

1
BEGRÜNDUNG ZUM SANIERUNGSBEBAUUNGS -
PLANENTWURF NR. 42 *Nr. 0.42*

" SÜDLICHE LILIENSTRASSE "

DER STADT WARENDORF

I. ALLGEMEINES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 "südliche Lilienstraße" liegt im südwestlichen Altstadtbereich und ist im östlichen Teilbereich überwiegend durch Geschäftsnutzung und im westlichen Bereich stärker durch Wohnnutzung geprägt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 ist bereits ein Bebauungsplanentwurf vorhanden, für den das Verfahren gemäß § 2 Abs. 5 BBauG durchgeführt worden ist. Durch das vom Rat der Stadt Warendorf am 22.04.1980 beschlossene Verkehrskonzept, ergeben sich Änderungen der Verkehrsflächen (Kurze Kesselstraße und Alte Schulstraße), durch die eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich wurde.

II. BESTAND

Das Viertel war früher ein Gebiet einfacher Handwerker und Tagelöhner. Die durchschnittliche Grundstücksbreite aller Parzellen gemäß Urkataster von 1829 lag weit unter der Parzellenbreite anderer Stadtviertel. Teilweise ist diese Struktur heute noch vorhanden, obwohl durch die Veränderungen im Bereich der Freckenhorster Straße und durch das ehemalige Bauunternehmen an der Langen Kesselstraße die kleinteilige Parzellierung aufgeweicht wurde.

Entlang der Freckenhorster Straße sind sämtliche Parzellen als Geschäftsgrundstücke genutzt. Dieser Bereich gehört zur Einkaufszone der Altstadt und damit zum Kernbereich der Innenstadt. Beidseitig der Lilienstraße ist zur Zeit ein großer Bestand an Garagen zu verzeichnen und dient vorwiegend der rückwärtigen Anlieferung der Geschäftshäuser der Freckenhorster Straße.

Die Grundstücke des östlichen Blockbereiches haben eine durchschnittliche Grundstückszahl von 0,7 und eine Geschoßflächenzahl von 1,3. Im westlichen Block liegen die Durchschnittswerte bei 0,6 und 1,0. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt im Gesamtbereich bei 250 qm. Der Geschoßflächenwohnanteil im Osten beträgt 48 % und im Westen 64 %.

III. ANLASS UND ZIELSETZUNGEN

Für die Neuordnung des Plangebietes sind folgende Gründe und Zielsetzungen zu nennen:

1)

Beseitigung der durch die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz für das Plangebiet aufgezeigten städtebaulichen Mißstände.

- stark stagnierende Bevölkerungsentwicklung bei hohem Rentneranteil
- Verfallerscheinungen an der vorhandenen baulichen Substanz
- mangelnde Regenerationsfähigkeit durch teilweise stark zersplitterten und kleinteiligen Grundbesitz
- beidseitig der Lilienstraße ein hoher Anteil an Nebengebäuden, zum Teil Garagen, und dadurch benachteiligte Wohnsituation in diesem Bereich.

2)

Ausweisung planungsrechtlicher Grundlagen, um bodenordnerische Maßnahmen durchzuführen und die Voraussetzungen zu einer Wohnbebauung im Bereich der Lilienstraße zu schaffen, damit hierdurch wieder eine Belebung des Stadtbereiches erfolgen kann.

IV. VORGABEN AUS VORBEREITENDEN PLANUNGEN

1)

Im seit dem 14.05.1980 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Kerngebiet und Sanierungsgebiet ausgewiesen.

2)

Nach dem vom Rat am 22.04.1980 beschlossenen Verkehrskonzept für die Innenstadt Warendorf ist gegenüber der ursprünglichen Planung weder eine Aufweitung der Alten Schulstraße noch eine Aufweitung der Kurzen Kesselstraße erforderlich, so daß alle Straßen mit dem vorhandenen Querschnitt bestehen bleiben können.

