

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!
Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.
Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.
Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

STADT BOCHUM

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauG)

Bebauungsplan Nr. 507 - Naßgelände - für ein Gebiet zwischen der Oststraße, der Saarlandstraße, der Propst-Heilmich-Promenade und der Straße An der Papenburg

1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.2 Regional- bzw. Gebietsentwicklungsplanung
 - 1.3 Stadtentwicklungsplanung
 - 1.3.1 Bestandsdarstellung
 - 1.3.2 Zielpianung
 - 1.4 Flächennutzungsplanung
2. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung
3. Bebauungsplanverfahren
4. Planinhalt
 - 4.1 Kerngebiet
 - 4.2 Mischgebiet
5. Überschreitung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung
6. Gestalterische Vorschriften
7. Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Hinweise
10. Textliche Festsetzungen
11. Flächenbilanz
12. Kosten und Maßnahmen der Planverwirklichung

1. Verhältnis zur Landes-, Gebiets-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

1.1 Landesplanung

Bochum ist im Landesentwicklungsplan I/II in der Fassung vom 01.05.79 als Oberzentrum bzw. als Entwicklungsschwerpunkt im Sinne des § 21 Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.74 im Verdichtungsgebiet "Ballungskern" dargestellt.

Mit 0,75 Mio. Einwohnern im Oberbereich (LEP I/II) liegt die Stadt im Schnittpunkt der beiden Entwicklungsachsen 1. Ordnung, Duisburg - Dortmund und Münster - Bochum. Sie hat mit ihrem Einzugsbereich Anteil an den unterschiedlich strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

1.2 Regional- bzw. Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan 1966 des ehemaligen Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk ordnet das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 507 einem Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung, d. h. 100 Einwohner/ha, zu.

1.3 Stadtentwicklungsplanung

Die Umsetzung der Vorgaben aus Landes-, und Regionalplanung erfolgt unter Berücksichtigung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept. Dieses Konzept ist am 13.12.75 in der derzeitigen Fassung vom Rat der Stadt beschlossen worden. Es zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Entwicklung und Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. 13 Siedlungsschwerpunkte (SSP) vier verschiedener Größenordnungen sollen die Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung werden.

In diesem Konzept sind weitere Aspekte, wie z. B. die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungsstörungen und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammengehörigen Teilbereiche, berücksichtigt worden.

Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten ist.

1.3.1 Bestandsdarstellung

Das Plangebiet liegt im Zentrumsbereich des Stadtteiles Wattenscheid. Die nördliche Begrenzung stellt die Oststraße dar, die zur Fußgängerzone der Wattenscheider Innenstadt gehört und in der sämtliche Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Post usw., vorhanden sind.

Der Planbereich ist bis auf einzelne Baulücken von zwei- bis sechsgeschossiger Bebauung umgeben.

Zu Beginn des Jahres 1983 lebten in dem Gebiet ca. 250 Personen, etwa 1 % des gesamten Siedlungsschwerpunktes, in 120 Wohneinheiten, die sich in sieben reinen Wohngebäuden und 17 gemischt genutzten Gebäuden befinden (das entspricht einer Dichte von 130 EW/ha).

Im Durchschnitt verfügt jede Wohnung über 67 qm Wohnfläche. Dieser Wert liegt geringfügig über dem des Siedlungsschwerpunktes Wattenscheid - Innenstadt mit 60 qm und dem der Gesamtstadt mit 66 qm Wohnfläche. Auf jeden im Plangebiet lebenden Einwohner kommt ein Wohnflächenanteil von 31 qm (zum Vergleich: Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid-Innenstadt: 28,5 qm).

Der Anteil der über 60jährigen Einwohner liegt mit ca. 26 % über den Werten des SSP Wattenscheid-Innenstadt (ca. 23 %) und dem Stadtdurchschnitt mit ca. 19 %.

1.3.2 Zielplanung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 507 befindet sich im Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid-Innenstadt, einem Schwerpunkt der Funktionsgröße B (2. Größenordnung).

In diesem Siedlungsschwerpunkt lebten am 01.01.80 rd. 24.200 Einwohner. Die Bevölkerungszielprognose läßt einen Rückgang der Einwohnerzahl bis zum Jahre 1995 unter Berücksichtigung zusätzlicher Wohnkapazitäten auf ca. 23.200 Einwohner erwarten, das entspräche einem Einwohnerrückgang von 4,3 %.

Um den Rückgang in diesen Grenzen halten zu können, müssen im Bereich des Siedlungsschwerpunktes zusätzliche Wohnungen errichtet werden.

