

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom ~~20.11.1989~~ A.Z. 352-12.02 (Dui 851)

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 851 - Altstadt/Dellviertel - für
den Bereich zwischen Friedrich-Wilhelm-Platz, Friedrich-
Wilhelm-Straße, Böninger Straße, Wallstraße und Gold-
straße

1. Allgemeines
 - 1.1 Einleitung
 - 1.2 Ziele und Zwecke der Planung
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung
 - 2.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
 - 2.3 Flächennutzungsplanung
 - 2.4 Fachplanungen
 - 2.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden
3. Bürgerbeteiligung
 - 3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung
 - 3.2 Auswertung der Wünsche und Vorstellungen
4. Planung
 - 4.1 Bebauung
 - 4.2 Kinderspielplätze
 - 4.3 Verkehr
 - 4.31 Verkehrliche Erschließung
 - 4.32 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 4.33 Öffentliche Parkplätze/Stellplatznachweis
 - 4.4 Spielhallenregelung
5. Alternativen
6. Ver- und Entsorgung
7. Wasserwirtschaft
8. Altablagerungen/Altstandorte
9. Grundsätze für soziale Maßnahmen
10. Lärmschutz
 - 10.1 Beurteilung der Lärmsituation
 - 10.2 Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen
11. Kosten

1. Allgemeines

1.1 Einleitung

Der Neuordnungsbereich liegt an exponierter Stelle der Duisburger City mit direktem Anschluß an den Fußgängerbereich "Sonnenwall".

Auf der durch Abbruch vorhandener Gebäude weitgehend geräumten Fläche soll eine der hervorragenden zentralen Lage entsprechende Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

- Ausweisung einer konzentrierten zusammenhängenden Bebauung
- teilweise Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 425 und Anpassung der Planung an zeitgemäßes Bauen
- Schaffung von Parkraum im Innenstadtbereich
- Erweiterung des tertiären Bereiches der Innenstadt u. a. auch im Hinblick auf die oberzentrale Funktion der Stadt Duisburg.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Gemeindliche Entwicklungsplanung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Kernbereich des Siedlungsschwerpunktes (SSP) Stadtmitte. Für diesen Bereich hat der Rat der Stadt am 18.12.1978 den Entwicklungsplan "Stadtmitte" (E-Plan) beschlossen.

Der Entwicklungsplan weist den Bebauungsplanbereich als von der Stadtbahntrasse tangiertes Kerngebiet aus. Als Hauptziel gilt: Der Citykern soll ein zusammenhängender Bereich mit Fußgängerstraßen und -plätzen werden und als urbaner Raum hohen Freizeit- und Kulturwert erhalten.

Der Bebauungsplanbereich gehört innerhalb des Citykerns zu einem Gebiet mit stadtbildprägender Baustruktur.

Die im Bebauungsplan festzusetzenden Nutzungen entsprechen den Zielen der gemeindlichen Entwicklungsplanung.

2.2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.12.1986 den Beginn vorbereitender Untersuchungen gem. § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) für den Bereich "Altstadt/Dellviertel" beschlossen. Das Bebauungsplan-gebiet liegt innerhalb dieses Untersuchungsbereiches.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplanbereich ist in dem seit 10.01.1986 wirksamen Flächennutzungsplan teils als MK-Gebiet mit öffentlichem Parkhaus, teils als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - und teils als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen diesen Darstellungen.

2.4 Fachplanungen

Fachplanungen wie Schulentwicklungsplan, Kinderspielplatzbedarfsplan, Kindergartenbedarfsplan usw. werden durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

2.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Grund und Boden

Die Belange des § 1 (5) Baugesetzbuch hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden hierdurch nicht berührt und bedürfen deshalb auch keiner besonderen Betrachtung.

3. Bürgerbeteiligung

3.1 Bericht über die Bürgerbeteiligung

Gemäß § 2 a (2) Bundesbaugesetz wurde am 17.11.1983 eine Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 851 - Altstadt/Dellviertel - im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Innenstadt durchgeführt. Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung nahmen ca. 20 Bürger an der Veranstaltung teil.

Die Niederschrift ist als Anlage beigelegt.

3.2 Auswertung der Wünsche und Vorstellungen

Die vorgetragenen Wünsche und Vorstellungen betreffen folgende Punkte:

3.21 Bedenken hinsichtlich der Notwendigkeit des Parkhauses, des Standortes und der Erschließung

- 3.22 Nutzung des Planbereichs als Abenteuerspielplatz bzw. ökologische Insel in der City.
- 3.23 die Umgestaltung des Friedrich-Wilhelm-Platzes in Bezug auf den vorhandenen Taxenstand und Erhalt der Bäume
- 3.24 die Zulässigkeit von Wohnungen ab 1. Obergeschoß
- 3.25 Anschluß der geplanten Eckbebauung Friedrich-Wilhelm-/Wall-/Böninger Straße an die vorhandenen Häuser.

Stellungnahmen:

zu 3.21

Die für das Neubauvorhaben erforderlichen Stellplätze und darüber hinaus weitere der Öffentlichkeit zugängliche Stellplätze sind an dieser Stelle auch nach erneuter Prüfung erforderlich, zumal bei der Bebauung des Grundstückes der vorhandene Behelfsparkplatz aufgegeben werden muß. Es soll jedoch nunmehr anstelle des ursprünglich vorgesehenen mehrgeschossigen Parkhauses eine Tiefgarage unter dem gesamten Baukomplex errichtet werden. Das ermöglicht eine städtebaulich-architektonisch interessantere Bebauung an der Wallstraße. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur von der Wallstraße aus vorgesehen. Die Ausfahrt ist sowohl zur Wallstraße als auch zur Goldstraße möglich. An der Friedrich-Wilhelm-Straße sind weder Zu- noch Ausfahrten zulässig.

zu 3.22

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist ein für die City bedeutsamer Bereich, durch dessen geplante Bebauung dem Ziel des Entwicklungsplans Stadtmitte, die City aufzuwerten und den Wohnwert der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete zu erhöhen, Rechnung getragen wird.

Dem Wunsch, den Planbereich zu einem Abenteuerspielplatz oder zu einer wildwuchernden ökologischen Insel umzugestalten, kann somit nicht entsprochen werden. Darüberhinaus würde durch eine solche Maßnahme sich die ohnehin angespannte Parkplatzsituation noch weiter verschärfen, da dann die hier z. Zt. vorhandenen Behelfsparkplätze ersatzlos entfallen würden.

zu 3.23

Die Planung für die Umgestaltung des Friedrich-Wilhelm-Platzes wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und die beabsichtigte Verkehrsberuhigung einschließlich des Fußgängerüberweges im Zuge des Sonnenwalls zunächst als Provisorium versuchsweise realisiert.

Der Umbau des Platzes selbst ist in der Prioritätenliste zum Städtebauförderungsprogramm für 1989 vorgesehen.

Der Taxenstand wird wie im Entwurf zum Bebauungsplan dargestellt unter Schonung des Baumbestandes nach Süden verschoben.

zu 3.24

Den Vorstellungen soll insofern gefolgt werden, als im Bebauungsplan festgesetzt wird, daß Wohnungen im MK-Bereich ab 2. Obergeschoß allgemein zulässig sind.

zu 3.25

Die Eckbebauung Friedrich-Wilhelm-/Wall- und Böninger Straße wurde unter Berücksichtigung der vorgetragenen Wünsche und Vorstellung bereits realisiert.

4. Planung

4.1 Bebauung

Das Plangebiet ist über den Friedrich-Wilhelm-Platz an den Fußgängerbereich "Sonnenwall" angeschlossen. Als Abschluß dieses Platzes soll an der Ecke Friedrich-Wilhelm-/Goldstraße ein fünfgeschossiges Geschäfts- und Wohnhaus mit möglicherweise aufgesetzter Rotunde errichtet werden. Es ist vorgesehen, den südlichen Gehweg der Friedrich-Wilhelm-Straße mit Arkaden zu überbauen.

Der ruhende Verkehr wird von einer Tiefgarage mit ca. 650 Einstellplätzen aufgenommen.

4.2 Kinderspielplätze

Gemäß Beschluß des Rates der Stadt vom 19.06.1972 steht der Schulhof der katholischen Grundschule an der Goldstraße in der unterrichtsfreien Zeit als Kinderspielplatz zur Verfügung.

Erforderliche private Kinderspielplätze können auf den Dachflächen des zweiten bzw. dritten Obergeschosses nachgewiesen werden.

