

## 1. Ausfertigung

### Bebauungsplan Nr. 11 "Am Rathaus" 1. Änderung

#### Begründung

Diese Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.10.1992 bis einschl. 12.11.1992 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Waltrop, den 14. 12. 1992



Der Stadtdirektor  
I. A. *[Signature]*

#### I. Allgemeines

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 16.12.1987 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 "Am Rathaus" in Teilbereichen zu ändern (1. Änderung). Darüber hinaus hat der Rat in seiner Sitzung am 12.12.1989 beschlossen, den Gesamtbereich des Bebauungsplanes zu ändern.

#### II. Lage des Plangebietes nach der vorgesehenen Beschlußfassung

Mit der 1. Änderung wird das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes erfaßt. Dieses liegt zwischen der Hochstraße im Süden, der westlichen Grundstückszeile der Münsterstraße im Osten, des Nordringes im Norden sowie der östlichen Grundstückszeile der Königsberger Straße im Westen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist aus der beiliegenden Karte, Maßstab 1 : 15000, zu ersehen.

#### III. Städtebauliche Entwicklungsplanung

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seiner Sitzung am 30.06.1987 die städtebauliche Entwicklungsplanung "Vergnügungsstätten" beschlossen. Das Plangebiet wird hiervon berührt.

In Punkt V wird darauf Bezug genommen.

#### IV. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1979 rechtskräftig und bis zum heutigen Zeitpunkt zum größten Teil verwirklicht. Bei den übrig gebliebenen Teilflächen handelt es sich um Bereiche, die aufgrund des Altbestandes und nicht optimal gelöster Grundstückszuschnitte nicht bebaut wurden.

Mit der 1. Änderung wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zusätzlich werden im gesamten Planbereich die überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestand und die Festsetzungen an die Bestimmungen der BauNVO 90 angepaßt.

Im Kontaktbereich zu dem Krankenhaus mit der Kapelle an der Hochstraße, dem Kirchengebäude an der Liegnitzer Straße und dem Jugendheim an der Hochstraße werden gemäß Entwicklungsplanung "Vergnügungsstätten" Spielhallen ausgeschlossen.

## V. Inhalt der Planung

### 1. Art der baulichen Nutzung

Bis auf Teilbereiche werden die in der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes festgelegten Arten der Nutzung mit ihren Bereichen übernommen. Aus der Fläche für den Gemeinbedarf an der Liegnitzer Straße wurden zwei Grundstücke zu Wohnzwecken umgenutzt. Hier wird ein WA-Gebiet festgesetzt.

Aufgrund der Neufassung der BauNVO braucht das Verbot der Kleintierställe im Bebauungsplan nicht mehr aufgenommen zu werden, da sie im Katalog des § 4 BauNVO nicht mehr enthalten sind.

Die jetzt allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sollen zukünftig nicht zulässig sein, um den Charakter der entstandenen Wohnbebauung zu erhalten.

Die MI-Gebiete an der Hochstraße und der Straße "Am Rathaus" werden gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO gegliedert.

Die Entwicklungsplanung "Vergnügungsstätten" legt hier fest, daß Vergnügungsstätten im Kontaktbereich zum Krankenhaus, der Krankenhauskapelle an der Hochstraße, zu dem Kirchengebäude an der Straße "Am Rathaus" und dem Jugendheim an der Hochstraße städtebaulich unverträglich sind.

Aufgrund örtlicher Voraussetzungen ist festzustellen, daß in diesem Bebauungsplan nur die Zulässigkeit von Spielhallen zu regeln ist. Die anderen Nutzungsarten, die unter den Begriff "Vergnügungsstätten" fallen, wie Nachtbars, Peepshows usw., sind bisher nicht aufgetreten. Ein Regelungsbedarf ist hier nicht erkennbar. Der Bebauungsplan setzt dem folgend in den Mischgebieten an der Hochstraße und im Bereich der Straße "Am Rathaus" nur den Ausschluß von Spielhallen fest.

In einem Teilbereich im Westen des Plangebietes sind Spielhallen zulässig im Rahmen von § 6 BauNVO.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes übernommen.

Lediglich entlang der Hochstraße wird die angegebene Zahl der Geschosse von einem maximalen zu einem zwingenden Maß geändert.

Damit soll gewährleistet werden, daß entsprechend der eingetretenen Entwicklung die noch zu bebauenden Bereiche zwingend zwei- oder dreigeschossig bebaut werden.

Die textliche Festsetzung bezüglich Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird an die Neufassung des § 16 Abs. 6 BauNVO angepaßt:

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im östlichen Teil des Plangebietes wird auf den Flurstücken 237 und 234 durch durchgezogene Baugrenzen und durch die Festsetzung von Doppelhäusern den beengten Grundstücksverhältnissen Rechnung getragen.

Im nordöstlichen Teil auf den Flurstücken 649 und 839 werden die überbaubaren Flächen auf Wunsch der Grundstückseigentümerin nach Westen hin verschoben.

Im östlichen Teil auf dem Flurstück 232 (nördliche Hälfte) werden die überbaubaren Grundstücksflächen nach Norden hin verschoben. Durch die Festsetzung einer besonderen Bauweise wird hier eine grenzständige Bauweise ermöglicht. Durch die Verschiebung der überbaubaren Flächen wird gewährleistet, daß das in dem südöstlichen Teil des westlich angrenzenden Wohnhauses liegende Kinderzimmer nicht verschattet wird.

Im südlichen Teil auf dem Flurstück 199 wird der gewerbliche Teil der Gebäude der hier ansässigen Schreinerei zur Gewährleistung des Bestandsschutzes mit Baugrenzen umfahren.

4. Fläche für den Gemeinbedarf

Ein Teilbereich der in der Ursprungsfassung festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf, kirchliche Einrichtungen, wurde zu Wohnzwecken umgenutzt. Entsprechend dem Gebäudebestand wird hier ein WA-Gebiet, zweigeschossig, in offener Bauweise festgesetzt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird entsprechend zurückgenommen.

5. Bindungen für Bepflanzungen

An der Liegnitzer Straße sowie an der Recklinghäuser Straße in Höhe des Gebäudes Nr. 37 a befinden sich ortsbestimmende erhaltenswerte Bäume. Sie werden entsprechend in dem Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt.

6. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Grundsätzlich werden diese Flächen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Zur Erschließung der hinterliegenden Flurstücke 234 (teilweise) und 237 (teilweise) wird zur Straße "Am Rathaus" eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Da diese im Bereich der Straße "Am Rathaus" überbaut werden kann, wird festgesetzt, daß eine Durchfahrthöhe gewährleistet werden muß, die den Anforderungen der Bauordnung genügt (mindestens jedoch lichte Geschoßhöhe).

7. Hinweise auf bodendenkmalpflegerische Belange

In dem Bebauungsplan ist aufgenommen ein Hinweis auf evtl. Funde von Bodendenkmälern. Dieser Hinweis wird vom Bauordnungsamt in die zu erteilenden Baugenehmigungen aufgenommen.

## 8. Konfliktbereiche

Im Plangebiet befinden sich zwei Schreinereien auf den Flurstücken 217 und 196, 198 und 199.

Die Schreinerei auf dem Flurstück 217 hat augenscheinlich ihren Betrieb eingestellt.

Die Schreinerei auf den Flurstücken 196, 198, 199 hat ihren Betrieb soweit umgestellt, daß planungsbedeutsame Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung nicht festgestellt wurden. Bedingt durch die Anfertigung von Inneneinrichtungen, vor allen Dingen im Baustellenbereich und durch die bauliche Situation der gewerblich genutzten Gebäude, ist davon auszugehen, daß der Betrieb emissionsmäßig als "sonstiger Gewerbebetrieb" einzustufen ist. Damit wäre er dann in einem Mischgebiet zulässig.

Die benachbarte Wohnbebauung (WA-Gebiet) ist baulich so angeordnet, daß Wohnräume nicht direkt zu dem Betrieb ausgerichtet sind bzw. ausreichender Freiraum vorhanden ist. Damit wurde dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen.

## VI. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## VII. Kosten

Kosten entstehen nicht.

## VIII. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes wurde im Vorwege geregelt.

Waltrop, den 22.03.1990

61 hei/gy



Stadt Waltrop  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung

(Dipl.-Ing. Lessner)  
Erster Beigeordneter

2