

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 0.09 für den Bereich "Westlich der Promenade zwischen Rüenschluppe und Bleichstraße einschließlich des östlichen Erweiterungsgebietes"

### 1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 05.02.1992 für das oben genannte städtebauliche Quartier in unmittelbarem Anschluß an die historische Altstadt einen Aufstellungsbeschuß gefaßt, um die städtebauliche Ordnung im Sinne der Zielvorstellungen der Stadterneuerung gemäß Rahmenplan vom 18.04.1991 durch einen Bebauungsplan abzusichern.

Die Neuordnung des Quartiers sollte danach die Nutzung unbebauter Flächen, die Umnutzung vorhandener Flächen, die Sicherung der Parkplätze für die Altstadt und eine städtebaulich angemessene Umgestaltung des Wilhelmplatzes zum Inhalt haben. Letzteres wurde zwischenzeitlich zurückgestellt.

Der Aufstellungsbeschuß vom 05.02.1992 wurde am 01.02.1995 ergänzt, so daß das Plangebiet auch den Bereich südlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 0.43 zwischen Münsterwall und Promenade einschließlich der Friedrichstraße erfaßt.

Zur Sicherung der vorgenannten planerischen Zielvorstellung wurde eine Veränderungssperre erlassen, welche zwischenzeitlich durch Fristablauf außer Kraft getreten ist. Für das Grundstück im Bereich nördlich Ecke Wilhelmstraße/Rüenschluppe wurde das Vorkaufsrecht ausgeübt.

### 2. Festsetzungen im Bebauungsplan

#### 2.1 Mischgebiete (MI)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI 1 - 4) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Interesse der vorhandenen Nutzungen und der Wohnqualität benachbarter Quartiere soll die Zulässigkeit der Arten von Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 6. - 8. (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2) sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit des § 6 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

...

Im Bereich nördlich des MI2-Gebietes zwischen Badestraße und Emspromenade ist ein Mischgebiet mit einem besonderen Nutzungszweck "Parkierungsanlage" vorgesehen.

Zulässig sind danach überdachte Stellplätze in einem Gebäude.

Die Parkierungsanlage dient wie unter 4. dargelegt, der Schaffung von Parkplätzen für aufgegebenen und noch aufzugebende Stellplätze der Altstadt.

Eine Einfügung der Parkierungsanlage in das Wohnumfeld wird u.a. auch durch Bepflanzung und begrünte Rankgerüste erreicht.

## 2.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der Bereich zwischen Promenade und dem Münsterwall wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Interesse der vorhandenen Nutzungen soll die ausnahmsweise Zulässigkeit der Art von Nutzung entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5. (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Im WA-Gebiet ist desweiteren eine Fläche längs der Promenade gekennzeichnet, auf der keine Stellplätze oder Garagen zulässig sind. Hiermit soll das städtebauliche Ziel die Anschlußflächen im Bereich der historischen Wall- und Grabenanlage von jeglicher Bebauung und sonstiger Versiegelung freizuhalten umgesetzt werden.

Im weiteren Verfahren soll für das ~~östlich~~ Am Stadtgraben gelegene gastronomisch genutzte Gebäude geklärt werden, ob städtebauliche Gründe die Erforderlichkeit eines Rückbau- und Entsiegelungsgebotes gemäß § 179 BauGB begründen um im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes hiervon Gebrauch machen zu können.

## 2.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Südlich des Wilhelmsplatzes zwischen Wilhelmstraße und dem Stadtgraben ist ein Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Entsprechend der Anlage wird das "Theater am Wall" als kulturellen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung dargestellt und da dem Denkmalschutz unterliegend, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend gekennzeichnet.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Baukörperhöhen**

Innerhalb der Mischgebiete 1 - 4 ergeben sich aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes unterschiedliche maximale Gebäudehöhen von 12,50 m bis 14,50 m.

Die maximale Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 14,25 m, im Bereich der überbaubaren Flächen des Theaters am Wall 12,50 m und im Bereich des MI-Gebietes mit besonderem Nutzungszweck "Parkierungsanlage" 8,50 m.

Hierbei bemißt sich die höchste Gebäudehöhe im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche in der Straßenmitte.

In Ergänzung der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ist in den Baugebieten eine zwingende II- bzw. zwingende II- bis IIIgeschossige Bauweise festgesetzt. Im MI2-Gebiet ist in einer erweiterten überbaubaren Fläche eine I-geschossige Bauweise zulässig.

