Betr.: Bebauungsplanentwurf Nr. 4.09/8a für den Bereich
Peterstraße, Schützenstraße und Verbindungsstraße
zur Peterstraße

B e g r ü n d u n g:

Aufgrund der dichten Bebauung im Kernbereich der Stadt können die notwendigen Stellplätze, die nach dem Bauordnungsrecht auf eigenem Grundstück oder in zumutbarer Entfernung auf geeigneten Grundstücken herzustellen sind, in der Regel nicht nachgewiesen werden.

In solchen Fällen gibt das Bauordnungsrecht die Möglichkeit, die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen in Geld abzulösen.

Zur Schaffung von zusätzlichen Parkeinrichtungen hat der Rat der Stadt am 4.6.1973 beschlossen, auf der Grundlage des Generalverkehrsplanes - Band B, Ruhender Verkehr - zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung die Errichtung eines Parkhauses an der Peter-/Schützenstraße vorzusehen und den Einzugsbereich begrenzt.

Der für den fraglichen Bereich geltende Durchführungsplan entspricht nicht mehr den v.g. Zielvorstellungen, so daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BBauG erforderlich ist.

Das Parkhaus soll im Einmündungsbereich Schützenstraße/Verbindungsstraße zur Peterstraße errichtet werden.

Vorgesehen sind 6 Ebenen mit einem Fassungsvermögen von rd. 680 Einstellplätzen.

Als Ersatz für die bestehende Tankstelle nordwestlich des Parkplatzes ist ein Neubau in Verbindung mit dem Parkhaus eingeplant.

Die Fläche für das Parkhaus wird als MK-Gebiet mit einer GFZ von 3,2 ausgewiesen. Die nach § 17 (1) Bau NVO zulässige GFZ wird um 1,0 überschritten. Für Flächen, die im Bebauungsplan ausschließlich für Garagen festgesetzt sind, schafft § 17 (6) Bau NVO für das Maß der baulichen Nutzung eine Sonderregelung. Hiernach ist eine Überschreitung der GFZ zulässig. Die Notwendigkeit für die Beanspruchung dieser Ausnahme im vorliegenden Fall beruht auf dem fehlenden Parkplatzangebot für den ruhenden Verkehr im innerstädtischen Bereich.

Das übrige Gebiet an der Peterstraße und an der Schützenstraße - früher C III g-Gebiet - ist als MI-Gebiet ausgewiesen.

Die Bebauung an der Peterstraße ist vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1962 entstanden.

Im Hinblick auf eine einheitliche Bebauung wird die Neubebauung der vorhandenen Bausubstanz angeglichen.

Diese Angleichung hat eine Überschreitung der Nutzungsziffern zur Folge, die gemäß § 17 (8) Bau NVO als zulässig erachtet wird. Andernfalls wäre mit der Einhaltung der Höchstgrenze nach § 17 (1) Bau NVO zwangsläufig eine nicht vertretbare Einschränkung der vorhandenen Nutzung verbunden. Das Haus Schützenstraße 11 - Baujahr 1903 - wird als erhaltenswert erachtet. Es sind deshalb die Baugrenzen so gelegt worden, daß sie mit den vorderen und seitlichen Gebäudefronten identisch sind. Die noch freie Grundstücksfläche kann bis zu 3-geschossig bebaut werden.

Die Schützenstraße ist zur Schaffung zusätzlicher Parkplätze aufgeweitet worden.

Die Versorgungsanlagen für Wasser, Strom und Gas sind vorhanden. Notwendig werdende Erneuerung bzw. Ergänzungen sind möglich.

Für die Durchführung der Planung entstehen Kosten in Höhe von ca. 2,2 Mio. DM. In dieser Summe sind die Kosten für das Parkhaus, mit Ausnahme der Grundstückskosten, nicht enthalten.