

7. Begründung zu den Festsetzungen im Einzelnen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als **Kerngebiet (MK)** gem. § 7 BauNVO gilt weiterhin und wird nicht geändert. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Bildung und der Kultur sowie den zentralen Stätten des Gemeinschaftslebens; sie dienen auch gesundheitlichen und sozialen Zwecken sowie dem Wohnen.

Die **wohnbauliche Nutzung** soll gem. § 7(2) Nr.7 BauNVO für die Gebäude der Kaiserstraße ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig sein.

Gleichzeitig sind entlang der Kaiserstraße im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen; dies gilt auch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 (2) Nr. 6 BauNVO.

Mit diesen Festsetzungen werden die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abgesichert; weiterhin wird gewährleistet, dass sich im Erdgeschoss z.B. Geschäfte, Büros und Gastwirtschaften ansiedeln können.

Die wohnbauliche Nutzung ist im Kerngebiet wünschenswert, da sie zur Belebung der Zentren in den Zeiten nach Geschäftsschluss beiträgt.

Dieser wohnbaulichen Nutzung sind auch Altenpflegeheime zuzuordnen, da sie in wesentlichen Teilen auch Bewohnern mit geringeren Pflegeintensitäten zur Verfügung stehen. Diesen Bewohnern verbleiben wesentliche mit der Führung des häuslichen Lebens verbundene Möglichkeiten, so dass eine begriffliche Zuordnung zum „Wohnen“ gegeben ist. Im Übrigen sind Altenpflegeheime aber auch gem. § 7 (2) Nr. 4 als Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke in einem Kerngebiet allgemein zulässig.

Die ursprünglich festgesetzte Fläche für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, beginnend an der Kaiserstraße bis zum Lienhardplatz und zur Lienhardstraße ist gestrichen worden. Die **Fußwegeverbindung** von der Kaiserstraße zum Lienhardplatz wird im Kaufvertrag und über eine Eintragung im Grundbuch gesichert.

Damit den Tendenzen einer negativen städtebaulichen Entwicklung im Zentrum Vohwinkels entgegengewirkt werden kann und um den Facheinzelhandel zu stärken, sind Tankstellen, Gewerbebetriebe des Spielhallensektors und artverwandte Vergnügungsstätten (z.B. Peep-Shows gem. § 1 (5),1(7) und 1(9) BauNVO ausgeschlossen.

Eine grundsätzliche Änderung wird in der Festsetzung der **Höhe der geplanten Gebäude** vorgenommen:

- für den Bereich entlang der **Lienhardstraße/ Lienhardplatz** setzte der ursprüngliche Plan eine zwingende Anzahl der Vollgeschosse fest. Die geplanten Gebäude sollen sich nun an dem bestehenden Gebäude Lienhardstraße Nr. 1 orientieren. Die Gebäude sind mit einer maximalen Firsthöhe von 181 m über NN und mit einer zwingenden Traufhöhe von 177,5 m über NN zu errichten.

Von der zwingend festgesetzten Traufhöhe darf lediglich um +/- 0,20 m abgewichen werden, damit gewährleistet ist, dass die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes der Lienhardstraße Nr. 1 aufgegriffen wird; die neuen Gebäude sind nun leicht gestaffelt an das bestehende Gebäude zu errichten.

- für den Bereich entlang der **Kaiserstraße** werden die Festsetzungen ebenfalls modifiziert. Das geplante Gebäude orientiert sich nun an den beiden bestehenden Gebäuden Kaiserstraße Nr. 21 (Firsthöhe 181,89 m, Traufhöhe 177,04 m über NN) und Nr. 25 (Firsthöhe 178,25 m, Traufhöhe 173,20 m über NN). Die geplanten Gebäude sind mit einer maximalen Firsthöhe von 179,5 m über NN und mit einer maximalen Traufhöhe von 176,5 m über NN festgesetzt und liegen somit zwischen den entsprechenden Höhen der Nachbarbebauung.

Mit diesen Höhenfestsetzungen wird die heute bereits vorhandene hochgeschossige Bebauung gesichert und im weiteren Verlauf der Lienhardstraße und am Lienhardplatz weiter fortgeführt.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in Vohwinkel orientiert sich der festgesetzte GRZ- Wert an der Obergrenze des § 17 der BauNVO. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist daher unverändert mit 1,0 festgesetzt, um hier eine wirtschaftliche, kerngebietstypische Nutzung zu ermöglichen. *Die Geschossflächenzahl (GFZ) war im Offenlegungsbeschluss mit 3,0 festgesetzt worden. Aufgrund der aktuell durchgeführten Berechnung der GFZ- Werte stellte sich eine Überschreitung um 0,67 heraus; die GFZ- Werte werden nun im Bebauungsplan von 3,0 auf 3,7 erhöht.*

Die Festsetzung der Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO ist hier erforderlich, da die Bebauung am Lienhardplatz zur besonders wichtigen und städtebaulich bedeutsamen Innenstadtzone Vohwinkels gehört.

Die Überschreitung ist weiterhin darin begründet, dass das Gelände zwischen Lienhardplatz, Lienhardstraße und Kaiserstraße von Nordwesten (Lienhardplatz) bis Südosten Kaiserstr./Lienhardstr. um ca. 5 m abfällt.

Da sich der geplante Baukörper aufgrund der historischen Gründerzeitbebauung entlang der Kaiser- und Lienhardstr. hinsichtlich der Gebäudehöhe an die vorhandene Bebauung anpassen soll, ist nicht nur eine Festsetzung der geplanten First- und Traufhöhen (wie oben beschrieben) aus städtebaulichen Gründen erforderlich, sondern auch eine daraus resultierende Erhöhung der GFZ- Zahl.

Weiterhin sieht die aktuelle Konzeption ein Altenpflegeheim vor. Hierfür ist es erforderlich, dass der Ein- und Ausgang zum Lienhardplatz barrierefrei, d.h. ebenerdig sein muss und so auch die Platzfläche mit in die Gesamtkonzeption mit einbezogen werden kann, was einer Belebung des Lienhardplatzes zugute kommt. Aufgrund des Höhenunterschiedes von über 5 m ist das Geschoss der Ebene 0 (Erdgeschoss Kaiserstraße) ein Vollgeschoss und hätte in die GFZ- Berechnung einfließen müssen.

Aus diesem Grunde (Höhenproblematik) soll bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. § 21a Abs. 4 BauNVO die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

Die Überschreitung der GFZ wird dadurch ausgeglichen, dass im Innenbereich des geplanten Gebäudes eine ca. 600 qm große Fläche als Garten- und Aufenthaltsfläche begrünt werden soll. Weiterhin befindet sich westlich unmittelbar angrenzend der Lienhardplatz, der aufgrund der erst kürzlich gestalteten Fläche eine gewisse Aufenthaltsqualität besitzt und zur Erholung und Freizeitgestaltung genutzt werden kann. Diese Flächen schaffen einen Ausgleich zu der dichten Bebauung und stellen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs liegen ebenfalls vor. Das Vorhaben liegt, wie bereits beschrieben, in einer äußerst zentralen Lage; die Anbindung zur Schwebebahn, diversen Buslinien und zur Deutschen BahnAG ist gesichert. Ebenso sind Erschließungsstraßen für den Individualverkehr in ausreichendem Maße vorhanden.

Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

Alle ein- und zweigeschossigen Gebäude und Gebäudeteile sollen eine Flachdachfestsetzung bekommen und mit einer Dachbegrünung versehen werden. Dadurch wird zum einen die Abflussmenge des Dachflächenwassers gedrosselt, was zu einer Entlastung der Regenwasserkanäle im Bereich Vohwinkels führt, zum anderen kann das Kleinklima in diesem dicht bebauten Gebiet verbessert werden. Darüber hinaus ist für die Nutzer der in den Obergeschossen befindlichen Bewohnerzimmer der Ausblick auf ein begrüntes Dach aus optisch-gestalterischen Gründen vorzuziehen.