#### **3.2 Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl**

Da es sich bei dem Plangebiet um einen altstadtnahen Bereich handelt, wird bezogen auf die Mischgebiete MI1-4 die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 voll ausgeschöpft.

In dem Mischgebiet mit besonderer Zweckbestimmung "Parkierungsanlage" wird gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung die GRZ mit 0,8, die GFZ mit 1,6 und im WA-Gebiet im Interesse einer verdichteten, innerstädtischen Bebauung die GRZ ebenfalls mit 0,6 festgesetzt.

Der Grundstückssituation des "Theaters am Wall" entsprechend wird die GRZ mit 0,9 festgeschrieben.

### 3.3 Überbaubare Flächen

Die festgesetzten überbaubaren Flächen sind in Abhängigkeit der festgesetzten Grundflächenzahl größtmöglich durch Baugrenzen gefaßt.

Lediglich im Bereich des MI1-Gebietes sind aufgrund der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung die überbaubaren Flächen an den vorhandenen Gebäudebestand gebunden, wobei sich hier eine maximale Bautiefe von 12,50 m ergibt. Die sonstigen Bautiefen ergeben sich aus den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Für das "Theater am Wall" ergibt sich aufgrund des Denkmalschutzes bzw. für die Absicherung der Geschlossenheit des Straßenraumes Münsterwall die Notwendigkeit der Festsetzung einer Baulinie.

### 3.4 Bauweise

Im Interesse einer verdichteten innerstädtischen Bebauung wird für die Baugebiete mit Ausnahme des WA-Gebietes eine offene, bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt.

Da im WA-Gebiet eine offene bzw. geschlossene Bauweise bereits vorhanden ist, wird im Interesse des Bestandes von einer Festsetzung abgesehen.

### 3.5 Gestalterische Festsetzungen

Anhand des vorhandenen Gebäudebestandes im Plangebiet wurden die entsprechenden gestalterischen Vorschriften für die baulichen Bereiche abgeleitet.

Danach sind in den MI1-4-Gebieten Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von  $45^\circ \pm 5^\circ$  zulässig.

Unter dem Gesichtspunkt des Bestands- und Denkmalschutzes sind für das "Theater am Wall" Walmdächer mit  $30^\circ \pm 5^\circ$  Dachneigung festgesetzt.

Die vorgesehene Parkieranlage ist im Bereich der äußeren und inneren Stellplätze im 2. Geschoß mit ca.  $26^\circ$  geneigten Pultdächern zu versehen.

Desweiteren sind in den MI1-4-Gebieten bei der Ausführung von Doppelhäusern und Hausgruppen Gebäudehöhen, Firstrichtungen und damit verbundene Dachneigungen einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind im Material und Farbgebung gleich zu gestalten.

In dem MI4-Gebiet müssen Dachgauben und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den Ortsgängen einhalten. Die Länge der Dachgauben bzw. Dacheinschnitte darf max. 40 % der Gebäudelänge je Gebäude betragen. Dachgauben oberhalb der Kehlbalkenlage (Spitzboden) sind nicht zulässig.

Für Vorgärten gilt, soweit nicht durch die Gestaltungssatzung zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt der Stadt Warendorf vom 19.12.1996 bestimmt, bis auf die Flächen der Garagenzufahrten, Garagen, Stellplätze, Hauseingangsbereiche und Terrassen, dass diese gärtnerisch - versiegelungsfrei - zu gestalten sind.

Darüber hinaus sind bezogen auf das WA-Gebiet und MI3-Gebiet zum Bereich Am Stadtgraben hin Hain- oder Rotbuchenhecken bis zu 1,80 m Höhe, auch in Verbindung mit Maschendrahtzaun oder ähnlichen Zaunanlagen, einzufriedigen. Unterbrechungen zur Anlage von Zuwegungen zu den Hauseingängen/Grundstücken sind zulässig. Ausnahmsweise sollen auch immergrüne Hecken zulässig sein, soweit die einheitliche Gestaltung nicht gestört oder unterbrochen wird.

Zur besseren Einfügung der vorgesehenen Parkieranlage zwischen Badestraße und der Emspromenade sind an dem Gebäude in Abständen (Stützabstand) von jeweils ca. 5,0 m Rankgerüste zur Begrünung zu errichten.

Darüber hinaus gilt für das Plangebiet bis auf das MI4-Gebiet die Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt der Stadt Warendorf vom 19.12.1996.

