

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan BM 110 "Verlängerung Böhmerstraße bis Katharinen
(gemäß §9Abs. 6 BBauG)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfaßt die Böhmerstraße vom Nikolaus-Koch-Platz bis zur Windmühlenstraße, die Verlängerung der Böhmerstraße bis zum Katharinenufer, dieses teilweise einschließend, den Irminenfreihof, den Kindergarten und Kinderhort der Vereinigten Hospitien, die Windmühlenstraße vom Paulusplatz bis in Höhe des Grundstücks In der Olk 32^{xx} und das Gelände zwischen Böhmerstraße, In der Olk, Salvianstraße, Windmühlenstraße, die genannten Straßen in diesem Bereich mit einbeziehend.

xx einschließlich der Grünflächen Parzellen Nr. 201/27 in Flur 8
Der genaue Geltungsbereich ist im Plan dargestellt.

2. Anlaß der Planung und rechtliche Verhältnisse

In seiner Sitzung am 29. 3. 1973 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes BM 110 beschlossen. Anlaß für die Weiterführung der Planung für die Böhmerstraße und deren Verlängerung bis zum Katharinenufer gaben die Überlegungen für die künftige Entwicklung der Altstadt, das Ergebnis des Hospitienwettbewerbs und das vorgesehene Parkhaus Zuckerberg/Metzelstraße. Allgemein ist von der Durchführung der Böhmerstraße bis zum Ufer insgesamt eine bessere Erschließung des westlichen Altstadtbereiches zu erwarten. Der Ausbau ist besonders auch im Hinblick auf das bereits in Betrieb genommene Parkhaus erforderlich.

3. Planinhalt

Durch den Bebauungsplan BM 110 werden die rechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau und die Weiterführung der Böhmerstraße bis zum Katharinenufer geschaffen. Der Ausbau der Straße erfordert Grunderwerb vom Böhmerkloster, Freilegung der Trasse durch das Gebiet der Vereinigten Hospitien sowie Gebäudeabbrüche. In Absprache mit den Vereinigten Hospitien ist im vorliegenden Plan die Trasse so gelegt worden, daß im Bereich des Waisenhauses der Abstand von Fahrbehnrand zu Gebäude ca. 6 m betragen wird. Um so wenig Gelände wie möglich in Anspruch nehmen zu müssen, ist für die einzelnen Fahrspuren nur eine Breite von 3,25 m gewählt worden.

Durch die Regelung der Einmündung der Salvianstraße in die Windmühlenstraße und die Aufhebung des Einstoßes In der Olk in die Böhmerstraße ist die zwischen diesen Straßen liegende Fläche zwangsläufig in den Geltungsbereich einbezogen worden. Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird in dem der Salvianstraße zugewandten Teilbereich ein Sondergebiet für Verwaltung festgesetzt. Das Gelände zwischen Kreuzung Böhmer- / Windmühlenstraße und In der Olk soll nach Abbruch der in die Straßenbaumaßnahme fallenden Gebäude wiederum baulich genutzt werden. Dies erscheint erstrebenswert, um die durch den Straßenausbau geschaffenen Räume wieder baulich zu fassen. Es wird eine dreigeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt. Durch den entstehenden Hof im Zusammenwirken mit entsprechender Ausbildung der Gebäude wird trotz der Lage am Verkehrsknotenpunkt eine beruhigte Zone im Blockinneren geschaffen. Es ist hier sowohl Büro- wie auch Wohnnutzung möglich. Für die Wohnnutzung wird zum Schutz gegen Verkehrslärm ein Laubengangtyp mit den Verkehrsanlagen zugewandtem Laubengang vorgeschlagen, wie er in der dem Bebauungsplan beigelegten Erläuterungsskizze dargestellt ist.

Das Problem des ruhenden Verkehrs wird dadurch gelöst, daß das Erdgeschoß als durchgehendes Stützengeschoß auszubilden ist, in dem dann Zu- und Abfahrt sowie die Stellplätze angeordnet werden. Die nicht überbaubare Fläche wird hierfür nicht beansprucht, sondern bleibt Garten.

Trotzdem ergibt sich für diesen Bereich eine Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl. Dies erscheint aber aus verschiedenen Gründen gerechtfertigt: das Gelände war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes intensiv genutzt, eine geringere Baumasse würde sich nicht im Ensemble der umgebenden Bebauung behaupten können und schließlich sollte damit auch der bereits beschriebene Effekt eines ruhigen Innenbereiches erzielt werden. (vergl. § 17 (8) BauNVO)

Die zur Zeit von der französischen Verwaltung genutzten Stellplätze im Straßenraum gehen teils durch den vierspurigen Ausbau verloren. Als Ersatz hierfür werde auf dem Ruinengrundstück In der Olk private Stellplätze festgesetzt.

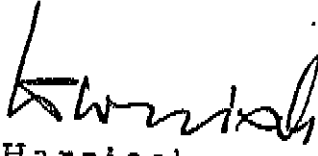
Das Gelände der Vereinigten Hospitien liegt im wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes; hierfür wird zu gegebener Zeit ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt werden.

4. Bodenordnung

Die Stadt ist bemüht, die für den öffentlichen Bedarf erforderlichen Flächen zu erwerben. Sollte sich erweisen, daß die Planung auf diesem Wege nicht realisiert werden kann, müßten gegebenenfalls auch Enteignungsverfahren durchgeführt werden.

5. Kosten

Die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten werden auf ca. 3.548.700,- DM geschätzt. Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe von der Stadt weitere Entschädigungen zu zahlen sein werden, kann erst im Laufe der Verhandlungen ermittelt werden.


Harnisch
Oberbürgermeister

16