

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 202 - Voßkuhlstraße -
 ===== gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Anlaß der Planaufstellung

Nach einer gutachtlichen Untersuchung des Altstadtgebietes durch die Firma Integral in den Jahren 1968/69 hat der Rat der ehemaligen Stadt Langenberg auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) vom 27.07.1971 am 20.06.1972 die "Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt in Langenberg" beschlossen.

Für das Gebiet zwischen der Voßkuhlstraße und der Frohnstraße wurde ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 201 - Frohnhang - aufgestellt, der am 31.12.1974 rechtsverbindlich wurde.

Nach der kommunalen Neugliederung vom 01.01.1975 wurde die Sanierungsplanung einer grundsätzlichen Überprüfung unterzogen.

Im Auftrage der neuen Stadt Velbert wurden entsprechend § 4 StBauFG vorbereitende Untersuchungen von der Landesentwicklungsgesellschaft NW, Düsseldorf (LEG) in der Zeit von Juli 1977 bis August 1979 durchgeführt. Dabei wurde die Sanierungsbedürftigkeit und Sanierungsfähigkeit des Gebietes festgestellt, allerdings eine Reduzierung des Sanierungsgebietes empfohlen, die das Plangebiet Nr. 202 jedoch nicht betrifft.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung der LEG hat die Stadt Velbert im Jahre 1980 ein Konzept zur Neugestaltung des Sanierungsgebietes Altstadt aufgestellt, das in der Zeit vom 03.11.1980 bis 12.02.1981 sowohl mit den Trägern öffentlicher Belange als auch mit den Sanierungsbetroffenen erörtert wurde.

Das Sanierungsgebiet ist aufgrund der Gegebenheiten und der miteinander verflochtenen Funktionen eine planerische Einheit, für die das vom Rat der Stadt am 28.04.1981 beschlossene Neuordnungskonzept als Zielprogramm dient. Wegen seiner Größe muß aus Gründen der planerischen Praktikabilität eine Unterteilung in einzelne Bebauungsplanbereiche erfolgen.

Das Neuordnungskonzept ist das Koordinationsinstrument für die Aussagen der einzelnen Bebauungspläne. Auf der Grundlage dieses Neuordnungskonzeptes sind nun zur weiteren Durchführung der Sanierung die Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern. Daraus ergibt sich für das im Sanierungsgebiet gelegene Plangebiet Nr. 202 - Voßkuhlstraße - die Notwendigkeit, die früheren Festsetzungen aufzuheben und durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wurde so begrenzt, daß sachlich und topographisch zusammengehörige Teile des Sanierungsgebietes einen Sanierungsabschnitt ergeben.

Im vorliegenden Falle umfaßt das Plangebiet die Grundstücke, die nordwestlich der Eisenbahnlinie unter Einschluß der vorhandenen Bebauung entlang der Voßkuhlstraße liegen. Durch die Bahnlinie und den Steilhang hinter der vorhandenen Bebauung bildet dieses Areal einen in sich geschlossenen und weitgehend unabhängigen Planungsbereich.

Da zur Erweiterung des Straßenraumes eine Auskrugung der Straße über den Deilbach erforderlich wird, um die gegenüberliegenden Häuser erhalten zu können, wird das Plangebiet um einen bis zu 1,50 m breiten Streifen des Flurstückes Nr. 62 der Flur 14 Gemarkung Langenberg erweitert.

3. Die vorhandenen Gegebenheiten

Die Voßkuhlstraße ist beiderseits bebaut. Entgegen der früheren Planungsabsicht soll der vorhandene Baubestand soweit als möglich erhalten werden.

Die Nutzungsart ist eine für den Altstadtbereich typische Mischung von Wohnungen, Geschäften und einzelnen Dienstleistungen.

Vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege wurde ein Teil der Bauten als denkmalwert erklärt.

Durch das Plangebiet verläuft die Landstraße L 76, die wegen ihrer minimalen Querschnittsabmessungen zur Zeit teilweise nur in Einbahnrichtung befahren werden kann.

