

# **Begründung** zum Bebauungsplanentwurf Nr. 691 - Einkaufszentrum – 1. Änderung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

## **01. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtgebietes Velbert – Mitte am nordwestlichen Ende der Fußgängerzone. Der Geltungsbereich der 1. Änderung beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Velbert, Flur 6 Flurstück 409, 412 und 414 tlw. und der Flur 10 Flurstück Nr. 37/1 tlw. und umfasst somit das sogenannte „Thomascarré“

## **02. Vorbereitende Planung**

Der Flächennutzungsplan in der Fassung (3. Auflage) vom Dezember 1993 stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Kerngebiet sowie die Thomasstraße als Teil des Innenstadtringes als örtliche Hauptverkehrsstraße dar. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Teil des Siedlungsschwerpunktes von Velbert und liegt zudem im Geltungsbereich der Satzung für das Sanierungsgebiet 2 „Thomasstraße / Sternbergstraße“ vom 13.09.1990. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **03. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Änderung ist es, für die Realisierung eines Bauvorhabens, durch Änderung der Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 691 – Einkaufszentrum - einen größeren Planungsspielraum zu erzielen. Dabei bleibt das bisherige Ziel einer Bebauung der letzten noch freien Fläche an der nördlichen, fußläufigen Friedrichstraße erhalten. Die Änderung ist erforderlich, weil sich eine noch kompaktere, mit Vor- und Rücksprüngen festgelegte Bebauung nicht realisieren ließ. Außerdem wird es für städtebaulich sinnvoll angesehen, den Wohnungsanteil auch in einem Kerngebiet zur Attraktivitätssteigerung der City zu erhöhen.

## **04. Festsetzungen**

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Kerngebietes (MK) entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um den größtmöglichen Planungsspielraum zu gewährleisten.

Im dem MK-Gebiet ist für das Erdgeschoss (EG) die Entwicklung von Verkaufsräumen unterschiedlicher Branchen und Gastronomie angedacht. Oberhalb des Erdgeschosses sind Büros und Wohnungen vorgesehen. Die IV-Geschossigkeit wird auf den Bereich der Friedrichstraße und der „Beamtenlaufbahn“ beschränkt, um hier einerseits erkennbare Raumkanten zu der bereits vorhandenen straßenbegrenzenden Bebauung zu erhalten und andererseits gegenüber den „Rathaus-Arkaden“ keine überhoch erscheinende Bebauung zuzulassen. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über einen Treppenhaus- und Aufzugsbereich von dem Verbindungsweg zwischen Rathaus und Friedrichstraße („Beamtenlaufbahn“) aus über einen begrünten Dachgarten in die dann noch dreigeschossige Randbebauung. Im Plangebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfes für den Innenstadtbereich nicht sinnvoll sind und die vorhandenen Flächen einer baulich intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen.

Die Dachlandschaft der Stadt wird als ein wichtiger gestaltprägender Faktor eingestuft. Aus diesem Grunde werden Firstrichtungen, die auch die Stellung der Gebäude bestimmen festgesetzt.

## **05. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Thomasstraße und Sternbergstraße gesichert.

Der Bebauungsplan setzt für die Thomasstraße eine korrigierte Straßenführung fest, um eine bessere Eckaustrundung zu erhalten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen Poststrasse / Hohenzollernstrasse / Schloßstrasse optimal gegeben. Des Weiteren ist eine zusätzliche Buslinie über den innerstädtischen Verkehrsring mit einer Haltestelle im Bereich des Rathausplatzes vorgesehen.

Der Ausschluss von Garagen und Stellplätzen erfolgt, da zur Aufnahme der erforderlichen Stellplätze des Plangebietes das bereits fertiggestellte Parkhaus zwischen Thomasstraße und Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen ist. Das Parkhaus wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.691 bereits so dimensioniert, dass alle, durch Baumaßnahmen notwendigen, Stellplätze im Parkhaus nachgewiesen und abgelöst werden können.