V. VERKEHR

Um den historischen Straßengrundriß in diesem Bereich zu erhalten, werden die Straßenräume im Bereich des Bebauungsplanes der Lilienstraße, der Alten Schulstraße und der Kurzen Kesselstraße in der vorhandenen Straßenbreite beibehalten. Der motorisierte Verkehr in der Lilienstraße wird auf den Anliegerverkehr beschränkt. Die Lilienstraße hat in dem Erschließungssystem der Warendorfer Innenstadt die Funktion, einen Teil des Fuß- und Radfahrverkehrs in Nord-Süd-Richtung für den westlichen Bereich der Altstadt aufzunehmen. Um diese Funktion aufnehmen zu können, ist eine Erneuerung der Fahrbahn erforderlich. Hierbei sollte, um dem historischen Gassencharakter gestalterisch zu entsprechen, eine Gestaltung in Natursteinpflaster erfolgen. Die Kurze Kesselstraße soll nach dem Verkehrskonzept der Innenstadt aufgrund ihrer geringen Breite nicht mehr den zur Zeit durchfließenden Verkehr aufnehmen, sondern als wohnberuhigte Straße ausgebaut werden. Bei den hierbei erforderlichen Ausbaumaßnahmen ist ebenfalls der historische Straßencharakter aufzunehmen und die Straße mit Natursteinpflaster neu zu gestalten. In der gesamten Lilienstraße soll zur Aufwertung dieses Bereiches und aufgrund der engen Straßenräume das Parken nicht erlaubt werden. Der ermittelte Parkplatzbedarf kann für diesen Bebauungsplanbereich nur zum Teil im Quartier selber abgedeckt werden. Die erforderliche Ablösung soll in der westlich der Langen Kesselstraße geplanten Tiefgarage erfolgen.

VI. BAULICHE NUTZUNG

Durch die Lilienstraße wird das Plangebiet in zwei Baublöcke geteilt. In der östlichen Hälfte des Plangebietes ist der Geschäftsbereich der Freckenhorster Straße als geschlossene Bebauung zweigeschossig plus Dachausbau bzw. dreigeschossig plus Dachausbau entsprechend der vorhandenen Bebauung ausgewiesen. Im Innenbereich dieses Baublockes ist eine teilweise Erweiterung für die vorhandene Bebauung bzw. eine eingeschossige Bebauung und eine Entkernung in geringfügigem Ausmaß vorgesehen. Die Fassaden zur Freckenhorster Straße sind durch die Entwicklung zu großen und breiten Schaufenstern in den Erdgeschoßzonen in ihrem vertikalen Achsrhythmus zerstört worden. Bei Umbaumaßnahmen ist eine vertikale Gliederung, die den Proportionen der Obergeschosse der Baukörper gerecht wird, anzustreben.

Beidseitig der Lilienstraße ist durch die Anordnung der Garagen und Lagergebäude im Laufe der Zeit ein Hinterhofcharakter entstanden. Durch die im Bebauungsplan ausgewiesene ein- bis zweigeschossige Bebauung zur Lilienstraße soll dieser Bereich wieder überwiegend dem Wohnen zugeführt werden. Als Bebauung ist hier, wie aus dem Gestaltungsplan ersichtlich, eine vertikal gegliederte kleinstrukturierte Bebauung entsprechend dem Charakter dieser Straße vorgesehen.

Durch die bereits begonnenen Durchbaumaßnahmen und Modernisierungen der historischen Gebäude in der Lilienstraße wird hier ein erster Grundstein zur Wiederbelebung als Wohnquartier gelegt.

Die Ausweisungen "eingeschossig bzw. zweigeschossig mit Dachausbau" für den westlichen Baublock sind unter Berücksichtigung und zur Erhaltung der dort gewachsenen historischen Gebäudestruktur erfolgt. Für die Gebäude mit einer geringen Gebäudetiefe ist die innere Baugrenze so ausgewiesen, daß eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit besteht.

Im westlichen Baublock ist im Innenbereich eine weitgehende Entkernung in Form der Beseitigung der dort in großem Umfang vorhandenen Nebengebäude, die überwiegend in einem schlechten Bauszustand sind, vorgesehen. Damit für die teilweise kleinen Gebäude eine Abstellmöglichkeit in geordneter Form geschaffen werden kann, sieht der Bebauungsplan in einigen Bereichen des westlichen Baublocks eine geringe eingeschossige Flachdachbebauung im Anschluß an das Hauptgebäude vor. Nach einer Bereinigung des Blockinnenbereiches sollte eine Neuordnung unter Beibehaltung der privaten Gartenflächen ohne Gemeinschaftseinrichtungen angestrebt werden. In der Bürgerversammlung lehnten die betroffenen Anwohner gemeinschaftliche Grünanlagen im Blockinnenbereich ab.

Die geplante Teilung des westlichen Blockbereiches in einen südlichen und nördlichen Teilbereich soll die Durchlässigkeit von der Langen Kesselstraße zur Lilienstraße verbessern und somit zur Aufwertung und Belebung der Lilienstraße beitragen.

Durch die dargelegten Planungsabsichten soll die gewerbliche Funktion und die Wohnfunktion verbessert und in ihrem Zusammenspiel zu einer gesunden Symbiose geführt werden, die eine städtebauliche Wertsteigerung des Wohn- und Arbeitsumfeldes in diesem Stadtviertel beinhaltet. Weiterhin ist auch damit zu rechnen, daß durch die Verlagerung der Stadtverwaltung in die Gebäude der Kreisverwaltung eine entscheidende Strukturveränderung im südwestlichen Gebiet der Altstadt erfolgt, die auch in den Bereich dieses Bebauungsplanes übergreifen wird.

VII. GRÜNFLÄCHEN

Durch die nach dem Bebauungsplan vorgesehene teilweise Entkernung der Innenbereiche entstehen gegenüber der jetzigen Situation größere zusammenhängende Grünbereiche, die bei einer entsprechenden Gestaltung mit Grün zu einer Belebung der Blockinnenbereiche führen können. Die weiterhin bestehende Aufteilung als Einzelparzellen, die dem jeweiligen Gebäude zugeordnet sind, wird als nicht großer Störfaktor erachtet.

Als größte zusammenhängende Grünfläche steht in unmittelbarer Nähe die Wallanlage und als Naherholungsfläche die Emsaue zur Verfügung.

VIII. AUSWEISUNGEN DES PLANUNGSGBIETES

Im Bebauungsplanentwurf ist der östliche Teil des östlichen Baublockes mit der Geschäftsnutzung zur Freckenhorster Straße als MK-Gebiet ausgewiesen. Hierbei ist gemäß § 1 der Baunutzungsverordnung eine Einschränkung der möglichen Nutzungen, die einen zu starken Fahrverkehr erzeugen oder zu starke Lärmbelastigungen hervorrufen, vorgesehen. Weiterhin ist eine Gliederung, die eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen sicherstellt, vorgesehen.

Der westliche Teil des östlichen Baublockes und der westliche Baublock sind als WB-Gebiet ausgewiesen.

Die WB-Gebietsausweisung ist vorgenommen worden, um in diesem Bereich störende gewerbliche Ansiedlungen auszuschließen, da in diesem Bereich eine nicht unerhebliche Wohnnutzung vorhanden ist.

Es ist allerdings noch zu diskutieren, ob das WB-Gebiet auch aufgrund der von den Bürgern während der Bürgerversammlung vorgetragenen Wünsche als MK-Gebiet mit einer Nutzungseinschränkung gemäß § 1 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden soll. Die endgültige Entscheidung hierüber soll erst nach Vorliegen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist an der Freckenhorster Straße auf maximal drei und wenigstens zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses festgelegt. Mit dieser Festlegung soll auch bei einem Neubau die vorhandene Baumasse wieder errichtet werden können.

Beide Baublöcke sind mit einer zwingend zu bebauenden Baulinie umgeben, um den historischen Straßenraum und die Straßenfluchten erhalten zu können.

Die sich daraus ergebenden verminderten Abstandsflächen werden zusätzlich durch eine gesonderte Satzung geregelt.

IX. BAUDENKMALE

In der Liste des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Warendorf, die seitens des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege aufgestellt worden ist (Inventarisierung im September 1979), werden folgende Gebäude mit der laufenden Nummer der Liste für das Planungsgebiet aufgeführt:

Nr. 177 Alte Schulstraße 3 (giebelständiges Fachwerkhaus um 1600)

Nr. 239 Freckenhorster Straße 16 (vier zusammenhängende traufenständige Fachwerkhäuser aus der 1. Hälfte des 18. Jh.)

Nr. 240 Freckenhorster Straße 18 (eingeschossiger Giebelbau um 1820)

Nr. 241 Freckenhorster Straße 24-34 (im Straßenbild charakteristische Baugruppen mit zweigeschossigen Giebelhäusern des 19. Jh.)

Nr. 296 Ensemble Kurze Kesselstraße 2-18, Lange Kesselstraße 29, Lilienstraße 20-28 und 29, Freckenhorster Straße 32 (niedrige Baugruppe von meist eingeschossigen Häusern bemerkenswert als geschlossenes Wohngebiet einer unteren sozialen Schicht abseits der Hauptstraße der Stadt)

Nr. 297 Kurze Kesselstraße 2-4 (Traufhäuser aus dem Ende des 18. Jh.)

Nr. 301 Kurze Kesselstraße 16 (16. Jh. eingeschossiger giebelständiger Fachwerkbau)

Nr. 304 Lange Kesselstraße 15 (um 1820 zweigeschossiger Fachwerkbau mit massiver Straßenfront)

- Nr. 296 Ensemble Kurze Kesselstraße 2-18, Lange Kesselstraße 29, Lilienstraße 20-28 und 29, Freckenhorster Straße 32 (niedrige Baugruppe von meist eingeschossigen Häusern bemerkenswert als geschlossenes Wohngebiet einer unteren sozialen Schicht abseits der Hauptstraße der Stadt)
- Nr. 297 Kurze Kesselstraße 2-4 (Traufhäuser aus dem Ende des 18. Jh.)
- Nr. 301 Kurze Kesselstraße 16 (16. Jh. eingeschossiger giebelständiger Fachwerkbau)
- Nr. 304 Lange Kesselstraße 15 (um 1820 zweigeschossiger Fachwerkbau mit massiver Straßenfront)
- Nr. 305 Lange Kesselstraße 19 (18. Jh.)
- Nr. 306 Lange Kesselstraße 23 (um 16. Jh. und 1820, wichtiger klassizistischer Attikagiebel)
- Nr. 307 Lange Kesselstraße 29 (18. Jh.)
- Nr. 311 Lilienstraße 20 (16. Jh. eingeschossiger Fachwerkbau in Traufenstellung)
- Nr. 312 Lilienstraße 22 (17. Jh. zweigeschossiger Fachwerkbau in Giebelstellung)
- Nr. 313 Lilienstraße 23 u. 25 (zweigeschossige traufenständige Fachwerkbauten)
- Nr. 314 Lilienstraße 26 (17. Jh. zweigeschossiger traufenständiger Fachwerkbau)

X. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist, soweit nicht vorhanden, durch die zuständigen Versorgungsträger sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind zur Verfügung zu stellen.

XI. BODENORDNUNG

Im Rahmen der Freilegung der Blockinnenbereiche sind entsprechende Bodenordnungen durchzuführen.

XII. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Auszubauende Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Straßen und Kanäle, werden anteilmäßig durch Sanierungsmittel finanziert. Der sonstige Kosten- und Finanzierungsumfang, auch bedingt durch Sanierungsmaßnahmen, wird in der endgültigen Begründung besonders beigelegt.

Warendorf, den 12. August 1981

STADT WARENDORF
Der Stadtdirektor

i. A.

Städt. Baurat z.A.