4.3 Verkehr

4.31 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Friedrich-Wilhelm-Straße an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Die Anbindung an das Fernstraßennetz erfolgt über die Steinsche Gasse - Anschlußstelle Marientor an die L 239 sowie darüber hinaus an die Bundesautobahn A 2 mit der Anschlußstelle Duisburg-Zentrum.

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über bereits vorhandene Straßen (Wall-, Böninger- und Goldstraße), die in ihrer jetzigen Lage erhalten bleiben.

4.32 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird in Zukunft durch die Stadtbahn und zur Zeit durch Buslinien mit den Haltestellen "Friedrich-Wilhelm-Platz" erschlossen.

Folgende Buslinien halten hier:

920 DVG/NIAG	Moers - Duisburg
929 NIAG	Venlo-Duisburg
930 NIAG	Straelen - Duisburg
933 DVG	Neuenkamp - Stadtmitte - Neudorf
934 DVG	Hochfeld - Stadtmitte - Großenbaum
936 DVG	Neuenkamp - Stadtmitte - Bissingheim
937 DVG	DU-Hbf - Stadtmitte - Hochfeld - Duissern
939 DVG/STOAG	Oberhausen - Hallenbad Ost-Oberhausen Hbf - Obermeiderich - Duisburg Hbf
944 DVG	Hochfeld - Stadtmitte - Wedau

4.33 Öffentliche Parkplätze/Stellplatznachweis

Der provisorische Parkplatz auf der bereits freigeräumten Fläche zwischen der Gold- und Wallstraße wird aufgegeben. Dafür wird an gleicher Stelle unter teilweiser Einbeziehung des Schulhofes eine Tiefgarage mit ca. 650 Stellplätzen erstellt. Hier-von werden ca. 200 Plätze als Stellplatznachweis für die geplante Bebauung angerechnet. Die Tiefgarage wird im Zusammenhang mit der Bebauung durch einen privaten Investor errichtet. Nach Fertigstellung der Tiefgarage wird der Schulhof wieder hergerichtet und dem Schulbetrieb zur Verfügung gestellt.

4.4 Spielhallenregelung

In den MK-Gebieten dieses Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen sowie Sex-Bars und Sex-Kinos nur ausnahmsweise zulässig (vgl. die textlichen Festsetzungen). Die nähere Umgebung des Planbereiches ist durch eine vielfältige Einzelhandelsstruktur, Bürogebäude, Schule und Wohnbebauung geprägt.

In den Bereichen mit Einzelhandelsstrukturen sind bereits Spielhallen vorhanden.

Planungsrechtliche Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzungsbeschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO ist die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der MK-Bereiche. Durch die Nutzungsbeschränkung soll lediglich ein Instrument geschaffen werden, das die Zulässigkeit von Spielhallen u. ä. regelbar macht. Die allgemeine Zweckbestimmung bleibt dadurch gewahrt, denn die von der Regelung betroffenen Vergnügungsstätten stellen nur einen schmalen Ausschnitt aus der nach § 7 BauNVO in MK-Gebieten allgemein zulässigen Nutzungen dar.

Eine solche Nutzungsbeschränkung bedarf jedoch gemäß § 1 (9) BauNVO der Rechtfertigung durch "besondere städtebauliche Gründe".

Diese "besonderen städtebaulichen Gründe" liegen eindeutig in dem Bestreben der Stadt; die durch übermäßige Ansiedlung von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen - verursachten negativen Entwicklungen wie:

- Verdrängung typischer und seriöser Kerngebietsnutzungen
- Störung des Erscheinungsbildes
- Verlust der Attraktivität und Anziehungskraft der City zu verhindern.

Im Rahmen der nach § 1 (6) BauGB gebotenen Abwägungen wird dem Ziele, innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten MK-Gebiete Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zuzulassen, Vorrang eingeräumt gegenüber einer uneingeschränkten Zulässigkeit dieser Einrichtungen, da

- dieses zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zu einem Erhalt der dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Funktionsfähigkeit der MK-Gebiete sowie des gesamten Citybereiches beiträgt,

- Attraktivitätsverluste der City hierdurch entgegengewirkt wird.
- dieses den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht und
- die Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zumutbar ist, da es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt, die auf die Dauer für den Eigentümer einen vertretbaren Nutzen erwarten lassen.

5. Alternativen

Eine grundsätzliche Alternative, die dem Flächennutzungsplanentwurf entsprechen würde, bot sich im Rahmen der vorgenannten Zielsetzungen nicht an und wurde daher nicht entwickelt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind durch öffentliche Einrichtungen sichergestellt.

In der Goldstraße, Friedrich-Wilhelm-Platz und Friedrich-Wilhelm-Straße sind Fernwärmeleitungen vorhanden, so daß die Versorgung des Planbereichs mit Fernwärme gegeben ist.

7. Wasserwirtschaft

Eingriffe in vorhandene Gewässer, Überschwemmungsgebiete oder Deichschutzräume werden nicht vorgenommen. Grundwassermeßstellen und Pegel werden nicht berührt. Abgrabungen sind im Planbereich weder geplant noch vorhanden. Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht tangiert.

8. Altablagerungen/Altstandorte

Nach Auswertung der bis in das Jahr 1843 zurückreichenden Meßtischblätter (Deutsche Grundkarten im Maßstab 1 : 25.000) sowie diverser Luftbildaufnahmen ist mit relevanten Altablagerungen bzw. gefahrenverdächtigen Altstandorten im vorliegenden Bebauungsplanbereich nicht zu rechnen. In diesem Zusammenhang gilt folgender Hinweis:

Auch bei Anwendung sämtlicher Verfahren zur Ermittlung von Altablagerungen oder kontaminierten Altstandorten kann nicht ausgeschlossen werden, daß dennoch kleinräumige Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die im Einzelfall durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen entstanden sein mögen.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf derartige umweltgefährdende Verunreinigungen ergeben, so sollte der Oberstadtdirektor - Amt für Stadtentsorgung und Wasserwirtschaft - rechtzeitig informiert werden.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die bei der Verwirklichung dieses Planes zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen für die persönlichen Lebensumstände von dem im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen werden durch zu gegebener Zeit durchzuführende Maßnahmen nach § 180 (1) BauGB weitestgehend vermieden.

Durch die geplante Neubebauung des MK-Bereiches wie unter Ziffer 4.1 der Begründung erläutert, sind die Häuser Wallstraße 26 - 36 mit ca. 18 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe betroffen. Die Häuser Nr. 28 und 30 sind bereits in städtischem Besitz.

Für die erforderlichen Umzüge wird die Stadt Duisburg im Rahmen der zum Zeitpunkt der Umzüge geltenden Richtlinien des Rates der Stadt Beihilfen und Kostenerstattungen gewähren.

Die Beratung, Betreuung und Information der Betroffenen während der Planverwirklichung erfolgt durch die zuständigen Ämter der Stadt Duisburg. Im Bebauungsplan ist der betroffene Planbereich als Gebiet für städtebauliche Umstrukturierungen gekennzeichnet. In diesem Gebiet befürden der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 (1) 3 BauGB.

Sofern die Verwirklichung der anstehenden Maßnahmen durch einen anderen als die Gemeinde erfolgt, kann die Gemeinde die o. a. Aufgaben übernehmen und den anderen die Kosten auferlegen (§ 180 (3) BauGB).

10. Lärmschutz

10.1 Beurteilung der Lärmsituation

Die Beurteilung der Lärmsituation erfolgt nach der DIN-Norm 18005, Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Mai 1987.

Hierin sind schalltechnische Orientierungswerte für ein MK-Gebiet (MD) mit 65 dB (A) tagsüber und 55 dB (A) nachts angegeben. Im WA-Gebiet liegen die Werte bei 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts.

Diese Orientierungspegel werden im MK-Gebiet um ca. 4 dB (A) und im WA-Gebiet um ca. 8 dB (A) überschritten.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher wegen der Überschreitung der zulässigen Innengeräuschpegel notwendig.

10.2 Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wallanlagen oder Wänden sind nicht möglich. Es können daher nur passive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) festgesetzt werden.

