

B e g r ü n d u n g

zur

III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Markt",

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lindenplatz" und

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bahnstraße"

im Stadtteil Hüttental-Geisweid

Die Bebauungspläne Nr. 1, 2 und 3 wurden am 19. März 1970 rechtsverbindlich. In den vergangenen Jahren wurden nach diesen Plänen große Teilbereiche der Stadtmitte Hüttental-Geisweid saniert und die Ersatzneubauten errichtet, so z. B. bis auf eine Ausnahme die gesamte Rathausstraße, der Lindenplatz mit dem neuen Rathaus der Stadt Hüttental und bis auf eine Ausnahme auch der Friedrichsplatz (kleiner Marktplatz). Die inzwischen durchgeführten kleinen Änderungen der Bebauungspläne Nr. 1 und 2 betrafen nur Einzelbauvorhaben.

Aufgrund des weiterhin angestiegenen Kraftfahrzeugverkehrs wurde - unter Berücksichtigung des Generalverkehrsplanes der Stadt Hüttental (Dr.-Ing. Gerhard Scholz, 1970) und neuerer Untersuchungen von Dipl.-Ing. Christoffers, Essen - das innerörtliche Verkehrsnetz überarbeitet, zusätzliche Parkstreifen angeordnet und die Einmündungs- und Kreuzungsbereiche verkehrsgerecht gestaltet. Da z. Z. auch die Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der B 54 und für den Neubau der Hüttentalstraße durchgeführt werden, wurden auch diese überörtlichen Verkehrsplanungen in die geänderten Pläne übernommen, obwohl diese beiden Verkehrsbänder die Stadtmitte Hüttental-Geisweid im Osten nur tangieren und wesentliche Änderungen gegenüber der bisherigen Planung nicht eingetreten sind.

Eine Überarbeitung und Änderung der bestehenden Bebauungspläne wurde aber - außer aus den genannten verkehrstechnischen Gründen - auch noch aus folgenden Gründen erforderlich:

1. Durch das Anlegen von Standspuren mußten in einigen Bereichen die Baulinien zurückgenommen werden. Hierdurch traten Verschiebungen der Baulinien und Baugrenzen ein.
2. Nachdem jetzt konkrete Planungen der Außenanlagen - vor allem für den Rathaus-Bereich am Lindenplatz, für die Rathausstraße und für den kleinen Marktplatz vorliegen, hat sich die Stellplatzanordnung gegenüber den alten Plänen geringfügig geändert, wobei für die Gesamtzahl der Stellplätze jedoch keine wesentliche Änderung eingetreten ist.

3. Bezüglich der äußeren Gestaltung der Gebäude wird nunmehr generell das Flachdach vorgeschrieben, das bisher nur bei den ein- und mehr als dreigeschossigen Gebäuden und für die Geschäftshäuser in der Rathausstraße festgesetzt war. Nur in Bereichen, wo bereits überwiegend Gebäude mit Satteldächern vorhanden sind, die zusammenhängende Baublöcke bilden, werden wie bisher Satteldächer festgesetzt. Durch diese neue allgemeine Festsetzung der Flachdächer soll die Stadtmitte Hüttental-Geisweid gestalterisch an den bereits fertiggestellten Bereich der Rathausstraße einschl. Rathaus-Neubau angepaßt werden. Außerdem wird bei der geschlossenen Bauweise das Aneinanderbauen der Baukörper, vor allem bei verschiedenen Geschoßhöhen, durch das Flachdach erleichtert.
4. Die bisherigen Vorschriften über die Vordächer wurden ganz gestrichen, um für jeden Einzelfall die gestalterisch beste Möglichkeit offen zu halten.
5. Nachdem in letzter Zeit in mehreren Fällen von Bauinteressenten zusammenhängende größere Ladenflächen gewünscht werden, wurden die planerischen Voraussetzungen hierfür auf dem Marktplatz (Bebauungsplan Nr. 1) und beim nördlichen Abschluß der Rathausstraße (Bebauungspläne Nr. 2 und 3) geschaffen. Hier können größere Geschäfte, ggf. Kaufhäuser, errichtet werden; jedoch ist auch eine Aufteilung in kleinere Einheiten möglich.
6. Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde im Nordwesten im Bereich des neuen Omnibusbahnhofes um folgende Grundstücke vergrößert:

Flur 7 Flurstücke 162, 352, 353, 357, 358 und
Flur 8 Flurstücke 278, 307 tlw., 358, 360.