#### 4. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wilhelmstraße an das überörtliche Verkehrsnetz der B 64 angeschlossen.

Die weiteren Erschließungsanlagen sind entsprechend ausgebaut und voll funktionsfähig.

Vorhandene öffentliche Stellplätze sind im Bereich des Wilhelmsplatzes nachrichtlich dargestellt und der geplante Parkplatz nördlich der Rüenschluppe/Friedrichstraße verbindlich festgesetzt.

Unter Zugrundelegung der Aufstellung zur "Stellplatzbilanz Warendorfer Altstadt" vom März 1997 wird das Konzept zum Bau von Stellplatzanlagen im Bereich der Innenstadt an der Ecke Wilhelmstraße/Rüenschluppe in abgewandelter Form umgesetzt.

...

Zur Sicherung und Verwirklichung des Zieles und Zwecks der städtebaulichen Maßnahmen - Schaffung von Parkplätzen für aufgegebenen bzw. noch aufzugebende Stellplätze der Altstadt - ist die Inanspruchnahme der privaten Flächen im Bereich zwischen Badestraße und Emspromenade erforderlich, um hier eine Parkierungsanlage bauen zu können.

Der öffentliche Bereich am Stadtgraben wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung \*-Fußgänger- und Radfahrerbereich-ausgewiesen (geändert lt. UPV-Beschluss vom 19.08.1999).

## 5. Eingrünung

Zur Sicherung der vorhandenen Bäume am Stadtgraben ist im Falle des Eingehens eine Bindung für eine Neuanpflanzung vorgesehen, wobei auf die vorhandene, standortgerechte heimische Gehölzart - Linde - zurückzugreifen ist.

Weitere Eingrünungsmaßnahmen werden im Zuge der Erstellung der öffentlichen Parkfläche zwischen Wilhelmstraße und Am Stadtgraben durchgeführt. Neben der nachrichtlich dargestellten Baumbepflanzung sind danach zugehörige Baumscheiben mindestens 2,00 m breit und ca. 9,0 qm groß auszuführen, damit sich Bodendecker, Sträucher, Gräser und Bäume zu standortgerechten Pflanzgemeinschaften entwickeln können.

Bei der Oberflächenbefestigung der Stellplätze, mit Ausnahme der Fahrgassen, soll großflächiges Pflaster mit einem nicht zu versiegelnden Fugenanteil von ca. 20 % zur Ausführung gelangen.

## 6. Verkehrsimmissionen

Entsprechende Aussagen sind im Verkehrsentwicklungsplan von 1991 vorhanden.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden die schalltechnisch relevanten Geräuschquellen (Straße, öffentliche Parkfläche, Parkierungsanlage) festgestellt und die maßgeblichen Geräuschimmissionen berechnet.

Die Untersuchungen (siehe Anlage) ergaben, daß bezogen auf die Baugebiete die Lärmeinwirkungen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten.

Aufgrund der vorgegebenen örtlichen Situation ist eine Einhaltung der Orientierungswerte nicht durchführbar bzw. bezogen auf die vorgesehene Parkierungsanlage und öffentliche Parkfläche nicht wünschenswert.

Auf eine weitere Einbeziehung an den Planentwurf angrenzender Gebiete wurde verzichtet, da die betroffenen Bebauungen in nicht unerheblichen Maß bereits durch Verkehrslärm belastet sind und die geplante öffentliche Parkfläche bzw. Parkierungsanlage nur geringfügige Pegelerhöhungen bedingen.

Der angemessene Schutz vor Verkehrslärm ist danach über passive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen. Aus diesem Grunde werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan zur Lärminderung festgesetzt:

- Die Parkierungsanlage zwischen Badestraße und Emspromenade ist nach Norden und Süden mit geschlossenen Wänden zu erstellen, die das oberste Parkdeck im Bereich der Fahrgassen um mindestens 2,50 m überragen.

Das oberste Parkdeck ist bis auf die Fahrgassen mit geschlossener Dachfläche zu versehen.

Die in der schalltechnischen Beurteilung max. zulässigen Öffnungen in der Ost- und Westwand dürfen nicht ohne weiteren schalltechnischen Nachweis vergrößert werden.

Der Zu- und Abfahrtsbereich an der Badestraße ist bindend festgelegt.

- In dem MI1-4-Gebieten und WA-Gebiet müssen bereichsbezogen differenziert Außenbauteile von Gebäuden für nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Soweit desweiteren festgesetzt müssen Schlaf- und Kinderzimmer zusätzlich mit Schalldämmlüftern ausgestattet werden.