Die Sternbergstrasse und die Thomasstrasse sind Bestandteile des Innenstadtringes, auf dem die Erschließungsverkehre der Innenstadt geführt werden. Die Belastung dieses Straßenzuges beträgt im Bestand ca. 7400 Kfz/Tag. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Festsetzungen für bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz, entsprechend dem Schallgutachten zum Bebauungsplan 691 1. Änderung vom Ingenieurbüro für Schallschutz ( IFS ) vom November 2000, welches Bestandteil des Bebauungsplanes wird, vorgesehen.

## **06. Ver- und Entsorgung**

In der Thomasstraße sind alle erforderlichen Versorgungsleitungen vorhanden. Die Versorgung wird durch Ergänzung der vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt über bereits vorhandene Kanäle in die Kläranlage „Abtsküche“. Das Plangebiet liegt im direkten Einzugsbereich des Regenüberlaufbeckens „Saubrücke“. Eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbehandlung ist somit sichergestellt.

Entgegen der Anregungen des Staatlichen Amtes für Umweltschutz (StUA), Düsseldorf, kann die Entwässerung als gesichert angesehen werden, da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bestehendes Gebiet handelt, das mit Regen- und Schmutzwasser an das bestehende Kanalnetz angeschlossen ist. Zusätzliche abflußwirksame Flächen werden gegenüber dem heutigen Ist-Zustand somit nicht an die Kanalisation angeschlossen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen überbaubaren Flächen, so dass keine Verschlechterung des Schmutzwasseraufkommens eintritt.

Nach dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann liegen im Planbereich keine Verdachtsflächen vor. Zu der Anregung des StUA, Nutzungseinschränkungen der nahegelegene Verdachtsflächen zu beschreiben, können folgende Aussagen getroffen werden:

Die Verdachtsflächen Nr. 7290/2 und 7290/5 liegen in einer Entfernung von ca. 100m bzw. 300m vom Plangebiet. Für beide Flächen sind Maßnahmen zur Überwachung bzw. Sanierung seitens des Kreises Mettmann eingeleitet. Im Hinblick auf die Altlasten, ihre topographische Lage und Entfernung zum Plangebiet sowie aufgrund bisheriger Untersuchungsergebnisse kann nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass eine Verträglichkeit mit der vorgesehenen Nutzung gegeben ist.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Altlast Nr. 7290/12 (ISAL-Nr. 13 4608 0184) liegt in dem Bereich eines ehemaligen Autohauses. Das Gelände wurde inzwischen durch eine Neubaumaßnahme (Neue Krone) vollständig saniert, so dass keine negativen Auswirkungen auf die geplante Nutzung gegeben sind.

## **07. Belange von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und wäre ohne Bebauungsplan nach § 34 Baugesetzbuch bebaubar. Eine Regelung zum Ausgleich der vom Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8a BNatSchG ist insofern nicht erforderlich.

Die Festsetzung für die Begrünung der Flachdächer wird getroffen, um Teilfunktionen des Bodens wie Verdunstungen und Staubbildung zu übernehmen sowie negative Auswirkungen der teilweise vollständigen Überbauung auf das Kleinklima zu mindern.

## **08. Spielflächen**

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 691 -Einkaufszentrum- 1. Änderung gemäß Runderlass des Innenministers vom 31.07.1974 – VC 2 – 901.11 – Hinweise für die Planung von Spielflächen, geändert durch Rd.Erl. des Innenministers vom 29.03.19978 – VC 2/VC 4 – 901.11-, da durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes in Teilbereichen Wohnnutzung geschaffen wird.

## **09. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zur Zeit nicht erkennbar. Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll der Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

## **10. Kosten und Finanzierung**

Nach Fertigstellung der Geschäfts-, Büro- und Wohnflächen ist auch ein Ausbau der Fußgängerzone zeitgleich beabsichtigt. Die Kosten hierfür können erst nach Konzeption entsprechender Entwürfe im Verlauf des weiteren Verfahrens geschätzt werden.

Velbert, 13.02.2001

Der Bürgermeister  
In Vertretung

(gez. Güther )  
Beigeordneter / Stadtbaurat

Zu dieser Begründung gehört die Anlage:  
Schallschutzberechnung  
Spielflächennachweis