Diese Vergrößerung des Plangebietes wurde erforderlich, um die notwendigen Abbiegespuren zum Omnibusbahnhof auf der Marktstraße festsetzen zu können, wobei die vorhandenen alten Gebäude Marktstraße 31 und 33 sowie Philippstraße 1 abgebrochen werden müssen. Auf der verbleibenden Fläche ist ein gestaffeltes Wohn- und Geschäftshaus mit ein, zwei und sieben Geschossen festgesetzt, in das auch ein Fahrkartenverkaufsraum mit Fahrerwarteraum für die Verkehrsbetriebe Westfalen-Süd eingebaut werden soll. Die erforderlichen Stellplätze sollen im Untergeschoß und auf dem Grundstück selbst hergestellt werden. Der Omnibusbahnhof bleibt mit seinen Zufahrten im Prinzip unverändert; auch die Zufahrt von Norden von der B 54 (nur Rechtsabbiegespur) wird beibehalten, jedoch wurden bei den Haltebuchten und den Stellplätzen geringfügige Änderungen vorgenommen.

7. Eine wesentliche Änderung ist im Bebauungsplan Nr. 1 im westlichen Bereich zwischen Sohlbacher Straße - Friedrichstraße - Neuführung Ruhrststraße geplant. Hier soll die Sedanstraße mit der bisher festgesetzten dreigeschossigen Bebauung (Mischgebiet) zugunsten von Kinderspielplätzen und Parkanlagen ganz wegfallen. Da die Sedanstraße keinerlei Verkehrsbedeutung hat und Grünflächen in der Stadtmitte dringend erwünscht sind, ferner der vorhandene, hier noch unverrohrte Sohlbach sich sehr vorteilhaft

in die geplanten Park- und Grünanlagen einbeziehen läßt, dürfte diese Umplanung eine Verbesserung der bisherigen Planung bedeuten. Die erforderlichen Stellplätze werden in diesem Bereich, ebenso wie im Marktplatzbereich, durch unterirdische Tiefgaragen geschaffen. Durch die Erhöhung der Geschößzahl der festgesetzten Gebäude an der Sohlbacher-, Ruhrst- und Friedrichstraße wird jedoch - trotz Wegfall der bisher festgesetzten Gebäude an der Sedanstraße - die angestrebte Verdichtung im Bereich des Zentrums gewährleistet.

Der Übersichtlichkeit halber wurde bei der Änderung dieser drei Bebauungspläne darauf verzichtet, auf der alten Planunterlage die aufgehobenen Festsetzungen zu kreuzen und die neuen Festsetzungen daneben zu zeichnen. Es wurden vielmehr auf den Vermessungsunterlagen, die hinsichtlich der Gebäude und der Veränderungen in den Grundstücken auf den neuesten Stand gebracht wurden, nur noch die jetzt gültigen Festsetzungen dargestellt. Somit handelt es sich bei den jetzt vorliegenden Plänen um Neuzeichnungen. Siehe hierzu auch § 1 der Satzungen.

Bei den Bebauungsplänen Nr. 1, 2 und 3 (rechtsverbindlich seit dem 19. März 1970) wurde bei insgesamt acht Einzelfällen eine erhöhte Geschößflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 (9) BauNVO 1968 festgesetzt und genehmigt. Diese bereits genehmigten erhöhten Geschößflächenzahlen wurden zum größten Teil in die geänderten Bebauungspläne übernommen bzw. geringfügig erhöht. Darüber hinaus wird in nur zwei Einzelfällen gemäß § 17 (9) BauNVO 1968 eine erhöhte Geschößflächenzahl neu festgesetzt, die den Wert des § 17 (1) Spalte 4 BauNVO 1968 überschreitet. Insgesamt ergeben sich folgende erhöhte Geschößflächenzahlen:

a) Beim Bebauungsplan Nr. 1:

1. Gebäude Nr. 22 (früher Gebäude Nr. 29):

genehmigte GFZ = 2,8 wurde übernommen.
Gebäude ist bereits errichtet.

2. Gebäude Nr. 42 (früher Gebäude Nr. 44):

genehmigte GFZ = 2,9 wird auf 3,7 erhöht.

Begründung: Wegen der bewußten Betonung des Eckgebäudes Am Klafelder Markt - Rijnsburger Straße wurde die Geschößzahl von IV auf V erhöht.

3. Gebäude Nr. 45 (früher Gebäude Nr. 47):

genehmigte GFZ = 2,8 wurde übernommen.

4. Gebäude Nr. 36 (früher Gebäude Nr. 35, 36 und 36 a):

Neufestsetzung: GFZ = 2,7

Begründung: Umpfanung des Gebäudekomplexes auf dem Marktplatz, Schaffung größerer Ladenflächen (möglicherweise Kaufhaus), Verdichtung durch Festsetzung von zwei siebengeschossigen Gebäudeteilen für Wohnzwecke.

b) Beim Bebauungsplan Nr. 2:

5. Gebäude Nr. 7 (früher Gebäude Nr. 7 und 8):

genehmigte GFZ = 3,6 (bei Gebäude Nr. 7) und GFZ = 2,3 (bei Gebäude Nr. 8) wird auf GFZ = 2,8 für das neue Gebäude Nr. 7 festgesetzt.

Begründung: Planung ist im Prinzip unverändert geblieben, jedoch soll auch hier eine größere Ladeneinheit geschaffen werden.

6. Gebäude Nr. 8 (früher Gebäude Nr. 9):

Neufestsetzung: GFZ = 2,4

Begründung: Das vorhandene Gebäude Röntgenstraße 8 (Elektrogeschäft mit Werkstatt) soll um 5 m profilgleich verlängert werden, um im Erdgeschoß eine größere Ladenfläche zu erhalten.

c) Beim Bebauungsplan Nr. 3:

7. Gebäude Nr. 3 (früher Gebäude Nr. 6):

genehmigte GFZ = 2,1 wurde übernommen.

Gebäude ist bereits errichtet.

8. Gebäude Nr. 16 (Gebäude liegt zum Teil auch im Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 2, dort früher Gebäude Nr. 12, 13 und 14):

für den Gesamtkomplex des zwei-, vier- und sechsgeschossigen Gebäudes (möglicherweise Klein-Kaufhaus) wird die zulässige GFZ = 2,4 festgesetzt. (Für das frühere Gebäude Nr. 12 im

Bebauungsplan Nr. 2 war bereits GFZ = 2,2 genehmigt).

Die unter 2., 4. und 6. genannten erhöhten bzw. neu festgesetzten erhöhten Geschosflächenzahlen werden gemäß § 17 Abs. 9 wie folgt begründet:

1. Durch die unter 2., 4. und 6. genannten besonderen städtebaulichen Gründe,
2. Die Überschreitung der GFZ wird ausgeglichen durch die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Plätze und Freiflächen, die den Bewohnern zur täglichen Erholung zur Verfügung stehen. Hier sind besonders zu nennen: der Rathaus-Bereich mit Lindenplatz und die fußläufige Rathausstraße sowie der Friedrichsplatz, die alle durch einen Landschaftsarchitekten gärtnerisch gestaltet werden und noch bis Ende 1973 fertiggestellt sein sollen. Hinzu kommt der neu geplante Grünflächenbereich zwischen der Sohlbacher-, Ruhrst- und Friedrichstraße, wo Grünanlagen und Kinderspielplätze vorgesehen sind.
3. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GFZ nicht entgegen.

In die Neuzeichnung der geänderten Bebauungspläne wurde gemäß § 10 Städtebauförderungsgesetz das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet (Sanierungsabschnitte I und II der Stadtmitte Hüttental-Geisweid, rechtsverbindlich ab 26. Oktober 1972) kenntlichgemacht und wurden die Gebäude, die bei der Durchführung der Sanierung beseitigt werden müssen, durch einen gelben Punkt gekennzeichnet.

Folgende Gebäude, die beseitigt werden müssen, wurden bereits von der Stadt Hüttental erworben:

Im Bebauungsplan Nr. 1:

Marktstraße 8
Marktstraße 18
Am Klafelder Markt 2
Am Klafelder Markt 17
Am Klafelder Markt 19
Am Klafelder Markt 20

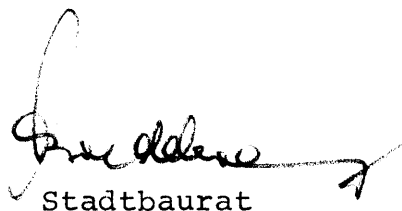
Im Bebauungsplan Nr. 2:

Röntgenstraße 11
Marktstraße 1
Marktstraße 3

Im Bebauungsplan Nr. 3:

Bahnstraße 18
Bahnstraße 24
Röntgenstraße 16
Marktstraße 15

Hüttental, 10. Dezember 1973


Stadtbourat

