebe verdrängen, gestört werden. Die kleinteilige Gewerbestruktur, die sich in der städtebaulichen Struktur abbildet, wäre in Gefahr.

Aber auch die Wohnfunktion und damit die Ziele der Stadterneuerung können durch bereits beschriebene Attraktivitätseinbußen im Umfeld von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen geschwächt werden.

Die in § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden bei Anwendung von § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO in diesem Bereich nicht zugelassen.

Auf diese Weise wird auch den in diesem Bereich besonders bedeutsamen Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung getragen.

Um die Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion zu sichern, sind gemäß § 4a (4) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (7) BauNVO oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Diese Festsetzung schließt jedoch nicht aus, daß auch innerhalb der Wohnungen Räume für freiberuflich Tätige zulässig sind.

4. Besonderes Wohngebiet im Bereich der Brünebrede, Probsteigasse und Zuckertimpen (Festsetzung = WB3)

Der im Plangebiet liegende Bereich der Brünebrede wird auch in den Erdgeschossen durch die Wohnnutzung geprägt.

Auch im außerhalb des Plangebietes liegenden Bereich der Brünebrede überwiegt die Wohnnutzung.

Lediglich vereinzelt finden sich Dienstleistungseinrichtungen oder Läden (z.B. Beratungsstelle, Schneiderei, Hifi-Laden).

Dieser Charakter der östlichen Brünebrede soll erhalten bleiben.

Insbesondere soll verhindert werden, daß die am Kreuzungspunkt Brünebrede/Oststraße vorhandene Nutzung -Schank- und Speisewirtschaften- sich weiter in die Brünebrede hineinzieht und die Wohnruhe erheblich beeinträchtigt.

Ähnliches gilt für die Probsteigasse und Zuckertimpen. Auch hier überwiegt die Wohnnutzung. Ein Ausbreiten der Nutzung Schank- und Speisewirtschaften von der Oststraße aus stellt auch hier eine starke Beeinträchtigung der Wohnnutzung dar.

Um das Wohnen in diesen Bereichen zu schützen, den Entwicklungsspielraum aber auch nicht unnötig einzuengen, ist in diesem Bereich die allgemein zulässige Nutzung der Schank- und Speisewirtschaften (§ 4a (2) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 (5), § 1 (9) BauNVO).

Um die Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion zu sichern, sind gemäß § 4a (4) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (7) BauNVO oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Diese Festsetzung schließt jedoch nicht aus, daß auch innerhalb der Wohnungen Räume für freiberuflich Tätige zulässig sind.

VIII. Verkehrsinmissionen  
=====

Inmissionsbelastung der Bebauung im Bereich Oststraße/Zuckertimpen / Pater-Markötter-Promenade durch den Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße 64 (Wallpromenade - Beelener Straße)

Von den Verkehrsemissionen auf der B 64 und dem Kreuzungspunkt mit der Oststraße sind insbesondere die Gebäude Oststraße 59 und 57 im Plangebiet, bedingt durch ihre Lage, direkt betroffen.

Die übrige Bebauung liegt weiter von der Straße entfernt und ist auch durch die Promenade und den Grünstreifen zwischen Promenade und Straße optisch abgeschirmt. Eine aufgelockerte Begrünung hat allerdings nur eine geringe, durch Berechnungen kaum zu erfassende Schalldämmwirkung.

Um so höher wird allgemein die psychologische Wirkung eines begrünten Bereiches auf eine Verringerung des subjektiven Lärmempfindens eingeschätzt.

Nach Auskunft des Landesstraßenbauamtes Münster liegt die durchschnittliche, tägliche Verkehrsmenge (DIV) für 1985 bei 12.003 Kfz/Std.  
 Anhand einer Prognosekurve kann der Wert für 1988 ermittelt werden.  
 Der Wert von 1985 ist mit 1,05 angesetzt, der Wert für 1988 mit 1,075.  
 Daraus ergibt sich für 1988 ein DIV von 12.289 Kfz/Std. Der Lkw-Anteil lag 1985 bei 10,5 % und wird für 1988 mit 10,75 % angesetzt.

Im folgenden wird eine Berechnung der Immissionsbelastung gemäß DIN 18005 von 1987 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt.