Außerdem zweigen zwei schienengleiche mit Schranken gesicherte Bahnüberfahrten nach Südosten ab, so daß es ständig zu Stauungen kommt.

4. Kennzeichnung entsprechend § 10 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)

In dem Plan Nr. 202 A, der als Anlage dem Bebauungsplan beige-fügt ist, sind entsprechend § 10 StBauFG die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich gemacht, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen oder die aus geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen zu erhalten sind.

Ein Trafogebäude vor dem Hause Voßkuhlstraße Nr. 1, das eine gediegene und für seine Zeit typische Gestaltung aufweist, soll transloziert werden, weil es am alten Standort den Verkehr beeinträchtigt, jedoch möglichst erhalten bleiben soll.

5. Vorbereitende Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf, der bereits öffentlich ausgelegen hat, entwickelt worden.

Die Notwendigkeit, den Bebauungsplan noch vor Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes aufzustellen, ergibt sich aus der Pflicht der Stadt, im Sanierungsgebiet die Voraussetzungen für eine zügige Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen zu schaffen.

6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 202 ist es, entsprechend dem Neuordnungskonzept die vorhandene Bebauung soweit als möglich zu erhalten und eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch Aufweitung der Engstellen zu erreichen, so daß die Befahrbarkeit auch in Gegenrichtung wieder ermöglicht werden kann, damit die zur Zeit notwendigen, zum Teil erheblichen Umwege entfallen können, wodurch auch eine Entlastung der Hauptstraße erreicht wird.

7. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Das frühere Stadium der Planung wurde am 18.10.1977 den Bürgern vorgestellt. Darüber hinaus fand am 15.09.1980 eine Einwohnerversammlung (§ 6b GO NW) statt, die ebenfalls als Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) durchgeführt wurde.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Struktur und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird als Art der Nutzung Mischgebiet festgesetzt.

Der Deilbach soll mit einer bis zu 1,50 m breiten Kragplatte überbaut werden, die Durchflußhöhe von 2,10 m muß dabei entsprechend einer Forderung des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes gewahrt bleiben. Die Verbreiterung der Straße über den Bach hinweg ermöglicht die Erhaltung der gegenüberliegenden Hausgruppe Voßkuhlstraße Nr. 43 bis Nr. 55.

12. Schallschutz

Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird getroffen, um die vom Verkehr ausgehenden Schalleinwirkungen zu vermindern und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erfüllen.

Der Nachweis der notwendigen Schallschutzmaßnahme erfolgt in einer gesonderten Anlage zur Begründung.

13. Stellplätze und Garagen

Zusätzliche Flächen für Stellplätze und Garagen werden nicht festgesetzt, weil unter der Vorgabe entsprechend dem Sanierungskonzept, daß die vorhandene Bebauung erhalten bleiben soll, keine Flächen dafür zur Verfügung stehen. Sie sollen innerhalb der überbaubaren Flächen mit untergebracht werden. Den Bedenken und Anregungen, weitere Flächen für den ruhenden Verkehr auszuweisen, wird aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt.

14. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch das vorhandene bzw. noch zu erweiternde Leitungsnetz sichergestellt. Soweit Flächen für Trafostationen erforderlich sind, sollen sie in die zu planenden Baumaßnahmen zur Wahrung des Ortsbildes integriert werden.

15. Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gemäß "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 -".

Nur eine kleine Spielfläche liegt innerhalb des Plangebietes Nr. 202, weil aufgrund der Gegebenheiten die Unterbringung weiterer Flächen nicht möglich ist.

Die Überschreitung der üblichen Entfernungen muß in Kauf genommen werden, weil der einzige sich anbietende Standort auf dem Grundstück des ehemaligen katholischen Friedhofes an der nördlichen Voßkuhlstraße liegt.

16. Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes

Die Verwirklichung des Planes erfolgt entsprechend den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes. Dringendste Maßnahme ist der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen.