Ein jährlicher Wohnungsbedarf von 127 WE läßt sich für den Bezirk Wattenscheid-Innenstadt aus einer Wohnungsmarktanalyse der GEWOS, Hamburg, des Jahres 1976 ableiten.

Das Bebauungsplangebiet ist dem direkten Einzugsbereich der zukünftigen Stadtbahnlinie von Bochum über Wattenscheid-Innenstadt nach Gelsenkirchen (600 m Radius) zuzuordnen.

Die vorhandene Nutzung des Geländes entspricht nur in geringen Teilen den städtebaulichen Zielvorstellungen.

Bei der Entwicklung der zukünftigen Standorte ist nach der Bochum-Planung von der vorhandenen Zentralität auszugehen, d. h. die vorhandenen Zentren sind als Kristallisationspunkte der zukünftigen Entwicklung anzusehen.

Nach der Zentren-Bewertung, bei der die vorhandenen Einrichtungen bewertet werden, besitzt die Innenstadt Wattenscheid nach der Bochumer Innenstadt die größte zentralörtliche Bedeutung. Sie ist der Standortstufe B (30 bis 35.000 Einwohner im Standort selbst / Versorgungsbereich ca. 80.000 Einwohner) zuzuordnen. Sie deckt daher neben der Grundversorgung auch den gehobenen und höheren Bedarf für den Stadtteil Wattenscheid ab.

Aufgrund der zentralen Lage ist dieser Bereich für die Unterbringung von Dienstleistungsbetrieben und den Wohnungsbau besonders geeignet. Die für den Planbereich zugrundegelegte Wohnungsbaukapazität beträgt ca. 130 WE. Diese Wohnungsanzahl trägt dazu bei, die für den Siedlungsschwerpunkt Wattenscheid-Innenstadt prognostizierte Einwohnerzahl bis zum Jahre 1995 zu erreichen (Voraussichtliche Dichte 260 EW/ha im Planbereich).

1.4 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan von 1980 ist der Bereich des Plangebietes als "gemischte Baufläche" dargestellt.

2. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Das Gelände des Bebauungsplanes Nr. 507 liegt im Kernbereich der ehemaligen Stadt Wattenscheid, gegenüber der Propsteikirche "St. Gertrudis von Brabant". Es wird umschlossen von den Straßen Oststraße, Saarlandstraße, Propst-Hellmich-Promenade und An der Papenburg.

Volkstümlich bekannt sind die Grundstücke unter dem Namen "Naßgelände", benannt nach einer dort ehemals ansässigen Brotfabrik.

Geschichtlich ist das Gebiet einem Siedlungsbereich zuzuordnen, aus dem das Gemeinwesen Wattenscheids entstanden ist. Heute befindet sich dort einer der geschäftlich bedeutsamsten Teile der Kernstadt.

Durch den Bebauungsplan sollen aufgrund der Bedeutung des Plangebietes für die Wattenscheider Innenstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur

- städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung des südwestlichen Zentrumsteiles,
- maßvollen Verdichtung der Wattenscheider Innenstadt im Kernbereich,
- gewünschten Funktionsmischung mit Geschäften, Dienstleistungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohnungen usw.,
- Schaffung von Einstellplätzen für den ruhenden Verkehr in günstiger Lage zur Fußgängerzone,

- Erweiterung der Fußgängerzone und fußläufige Anbindung der Wohnbebauung am Gertrudenhof sowie des Grünbereiches Am Stadion/An der Papenburg an die Innenstadt geschaffen werden.

Dabei hat die zum Teil historische Bausubstanz Maßstäbe geschaffen, an der sich die Neubebauung orientieren soll.

Der seit Herbst 1979 weitgehend abgeräumte und brachliegende Blockinnenbereich wird zur Zeit als Behelfsparkplatz genutzt.

3. Bebauungsplanverfahren

Das Vorhaben zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Naßgelände ist bereits von der damaligen Stadt Wattenscheid begonnen, jedoch nach einigen Jahren abgebrochen worden.

Die neue Stadt Bochum hat am 15.09.76 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Naßgelände beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluß zur Auslegung eines Entwurfes gefaßt.

Die Bezirksvertretung II - Bochum-Wattenscheid - ist im Juni 1976 zu diesem Thema angehört worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Juni 1977 hat zu keinen neuen Erkenntnissen geführt, wohingegen auf der Bürgerversammlung im Februar 1978, die im Rahmen der Bürgeranhörung durchgeführt worden ist, auch Stimmen gegen die vorgestellten Alternativen laut geworden sind, insbesondere

- gegen eine Bebauung mit mehr als vier Geschossen
- gegen eine Zufahrt- und Ausfahrt der Tiefgarage von der Saarlandstraße oder Propst-Hellmich-Promenade.