## 7. Ver- und Entsorgung

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

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird dabei auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt.

Darüber hinaus wird aus ökologischer Sicht die Speicherung und/oder Versickerung bzw. Wiedernutzung relativ gering belasteter Niederschlagswässer von Dachflächen empfohlen.

Mit dieser Festsetzung und Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers wird im wesentlichen das Ziel einer Rückführung ins Grundwasser bzw. das Sparen hochwertigen Trinkwassers verfolgt.

Für die Versorgung mit Strom und Gas sind die entsprechenden Energieversorgungsunternehmen zuständig. Die Versorgung des Plangebietes ist durch das bestehende ggf. noch ergänzend zu verlegendes Leitungsnetz und die Ausweisung von Flächen der Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung gewährleistet. \*Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb des Leitungsnetzes/der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden (ergänzt lt. UPV-Beschluss vom 19.08.1999).

## 8. Altlasten

Das Kataster des Kreises Warendorf über Altlasten/Altlastenverdachtsflächen weist das Gelände des ehemaligen Gaswerkes zwischen Badestraße und Emspromenade als Altstandort aus.

Durchgeführte Baumaßnahmen im Jahre 1981 führten zu einer Sanierung des durch phenolhaltige Rückstände aus der Gas-Teer-Zisterne verunreinigten Bereiches.

Bei Erdarbeiten könnten aufgrund der früheren Nutzungen noch nicht bekannte lokale Verunreinigungen festgestellt werden. Von daher wird der Altstandort kenntlich gemacht.

Geplante Baumaßnahmen auf dem Gelände sind mit dem Ordnungsamt der Stadt Warendorf und der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

## 9. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

Die in die Denkmalliste eingetragenen Gebäude sind im Plan gekennzeichnet.

Bei einer Umgestaltung des Wilhelmsplatzes sind aufgrund der ehemaligen Bastion die denkmalpflegerischen Belange insbesondere zu beachten; dies gilt auch für die angrenzenden Gebäude.

## 10. Kosten der Durchführung der Planung

Im Rahmen der Verwirklichung der öffentlichen Parkfläche im Bereich nördlich der Ecke Wilhelmstraße/Rüenschluppe entstehen der Stadt voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 240.000,-- DM.

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel in den Haushaltsplan kann im Rahmen der Finanzplanung angenommen werden. Es wird davon ausgegangen, daß mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes der Stadt keine wesentlichen Folgelasten entstehen.

## 11. Soziale Maßnahmen

Der Bebauungsplan stellt die Grundlage für Einzelmaßnahmen gegenüber möglichen Betroffenen dar. Die jeweiligen Eigentümer der vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke bzw. deren Nutzungsberechtigte haben sich danach den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß der Sozialbindung des Eigentums im Interesse des Gemeinwohls unterzuordnen, ungeachtet etwaiger Entschädigungsansprüche.

Sollten sich jedoch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Rahmen der Durchführung widererwarten unzumutbare Härten ergeben, muß ggfls. ein Sozialplan aufgestellt werden, der auf die einzelnen konkreten Verhältnisse eingeht.

## 12. FNP-Ausweisung

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt wird im Rahmen der Fortschreibung um den Inhalt der Abweichung gegenüber dem Inhalt des Bebauungsplanes im Parallelverfahren angepaßt.

### 13. Städtebauliche Daten

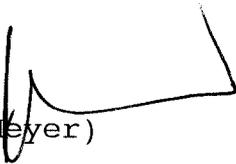
Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächen:

1. Allgemeine Wohngebiete	0,53 ha
2. Mischgebiete	1,06 ha
3. Flächen für den Gemeinbedarf	0,15 ha
4. Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha
5. Verkehrsflächen	1,88 ha
	-----
Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 3,63 ha

Warendorf, den 26.04.1995/04.06.1999/25.02.2000

Stadt Warendorf  
Der Bürgermeister

Im Auftrag



(Meyer)

#### Anlagen

- Schalltechnische Beurteilung der Ingenieurplanung Lubenow Witschel und Partner GbR vom 23.05.1997 zum "Parkhaus zwischen Badestraße und Emspromenade"
- Schalltechnische Beurteilung der Ingenieurplanung Lubenow Witschel und Partner GbR vom 20.01.2000 zum Straßenverkehrslärm