

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 305 - Mittlere Hauptstraße -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Anlaß zur 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.

Nach der kommunalen Neugliederung vom 01.01.1975 wurde die Sanierungsplanung einer grundsätzlichen Überprüfung unterzogen. Für das Gebiet zwischen der Bundesbahn und der Hauptstraße, Bürgerhaus und Kreiersiepen/Hellerstraße wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 305 - Mittlere Hauptstraße - beschlossen. Durch die kommunale Neugliederung wurde dieses Bebauungsplanverfahren unterbrochen.

Im Auftrage der Stadt Velbert wurden entsprechend § 4 StBaufG vorbereitende Untersuchungen von der Landesentwicklungsgesellschaft NW, Düsseldorf, (LEG) in der Zeit vom 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 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 Praktikabilität der Planung eine Unterteilung in einzelne Bebauungsplanbereiche erfolgen.

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 Bereich zwischen der mittleren Hauptstraße und der Bundesbahn und zwischen den Bebauungsplangebieten Nr. 309 - Öhlersberg - und Nr. 304 - Märkische Straße -.

Das Plangebiet bildet einen abgeschlossenen und weitgehend unabhängigen Planungsbereich mit dem der nördliche Teil des Sanierungsgebietes bis auf eine noch durchzuführende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 302 - Zentrum - planungsrechtlich abgesichert wird.

3. Vorhandene Gegebenheiten

Die Topografie des Plangebietes wird bestimmt durch das Gefälle von der Hauptstraße zum Hardenberger Bach. Der Höhenunterschied beträgt im Bereich des Bürgerhauses ca. 18 m und nimmt nach Osten durch die leicht fallende Hauptstraße ab. Die Fläche zwischen Hardenberger Bach und Bundesbahn ist eben. Das Plangebiet ist bebaut. Im Westen steht das zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtete Bürgerhaus, das besonders von Norden gesehen das Stadtbild beherrscht. Nördlich und südlich der Hauptstraße stehen im wesentlichen denkmalwerte Gebäude unterschiedlichen Alters, die vom Ensemble her gesehen im Anlageplan 305a als denkmalwert dargestellt werden. Entlang der Kamper Straße stehen beidseitig Gebäude,

die zwar jüngeren Datums sind (errichtet um die Jahrhundertwende), z.T. aber durch das Rheinische Amt für Denkmalpflege auch als denkmalwürdig eingestuft wurden.

4. Kennzeichnung der denkmalwerten Gebäude

Im Plan 305 a, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sind die Gebäude, die bei der Durchführung der Sanierung beseitigt werden müssen, dargestellt.

Die Gebäude, die aus geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen als denkmalwert zu erhalten sind, werden mit einem D gekennzeichnet.

5. Vorbereitende Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Das Plangebiet wird vom Landschaftsplan nicht berührt.

6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 305 - Mittlere Hauptstraße - ist, für die Durchführung der Stadtsanierung planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen. Die bestehende Bebauung wird in der vorhandenen Form festgesetzt, mit Ausnahme der Häuser Kamper Straße 16 (Brandruine) und Mühlenstraße 4a, bei denen es sich um überalterte untypische Bausubstanz ohne kulturhistorischen Wert handelt.

7. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Am 15.09.1980 fand im Rahmen der Sanierungsplanung eine Einwohnerversammlung (gem. § 6 der Gemeindeordnung NW (GO NW)) und gleichzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (gem. § 2a BBauG) statt. Eine erneute Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (gem. § 2a BBauG) wurde am 27.06.1983 durchgeführt. Aufgrund der Vorschläge aus der Bürgerschaft wurde im Bereich des jetzigen Parkplatzes der Post (Flurstück 16 Flur 15) vom Neuordnungskonzept abgewichen und auf eine Bachüberbauung verzichtet und statt dessen die Fläche in das 4 MK-Gebiet als bebaubare Fläche einbezogen.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der künftigen Nutzungsart Kerngebiet (MK) festgesetzt. Damit soll eine intensive Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung in unmittelbarem Bereich der Altstadt ermöglicht bzw. gesichert werden. Da entsprechend der textlichen Festsetzungen Wohnungen bis zu 50 % der Nutzung zugelassen werden sollen, um den Ortskern zu beleben, werden Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO ausgeschlossen, damit die Wohnruhe nicht unzumutbar gestört wird.

Westlich des Bürgerhauses ist auf dem gleichen Grundstück in einer vorhandenen Grünfläche ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der zwar aus topografischen Gründen schwierig anzulegen ist, jedoch für den Planbereich und seine Umgebung erforderlich ist. In Verbindung mit dem vorhandenen Baumbestand zwischen dem Bürgerhaus und dem Hardenberger Bach soll diese öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - das vorhandene innerstädtische Grün sichern. Aufgrund von Bedenken und Anregungen der Deutschen Bundesbahn, den Abstand von baulichen Anlagen von ihrem Grundstück betreffend, wird die Baumgrenze entlang der Bundesbahnstrecke in den unbebauten Bereichen parallel zur Grenze um 4,50 m vom Gelände der Deutschen Bundesbahn abgerückt. Der Anregung des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes, entlang des Hardenberger Baches eine Grünzone auszuweisen wird nicht gefolgt, weil der Charakter des historischen Ortskernes, hier die hohen Ufermauern, verändert würde.