In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" sind Innengeräuschpegel angegeben, die nicht überschritten werden dürfen:

	WA-Gebiete	MK-Gebiete
Wohnräume	30 - 35 dB (A)	35 - 40 dB (A)
Schlafräume	25 - 30 dB (A)	30 - 35 dB (A)
Büro		35 - 45 dB (A)

Bei Zugrundelegung der ungünstigsten Außengeräuschpegel ergeben sich folgende Schallschutzklassen:

73,0 - 37,5 dB (A) = 35,5 dB (A)
Schallschutzklasse 3 ($R'_w = 35 - 39$ dB)

73,0 - 40,0 dB (A) = 33,0 dB (A)
Schallschutzklasse 2 ($R'_w = 30 - 34$ dB)

Zum Schutze der Wohn- und Schlafruhe sind für die zur Friedrich-Wilhelm-Straße weisenden Gebäudefronten, soweit das Gebäude zu Wohnzwecken genutzt wird, der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 der Richtlinie des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI-Richtlinie 2719) notwendig.

Bei einer Büronutzung sind Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend.

Für das WA-Gebiet an der Wallstraße und die Schule an der Goldstraße ergeben sich folgende Werte:

63,0 - 32,5 dB (A) = 30,5 dB (A)
Schallschutzklasse 2 ($R'_w = 30 - 34$ dB)

Für die Gebäudefronten der Wohnhäuser, die zur Wallstraße und die Gebäudefront der Schule, die zur Goldstraße hinzeigen, sind Schallschutzfenster der Klasse 2 festzusetzen.

Nicht schutzbedürftig sind Flure, Treppenanlagen, Naßräume sowie Räume, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

11. Kosten

11.1 Die der Gemeinde durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden geschätzt auf

1. Umbau Friedrich-Wilhelm-Platz (siehe auch Ziffer 11.4)	460.000,-- DM
2. Umbau Friedrich-Wilhelm-Straße	55.000,-- "
3. Umbau Ecke Wall-/Friedrich-Wilhelm-Straße	82.000,-- "
4. Verkehrslenkung	31.000,-- "

Rückerstattungen zu 2. - 4. sind nicht zu erwarten.

11.2 Von den unter Ziffer 11.1 aufgeführten Kosten wurde der Punkt 1 zum Haushaltsentwurf 1989 angemeldet. Die Kosten zu den Punkten 2 - 4 werden zum Haushaltsentwurf 1990 angemeldet.

11.3 Zur Finanzierung von Ersatzwohnungen sind an Baudarlehen 1.760.913,-- DM erforderlich. Die Freizeichungskosten werden voraussichtlich 63.000,-- DM betragen.

11.4 Der Friedrich-Wilhelm-Platz liegt etwa zur Hälfte im Bereich dieses Bebauungsplanes. Die unter Ziffer 11.1 aufgeführten Kosten wurden anteilmäßig erfaßt. Die ermittelten Ausbaukosten betragen insgesamt 930.000,-- DM. Für die künstlerische Gestaltung wurden weitere 90.000,-- DM angesetzt, so daß sich die Gesamtsumme auf 1.020.000,-- DM erhöht. Für den Ausbau des Friedrich-Wilhelm-Platzes auf

der Basis dieser Gesamtsumme wurde ein Zuschußantrag als Stadterneuerungsmaßnahme beim Regierungspräsidenten für 1989 gestellt. Als Zuschuß werden 90 % der Gesamtsumme erwartet.

- 11.5 Die bei der Realisierung des Projektes im MK-Bereich anfallenden Kosten wie Erwerb und Abbruch der Häuser Wallstraße 26 - 36, die Herstellung der Tiefgarage, die Wiederherstellung des Schulhofes usw. werden vom Investor getragen.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 851 - Altstadt/Dellviertel-.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 21. 10. 1988



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
G i e r s c h
Beigeordneter

fr

Diese Absichtsbegründung wurde als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Satz 1 BauGB am 27. FEB. 89. vom Rat der Stadt übernommen und beschlossen. Diese Begründung hat in der Zeit vom 27.10.1988 bis einschließlich 30.11.1988 öffentlich ausgelegen.

Duisburg, den 11. 4. 89



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Van Vorst
V a n V o r s t
Beigeordneter

fr

Der Ratsbeschluß vom 27.02.1989 wurde am 18.09.1989 aufgehoben.

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 18.09.1989 vom Rat der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat erneut in der Zeit vom 26.06.1989 bis 26.07.1989 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Duisburg, den 27.09.1989



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

van Vorst
Beigeordneter

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 851

Entwurf der textlichen Festsetzungen

1. Im MK-Gebiet sind oberhalb des 2. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).
2. Größere Geschoßhöhen als 3,50 m können außer Betracht bleiben, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt sind (§ 17 Abs. 3 BauNVO).
3. Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

4. Spielhallenregelung

Im MK-Gebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

5. Die Breite des Gehweges an der Friedrich-Wilhelm-Straße innerhalb der Arkaden muß zwischen den Säulen der Arkaden und dem Baukörper mindestens 2,75 m und die lichte Höhe der Arkaden mindestens 3,00 m über Gehwegoberkante betragen.
6. Der Abstand zwischen der hinteren Begrenzung der Parkflächen vor den Arkaden an der Friedrich-Wilhelm-Straße und den Säulen der Arkaden muß mindestens 0,7 m betragen.
7. Tiefgaragen und deren Zu- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In dem MK-Gebiet südlich der Friedrich-Wilhelm-Straße zwischen der Goldstraße und der Wallstraße sind die erforderlichen Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Hinsichtlich der Zu- und Abfahrten werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Wallstraße : An der Wallstraße sind in dem Bereich bis zu 45,0 m nördlich des Hauses Wallstraße 38 jeweils nur eine Zu- und Ausfahrt für PKW zu bzw. aus den Tiefgaragen mit max. 8,0 m Breite sowie nur eine LKW-Zufahrt zur Andienung mit max. 5,0 m Breite zulässig.
- b) Goldstraße : An der Goldstraße sind nur in dem Bereich nördlich des Schulgebäudes Goldstraße 7 - 9 und nur mit Richtungsverkehr nach Norden nur eine PKW-Ausfahrt mit max. 4,0 m Breite und nur eine LKW-Ausfahrt mit max. 5,0 m Breite zulässig.
- c) Friedrich-Wilhelm-Straße: An der Friedrich-Wilhelm-Straße sind keine Zu- und Ausfahrten zulässig.

8. Festsetzungen über Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionen am Bau gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden ist straßenseitig der Einbau von Schallschutzfenstern folgender Schallschutzklassen entsprechend den Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI - 2719) erforderlich:

Dabei handelt es sich in den MK-Gebieten

bei einer Wohnnutzung um Fenster der Schallschutzklasse 3,

bei einer Büronutzung um Fenster der Schallschutzklasse 2,

in dem WA-Gebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - um Fenster der Schallschutzklasse 2.

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 851 - Altstadt/
Dellviertel -

61-33 Bresch
3121

24. 11. 1983

N i e d e r s c h r i f t

Über den Anhörungstermin im Rahmen der Bürgerbeteiligung und zugleich zur Unterrichtung der Einwohner gemäß § 6 b Gemeindeordnung NW für den Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 851 - Altstadt/Dellviertel - am 17. 11. 1983 in der Zeit von 19.00 - 20.30 Uhr im Rathaus, Ratssaal 100

Neben den Mitgliedern der Bezirksvertretung Innenstadt nahmen ca. 20 Bürger an der Anhörung teil.

Zu Beginn der Bürgeranhörung, die im Anschluß an die öffentliche Sitzung der BV Innenstadt erfolgte, begrüßte der Bezirksvorsteher, Herr Wolf, alle Anwesenden und gab den Tagesordnungspunkt - Vorstellung des Bebauungsplanes Nr. 851 - Altstadt/Dellviertel - bekannt. Er bat um Erläuterung des Planes und erteilte Herrn Buhlmann das Wort.

Herr Buhlmann wies einleitend auf die Bedeutung und die gesetzliche Grundlage der Bürgerbeteiligung sowie auf den Verfahrensablauf hin. Nach der Erläuterung des Bebauungsplan-Entwurfes wurden Wünsche und Vorstellungen aus der Bürgerschaft vorgetragen.

Herr Roskothen

1. Im MK-Bereich sollten ab 1. Obergeschoß Wohnungen allgemein zulässig sein.
2. Was soll mit dem Taxenstand passieren, der jetzt in der Überquerung des Friedrich-Wilhelm-Platzes genau in der Verbindung zwischen beiden Teilen des Sonnenwalls angeordnet ist? Bleiben die Bäume erhalten?
3. Im Bereich des Friedrich-Wilhelm-Platzes sollten die Autos langsamer fahren.
4. Die Parkhausausfahrt sei kritisch, es könne zu empfindlichen Staus an der Einmündung der Friedrich-Wilhelm-Straße kommen.

