BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES VORHABENPLANES NR. Q50 DER STADT WARENDORF

1. Städtebauliche Situation

Das zentral gelegene Grundstück in der Innenstadt von Warendorf, das sich im Besitz der Stadt Warendorf befindet, wird umgeben von den Straßen Hohe Straße - Lüninger Straße - Krückemühle - Fleischhauerstraße.

Der im Jahre 1982 / 1983 durchgeführte Architektenwettbewerb sah eine Randbebauung mit Innenhof vor. Im Januar 1993 wurden von der Stadt Warendorf unter der Bebauungsplan Nr. Q50, Gebiet zwischen den Straßen Marienkirchplatz, Fleischhauer Straße, Markt, Emsstraße, Lüninger Straße, Grüne Stiege und Münsterwall, die Alternativen A, B und C erarbeitet.

In Anlehnung an den Architektenwettbewerb sowie die genannten Alternativen erfolgte die Planung in einer 3-geschossigen Bauweise mit Steildächern. Die traufenständige, in sich versetzte Randbebauung wird unterbrochen durch vier Parallelstellungen von Giebelhäusern, die an drei Stellen die gassenförmigen Zugänge zum Innenhof bilden. Der Innenhof ist in wesentlichen Teilen der Allgemeinheit zugängig und begrünt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Vorhabenplan und in der Satzung (1. Absatz 1) detailliert dargestellt.

3. Nutzung

Der gesamte Bereich besteht aus drei Gebäuden. Das südliche Gebäude A wird im Erdgeschoß vollständig durch großflächigen Einzelhandel genutzt. Im Ober- und Dachgeschoß sind 27 Eigentumswohnungen und im geringen Teil Nebenräume für den gewerblichen Teil vorgesehen.

Im norwestlichen Gebäude B sind im Erd-, Ober- und Dachgeschoß 33 Mietwohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Form von Altenwohnungen und familiengerechten Wohnungen unterschiedlicher Größenordnung geplant.

Im nördlichen Gebäude C werden im Erd-, Ober- und Dachgeschoß 23 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größenordnung erstellt.

Alle erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen.

Durch die Begrenzung der Firsthöhen in Kombination mit Dachneigungen von 45° - 55° ist ein drittes Vollgeschoß im Dachgeschoß möglich, wobei Drempel nicht zugelassen sind.

Die Baulinien setzen die Gebäudeaußenkanten zum Straßenraum und zu den drei Privatgassen hin fest, wobei in den Privatgassen eine Überschreitung der Baulinien durch Balkonüberstände in einer Tiefe von bis zu 0,50 m zulässig sind. Zum Innenhof begrenzen Baugrenzen die mögliche Überbauung.

4. Flächen für die Allgemeinheit

Im Vorhabenplan sind Flächen ausgewiesen, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet werden.

5. Baugestalterische Festsetzungen

Die Außenfassaden werden als geputzte Lochfassaden gestaltet, wobei einige Bereiche des Gebäudes C im Sockelgeschoß waagerechte Fugenstrukturen erhalten.

Im Innenhof- und Gassenbereich sind vorgesetzte Balkone in Stahlkonstruktion vorgesehen. An den Fassaden der öffentlichen Straßen sind innenliegende Loggien geplant.

Die Dächer werden mit einer Dachneigung von 45° - 55° errichtet. Die Eindeckung erfolgt mit roten Tondachziegeln.

Die Belichtung der Wohnungen im Dachgeschoß erfolgt über giebelständige Dachgauben sowie Dachloggien im Gassenbereich.

6. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt im wesentlichen über die Grüne Stiege / Hohe Straße und führt im Nordwestflügel des Gebäudes A zur gemeinschaftlich genutzten Doppelrampe der Tiefgaragen.

Für die Wohnungen der drei Gebäude sind in den Tiefgaragen separat abgeschlossene Stellplatzbereiche vorgesehen. Die den gewerblichen Bereichen zugeordneten Stellplätze sind frei zugängig und über einen Aufzug und Treppe im Innenhof mit den Einzelhandelsflächen verbunden. Die Überdachung erfolgt in transparenter Bauweise, um im Zentrum des Garagenbereiches eine natürliche Belichtung zu erreichen.

Die Anlieferung der gewerblichen Flächen erfolgt über die Grüne Stiege in einem geschlossenen Gebäudebereich an der Hohen Straße.

Alle Wohnungen sind über Treppenhäuser von den umgebenden Straßen erschlossen. Der Innenhofbereich ist in wesentlichen Teilen der Öffentlichkeit gewidmet.

7. Denkmalschutz

Auf Veranlassung der Stadt Warendorf sind bereits Voruntersuchungen vorgenommen worden, bei denen keine Bodendenkmäler festgestellt wurden. Die Einpassung der Baukörper in den mittelalterlichen Stadtkern wurde mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

8. Planunterlagen

Als Planunterlage ist ein Lageplan M 1 : 200 vom Vermessungsbüro Spitthöver & Jungemann, August-Wessing-Damm 18, 48231 Warendorf, erstellt worden.

WARENDORF, 14.06.1994

(Stuke)

STÄDT. OBERBAURAT