Außerdem ist beabsichtigt, die Restaurierung der teilweise sehr schadhafte Bausubstanz zu fördern.

17. Sozialplan

Um nachteilige Auswirkungen auf die von der Durchführung der Sanierung Betroffenen zu vermeiden oder zu mildern, wird ein Sozialplan entsprechend § 8 des Städtebauförderungsgesetzes aufgestellt.

Damit soll gewährleistet werden, daß sich in dieser Randlage zum Ortskern die historisch gewachsene Durchmischung der Nutzungen weiter entwickeln kann.

In den Gebieten 1 MI, 2 MI, 5 MI, 7 MI und 8 MI ist das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und mit der Geschößflächenzahl (GFZ) 1,0 festgesetzt worden.

Die GRZ wurde um 0,4 des nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes überschritten, weil es sich um dicht bebaute kleine Grundstücke handelt, die auch weiter intensiv genutzt werden sollen. Aus dem gleichen Grunde wurde im 2 MI-Gebiet die GFZ um 0,2 gegenüber dem nach BauNVO zulässigen Höchstwert überschritten. Unter der Vorgabe der Erhaltung der Bausubstanz wäre die Einhaltung der Höchstwerte nicht möglich, Zugunsten der Erhaltung des Ortsbildes entsprechend dem Neuordnungskonzept wird das erhöhte Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 7 BauNVO in den genannten Gebieten festgesetzt. Aus diesem Grunde werden auch die Bedenken und Anregungen, die GRZ und GFZ einheitlich zu erhöhen, nicht berücksichtigt. Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist so festgelegt, daß zusammengehörige Baugruppen mit einheitlicher Bauhöhe gewahrt bleiben. Die Baugrenzen fassen die vorhandenen Gebäude eng, weil die Bewahrung der historisch entstandenen Vor- und Rücksprünge eines der besonderen Ziele der Planung ist. Um jedoch an den Rückseiten der Gebäude Spielraum für kleinere Erweiterungen zu geben, ist die Baugrenze dort etwas weiter gefaßt.

9. Abwasserbeseitigung

Unter der Voßkuhlstraße verläuft der neue städtische Hauptsammelnkanal. In ihn werden die Abwässer eingeleitet und der Kläranlage des Ruhrverbandes zugeführt.

10. Gestaltung

Ergänzend zum Bebauungsplan werden noch weitere gestalterische Festsetzungen entsprechend § 103 der Bauordnung NW (BauO NW) erlassen, weil in diesem Bereich wegen seiner Nähe zum stadtgeschichtlich bedeutsamen Ortskern ein strenger Maßstab an die Baugestaltung angelegt werden soll. Die Bedenken und Anregungen, die gestalterischen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW zu ändern, werden nicht berücksichtigt, weil sie der Zielvorstellung, das historische Ortsbild zu erhalten, zuwider laufen. Gerade die Verwendung von Materialien und Bauformen, die in früheren Bauepochen üblich waren, machen strenge Maßstäbe bei der Festsetzung erforderlich.

11. Die öffentlichen Verkehrsflächen

Zur Behebung der Verkehrsmißstände soll die Voßkuhlstraße (L 76) an den Engstellen so aufgeweitet werden, daß künftig durchgehender Gegenverkehr möglich ist. Zur Erreichung dieses Zieles ist die Freilegung einiger Grundstücke unumgänglich, sie wird jedoch auf ein Mindestmaß beschränkt und stimmt mit dem Sanierungskonzept überein. Auch die Restflächen der freigelegten Grundstücke sollen in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen werden, um teils als Parkplätze, teils als Straßenbegleitgrün zur Auflockerung des Ortsbildes zu dienen.

Die schienengleichen Bahnübergänge sollen später aufgehoben werden. Dies ist jedoch erst dann möglich, wenn die im Neuordnungskonzept vom 28.04.1981 vorgesehene Talüberquerung durch ein Brückenbauwerk und der Straßentunnel zwischen der Hauptstraße (L 107) und der Straße des 17. Juni (L 433) fertiggestellt sind.

