

gründung zum Bebauungsplan Nr. 610.01 - Koelverstraße - 1. Änderung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

01. Anlaß zur Planaufstellung

Vom Eigentümer der betroffenen Flurstücke ist der Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt worden. Begründet wurde der Antrag damit, im Zuge von Renovierungsarbeiten am Gesamtobjekt eine städtebaulich saubere Ecklösung zu finden, um dem Gebäude eine wirtschaftliche und funktionelle Grundlage zu geben.

Damit wird den Erfordernissen, die bezogen auf die Ausnutzbarkeit des Grundstücks an Kerngebiete gestellt werden, Rechnung getragen.

02. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Nr. 199, 509, 510 und 568 der Flur Nr. 38, Gemarkung Velbert.

Damit ist der Bereich erfaßt, der einer Änderung bedurfte.

03. Flächennutzungsplanung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert; die Bebauungsplanänderung ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

04. Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die Art der baulichen Nutzung wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt in Anlehnung an die vorhandene Struktur und den bestehenden Bebauungsplan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) orientieren sich an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO), wobei die GRZ wie im rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin 1,0 beträgt, die GFZ aber von 2,4 auf 3,0 erhöht wird. Dies ist notwendig, um dem Anspruch an ein

Kerngebiet gerecht zu werden und um die durch die Erhöhung der Geschossigkeit von I- auf II-geschossig in einem Teil des Änderungsbereiches zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten auch realisieren zu können. Eine weitere Verdichtung wäre für den Kernbereich von Velbert nicht angemessen.

Die geschlossene Bauweise ergibt sich zwangsläufig aus der Festsetzung eines MK-Gebietes mit GRZ 1,0, was eine völlige Überbauung des Grundstücks zuläßt.

Die Baugrenzen gliedern die Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit; sie orientieren sich am Bestand. Das VII-geschossige Gebäude an der Bahnhofstraße wird in seinem Bestand gesichert; das Gebäude Friedrichstraße 147 kann bei Realisierung des Bebauungsplanes - wie bisher - auf IV Geschosse aufgestockt werden. Damit werden die Endpunkte der beiden Häuserzeilen betont.

Eine Reduzierung der Vollgeschosse von IV auf II für das Gebäude Friedrichstraße kommt nicht in Betracht, da es sich nicht, wie teilweise angesprochen, um ein denkmalwürdiges Objekt handelt. Zudem wäre es wünschenswert, wenn an dieser Stelle als markanter städtebaulicher Akzent ein IV-geschossiges Gebäude ermöglicht würde. Die Entziehung des bisher IV-geschossigen Ortsbaurechtes wäre nicht gerechtfertigt.

Die Zulässigkeit von Wohnnutzung oberhalb des I. Obergeschosses dient zur Belebung der Innenstadt und soll die Mischung von Wohn- und Kernnutzung sichern und damit die vollkommene Verdrängung der Wohnnutzung im Plangebiet vermeiden.

Im Bebauungsplan Nr. 610.01 - Koelverstraße - sind Wohnungen im I. Obergeschoß zulässig. Aufgrund der geplanten neuen Ecksituation ist bei Realisierung der 1. Änderung eine Wohnnutzung in diesem Geschoß nicht mehr vertretbar, da gesunde Wohnverhältnisse wegen unzureichender Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten nicht gesichert werden können.

Die Festsetzung der maximalen Bauhöhe im Bereich des Parkdecks wurde in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan vorgenommen, um eine durchgängige Ausnutzung der gesamten Fläche als Stellplatzfläche zu ermöglichen.

Im Laufe des Verfahrens wurde angeregt, die Werbeflächen an dem VII-geschossigen Gebäude einzugrenzen.

Dieser Gedanke wurde nicht weiter verfolgt, da diese Festsetzung in einem MK-Gebiet nicht sinnvoll ist und zudem in keinem Bebauungsplan für den Innenstadtbereich von Velbert-Mitte Reglementierungen für Werbeanlagen vorgenommen werden; eine derartige Festsetzung würde für einzelne Geschäfte eine Härte bedeuten.

4.2 Ruhender Verkehr

Durch die Festsetzung von Stellplätzen auf der II-geschossig bebaubaren Fläche als Parkdeck wird ein Maximum an Ausnutzbarkeit erreicht. Trotzdem läßt sich das Defizit in diesem Bereich dadurch nicht beheben; es muß hingenommen werden. Der Stellplatznachweis muß im bauordnungsrechtlichen Verfahren geführt werden, eventuell unter Anwendung der Ablösungssatzung.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits durch den bestehenden Bebauungsplan sichergestellt; Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

Vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung gefordert, die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit zusätzlichem Abwasseraufkommen von der rechtzeitigen Fertigstellung des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Krehwinkel abhängig zu machen.

Da die gesamte Fläche des Änderungsbereiches bebaut ist, fällt zusätzliches Regenwasser nicht an.

Die Zunahme des Brauchwassers ist so gering, daß sie in der Beurteilung als unerheblich angesehen werden kann; lediglich für einen Teil des Änderungsbereiches ist in Zukunft eine höhere Ausnutzung (II- statt I-geschossig) möglich.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger liegt auf der Höhe der Parkdecks. Damit können die Geschäfte auch außerhalb der Ladezeiten von der Rückseite angefahren werden und die maximale Ausnutzung der Parkdecks ist sichergestellt.

Die Flächen zur Sicherung der ordnungsgemäßen Erschließung des Flurstücks Nr. 568 werden nicht mehr festgesetzt, da die Bebauung inzwischen vorhanden ist und die planungsrechtliche Sicherung nicht mehr notwendig ist.

4.4 Immissionsschutz und Umweltverträglichkeit

Die Festsetzung von Fenstern der Schallschutzklasse 2 ist zwar aufgrund veränderter Verkehrssituation und geänderter Festsetzungen nicht mehr zwingend erforderlich; diese Festsetzung wird aber aus dem Bebauungsplan Nr. 610.01 - Koelverstraße - vorsorglich übernommen, um auch in Zukunft Spielraum für eventuell geänderte Verkehrsbedingungen zu bewahren.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Belastung durch die Vergrößerung des Parkdecks geringfügig erhöht. Da mit dieser Bebauungsplanänderung aber ansonsten die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich positiv beeinflusst wird, muß dies hingenommen werden, zumal sich die Verkehrssituation auf der Bahnhofstraße inzwischen erheblich verbessert darstellt.

Von seiten der Stadt Velbert ist die Nutzungsverträglichkeit mit bekannten Altlasten bzw. Verdachtsflächen untersucht worden. Es bestehen keine Bedenken, den Bebauungsplan zu realisieren.

4.5 Spielflächen

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen keine neuen Wohneinheiten; ein Spielflächennachweis ist damit nicht erforderlich.

05. Bodenordnung

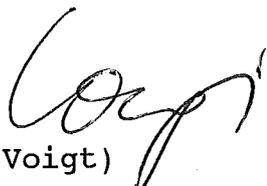
Für eventuell notwendig werdende bodenordnende Maßnahmen soll die Bebauungsplanänderung die Grundlage bilden.

06. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Velbert entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Velbert, 17. 7. 92

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat