

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 610.01 - Koelverstraße -
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610.01 - Koelverstraße - ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen zur Beurteilung von beabsichtigten Vorhaben zu schaffen, weil die Festsetzungen des z. Z. noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 610 - Hofstraße - vom 08.04.1964 in wesentlichen Teilen überholt sind.

Zur Stärkung der Funktion der Stadt Velbert als Mittelzentrum wird das Plangebiet als Kerngebiet festgesetzt. Trotz dieser Festsetzung darf die Wohnnutzung nicht vollständig verdrängt werden, da dies zu einer Verödung der Innenstadt führen würde. Zweck der Planung ist deshalb die Sicherung und Erweiterung der Kernnutzung, die Sicherung der Wohnnutzung sowie die Verbesserung der Stellplatzsituation.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Friedrichstraße im Südwesten, die Bahnhofstraße im Nordwesten, die Koelverstraße im Nordosten und die Kurze Straße im Südosten. Diese Abgrenzung ergibt sich, weil dieser Block eine städtebauliche Einheit bildet, dessen Probleme im Zusammenhang geregelt werden sollen.

3. Voraussetzungen der Planung

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Velbert. Es ist eine fast vollständig überbaute Blockbebauung mit überwiegender Kernnutzung im Bereich der Friedrichstraße (Kaufhäuser, Einzelhandelsbetriebe) und bisher überwiegender Wohnnutzung an der Koelverstraße sowie einer gemischten Nutzung (Wohnen und Kernnutzung - Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten) an der Bahnhofstraße und an der Kurze Straße.

Im bisher geltenden Bebauungsplan ist das Plangebiet - mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes (WA) an der Koelverstraße - als Kerngebiet ausgewiesen.

Auf einem Teil der 1-2 geschossigen Innenblockbebauung befindet sich ein Parkdeck für Einstellplätze.

Einige Grundstücke sind mit Baulasten und Grunddienstbarkeiten belastet, um die rückwärtige Erschließung der Friedrichstraße zu ermöglichen.

4. Vorbereitende Planungen

Der Flächennutzungsplan mit dem Erläuterungsbericht für das gesamte Gebiet der Stadt Velbert ist vom Rat der Stadt am 25.01.1983 verabschiedet worden. Der Planbereich ist hierin als Kerngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt und entspricht seinen Darstellungen.

Die besondere Dringlichkeit, einen Bebauungsplan für dieses Plangebiet noch vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes aufzustellen, liegt in dem Bestreben, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicherzustellen und eine auf den neuen Planungsstand gebrachte Beurteilungsgrundlage für anstehende Bauvorhaben zu schaffen.

5. Festsetzungen

5.1 Bauliche Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung werden so festgesetzt, daß sie den vorhandenen Gebäudebestand im wesentlichen sichern und Ergänzungen für eine Erweiterung der Gebäude zur Verdichtung der Kernnutzung zulassen.

Außerdem sichern sie im 2 MK-Gebiet einen Freiflächenanteil für die Wohnnutzung.

Die Abstände im Bereich der Bahnhofstraße und im Bereich der Koelverstraße zur jeweils gegenüberliegenden Bebauung betragen teilweise zwischen 11 und 12 m, sie resultieren aus dem alten Fluchtlinienplan der Stadt Velbert und sind im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan bereits so festgesetzt.

Die Baugrenzen werden nicht auf die in der BauO NW vorgeschriebenen Abstände zurückverlegt, um die einheitliche Straßenfront bei einer eventuellen Neubebauung einzelner Grundstücke nicht zu unterbrechen. Außerdem ist die Unterschreitung so geringfügig, daß dadurch keine Mißstände zu befürchten sind. Die Zulässigkeit von Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses (in den MK-Gebieten) dient zur Belebung der Innenstadt und soll die Mischung von Wohn- und Kernnutzung sichern und damit die vollkommene Verdrängung der Wohnnutzung im Plangebiet vermeiden.

Die Festsetzung der maximalen Bauhöhen im Bereich der Parkdecks wurde vorgenommen, um eine durchgängige Ausnutzung der gesamten Fläche als Stellplatzfläche zu ermöglichen.

Da sich insbesondere bei Eckgrundstücken vielfach eine Überschreitung der zulässigen Höchstwerte der Geschoßflächenzahl (GFZ) ergibt, wird eine Überschreitung der GFZ zugelassen. Allerdings wird sie auf 30 % beschränkt, um eine übermäßige Verdichtung zu verhindern.

5.2 Ruhender Verkehr

Nach überschlägigen Ermittlungen ergibt sich für das Plangebiet ein Stellplatzbedarf von 350 Stellplätzen. Dieser Bedarf schlüsselt sich auf in ca. 230 für die gewerblich genutzten Flächen und in 120 für die Wohneinheiten.

Bei einem Bestand von ca. 110 Stellplätzen (15 in Garagen und 95 auf dem Parkdeck) ergibt sich ein Defizit von 240 Stellplätzen.

Eine Entlastung der Situation kann zwar herbeigeführt werden, wenn alle durch diesen Bebauungsplan möglichen Stellplätze im Innenblockbereich voll ausgenutzt werden, jedoch das restliche Defizit kann nur durch Schaffung von Parkraum außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Ein gewisser Mangel an Parkraum muß in diesem Bereich hingenommen werden, weil die vorhandene Bebauung keine weiteren Stellplätze oder Garagenbauten in größerem Ausmaß mehr zuläßt.

5.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Überlagerung der Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze) auf dem Dach der eingeschossig bzw. zweigeschossig überbaubaren Flächen mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 3) bewirkt einerseits die Anlieferung aller Geschäfte, damit diese auch außerhalb der Ladezeiten von der Rückseite angefahren werden können, und andererseits eine maximale Ausnutzung der Parkdecks, damit nahezu alle überbaubaren Flächen im Innenblockbereich für Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die GFL 1 und 2 sichern die ordnungsgemäße Erschließung des anschließenden z. Z. noch unbebauten Flurstückes 568.

Die GFL 1 und 2 liegen auf Höhe des Geländenniveaus.

Das GFL 3 liegt auf der Höhe der Parkdecks bzw. der Höhen der Zufahrten.

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene städtische Kanalisation und den Sammler Rinderbach in die Kläranlage Abtsküche.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt oder wird durch die Stadtwerke Velbert ergänzt.

5.4 Immissionsschutz

Zur Sicherung der Wohnruhe wird im Kerngebiet Schallschutz festgesetzt. Aufgrund der "Überprüfung der Schallimmissionen" sind Fenster der Schallschutzklasse 2 in der Frontfassade zur Bahnhofstraße erforderlich.

5.5 Spielflächennachweis

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielflächen erfolgt in einer gesonderten "Anlage zu dieser Begründung gem. Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - VC 2 - 901.11 - Hinweise für die Planung von Spielflächen", geändert durch "Runderlaß des Innenministers vom 29.03.1978 - VC 2/VC 4 - 901.11 -".

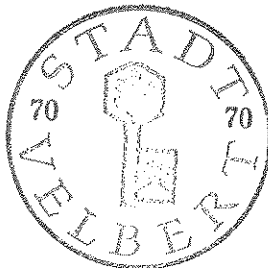
6. Bodenordnung

Auf Grund der Grundstückssituation und der bestehenden Eigentumsverhältnisse kann eine bodenordnerische Maßnahme erforderlich werden, wofür dieser Bebauungsplan die Grundlage bildet.

7. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Velbert entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Kosten.

Velbert, 16.03.1983



Der Stadtdirektor
In Vertretung

Voigt
(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat