

1

B e g r ü n d u n g =====

zur 1. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 42 (neu 0.42) der Stadt Warendorf nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Bezeichnung des Bebauungsplanes

1. Änderung des Sanierungsbebauungsplanes Nr. 0.42 -Gebiet "zwischen Freckenhorster Straße, Kurze Kesselstraße, Lange Kesselstraße und Alte Schulstraße"-

I. Allgemeines

Der Sanierungsbebauungsplan Nr. 0.42 erfaßt ein Gebiet in der westlichen Altstadt und ist seit dem 21.03.1983 rechtsverbindlich. Die Änderung betrifft den Bereich der zwischen Lilienstraße und Lange Kesselstraße befindlichen Parzelle 83, in dem eine Wohnbebauung mit Anlegung eines neuen Rad- und Fußweges vorgesehen ist.

Denkmalschutz und Denkmalpflege:

Aus der Sicht der Stadt Warendorf werden denkmalpflegerische Belange nicht berührt.

II. Umfang und Anlaß der Planänderung

Der Änderungsbereich ist identisch mit der Parzelle 83 und umfaßt die ehemalige Betriebseinrichtung eines hier ansässigen Bauunternehmens. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für das bislang gewerblich genutzte Grundstück entsprechend dem Gebietscharakter und den Erfordernissen der Altstadt "Besonderes Wohngebiet" festgesetzt worden.

Durch den vorgesehenen Abbruch der für ein Bauunternehmen typischen Schuppen und Remisen und aufgrund des relativ großen Grundstückes konnten im rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Neubau von 3 Wohngebäuden und die Anlegung eines Rad- und Fußweges ermöglicht werden.

Bei der Detailplanung der Neubebauung der Grundstücke und des Rad- und Fußweges stellte sich heraus, daß aufgrund der festgesetzten Aufteilung der Grundstücke, der Firstrichtungen, der Führung und Breite des Fußweges ungünstige Verhältnisse hinsichtlich des städtebaulichen Erscheinungsbildes der neu zu errichtenden Gebäude entstehen können. Auch für die Unterbringung von Stellplätzen auf den für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden privaten Grundstücken konnte keine städtebaulich zufriedenstellende Lösung gefunden werden.

III. Erläuterung der Änderungen

Vorgesehen ist die Verschiebung des Fußweges mit einer geänderten Führung. Dabei sind im Änderungsplan die Wegebreiten unterschiedlich festgelegt worden, so daß eine Nutzung im westlichen Bereich nur als Fußwege und im östlichen Bereich als Fußweg und Fahrweg zu den Stellplätzen erreicht wird.

Des weiteren sind im Änderungsplan die Baugrenzen und -linien zum Teil geändert worden. Daraus ergeben sich geringfügige Verschiebungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen.

Für die Neubebauung der 3 Grundstücke sind 4 Wohnungseinheiten mit jeweils einem Stellplatz auf privater Fläche vorgesehen.

Die Firstrichtungen der im Plan ausgewiesenen Neubebauungen sind geändert worden.

Bei der Pflanzgebotsfestsetzung ist die Vorschrift der Hochkronigkeit im Änderungsplan nicht mehr vorgesehen.

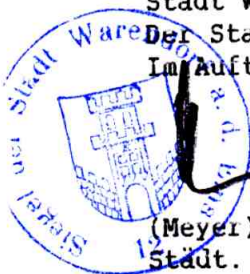
Auf die Festsetzung der zu errichtenden Maueranlage nördlich des Fußweges ist im Änderungsplan verzichtet worden.

Aufgrund der Neufestsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen entfallen im Änderungsplan Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind.

Durch den Änderungsbebauungsplan fallen keine zusätzlichen Kosten gegenüber der bisherigen Kostenermittlung an.

Warendorf, den 03.06.1987

Stadt Warendorf
Der Stadtdirektor
Im Auftrag



(Meyer)
Städt. Baudirektor