Herr Buhlmann

In einem MK-Bereich sind geringere Abstände und eine größere Ausnutzung als in Wohngebieten zulässig. In Abstimmung mit der höheren Aufsichtsbehörde sind für 50 % der Geschößzahlen Wohnungen allgemein zulässig. In dem kritischen Bereich sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Bäume auf dem Friedrich-Wilhelm-Platz bleiben erhalten.

Herr Dr.-Ing. Joeppen

Die Gestaltung des Friedrich-Wilhelm-Platzes, insbesondere die Überquerung des Platzes im Zuge des Sonnenwalles erfordert eine Überplanung, dabei muß für den Taxenstand ein neuer Standort gesucht werden. Ferner muß für die Straße im Bereich des Friedrich-Wilhelm-Platzes geprüft werden, ob hier verkehrslenkende oder beruhigende Maßnahmen erforderlich sind. Ein Konzept für die Neugestaltung des Friedrich-Wilhelm-Platzes wird in Kürze erarbeitet.

Die Ein- und Ausfahrt des geplanten Parkhauses wurde absichtlich bis in Höhe der Böningerstraße verschoben, dadurch entsteht bis zur Einmündung in die Friedrich-Wilhelm-Straße ein zweispuriger, ausreichend bemessener Stauraum.

Herr Wolf - Bezirksvorsteher -

Der Friedrich-Wilhelm-Platz gehört nur etwa zur Hälfte zum Bereich des Bebauungsplanes Nr. 851. Mit der Gestaltung des Platzes wird sich die BV spätestens zur 2. Lesung dieses Bebauungsplan-Entwurfes in einer öffentlichen Sitzung beschäftigen.

Herr Strehle

Ein Parkhaus an dieser zentralen Stelle sei unmöglich. Das Künstlerhaus in der Goldstraße und die Apotheke Ecke Dellplatz/Wallstraße würden durch das Parkhaus abgewertet.

Parkhäuser seien nach 17.00 Uhr tot und nach einigen Jahren verwahrlost.

Städte sollten nicht nur autogerecht gebaut werden, so sollten Parkmöglichkeiten in den Außenbezirken geschaffen und Fahrmöglichkeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Innenstadt bereitgestellt werden.

Anstelle des Parkhauses sollten Einrichtungen geschaffen werden, die sich in die Umgebung besser einfügen.

Herr Buhlmann

Ein Parkhaus ist nicht das schönste Gebäude in einer Stadt, aber kein Mensch will auf sein Auto verzichten, deshalb hat der Rat der Stadt den Parkhausrahmenplan verabschiedet. In diesem Plan sind die Standorte der Parkhäuser um die City herum festgelegt.

Außerdem müssen bei jedem Bauvorhaben die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Ein unterirdisches Parkhaus in der erforderlichen Größe ist zu teuer.

Herr Dr.-Ing. Joeppen

Im Innenstadtbereich gibt es ca. 13.000 Parkplätze, davon sind ca. 8.500 öffentlich.

Durch das Parkhaus wird lediglich ein Ausgleich geschaffen für die Flächen, die nach der Bebauung nicht mehr beparkt werden können, hinzu kommen jedoch die Stellplätze, die bei einer Bebauung erforderlich werden.

Herr von Heill

Die Böningerstraße sei eine ausgeprägte Wohnstraße. Das Haus Nr. 31 grenze direkt an den geplanten eingeschossigen Baukörper mit Flachdach. Das könne zu Belästigungen der Anwohner führen, zumal zu befürchten steht, daß an der zurückspringenden Baulinie im MK-Bereich eine Laderampe errichtet werden kann.

Es wird deshalb angeregt, anstelle der eingeschossigen MK-Nutzung eine dreigeschossige Wohnnutzung in halboffener Bauweise entsprechend Haus Nr. 39, jedoch unter Übernahme der Trauf- und Fristhöhe von Haus Nr. 31 auszuweisen. Das Dach soll abgewalmt enden. Die Grundstücksgrenze kann vom südwestl. Eckpunkt des Grundstückes Friedrich-Wilhelm-Str.22 aus senkrecht auf die Böningerstraße zulaufen.

Die Baulinie vor den Häusern Nr. 31-39 soll gleichlaufend in westlicher Richtung fortgeführt werden.

Das Dach des viergeschossigen Baukörpers an der Wallstraße soll ebenfalls auf der Südseite abgewalmt werden.

/ Die schriftliche Stellungnahme ist dieser Niederschrift beigelegt.

Herr Buhlmann

Alle Wünsche und Vorstellungen werden protokolliert und geprüft.

In dem eingeschossigen überdachten MK-Bereich ist u. a. die Abwicklung der für einen MK-Bereich erforderlichen Be- und Entladung von Fahrzeugen vorgesehen, um die benachbarte Wohnbebauung vor Emissionen aus diesem Bereich zu schützen.

Herr Bullrich

Er könne nicht einsehen, warum eine Tiefgarage nicht wie in Münster 7 - 8 Stockwerke tief gebaut werden kann, dann stehe der Platz darüber für eine andere Nutzung zur Verfügung.

Herr Wolf

bat um eine Kostengegenüberstellung für eine Tief- und eine Hochgarage.

Diese Gegenüberstellung soll zur 2. Lesung dieses Bebauungsplan-Entwurfes der BV Innenstadt vorgelegt werden.

Herr Strehle

Aktivitäten seien durch Parkhäuser nicht gegeben. Wenn schon Parkhäuser erforderlich seien, dann nur unterirdisch, da der hierfür erforderliche Platz zu schade ist. In diesem Bereich solle besser eine Grünfläche mit Springbrunnen o. ä. angelegt werden.

Herr Dr.-Ing. Joeppen

Parkhäuser bringen keine Beschäftigung, sondern sollen den vorhandenen und den durch die Neubebauung zusätzlich entstehenden Stellplatzbedarf decken.

Ein Bürger

Er sehe die Notwendigkeit eines Parkhauses ein, jedoch solle untersucht werden, ob etwa durch Einbeziehung und Unterkellerung des angrenzenden Schulhofes die Kosten für eine Tiefgarage auf ein erträgliches Maß beschränkt werden könne.

Herr Wolf

sagte Prüfung zu.

Frau Stollmeier

Die Argumentation des Herrn Dr. Joeppen zu den Parkhäusern sei absurd, denn sie als Bürgerin könne sich den Fortbestand einer Innenstadt nicht vorstellen, in der Fußgänger oder Radfahrer die Innenstadt nicht ohne Gefährdung erreichen könnten. Es stimme auch nicht, daß jeder der ein Auto hat, mit diesem in die Stadt fahren wolle, sie wisse nicht, mit welcher Zukunftsprognose gearbeitet würde. Sie trug die Vorstellungen "Der Grünen" vor. Diese Vorstellungen sind als Anlage beigefügt.

Herr Wolf

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Herr Buhlmann

Das Auto hat in unserer Gesellschaft einen hohen Stellenwert. Der Stellplatznachweis ist bei einem Bauvorhaben zwingend vorgeschrieben.

Herr Roskothen

Auf Seite 9 der Begründung werde von der Aufgabe von Stellplätzen gesprochen. Ist das so zu verstehen, daß die Parkplätze zugunsten einer Bebauung aufgegeben werden und möglicherweise das geplante Parkhaus nicht gebaut wird. Parkmöglichkeiten seien im Innenstadtbereich erforderlich. Bei der Planung des Parkhauses sollte auf eine bessere Gestaltung der Fassade geachtet werden.

Es solle auch überlegt werden, ob im Erdgeschoß auch im Bereich Wallstraße Geschäfte zugelassen werden können.

Herr Buhlmann

Die Behelfsparkplätze bleiben bis ein Investor für das Gesamtprojekt feststeht und somit auch die Finanzierung des Parkhauses gesichert ist.

Eine Bürgerin

Das Haus Wallstraße 38 werde durch das angrenzend geplante Parkhaus erschlagen.

Herr Buhlmann

Bei der Planung des Parkhauses ist auf das Haus Wallstraße 38 besondere Rücksicht zu nehmen.

Ein Bürger

In dem Komplex neben dem Parkhaus sollen im wesentlichen Dienstleistungsbetriebe untergebracht werden. Besteht für diese Betriebe überhaupt noch ein Bedarf?

Herr Buhlmann

Die Planung ist auf die Zukunft ausgerichtet.

Herr Wolf

Wann ist mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zu rechnen?

Herr Buhlmann

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist in etwa 2 Jahren zu rechnen.

Buhl