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist im Herbst 1978 ein städtebaulicher Wettbewerb ausgerichtet worden. Der als bester Entwurf bewertete Beitrag stellt die Grundlage der vorliegenden Planung dar.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat in der Zeit vom 13.07.82 bis 06.09.82 stattgefunden. Grundsätzliche Bedenken und Anregungen zur Planung sind nicht vorgebracht worden.

4. Planinhalt

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Baugebiete mit Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Zahl der Vollgeschosse als zulässige Höchstwerte festgesetzt.

Entsprechend den Zielsetzungen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung werden innerhalb der gemischten Baufläche des Flächennutzungsplanes Mischgebiet und Kerngebiet ausgewiesen.

4.1 Kerngebiet

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes wird als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Maßgebend ist hier die vorhandene Bebauung an der Oststraße, die einem alten Parzellierungssystem folgt und aufgrund einer feingliedrigen, individuellen Bauweise die typische Atmosphäre einer organisch gewachsenen Struktur widerspiegelt.

Die zum Teil bis zu 100 Prozent überbauten Grundstücke erfordern die für Kerngebiete zulässige, maximale Ausnutzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation dürfen die zulässigen Höchstwerte der Geschößflächenzahlen überschritten werden, sowohl zur Sicherung des Bestandes an der Oststraße, als auch zur Errichtung von Gebäuden Oststraße/An der Papenburg, die gestalterisch dem Bestand anzugleichen sind.

Die beiden geplanten, der Propsteikirche gegenüberliegenden Bauten bilden den westlichen Hauptzugang zu der künftigen Platzsituation. Die Lage ist so gewählt worden, daß die Achse der Treppenanlage die der Propsteikirche aufnimmt und beide angrenzenden Häuser weitgehend spiegelbildlich errichtet werden sollen. Aus diesem Grunde sind zur Verwirklichung der Gestaltungsabsichten teilweise Baulinien vorgesehen.

Für die nach Osten anschließende im MK-Gebiet liegende Platzrandbebauung ist jedoch die mögliche Ausnutzbarkeit auf maximal 50 % (GRZ 0,5) festgesetzt worden. Entsprechend der vier Geschosse ist die zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) von 2,2 ausreichend.

Durch die Begrenzung auf vier Geschosse soll eine Anpassung an die vorhandene Bebauung erfolgen, die zwischen drei und sechs Geschosse (mit Flachdach) aufweist.

An den rückwärtigen Seiten der vorhandenen Gebäude an der Oststraße wird die Möglichkeit eröffnet, durch 1geschossige Anbauten die Geschäfte zur neuen Verkehrsfläche hin zu erweitern, so daß auch dieser Bereich an Attraktivität gewinnt und ein Übergang zur mehrgeschossigen Neubebauung entsteht.

4.2 Mischgebiet

Nach Süden schließt an das Kerngebiet Mischgebiet an und bildet einen Übergang zu der Wohnbebauung "Gertrudenhof" südlich der Propst-Hellmich-Promenade. Innerhalb dieses Gebietes überwiegt die Wohnnutzung sowohl im Gebäudebestand als auch in der Planung. Dennoch waren auch hier stellenweise Festsetzungen erhöhter Ausnutzungsziffern erforderlich.

Im östlichen Bereich, entlang der Saarlandstraße, sind geringfügige Überhöhungen sowohl der GRZ als auch der GFZ vorgenommen worden, um den Status quo planungsrechtlich festzuschreiben. Die Untergeschosse der Gebäude werden als Ladenlokale und Gastwirtschaft genutzt, in den oberen Geschossen befinden sich außer Wohnungen Büros und Praxen.

Zur Sicherung der Existenz eines Dachdeckerbetriebes ist die Grundflächenzahl für das Grundstück An der Papenburg 9 von zulässigen 0,4 auf 0,6 angehoben worden, um die notwendigen Nebengebäude erhalten zu können.

Für die Neuplanung im MI-Gebiet, die u. a. die Altenwohnungen enthalten wird, sollen die Höchstwerte der Grundflächenzahl von 0,4 und Geschosßflächenzahl von 1,1 eingehalten werden.

