

Bebauungsplan für das
Quadrat D 3

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan) **11/2**

Für das im Zentrum der Innenstadt gelegene Quadrat D 3 wurde am 9.8.1962 ein Bebauungsplan rechtsverbindlich, mit dem die seinerzeit bestehenden Baulinien aufgehoben wurden. Der gesamte Baublock sollte, wie verschiedene andere Flächen im Kernstadtbereich, ausschließlich der Schaffung von Kfz.-Stellplätzen vorbehalten bleiben.

In jüngster Zeit angestellte Überlegungen zur langfristigen Umgestaltung der Innenstadt haben ergeben, daß auf D 3 im Zusammenhang mit der angestrebten teilweisen Sanierung eine höhere bauliche Nutzung, die sich sowohl auf die Zahl der Geschosse als auch auf die **Geschoßflächenzahl** bezieht, zugelassen werden kann. Als erste Maßnahmen, die dem erarbeitenden Gesamtkonzept entsprechen, ist die Bebauung der Quadrate D 3 und F 3 vorgesehen. Beide Baublöcke befinden sich vollständig im Besitz der Stadt, so daß eine jeweils das gesamte Quadrat umfassende konzentrierte Bebauung durchgeführt werden kann.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung auf dem Beschluß des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 13.12.1971 beruht, umfaßt das Quadrat D3. Er enthält Festsetzungen zur Ausweisung des Baublocks als Kerngebiet, welches bis zu 14-geschossig bebaubar sein wird. Die Grundflächenzahl beträgt 0,9 und die Geschoßflächenzahl 4,0.

Die einzuhaltenden Fensterabstände gegenüber der vorhandenen Bebauung können durch die Zurücksetzung der **oberen** Geschosse erreicht werden. Die Lage der Baufläche im Zentrum der Innenstadt rechtfertigen die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgehaltenen Höchstwerte. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

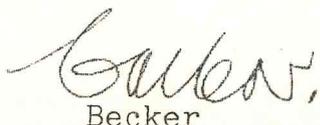
Bei der Bebauung wird eine Mischung in der Nutzung vorgesehen zwischen Läden, Büros, Wohnungen, öffentlichen und privaten Parkmöglichkeiten. Auf den nicht überbaubaren Flächen, die durch Rücksprünge oder Aussparungen der Bebauung entstehen werden, sind Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Die frühere Planung, welche ausschließlich die Schaffung von Kfz-Stellplätzen vorsah, wurde insofern berücksichtigt, als bei der Bebauung neben den aufgrund der beabsichtigten Nutzung erforderlichen Stellplätzen, 300 Parkstände in Form eines öffentlichen Parkhauses zu schaffen sind.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen läßt keine Nachteile für eine Seite erkennen.

Das gesamte Quadrat wird mit einem Geh- und Leitungsrecht gemäß § 9 (11) BBauG zugunsten der Allgemeinheit belastet. Mit der Festsetzung der Gehrechte soll erreicht werden, daß abkürzende diagonale Fußwegverbindungen entstehen, die getrennt vom Fahrverkehr benutzt werden können. Diese Durchquerungsmöglichkeit wird später ihre Fortsetzung über andere Baublöcke finden. Mit der Festsetzung der Leitungsrechte soll gewährleistet sein, daß die Leitungsträger, z.B. Stadtwerke, Fernmeldeamt u.a., auf der Baufläche auch Leitungen, die nicht unmittelbar der Versorgung der dort entstehenden Bebauung dienen, verlegen können. Zu denken ist hier u.a. an die Beleuchtung der geplanten öffentlichen Fußwegverbindung.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Bau-nutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Kosten entstehen lediglich durch die Verlegung einer in der Theaterstraße vorhandenen Gasleitung NW 100. Sie werden von den Stadtwerken mit 23.000 DM beziffert.



Becker

Ltd. Stadtbaudirektor