

A. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 13 "Markt" der Stadt Waltrop

1. Allgemeines

1.1 Der Rat der Stadt Waltrop hat am 08.07.1975 beschlossen, den Bebauungsplan "Markt" aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluß ist durch Ratsbeschluß vom 31.05.1979 geändert worden.

1.2 Der räumliche Geltungsbereich wird nunmehr wie folgt begrenzt:

Im Süden

Südliche Grenze der Isbruchstraße von der östlichen Grenze der Straße "Am Moselbach" bis zur westlichen Grenze der Hagelstraße.

Im Westen

Westliche Grenze der Hagelstraße von der Verlängerung der südlichen Grenze der Isbruchstraße bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 628 der Flur 46. Überquerung der Hochstraße von der westlichen Seite des Flurstückes 628 der Flur 46 bis zur östlichen Seite des Flurstückes 630 der Flur 46. Südliche und östliche Grenze des Flurstückes 842 der Flur 46, östliche Grenze der Flurstücke 843 und 157 der Flur 46.

Im Norden

Überquerung der Ziegeleistraße von dem nordöstlichsten Punkt des Flurstückes 157 der Flur 46 bis zum südwestlichsten Punkt des Flurstückes 554 der Flur 46, südliche und östliche Grenze des Flurstückes 554 der Flur 46, östlicher Teil der südlichen Grenze und südlicher Teil der östlichen Grenze des Flurstückes 179 der Flur 46 bis zur Grenze des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Berg" und Grenze des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Berg".

Im Osten

Grenze des Bebauungsplanes Nr. 8 "Im Berg" bis Bahnhofstraße, die Bahnhofstraße in östlicher Richtung bis zur Ostgrenze der Einmündung der Straße "Am Moselbach", die östliche Grenze der Straße "Am Moselbach" bis zur Südgrenze der Einmündung Isbruchstraße.

2. Ziel der Planung

2.1 Eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung im Sinne von § 1 Abs. 5 BBauG besteht nicht.

2.2 Ziel des Bebauungsplanes ist, den Geschäftsbereich Hagelstraße und den Bereich des Marktplatzes so zu entwickeln, daß diese Bereiche den auf sie entfallenden Teil der Aufgaben und Funktionen erfüllen können, die von der Stadtmitte insgesamt für die Bevölkerung der Stadt Waltrop zu leisten sein werden.

3. Zweck der Planung

Zweck des Bebauungsplanes ist

3.1 der weitere Ausbau der östlichen Randbebauung des Geschäftsreiches Hagelstraße,

3.2 die Sicherung des Wohnens in der Stadtmitte,

3.3 die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Stadtmitte durch

- Ausweisung einer Fußgängerzone in der Hagelstraße,
- Ausweisung einer Fußgängerzone in einem Teil der Isbruchstraße.
- Ausweisung einer Tiefgarage unter dem Marktplatz
- Verbreiterung der Straße "Am Moselbach", die Teil des "Tangentenvierecks" um die Stadtmitte werden soll.

4. Zu den einzelnen Festsetzungen (nach § 9 Abs. 1 BBauG):

Zu Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet I (=Randbereich)

Lage:

Randbereich an der Hagelstraße, Bahnhofstraße, Isbruchstraße und Bahnhofstraße/Ecke Ziegeleistraße mit Festsetzung nach § 9 (3) BBauG und § 7 (4) Nr. 1 BauNVO:

Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

Diese Ausweisung unterstützt den weiteren Ausbau der vorhandenen Geschäftszone an der Hagelstraße und dient zugleich der Erhaltung von Wohnstätten in der Stadtmitte.

Kerngebiet II (=Innenbereich)

Lage:

Innenbereich zwischen Hagelstraße, Isbruchstraße, Bahnhofstraße mit Festsetzung nach § 9 (3) BBauG und § 1 (7) BauNVO:

Erdgeschoß: nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und nicht störende Handwerksbetriebe.

Diese Festsetzung ermöglicht die Nutzung der Grundstücksflächen für 1-geschossige Betriebsgebäude an Innenhöfen/Passagen.

Allgemeine Wohngebiete

Lage:

Größere Teilflächen des nördlichen Baublocks
"Bahnhofstr./Ziegeleistr./Verlängerung Straße Am Moselbach"

Diese Ausweisung entspricht der tatsächlichen Nutzung der Flächen (z.T. durch Neubauten) und/oder der Lage der Flächen abseits der Geschäftszone. Diese Ausweisung dient auch der Erhaltung innerstädtischer Wohnmöglichkeiten.

Noch Ziffer 1 Maß der baulichen Nutzung

Für alle Teilgebiete (Innenbereiche wie Randbereiche) werden die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO - bezogen auf die höchste zulässige Geschößzahl - vorgesehen. Hiermit soll einerseits vor allem den Betrieben ein Spielraum für Erweiterungen andererseits der Anreiz zum Bau weiterer Wohnungen in den Obergeschossen gegeben werden.

Ziffer 2 Geschoßzahl

Die Geschoßzahl folgt weitgehend dem Gebäudebestand.

Noch Ziffer 2 Die Festlegung der geschlossenen Bauweise für die Randbereiche folgt ebenfalls der vorhandenen Stellung der Gebäude als Randbebauung der Baublocks.

Durch Baugrenzen ist festgesetzt, daß die überbaubaren Grundstücksflächen der Randbereiche eine Randbebauung ergeben.

In den Innenbereichen soll durch die Festsetzung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" erreicht werden, daß durch eine aufgelockerte Bebauung größere Freiräume entstehen.

Für die Innenbereiche wird auf die Abgrenzung der überbaubaren von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet, um den Bauherren einen größeren Spielraum für die Anlage von Läden etc. an Innenhöfen und Passagen zu geben.

Ziffer 4 Flächen für Nebenanlagen,

"die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten" (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG).

Für die Nebenanlagen stehen im Kerngebiet II etwa 40 % und im Allgemeinen Wohngebiet etwa 60 % der Grundstücksfläche zur Verfügung.

Ziffer 5 Flächen für den Gemeinbedarf

Es wird im südlichen Baublock die Fläche für Stadthalle und städtische Verwaltungsbauten (z.B. Stadtbücherei) als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht dem Bestand.

Ziffer 11 Verkehrsfläche

Es werden folgende Verkehrsflächen ausgewiesen:

- a) Verbreiterung der Straße "Am Moselbach" einschließlich Einmündungsbereich zur Isbruchstraße.

Diese Ausweisung entspricht dem Flächenbedarf für den Ausbau dieser Straße als Teil des Tangentenvierecks.

- b) Straßenfläche Ziegeleistraße und Isbruchstraße.

Es werden nur die vorhandenen Flächen ausgewiesen, bei der Isbruchstraße zum Teil jedoch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone).

- c) Ausweisung der Hagelstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Fußgängerzone.

Diese Ausweisung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung dieses Teilbereiches der in der Planung der LEG vorgesehenen Fußgängerzone für die Stadtmitte.

- d) Straßenfläche Bahnhofstraße.

Es wird nur die vorhandene Fläche ausgewiesen.

e) Marktplatz

Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Fläche für das Parken von Fahrzeugen und/oder Marktplatz sowie Tiefgarage.

Parkplatz und Marktplatz sind bereits vorhanden.

Eine Tiefgarage unter dem Marktplatz würde wegen ihrer zentralen Lage in der Stadtmitte (in der Nähe der Fußgängerzone) und wegen ihrer Größe den langfristigen Parkplatzbedarf decken.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Es wird langfristig angestrebt, den Getränkegroßhandelsbetrieb an der Hagelstraße in ein Gewerbegebiet zu verlagern.

5.2 Es ist beabsichtigt, zur Verwirklichung der unter Ziffer 7 näher bezeichneten Maßnahmen kurzfristig Anträge auf Gewährung von Zuschüssen beim Regierungspräsidenten zu stellen. Es ist an eine Förderung als städtebauliche Einzelmaßnahme gedacht.

5.3 Für private Bauvorhaben sind besondere Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

5.4 Regelung^{en} von Zufahrtsmöglichkeiten über die zu schaffenden Fußgängerzone "Hagelstraße" und "Isbruchstraße" sollen im Rahmen der geltenden Bestimmungen getroffen werden.

6. Bodenordnende oder enteignende Maßnahmen

Gegenwärtig besteht kein Anlaß, bodenordnende oder enteignende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

7. Kosten

Die Kosten werden voraussichtlich betragen (Preisstand:Frühjahr 1980):

a) Tiefgarage Markt

1 Parkebene mit 254 Ständen, 2,50 x 5,00 m,
einschl. Pflasterung der Marktplatzfläche und

Randbegrünung 254 x 31.000,00 DM = 7.874.000,00 DM

b) Umbau der Straßenfläche in Fußgängerbereich

(Pflaster, Bepflanzung, "Straßenmöbel")

2.800 m² x 300,00 DM/m² = 840.000,00 DM

c) Ausbau der Straße "Am Moselbach" als

Teil des Tangentenvierecks einschl.

Ausbau der Einmündungsbereiche Bahnhofstraße
und Isbruchstraße

4.700 m² x 100,00 DM/m² = 470.000,00 DM

d) Erneuerung des Kanals in der Straße

"Am Moselbach"

150 m x 800,00 DM/m = 120.000,00 DM

Gesamtkosten ca. = 9.304.000,00 DM

Diese Kosten werden wie folgt finanziert:

Die vorgesehenen Maßnahmen können nur durchgeführt werden, wenn entsprechende Zuschüsse vom Land zur Verfügung gestellt werden. Der Eigenanteil wird auf 25 % = rd. 2.326.000,00 DM geschätzt. Die Mittel hierfür werden mittelfristig bereitgestellt.

Waltrop, den 04.03.1982

(60) 622-06 Nr. 13 - M/J

Der Stadtdirektor

In Vertretung



Dipl.-Ing. Möhlmann

Technischer Beigeordneter

Diese Begründung hat nach § 2a Abs. 6 BBauG
vom 23.2.1983 bis einschl. 23.3.1983 öffentlich
ausgelegen.

Waltrop, den 25.3.1983 Der Stadtdirektor



I. A.

Stadtamtmann