11 E
b.

Überschreitung der Höchstwerte

Die Überschreitungen der Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung betreffen im Kerngebiet nur die Geschosßflächenzahlen. Im Norden des Plangebietes an der Oststraße soll dadurch die bestehende Bebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Da hier das eingeleitete Umlegungsverfahren neue Grundstückszuschnitte ergeben wird, sind die Werte höher angesetzt worden, als sie gegenwärtig tatsächlich sind.

Städtebauliche Gründe sprechen in diesem Bereich ebenso für eine Überschreitung der Höchstwerte wie im Westen des Gebietes, wo, wie vor bereits erwähnt, gegenüber der Propsteikirche eine dominante Eingangssituation zum neuen Fußgängerbereich geschaffen werden soll. Weitere Gründe sind:

- maßvolle Verdichtung der Wattenscheider Innenstadt,
- städtebauliche und gestalterische Aufwertung des südwestlichen Zentrumsteiles,
- Konzentration der Bebauung in geringer Entfernung zu Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs,
- optimale Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in diesem Bereich nicht beeinträchtigt. In den für Wohnen zulässigen Geschosser werden mindestens die für Allgemeine Wohngebiete erforderlichen Abstände eingehalten. Belange des Verkehrs werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, im Gegenteil wird durch die Errichtung einer Tiefgarage einem bestehender Mangel entgegengewirkt und das Problem des ruhenden Verkehrs zumindest für diesen Bereich gelöst.

Auch öffentliche Belange sprechen durchaus für eine Überschreitung der Höchstwerte, da zusätzlich zu neuen Geschäften, Praxen und Büros auch Wohnungen in den oberen Geschossen errichtet werden. Somit wird einer zunehmenden Verödung der Innenstadt nach Geschäftsschluß entgegengewirkt.

Durch Neubau von ca. 50 Altenwohnungen wird auch in diesem Bereich ein Fehlbedarf abgebaut.

Ein Ausgleich dieser Überschreitungen erfolgt u. a. durch Schaffung eines attraktiven Fußgängerbereiches.

6. Gestalterische Vorschriften

Ursprünglich vorgesehene gestalterische Vorschriften sollen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erlassen werden.

Zum einen würden solche Vorschriften u. U. zu enge Bindungen für die äußere Gestaltung neuer Bauwerke bedeuten, zum anderen ist die Stadt Bochum Eigentümerin wesentlicher Flächen des Plangebietes und hat somit weiterhin die Möglichkeit der Einflußnahme auf künftige Baumaßnahmen.

Sollten jedoch unvorhergesehenermaßen Probleme bezüglich der Architektur auftreten, besteht nach wie vor die Möglichkeit, eine Gestaltungssatzung zu erlassen.

7. Erschließung

Der Planbereich ist günstig an den öffentlichen Personennahverkehr durch die vorhandenen Straßenbahn- und Buslinien angebunden, er liegt ferner im Einzugsbereich des geplanten Stadtbahnhaltepunktes August-Bebel-Platz.

Der Anschluß des Individualverkehrs erfolgt durch die umliegenden Straßen An der Papenburg, Saarlandstraße und Propst-Hellmich-Promenade. Der ruhende Verkehr wird zum Teil auf bereits bestehenden Stellflächen und Garagen untergebracht. Weiterhin ist eine öffentliche Tiefgarage mit drei Ebenen vorgesehen. Durch Ab-lösungsverträge kann auch privater Bedarf gedeckt werden.

Es können zusätzlich zu den geforderten Stellplätzen für die Neubebauung auch Stellplätze für Kunden vorhandener Geschäfte und Besucher der Kirche geschaffen werden.

Die Einfahrt und ebenso die Ausfahrt der Tiefgarage ist nach Abwägung aller Vor- und Nachteile von der Straße An der Papenburg aus gewählt worden.

Gegenüber den alternativen Möglichkeiten von der Saarlandstraße und der Propst-Hellmich-Promenade hat diese folgende Vorteile:

- kein unmittelbarer Anschluß an eine stark befahrene Verkehrsstraße und somit
- keine Behinderung des fließenden Verkehrs,
- keine oder nur äußerst geringe Rampen durch Ausnutzung vorhandener Höhenunterschiede,
folglich
- geringe Lärmbelästigung, zumal Ein- und Ausfahrt sich im Erdgeschoß eines Gebäudes befinden und dadurch
- kürzest mögliche Zufahrtswege, somit
- kostengünstige Lösung.

Einige der vorgenannten Argumente lassen Befürchtungen einer Störung der Kirchenbesucher und der gottesdienstlichen Ordnung zurücktreten, zumal an den Tagen mit starkem Kirchenbesuch (Sonn- und Feiertage) Geschäftsverkehr entfällt.