Berechnung des Emissionspegels

$$L_m E = L_m (25) + \Delta L_{strO} + \Delta L_v + \Delta L_{stg}$$

Verkehrsstärke M (Bundesstraße):

$$M \text{ tags} = 0,06 \times 12.289 = 738 \text{ Kfz/h mit } 10,75 \% \text{ Lkw-Anteil}$$

$$M \text{ nachts} = 0,011 \times 12.289 = 136 \text{ Kfz/h mit } 10,75 \% \text{ Lkw-Anteil.}$$

Aus diesen Werten ergibt sich folgender Mittelungspegel (LM 25):

$$LM (25) \text{ tags} = 69 \text{ dB}$$

$$LM (25) \text{ nachts} = 61 \text{ dB}$$

Weiter gilt für:

$$\Delta L_{strO} = 0 \text{ (nicht geriffelter Gußasphalt)}$$

$$\Delta L_{stg} = 0 \text{ (keine Steigung)}$$

$$\Delta L_v \text{ tags} = - 4 \text{ dB bei } 50 \text{ km/h und } 10 \% \text{ Lkw}$$

$$\Delta L_v \text{ nachts} = - 4 \text{ dB bei } 50 \text{ km/h und } 10 \% \text{ Lkw}$$

$$L_m E \text{ tags} = (L_m 25) + \Delta L_{strO} + \Delta L_v + \Delta L_{stg}$$

$$L_m E \text{ tags} = 69 \text{ dB} + 0 - 4 \text{ dB} + 0 = \underline{65 \text{ dB}}$$

$$L_m E \text{ nachts} = 61 \text{ dB} + 0 - 4 \text{ dB} + 0 = \underline{57 \text{ dB}}$$

Berechnung des Beurteilungspegels

Der Beurteilungspegel  $L_v$  für Verkehrsinmissionen am Gebäude Oststraße 59 (Höhe: 4,00 m, Abstand von der Achse der als lang und gerade einzustufenden Bundesstraße: 10,00 m) wird wie folgt berechnet:

$$L_v = L_m E - \Delta L_s + \Delta L_k$$

$$\Delta L_s = - 4 \text{ dB (Abstand + Höhe des Gebäudes)}$$

$$\Delta L_k = 3 \text{ dB (Zuschlag für lichtzeichengeregelte Kreuzung)}$$

$$L_v \text{ tags} = 65 \text{ dB} - (- 4 \text{ dB}) + 3 \text{ dB} = \underline{72 \text{ dB}}$$

$$L_v \text{ nachts} = 57 \text{ dB} - (- 4 \text{ dB}) + 3 \text{ dB} = \underline{64 \text{ dB}}$$

Der Beurteilungspegel für Verkehrsimmissionen am Gebäude Oststraße 57 (Höhe: 10,00 m, Abstand: 35,00 m) berechnet sich wie folgt:

$$L_v = L_{mE} - \Delta L_s + \Delta L_k$$

$$\Delta L_s = 2 \text{ dB (Korrektur für Höhe + Abstand des Gebäudes)}$$

$$\Delta L_k = 3 \text{ dB (Zuschlag für lichtzeichengeregelte Kreuzung)}$$

$$L_v \text{ tags} = 65 \text{ dB} - 2 \text{ dB} + 3 \text{ dB} = \underline{66 \text{ dB}}$$

$$L_v \text{ nachts} = 57 \text{ dB} - 2 \text{ dB} + 3 \text{ dB} = \underline{58 \text{ dB}}$$

Der Beurteilungspegel  $L_v$  für Verkehrsimmissionen an den Rückseiten der Gebäude Zuckertimpen 2 - 8 (Höhe: 8,00 m, mittlerer Abstand: 50,00 m) berechnet sich wie folgt:

$$L_v = L_{mE} - \Delta L_s + \Delta L_k$$

$$\Delta L_s = 4,5 \text{ dB (Korrektur für Höhe + Abstand des Gebäudes)}$$

$$\Delta L_k = 2 \text{ dB (Zuschlag für lichtzeichengeregelte Kreuzung)}$$

$$L_v \text{ tags} = 65 \text{ dB} - 4,5 \text{ dB} + 2 \text{ dB} = \underline{63 \text{ dB}}$$

$$L_v \text{ nachts} = 57 \text{ dB} - 4,5 \text{ dB} + 2 \text{ dB} = \underline{55 \text{ dB}}$$