9. Gestaltung

Für das Plangebiet gilt - wie im übrigen Altstadtbereich - die "Satzung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des baugeschichtlich bedeutsamen Ortskernbildes von Velbert-Langenberg". In dieser Eigenart soll sich auch künftig neu entstehende Bebauung einfügen. Wegen dieser Zielsetzung werden ergänzend zum Bebauungsplan noch weitere gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 der BauO NW erlassen, weil in diesem Bereich wegen seiner stadtgeschichtlichen Bedeutsamkeit ein strenger Maßstab an die Baugestaltung angelegt werden muß.

10. Öffentlicher Verkehr

Die Hauptstraße (L 107) soll später als verkehrsberuhigter Bereich im wesentlichen im Hinblick auf den motorisierten Verkehr nur für den Anlieger-, Andienungs- und öffentlichen Nahverkehr zugelassen werden. Das gleiche gilt auch für die Kamper Straße. Die Regelung über die Richtung des Verkehrs auf der Kamper Straße ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt und wird nach verkehrsrechtlichen Gesichtspunkten später geregelt.

11. Schallschutz

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Schallschutzberechnung durchgeführt. Das Ergebnis ist dieser Begründung in einer gesonderten Anlage beigelegt. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmmaß) werden im Bebauungsplan festgesetzt.

12. Stellplätze und Garagen

Im westlichen Bereich der Kamper Straße wird eine Tiefgarage festgesetzt, die den Bedarf an Parkplätzen und Kfz-Einstellplätzen für die nördlichen Planbereiche der Bebauungspläne Nr. 305 - Mittlere Hauptstraße - und Nr. 309 - Öhlersberg - zwischen Hardenberger Bach und Bundesbahn decken soll. Der ebenerdige Platz wird städtebaulich gestaltet. Mit Rücksicht auf die historische Bebauung muß auf eine optimale Versorgung mit Einstellplätzen in diesem Gebiet verzichtet werden.

Für den Bereich der Hauptstraße wird der Bedarf an Einstell- und Parkplätzen durch die geplante und im Bebauungsplan Nr. 307 - Wiemhof - festgesetzte Unterflurgarage gedeckt werden. Darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe auf dem Froweinplatz Parkplätze vorhanden, die im Falle einer Bebauung des Platzes durch eine weitere Tiefgarage ersetzt werden sollen.

13. Ver- und Entsorgung

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. Die Entwässerung des Plangebietes ist über vorhandene Kanäle möglich. Bis zur Beendigung der Altstadtsanierung wird der im Bau befindliche Transportsammler des Ruhrverbandes zur Kläranlage Kupferdreh fertiggestellt sein, so daß keine Entwässerungsmißstände zu erwarten sind. Der Forderung des StAWA, einen anbaufreien Streifen entlang des Hardenberger Baches auszuweisen, kann aus Gründen des Denkmalschutzes nicht gefolgt werden. (Erhaltung des historischen Altstadtcharakters).

14. Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gem. "Runderlaß des Innenministers vom 31.01.1974 - 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 -".

14a. Grünflächen

Zur Sicherung des innerstädtischen Grüns sollen die vorhandenen Bäume und Baumgruppen im Bebauungsplan festgesetzt werden; zum Teil als Einzelbaum, zum Teil als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Bäume:

Die Eiche auf dem Postgrundstück, die Lindenallee in der Mühlenstraße, die Hausgärten oberhalb der Stützmauer an der Mühlenstraße, die Grünfläche westlich des Bürgerhauses mit den aufstehenden Bäumen und die mit Bäumen bestandene Böschung in Höhe der Häuser Hauptstraße 65 - 67.

15. Bodenordnung

Soweit bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich werden, die nicht nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes erfolgen können, sind diese nach Teil 4 des BBauG durchzuführen. Der Bebauungsplan bildet dafür die Grundlage.

16. Sozialplan

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

17. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Anlegung des Kinderspielplatzes entstehen nach überschlägiger Ermittlung Kosten in Höhe von 2,5 Mio DM. In diesem Betrag sind die nach Abschluß der Sanierung zu entrichtenden und noch evtl. festzusetzenden Ausgleichsbeträge gem. § 41 Städtebauförderungsgesetz enthalten. Die Finanzierung wird durch Bereitstellung der Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt sichergestellt. Zu den Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie zu den denkmalpflegerischen Arbeiten werden Zuschüsse aus Mitteln des Landes NW erwartet.

Velbert, den 15.08.1987

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat