

1. Ausfertigung

Diese Begründung hat vom 25.01.88 bis 25.02.88 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Waltrop, den 01.03.1988

Der Stadtdirektor
I.A.



B e g r ü n d u n g

Beb.-Plan Nr. 13 "Markt" - 2. Änderung

I. Allgemeines

Der Rat der Stadt Waltrop hat in seinen Sitzungen am 17.7.1986 und 16.12.1987 die 2. Änderung des Beb.-Planes Nr. 13 "Markt" beschlossen.

II. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet beinhaltet die Flächen der Bahnhofstr. von der Einmündung der Hagelstr. bis zur Einmündung der Straße Am Moselbach, des Marktplatzes, der Stadtbücherei, der Stadthalle, des Parkplatzes und der Grünflächen nördlich der Stadthalle, der Isbruchstr. von der Einmündung in die Straße Am Moselbach bis zur Trafostation, an der Stadthalle und der Straße Am Moselbach von der Einmündung der Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Isbruchstr.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist aus der beiliegenden Karte M 1:5000 zu ersehen.

III. Städtebauliche Entwicklungsplanung

Für das Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Waltrop eine Entwicklungsplanung gem. § 1 Abs. 5 BBauG über die Zuordnung von Vergnügungstätten beschlossen. In Punkt V wird darauf Bezug genommen.

IV. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 2. Änderung des Beb.-Planes wird die Möglichkeit geschaffen, den Marktplatz unter Einbeziehung der Isbruchstr. als Markt-, Fest- und Kommunikationsplatz zu gestalten. Zur Abrundung des Marktplatzes wird an der nördlichen Seite eine überbaubare Fläche für eine mehrgeschossige Geschäftshausbebauung festgesetzt. Die Nordbebauung soll eine möglichst vielschichtige Geschäftsnutzung aufnehmen. Diese soll sich an der Nutzung des Marktplatzes orientieren und sich mit ihr in Einklang bringen.

V. Inhalt der Planung

1. Art der baulichen Nutzung

Für die Nordbebauung des Marktplatzes wird ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Die an dieser Stelle befindliche Stadtbücherei soll in die beabsichtigte Geschäftshausbebauung integriert werden. Dies ist auch ohne besondere Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche in einem MK-Gebiet möglich.

Zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen der Innenstadt Waltrop und zur Gewährleistung einer möglichst vielfältigen Geschäftsnutzung werden großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die vorgenannte vielfältige Geschäftsnutzung steht in enger Beziehung zu dem Marktplatz als innerstädtischer Kommunikations- und Festplatz. Aus diesem Grunde müssen die jeweiligen Nutzungsarten untereinander abgestimmt sein. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, wirken leicht dominierend und es besteht die Gefahr, daß die gewünschte Branchenvielfalt nicht erreicht wird. Aus diesem Grund werden Spielhallen - Bezug nehmend auf die Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 5 BBauG - nicht zugelassen. Dies wird wie folgt begründet:

"Das verstärkte Auftreten von Vergnügungsstätten kann beispielsweise die Verminderung der Wettbewerbsfähigkeit bestimmter Einzelhandelsbranchen und damit die Versorgungsfunktion eines Stadtkerns insgesamt gefährden. Dies hat dann städtebauliche relevante Auswirkungen, z.B. Einzelhandelsgeschäfte mit gehobenem Sortiment, kleinere Cafés, die man nach dem Einkauf aufsuchen möchte, kleinere Handwerksbetriebe mit Verkaufsraum (Schlüsseldienste, Schuster, Reinigungen, nicht konzerngebundene Tee- oder Kaffeegeschäfte usw.) können mit den von den Vergnügungsstätten zu erzielenden Mieten nicht mithalten. Sie werden verdrängt. Bei der Festlegung der für Vergnügungsstätten zulässigen Bereiche muß darauf geachtet werden, daß diese von dem mit historisch gewachsenen Einkaufsstrukturen bei reichhaltiger Branchenvielfalt getrennt werden."

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte max. 3-geschossige Bebauung mit der 1t. Baunutzungsverordnung vorgesehenen Grundflächenzahl von 1,0 und Geschoßflächenzahl von 2,0 richtet sich an der Stadthalle aus. Zur Berechnung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sollen die als Schichtnutzung dargestellten Flächen für private Stellplätze (siehe Punkt 6) nicht herangezogen werden.

3. Bauweise

Die offene Bauweise mit der festgesetzten Baugrenze läßt die gewünschte Planfreiheit zu, die notwendig ist, um aus einer Vielzahl von angebotenen Bebauungsvorschlägen einen geeigneten Vorschlag auszuwählen.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Die Stadthalle mit Nebenflächen wird gemäß ihrer Funktion als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

5. Grünflächen

Der Parkplatz östlich der Stadthalle wird mit einer Grünfläche eingefasst.

6. Verkehrsflächen und Flächen für besondere Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Die Flächen des Marktplatzes werden gemäß ihrer Zweckbestimmung als Markt-, Fest- und Kommunikationsplatz festgesetzt. Zur Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen wird eine Tiefgarage unter der Fläche des Marktplatzes vorgesehen.

Die Isbruchstr. zwischen der Einmündung in die Fußgängerzone und der Straße Am Moselbach erschließt die sich hier befindlichen Anlieger. Wegen des zu erwartenden hohen Fußgängeranteils am Gesamtverkehr wird die Isbruchstr. und ihre Verlängerung westlich der Stadthalle als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen.

Die Flächen des Parkplatzes nördlich der Stadthalle sollen in verschiedenen Ebenen als öffentlicher Parkplatz und als private Einstellplätze dienen (Schichtnutzung). Im Beb.-Plan wird die Fläche wegen der hauptsächlichlichen Nutzung als Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung 'Parkplatz' mit entsprechender Signatur festgesetzt. Die erforderliche zweite Ebene (z.B. Parkdeck) wird ebenfalls mit entsprechender Signatur gekennzeichnet, wobei mit Baugrenzen der Baukörper festgesetzt wird.

Die übrigen Straßenverkehrsflächen werden als solche festgesetzt. Die Straßenraumgestaltung wird nur nachrichtlich wiedergegeben.

7. Versorgungsflächen

Die an der Isbruchstr. westlich der Stadthalle befindliche Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) wird als solche festgesetzt.

8. Bodendenkmäler

Zur Gewährleistung der Sicherung von Bodendenkmälern wird in dem Bebauungsplan ein Hinweis bezüglich der Bodendenkmäler aufgenommen.

9. Gestaltungssatzung

Gestaltungsmerkmale werden in den Beb.-Plan als Festsetzung nicht aufgenommen. Soweit städtebaulich notwendig und sinnvoll, werden diese in einer gesonderten Gestaltungssatzung festgelegt.

VI. Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung des Beb.-Planes erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

VII. Kosten

Die Verwirklichung des Beb.-Planes wird voraussichtlich folgende Kosten erfordern (Schätzung auf der Preisbasis Sommer 1987)

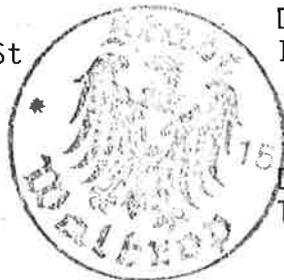
1. Herrichten des Marktplatzes	700.000,-- DM
2. Herrichten der Isbruchstr.	<u>230.000,-- DM</u>
	930.000,-- DM

VIII. Finanzierung

1. Die Maßnahme wird im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes mit einer Zuwendung finanziert	700.000,-- DM
2. Der Anteil lt. KAG beträgt	74.000,-- DM
3. Der Eigenanteil der Stadt beträgt	<u>156.000,-- DM</u>
	930.000,-- DM

Der Betrag aus Punkt 3 ist aus Haushaltsmitteln gedeckt.

Waltrop, 17.11.1987
61.622.06 Nr. 13 (2) Hei/St



Der Stadtdirektor
I. V.


Dipl.-Ing. Lessner
Techn. Beigeordneter

Yes