Der Beurteilungspegel  $L_v$  für Verkehrsimmissionen an den Gebäuden Zuckertimpen 10 - 14 (Höhe: 8,00 m, Abstand: 65,00 m) berechnet sich wie folgt:

$$L_v = L_{mE} - \Delta L_s + \Delta L_k$$

$$\Delta L_s = 5,5 \text{ dB (Korrektur für Höhe + Abstand)}$$

$$\Delta L_k = 2 \text{ dB}$$

$$L_v \text{ tags} = 65 \text{ dB} - 5,5 \text{ dB} + 2 \text{ dB} = \underline{62 \text{ dB}}$$

$$L_v \text{ nachts} = 57 \text{ dB} - 5,5 \text{ dB} + 2 \text{ dB} \underline{54 \text{ dB}}$$

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- sind den einzelnen Baugebieten der BauNVO Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet.

Der von den Verkehrsimmissionen der B 64 betroffene Bereich im Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Orientierungswerte liegen bei

- tags 55 dB
- nachts 45 dB bzw. 40 dB.

25/

Diese Werte werden im Bereich Oststraße/Zuckertimpen/Pater-Markötter-Promenade überschritten.

Aufgrund der Lage des Bereiches am Rande der Altstadt und der vorhandenen Struktur sind hier andere Maßstäbe anzusetzen als an ein neugeplantes Baugebiet. Andererseits ist zu berücksichtigen, daß die Planungen der Stadt dahin gehen, diesen Bereich als Wohnstandort zu sichern.

Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen werden am Osttor aus städtebaulichen Gründen nicht als sinnvoll erachtet.

Der Bereich Osttor mit seiner historischen Bebauung ist prägend im Warendorfer Stadtbild und bildet einen der Torbereiche zur Altstadt.

Aus den genannten Gründen werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" werden als anzustrebende Werte für Innengeräuschpegel nachts in Schlafräumen 30 dB und tagsüber in Aufenthaltsräumen 35 dB genannt.

Auf dieser Grundlage werden gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan diejenigen Bereiche, in denen besondere passive bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind, festgesetzt.

#### Schallschutzbereich 1 (Oststraße 59)

Beurteilungspegel tags: 72 dB

Beurteilungspegel nachts: 64 dB

Um die angestrebten Innengeräuschpegel zu erreichen, sind an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten Fenster und Türen der Schallschutzklasse 3 mit einem Schalldämmwert von 35 - 39 dB vorzusehen.

#### Schallschutzbereich 2 (Oststraße 57)

Beurteilungspegel tags: 66 dB

Beurteilungspegel nachts: 58 dB

Um die angestrebten Innengeräuschpegel zu erreichen, sind an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten Fenster und Türen der Schallschutzklasse 2 mit einem Schalldämmmaß von 30 - 34 dB vorzusehen.

#### Schallschutzbereich 3 (Zuckertimpen 2- 14)

Beurteilungspegel tags: 63/62 dB

Beurteilungspegel nachts: 55/54 dB

Um die angestrebten Innengeräuschpegel zu erreichen, sind an den der Bundesstraße 64 zugewandten Gebäudeseiten Fenster und Türen der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmmaß von 25 - 29 dB vorzusehen.

Da der Beurteilungspegel nachts in allen 3 Bereichen über 45 dB liegt, so daß ein ungestörter Schlaf bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich ist, soll im Falle eines bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens in zur B 64 orientierten Schlafräumen der Einbau von Fenstern mit einer schallgedämmten Lüftung empfohlen werden.

IX. Erschließung und Versorgung  
=====

Das vorhandene Straßennetz sichert den Anschluß der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen.

Aufgrund des im gesamten Plangebiet vorhandenen Netzes für Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Telefon, sind Anschlüsse für die gesamte Bausubstanz vorhanden.

Zwischen den Grundstücken Oststraße 48 und Oststraße 50 führt eine Gasse in den Blockinnenbereich. Diese Fläche wird im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Baugrundstücke belastet (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB), um dem Anschluß dieser Baugrundstücke an die Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung zu dienen.

Für Erschließung und Versorgung entstehen durch die Bauleitplanung keinerlei Kosten.

Warendorf, den 10.05.1990

Stadt Warendorf  
Der Stadtdirektor



(Meyer)  
Städt. Baudirektor