18. Bodenordnung

Soweit bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung nicht nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes erfolgen können, sind bodenordnende Maßnahmen nach dem IV. Teil des BBauG erforderlich. Der Bebauungsplan bildet dafür die Grundlage.

19. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der im Bebauungsplan enthaltenen öffentlichen Verkehrsflächen und Freimachung der Grundstücke bzw. Erwerb der Flächen einschließlich der unrentierlichen Kosten zur Restaurierung der Bausubstanz entstehen nach überschlägiger Ermittlung Aufwendungen in Höhe von ca. 6,8 Mio. DM.

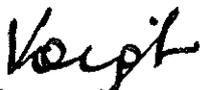
In diesem Betrag sind die nach Abschluß der Sanierung zu entrichtenden und noch festzusetzenden Ausgleichbeträge gemäß § 41 Städtebauförderungsgesetz enthalten.

Die Finanzierung wird durch Bereitstellung der Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt sichergestellt.

Zu den Ordnungs- und Baumaßnahmen wird ein Zuschuß aus Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen erwartet.

Velbert, 10.05.1982

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Begründung zu den textlichen Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW
 ===== im Bebauungsplanentwurf Nr. 202 - Voßkuhlstraße -

Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden als Satzung gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW zum Bebauungsplanentwurf Nr. 202 - Voßkuhlstraße - aufgestellt, um den historischen Charakter innerhalb des Plangebietes zu erhalten, die Neubebauung in den Bestand einzupassen und Verunstaltungen des Ortsbildes zu verhindern.

zu 1. Baukörper

Eine kleinteilige, gegliederte Bauweise wird festgesetzt, um sowohl die Eigenart des stadtdenkmalsgeschichtlich bedeutsamen Ortskerns von Langenberg zu sichern, als auch die geplante Neubebauung an die Eigenart der vorhandenen Bebauung anzupassen.

zu 2. Dächer

Für das gesamte Gebiet wird in Angleichung an die vorhandene Bebauung eine Dachneigung von 35 - 45° festgesetzt, um im Zusammenhang mit dieser eine einheitliche Dachlandschaft zu gestalten. Eine geringere Dachneigung ist für das Ortsbild untypisch, eine größere Dachneigung könnte bei einer Nutzung des Dachraumes zu einer unzulässigen Überschreitung der festgesetzten Geschosßzahl führen. Die farbliche Festsetzung der Dächer und Schornsteinköpfe dient ebenfalls der Anpassung an das historische Ortsbild. Die Einschränkung der Größe und Länge der Dachaufbauten erfolgt, um sicherzustellen, daß die Dominanz der Dächer der Hauptbaukörper gewahrt bleibt. Dachziegel (DIN 456) sind vorgeschrieben, weil der Werkstoff der Dächer wesentlich das historische Ortsbild prägt.

zu 3. Einfriedigungen

Die Beschränkung der Höhe soll bei Zulässigkeit unterschiedlicher Arten der Einfriedigungen ein Minimum an Einheitlichkeit erzielen und die Vorgärten optisch in den Straßenraum einbeziehen.

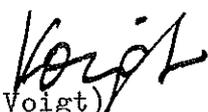
zu 4. Werbeanlagen

Die Vorschriften zu Werbeanlagen sollen Verunstaltungen der bestehenden und vorgesehenen Bebauung, gestalterisch negative Einwirkungen auf die öffentlichen Räume sowie eine Störung der Anwohner vermeiden.

Der Gefahr der übermäßigen Häufung großflächiger Werbeanlagen soll durch eine Beschränkung der Anbringung auf die Stätte der Leistung sowie eine Einschränkung der zulässigen Größe begegnet werden. Die Einschränkung der Größe soll auch bewirken, daß sich die Werbeanlagen der Architektur unterordnen.

Velbert, 10.05.1982

Der Stadtdirektor
 In Vertretung


 (Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat