

1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 17 "Stadtmitte/Bereich Dortmunder Straße" der Stadt Waltrop

1. Allgemeines

- 1.1 Der Rat der Stadt Waltrop hat am 27.10.1977 beschlossen, den Bebauungsplan "Stadtmitte/Bereich Dortmunder Straße" aufzustellen.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Nördliche Flurgrenze der Flur 45, von der östlichen Seite des Flurstückes 81 der Flur 45 in westlicher Richtung, bis zur westlichen Seite der Lehmstraße (ist Flurgrenze der Fluren 45 und 46), von der westlichen Seite der Lehmstraße (ist gleich östliche Seite der Kukelke) in westlicher Richtung bis zur östlichen Seite des Flurstückes 508 der Flur 46, östliche und nördliche Seite des Flurstückes 508 der Flur 46 bis zur westlichen Seite des Flurstückes 681 der Flur 46, von der südlichen Seite des Flurstückes 681 der Flur 46 in südlicher Richtung bis zur nördlichen Seite der Flurgrenze der Flur 45, nördliche Seite der Flurgrenze der Flur 45 von der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 745 der Flur 45 in westlicher Richtung in Verlängerung bis 13 m hinter der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 36 der Flur 45.

Im Westen:

Parallel in 13 m bzw. 10 m Abstand in westlicher Richtung von der westlichen Straßenseite der Straße "Neuer Weg", von der Verlängerung der nördlichen Seite des Flurstückes 36

der Flur 45 in nördlicher Richtung bis zur südlichen Seite des Flurstückes 772 der Flur 46, Teil der südlichen Seite des Flurstückes 772 der Flur 46 in einer Entfernung von 10 m von der östlichen Seite des Flurstückes 772 der Flur 46 bis zur westlichen Seite der Straße "Neuer Weg", westliche Seite der Straße "Neuer Weg" von der südlichen Seite des Flurstückes 772 der Flur 46 bis zur nördlichen Seite des Flurstückes 308 der Flur 46 (Rösterstraße), nördliche Seite des Flurstückes 308 der Flur 46

von der östlichen Seite des Flurstückes 308 der Flur 46 bis zur westlichen Seite des Flurstückes 308 der Flur 46, Überquerung der Rösterstraße in der Verlängerung der westlichen Seite des Flurstückes 308 der Flur 46 in nördlicher Richtung bis zur südlichen Seite des Flurstückes 570 der Flur 46, Teil der südlichen Seite des Flurstückes 570 der Flur 46 in einer Entfernung von 6 m von der östlichen Seite des Flurstückes 570 der Flur 46 in östlicher Richtung bis zur östlichen Seite des Flurstückes 522 der Flur 46, östliche Seiten der Flurstücke 522 und 568 der Flur 46.

Im Norden:

Südöstlicher Grenzstein des Flurstückes 780 der Flur 46 in südlicher Richtung bis zu einem Schnittpunkt der Verlängerung der nördlichen Flurstücksseite des Flurstückes 434 der Flur 46 in einem Abstand von 14 m von der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 434 der Flur 46, südliche Seite der Isbruchstraße von dem Schnittpunkt der 14 m von der Verlängerung in westlicher Richtung, der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 434 der Flur 46 bis zur Verlängerung der südlichen Seite der Isbruchstraße, ist gleich östliche Seite der Straße "Am Moselbach" und Flurgrenze der Fluren 46 und 24.

Im Osten:

Östliche Seite der Straße "Am Moselbach" und nördliche Seite der Dortmunder Straße von dem Schnittpunkt der Verlängerung der südlichen Seite der Isbruchstraße (Flurstücksgrenze der Fluren 24 und 46) bis zur östlichen Seite des Flurstückes 243 der Flur 24.

2. Ziel der Planung

2.1 Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Geschäftsbereich an der Dortmunder Straße so zu entwickeln, daß er den auf ihn entfallenden Teil der Aufgaben und Funktionen erfüllen kann, die von der Stadtmitte insgesamt für die Bevölkerung der Stadt Waltrop zu leisten sein werden.

2.2 Eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung im Sinne von § 1 Abs. 5 BBauG ist nicht vorhanden.

3. Zweck der Planung

Zweck des Bebauungsplanes ist der weitere Ausbau des Geschäftsbereiches an der Dortmunder Straße, die Sicherung des Wohnens in der Stadtmitte und die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch Ausweisung einer Fußgängerzone.

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

Ziff. 1 Art der baulichen Nutzung

Alle Bauflächen des Plangebietes werden als Kerngebiet festgesetzt.

Diese Ausweisung ermöglicht die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

Es werden 3 Arten von Kerngebieten unterschieden:

a) Innenbereich der Baublöcke

In diesem Bereich soll durch eine 1-geschossige Bebauung die ausreichende Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume in den höheren Gebäuden der Randbereiche gesichert werden. Die 1-geschossige Bebauung soll vorwiegend für Läden und Nebenanlagen genutzt werden.

- b) Randbereich I mit Festsetzung nach § 9 (3) BBauG und § 7 (4) Nr. 1 Bau-NVO

"Oberhalb des 1. Obergeschosses
sind nur Wohnungen zulässig".

Diese Festsetzung entspricht zum einen der ortsüblichen Nutzung der Gebäude in diesem Bereich und dient zum anderen der Erhaltung von Wohnstätten in der Stadtmitte.

- c) Randbereich II mit Festsetzung nach § 9 (3) BBauG und § 1 (7) Bau-NVO

"Erdgeschoß: nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie Tankstelle im Zusammenhang mit Parkhaus".

"Oberhalb Erdgeschoß: Parkhaus".

Mit dieser Festsetzung wird dem Erfordernis, zusätzliche Geschäftsfläche am Rande des Marktplatzes zu gewinnen und der Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten in der Stadtmitte Rechnung getragen.

Maß der baulichen Nutzung

Für alle Teilgebiete (Innenbereiche wie Randbereiche) werden, mit Ausnahme der 1- oder 2-geschossig bebaubaren Flächen und des Bereiches Kukelke/Ecke Neuer Weg, die Höchstwerte des § 17 (1) Bau-NVO - bezogen auf die höchste zulässige Geschößzahl - vorgesehen. Bei dem süd-östlichen Teil des nördlichen Baublocks dient das niedrigere Maß dem Schutz des vom Landeskonservator als erhaltenswert bezeichneten Gebäudes "Bröggelhoff". Ansonsten haben die niedrigeren Festsetzungen den Zweck, ein bestimmtes Maß an Freiflächen zu gewährleisten.

Ziff. 2 Die Geschößzahl folgt ebenfalls weitgehend dem Gebäudebestand.

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

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

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

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.

Ziff. 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

Für diese Nebenanlagen stehen etwa 40 % der Grundstücksfläche zur Verfügung.

Um eine Verdrängung der Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen durch Flächen für Stellplätze und Garagen weitgehend zu vermeiden, sind im nördlichen an das Plangebiet angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 "Markt" größere Flächen für das Parken von Fahrzeugen ausgewiesen. Auf ihr können die Einstellplätze eingerichtet werden, die im Plangebiet nicht untergebracht werden können.

Ziff. 11 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Verkehrsflächen werden übernommen. Für die Dortmunder Straße von der Hagelstraße/Neuer Weg im Westen bis zur Lehmstraße/Straße "Am Moselbach" im Osten wird die besondere Zweckbestimmung "Fußgängerzone" festgesetzt. Die gleiche Festsetzung erfolgt für den nördlichen Teil der

Straße "Neuer Weg" und für den östlichen Teil der Rösterstraße sowie für den Kreuzungsbereich Dortmunder Straße/Hagelstraße.

Die Straße "Neuer Weg" erhält dort, wo sie an die Fußgängerzone angrenzt, einen Wendekreis. An der westlichen Seite der Straße "Neuer Weg" werden Stellplätze ausgewiesen.

Ziff. 21 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen

Um die Entfernung von den Parkhäusern/Parkflächen zur Fußgängerzone abzukürzen, wird eine Passage vorgesehen. Die Festsetzung "Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit" erlaubt es den Eigentümern der betroffenen Grundstücke

- a) diese Fläche in die Berechnung des zulässigen Maßes der Bebauung einzubeziehen,
- b) einen Teil der Fläche zu überbauen
und
- c) privatrechtlich Maßnahmen für die Nutzung dieser Flächen zu treffen.

Diese Flächen dienen auch der rückwärtigen Erschließung der Geschäftsgrundstücke, während die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastenden Flächen ausschließlich der rückwärtigen Erschließung der Geschäftsgrundstücke dienen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Soweit sich Betriebe oder Betriebsteile in den einzelnen Baugebieten befinden, deren Nutzungsart diesem Baugebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 widerspricht, ist eine Verlagerung dieser Betriebe geplant.

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 Regelungen von Zufahrtsmöglichkeiten über die zu schaffende Fußgängerzone 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):

7.1 Umbau der Straßenfläche in Fußgängerbereich
(Pflaster, Bepflanzung, "Straßenmöbel")

ca. 4.000 m² x 300,— DM = ca. 1.200.000,— DM

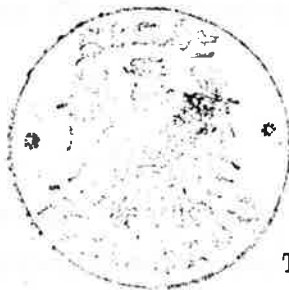
7.2 Wnedehammer der Straße "Neuer Weg" 185.000,— DM

7.3 Umbau der Straße "Am Moselbach" 315.000,— 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. 425.000,— DM geschätzt. Die Mittel hierfür werden mittelfristig bereitgestellt.

Waltrop, den 5.8.1980
(60) 622-06 Nr. 17 M./Dr.



Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Dipl.-Ing. Möhlmann
Technischer Beigeordneter