Anlage zur Begründung zum Sanierungsbebauungsplanentwurf Nr. 42

Ergänzung der Begründung zum Sanierungsbebauungsplanentwurf Nr. 42 auf Grund des Ratsbeschlusses vom 24. März 1982 zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Münster im Rahmen der Beratungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG bezüglich der evtl. auftretenden Immissionen bei einer Wiederaufnahme des Mühlenbetriebes Tertilte-Tovar an der Kurze Kesselstraße.

Der ehemalige Mühlenbetrieb Tertilte-Tovar wird zur Zeit nur in geringem Maße bezüglich seiner ursprünglichen Funktion als Mühlenbetrieb genutzt. Die zur Zeit vorhandene Nutzung besteht aus einem Futtermittelhandel, der keine Störungen verursacht.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, auf Grund der noch vorhandenen Geräte den Mühlenbetrieb wieder aufzunehmen. Bei einer Wiederaufnahme des Mühlenbetriebes ist für die angrenzenden Gebäude im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Warendorf mit einem höheren Geräuschpegel zu rechnen als bei der zur Zeit vorhandenen Nutzung. Um hierüber und ob dieser Geräuschpegel zulässig ist, genauere Aussagen treffen zu können, ist von dem Institut für Schall- und Wärmeschutz, Prof. Dr. Werner Zeller, Essen, ein Schallschutzgutachten erstellt worden.

Dieses hat ergeben, daß bei der zur Zeit vorhandenen Nutzung keine Störungen bzw. Überschreitung der zulässigen Werte für das angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 42 entstehen.

Bei einem ganztägigen Einsatz sämtlicher Maschinen von ca. 8-9 Stunden und einer wesentlichen Zunahme des Betriebsverkehrs würden bei geschlossenen Fenstern und Türen des Mühlenbetriebes die zulässigen Immissionswerte für das Gebiet des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 42 bei den getroffenen Ausweisungen nicht überschritten werden. Eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für das Bebauungsplangebiet Nr. 42 könnte nur für den Fall auftreten, daß beim ganztägigen Einsatz sämtlicher Maschinen die Fenster und Türen geöffnet sind.

7a

Der Sanierungsbebauungsplanentwurf Nr. 42 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Zwischen Freckenhorster Straße, Kurze Kesselstraße, Lange Kesselstraße und alte Schulstraße" vom Juni 1981 und die Begründung vom 12.8.1981 sind gemäß § 2a Abs. 6 BBauG lt. Beschluß des Rates vom 19.10.1981 öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 19.10.1981


Bürgermeister

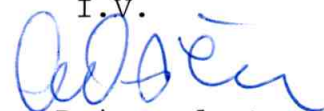

Ratsmitglied


Schriftführer

Der Sanierungsbebauungsplanentwurf Nr. 42 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Zwischen Freckenhorster Straße, Kurze Kesselstraße, Lange Kesselstraße und Alte Schulstraße" vom Juni 1981 und die Begründung vom 12.8.1981 haben gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 28.12.1981 bis 29.1.1982 öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 29.1.1982

Der Stadtdirektor
I.V.


Techn. Beigeordneter

Der Sanierungsbebauungsplanentwurf Nr. 42 der Stadt Warendorf ist gemäß § 10 BBauG in der Sitzung des Rates der Stadt Warendorf am 24.3.1982 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung vom 12.8.1981 hat an der Beratung und Abstimmung teilgenommen und ist beschlossen.

Warendorf, den 24.3.1982


Bürgermeister


Ratsmitglied


Schriftführer

Der genehmigte Sanierungsbebauungsplan Nr. 42 der Stadt Warendorf für das Gebiet "Zwischen Freckenhorster Straße, Kurze Kesselstraße, Lange Kesselstraße und Alte Schulstraße nebst Begründung liegt ab 22.3.1983 öffentlich aus. Seine Genehmigung, ~~Beitrittsbeschluß vom~~ sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 18 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf in der Fassung der Änderungssatzung vom 26.11.1981 am 19./20./21.3.1983 öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am 19./20./21.3.1983 ist der Sanierungsbebauungsplan Nr. 42 der Stadt Warendorf rechtsverbindlich.

- 2 -

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

Der Stadtdirektor
I.V.

Techn. Beigeordneter