Die interne Erschließung erfolgt für Rettungsfahrzeuge sowie für die rückwärtige Anlieferung der Geschäfte über die ausgebaute Katharinengasse. Für Fußgänger sind zahlreiche Zugangsmöglichkeiten in das Gebiet und Durchlässe in der Neubebauung vorgesehen.

Der nördliche Teil der Straße An der Papenburg eignet sich gut für verkehrsberuhigten Ausbau und kann somit ebenfalls in den Fußgängerbereich sowohl der Oststraße, als auch des neuen Baugebietes einbezogen werden.

Für den künftigen Platz ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen. So wird sichergestellt, daß die Flächen allen zugänglich sein werden. Ein Fahrrecht soll im wesentlichen nur für Rettungs- und Reinigungsfahrzeuge eine Befahrbarkeit sichern.

Die Erdgeschoßebene über der Tiefgarage soll eine begrünte Fußgängerzone mit Spiel- und Ruhebereichen werden, die auch zur Kommunikation einlädt.

Größere Grün- und Freiflächen sind für die Bewohner des Plangebietes in fußläufiger Entfernung vorhanden, wie beispielsweise der Stadtpark.

Auf eine Ausweisung von Spielplätzen im Plangebiet ist verzichtet worden. Der gesamte neu zu schaffende Fußgängerbereich bietet genügend Spielmöglichkeiten für Kinder, dies soll durch Aufstellen von Spielgeräten unterstrichen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung eines Baugebietes dienenden Anlagen sind weitgehend vorhanden. Evtl. werden Erneuerungsmaßnahmen erforderlich.

Die im Nordosten vorhandene Trafostation liegt in der künftigen Verkehrsfläche und muß verlegt werden. Es bietet sich die Möglichkeit, die Station in einem projektierten Neubau einzurichten und somit die optisch zufriedenstellenste Lösung zu erzielen.

9. Hinweise

Die Hinweise dienen zur möglichen Sicherstellung archäologischer Bodenfunde:

Da im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes mit wichtigen archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen ist, deren Befund evtl. durch eine Ausgrabung gesichert werden muß, sind Baumaßnahmen dem Westfälischen Museum für Archäologie vier Wochen vor Beginn mitzuteilen.

Für den Restbereich des Bebauungsplanes gilt:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61 / 44 70) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 u. 16 DSchG).

10. Textliche Festsetzungen

Zwei textliche Festsetzungen sind auf das Kerngebiet beschränkt:

Zum einen wird eine Nutzung der Gebäude oberhalb des Erdgeschosses auch für Wohnen zugelassen, zum anderen werden Spielhallen und Peep-Shows, grundsätzlich in Kerngebieten zulässig, ausgeschlossen. Dadurch soll einem in attraktiven Geschäftsbereichen häufig zu beobachtenden Verdrängungswettbewerb zu Lasten von Einzelhandelsgeschäften, entgegengewirkt werden.

11. Flächenbilanz

Kerngebiet	9.440 m ²
(davon 1.550 m ² für die künftige Platzsituation)	
Mischgebiet	9.020 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.510 m ²
(davon verkehrsberuhigt 1.030 m ²)	
gesamt	<u>20.970 m²</u>

12. Kosten und Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Kosten des Bebauungsplanes sind überschläglich wie folgt ermittelt worden:

Verlegung Trafostation	ca. 70.000,-- DM
Verkehrsflächen	ca. 700.000,-- DM
Tiefgarage (ca. 260 Stellplätze)	ca. 450.000,-- DM

Die Finanzierung soll z. T. über Einnahmen für abzulösende Stellplätze erfolgen (ca. 2,5 Mio. DM).

Weiterhin ist beabsichtigt, Städtebauförderungsmittel in Höhe von ca. 1,8 Mio. DM zu beantragen, so daß ca. 2,8 Mio. DM Kapitalmarktmittel benötigt werden.

Zur Planverwirklichung ist ein Umlegungsverfahren eingeleitet worden.

Abschließend wird nochmals darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan nicht auf die Vernichtung von bestehenden Geschäften und Betrieben ausgerichtet ist. Im Gegenteil soll er zu deren Erhaltung beitragen.

Durch die attraktive Neugestaltung und damit Aufwertung des Naßgeländes ist mit einer Belebung des allgemeinen Geschäftsinteresses zu rechnen.

Der Bebauungsplan Nr. 507 - Naßgelände - greift in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 ein und hebt diesen teilweise auf.