

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 204.01 -Krankenhausstraße -
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

NEU

1. Anlaß zur Planaufstellung

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

Im Auftrage der 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.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen der LEG hat die Stadt Velbert im Jahre 1979 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 Funktion 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 Praktikabilität der Planung eine Unterteilung in einzelne Bebauungsplanbereiche erfolgen.

Das Neuordnungskonzept ist das Koordinationsinstrument für die Abstimmung der einzelnen Bebauungspläne untereinander.

Auf der Grundlage dieses Neuordnungskonzeptes sind zur weiteren Durchführung der Sanierung Bebauungspläne aufzustellen. Daraus ergibt sich für das zum größten Teil im Sanierungsgebiet liegende Plangebiet Nr. 201.01 - Krankenhausstraße - die Notwendigkeit, die talüberquerung ortsrechtlich festzusetzen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wurde so begrenzt, daß sachlich und topografisch zusammengehörende Teile des Sanierungsgebietes einen Sanierungsabschnitt ergeben. In diesem Falle umfaßt das Plangebiet den nordwestlichen Teil des Sanierungsgebietes. Im Südosten grenzt es an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 309 -Öhlersberg-, im Osten wird es von der Krankenhausstraße, im Norden durch das Krankenhausgelände begrenzt. Die westliche Begrenzung wird durch eine gedachte Linie zwischen südwestlicher Ecke des Krankenhausgrundstückes und Bahnübergang Sambeck begrenzt. Es bildet einen in sich abgeschlossenen Planbereich.

3. Vorhandene Gegebenheiten

Die Topografie des Plangebietes wird bestimmt durch den Abhang südlich des Krankenhauses, an dessen Fuß die Landstraße L 76 und die Bundesbahnstrecke Essen-Kupferdreh / Wuppertal-Vohwinkel entlang führen. An vorhandener Bebauung besteht eine Tankstelle und eine Wassergewinnungsanlage für einen südlich der Bundesbahn liegenden Textilbetrieb.

4. Kennzeichnung gemäß § 10 StBaufG

Einer Kennzeichnung von Bauten, die entsprechend § 10 StBaufG zu erhalten sind, bedarf es nicht, da eine aus geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen zu erhaltende Bau- substanz nicht besteht.

5. Vorbereitende Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Für die Änderungen, die sich aus der neuen Verkehrsführung ergeben, läuft parallel ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren.

Der Landschaftsplan enthält keine Aussagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 204.01 - Krankenhausstraße - ist insbesondere die Anbindung der Talüberquerung an die vorhandene L 76. Der nördlich liegende, mit Bäumen bestandene Hang wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die neue Straße in die Stadtlandschaft einzufügen. Im nördlichen oberen Bereich des Hanges soll eine Fläche für Gemeinbedarf (Altenwohnungen) festgesetzt werden, weil diese soziale Einrichtung in der Nähe des Krankenhauses liegen soll.

Im Bereich der entfallenden Tankstelle wird ebenfalls eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Talüberquerung festgesetzt. Das der Wassergewinnung dienende Pumpenhaus wird festgesetzt, um seinen Bestand zu sichern.

7. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Am 15.09.1980 fand eine Einwohnerversammlung (§ 6 BO NW) statt, die gleichzeitig als Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) durchgeführt wurde. Am 10.01.1984 erfolgte eine weitere Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG, in der die Ziele der Planung dargelegt wurden.

Am 28.05.1985 fand erneut eine Bürgerversammlung statt, die zu einer Überarbeitung der Straßenplanung für die Talüberquerung führte.

8. Schallsituation

Der Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Straßenbauamt Düsseldorf - hat als Baulastträger der Ortskernumgehungsstraße L 76/L 107 die von dem Straßenzug ausgehenden Lärmemissionen ermitteln lassen. Das Ergebnis sagt aus, daß sich die Lärmsituation auf den benachbarten Grundstücken gegenüber dem heutigen Zustand nicht wesentlich verändert (d. h. weniger als 3 dB (A)). Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht zu ergreifen.

Die Berechnung wird dieser Begründung als Anlage beigelegt.

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird als Art der Nutzung für die verbleibende bebaubare Fläche - Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus - festgesetzt.

10. Abwasserbeseitigung

In der Vogteier Straße verläuft ein neu gebauter Hauptsammler. Die Klärung der Abwässer soll in der Kläranlage Kupferdreh erfolgen. Der Bau des Sammlers von der Stadtgrenze zur Kläranlage Kupferdreh wird durch den Ruhrverband betrieben und soll im Jahre 1987 fertiggestellt werden.

Das im Flächennutzungsplan im Bereich zwischen der neuen L 107 und der Bundesbahn im Bereich der Vogteier Straße dargestellte Regenüberlaufbecken wird nach Untersuchungen zur Aufstellung des Generalentwässerungsplanes nicht mehr benötigt. ;

11. Gestaltung

Ergänzend zum Bebauungsplan werden noch weitere gestalterische festsetzungen entsprechend § 81 der Bauordnung NW (BauO NW) erlassen, weil in diesem Bereich wegen seiner unmittelbaren Nähe zum stadtdenkmalsgeschichtlich bedeutsamen Altstadtzentrum ein strenger Maßstab an die Baugestaltung angelegt werden soll, um das historische Ortsbild zu erhalten. Die Verwendung von Farben, Materialien und Bauformen, die in früheren Bauepochen üblich waren, wird bindend festgesetzt.

12. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Energie wird im wesentlichen durch das im Plangebiet liegende Leitungsnetz sichergestellt.

13. Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplangebiet liegenden Teilstücke der Landstraßen L 76 und L 107 werden als freie Anbaustrecke geführt; die im nördlichen Bereich liegende Fläche für Gemeinbedarf (Altenwohnungen) wird von der vorhandenen Verkehrsfläche am Krankenhaus erschlossen.

14. Grünflächenausgleich

Für den durch den Ausbau der Verkehrsflächen entfallenden Wald werden im Bebauungsplanbereich auf dem Grundstück der jetzigen Tankstelle und östlich davon Ersatzaufforstungsflächen ausgewiesen. Die Waldfläche nördlich der geplanten Straße (Böschungfläche) bleibt erhalten, da auf dieser Fläche nach Ausbau der Verkehrsfläche neuer Wald angepflanzt wird. Dies ist im Bebauungsplan festgesetzt. Ausgleichsflächen, die evtl. notwendig werden, um das Verhältnis 1 : 1 (entfallender Wald: Ersatzaufforstung) zu erreichen, werden auf dem Flurstück 511, Flur 10, Gemarkung Langenberg (am Schwardter Siepen), das im Besitz der Stadt ist, aufgeforstet.

15. Spielflächen

Spielflächen sind aufgrund der Ausweisung der Art der baulichen Nutzungen innerhalb des Planbereichs nicht erforderlich, weil keine Wohnbebauung für Familien vorgesehen ist.

- 4 -

16. Kosten und Finanzierung:

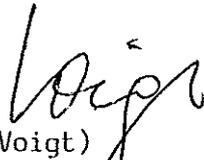
Für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entstehen nach überschlägiger Ermittlung Kosten in Höhe von 250.000,--DM für den Ausbau der Krankenhausstraße.

Für den Ausbau der Talüberquerung entstehen Kosten in Höhe von 6.500.000,--DM.

Baulastträger ist der Landschaftsverband Rheinland.

Velbert, 15.04. 1986

Der Stadtdirektor
in Vertretung



(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat