

Begründung zur Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 624.02 – Friedrich- /Grün-/ Boven- und Oststraße–

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 624.02 vom 04.09.1978 setzt eine V – I geschossige, terrassierte Bebauung in geschlossener Bauweise für ein Kerngebiet fest. Für die vollständige Überbauung der Grundstücke ist außerdem eine Gemeinschaftszufahrt für eine Tiefgarage von der Oststraße vorgesehen. Die I – II geschossigen Terrassenflächen sollen dabei gärtnerisch gestaltet werden.

Die in den oben genannten Festsetzungen zum Ausdruck kommenden städtebaulichen Ziele einer völligen Neukonzeption sind zudem nie weiterverfolgt worden. Vielmehr ist die damalige Bausubstanz weitgehend erhalten geblieben und hat sich auch gegenüber wandelnden Nutzungsansprüchen als variabel und stabil erwiesen. Deshalb sollten die aus dem rechtskräftigen Plan resultierenden Festsetzungen nicht weiter als geltendes Ortsrecht für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden.

Da für die Aufhebung eines Bebauungsplanes die gleichen Verfahrensvorschriften gelten, wie für die Neuauflistung, ist auch in diesem Verfahren die Aufstellung, die Bürger- und Trägerbeteiligung sowie die öffentliche Auslegung beabsichtigt.

2. Geltungsbereich der Aufhebung

Der Geltungsbereich erfasst die Flurstücke 371 (Friedrichstraße 181a), 487, 183/42 (Friedrichstraße 183), 43 (Friedrichstraße 185), 41 (Grünstraße 13), 337 (Grünstraße 15), 38 (Grünstraße 17), 37 (Grünstraße 19), 201/35, 336 (Oststraße 54), 34 (Oststraße 52) und 510 teilweise der Flur 37, Gemarkung Velbert, weil damit ein zusammenhängend bebauter Baublock erfasst wird.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich als Kerngebiet dargestellt, der nordwestlich anschließende Friedrich-Karrenberg-Platz als Grünfläche.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Aufhebung ist es, eine mit der Stadtentwicklung vereinbare Grundlage zur Beurteilung für Vorhaben zu erhalten, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert. Zu diesem Zweck können die mittlerweile überholten und funktionslosen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Ortsrechtes aufgehoben werden.

Die im Geltungsbereich der Aufhebung liegenden Grundstücke sind mit Ausnahme einer Teilfläche des Flurstücks 510 (Park am Karrenberg-Platz) ausnahmslos mit II- bis III geschossigen Gebäuden in einer Flucht bebaut. Die Art der Nutzung weist die für eine Kerngebietslage typische Mischung von Dienstleitungen (Ärzte, Apotheke, Reisebüro, Küchenausstattung) und Wohnen auf.

Vom Maß der baulichen Nutzung sind die Grundstücke heute unterschiedlich bebaut. Insbesondere bei den Eckbebauungen ist eine höhere Dichte erkennbar als im Mittelabschnitt der Grünstraße. Hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhe besteht ein uneinheitlicher Rahmen, der aber auch für eine zukünftig, hinzukommende Bebauung einen Beurteilungsrahmen durch die Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB abgibt.

Der Gebäudebestand weist überwiegend Sattel- oder Mansarddächer mit Quergiebeln auf. Vereinzelt bestehen Flachdächer, so dass keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale angewandt werden können.

5. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind über vorhandene Straßen erschlossen. Ebenso ist die Ver- und Entsorgung durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

6. Sonstige Belange

Bodenbelastungen sind im Geltungsbereich oder deren unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Ebenso wenig sind Belange von Natur und Landschaft berührt, da das Gebiet nach § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB zu beurteilen ist.

7. Planungsschaden, Kosten und Finanzierung

Durch die Aufhebung der Festsetzungen entsteht für die betroffenen Grundstückseigentümer kein derzeit erkennbarer Schaden, da im Sinne des § 42 BauGB keine wesentliche Wertminderung eintritt, weil die ausgeübte Nutzung unverändert ist und Aufwendungen zur Verwirklichung der Planungsziele unbekannt sind.

Velbert, den 10.10.2003

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung



Güther
Beigeordneter / Stadtbaurat