

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 306 - Untere Hohlstraße -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Anlaß zur Planaufstellung und Abgrenzung des Plangebietes

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.

Im Auftrag der Stadt Velbert wurden entsprechend § 4 des Städtebauförderungsgesetzes (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.

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.

Der Rat der Stadt beschloß am 24.05.1983 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BBauG für das Gebiet zwischen Hauptstraße/Hohlstraße/Feldstraße, der die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 306 - Untere Hohlstraße - erhielt.

Das Plangebiet wurde so begrenzt, daß sachlich und topographisch zusammengehörende Teile einen Sanierungsabschnitt ergeben. Dabei geht der Bebauungsplan etwas über die Grenze des Sanierungsgebietes hinaus, um die südlich liegenden unbebauten Flächen, die einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden sollen, mit einzuschließen, weil sie eine räumliche Einheit bilden, deren Probleme mit dem Sanierungsgebiet nur im Zusammenhang sinnvoll gelöst werden können.

Das Plangebiet bildet einen geschlossenen und weitgehend unabhängigen Planungsbereich, mit dem der südwestliche Teil des Sanierungsgebietes planungsrechtlich abgedeckt wird.

2. Vorhandene Gegebenheiten

Die Topographie des Plangebietes wird bestimmt durch das starke Gefälle vom Eickeshagen zur Hauptstraße. Zwischen dem höchsten Punkt an der geplanten Feldstraße 149,00 über NN und dem tiefsten Punkt an der Hauptstraße 117,00 über NN liegen 32 m Höhenunterschied. Im Planbereich liegen keine ebenen Flächen. Es ist im nördlichen Bereich an der Hauptstraße und im östlichen Bereich an der Hohlstraße bebaut. Diese Bebauung besteht im wesentlichen aus denkmalwerten Gebäuden unterschiedlichen Alters, die vom Ensemble her gesehen erhaltenswert und aus geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen zu erhalten sind und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind. Die im oberen Bereich sehr steile Kuhstraße sowie die Breitstraße sind teilweise nur an der Südseite bebaut.

3. Vorbereitende Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Abweichend von der im Flächennutzungsplan festgesetzten Wohnbaufläche im südlichen Planbereich werden auf Beschluß des Bezirksausschusses private Grünflächen festgesetzt, um sie bis auf weiteres als Gärten zu nutzen. Das Plangebiet wird vom Landschaftsplan nicht berührt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Die historisch gewachsene Bebauung an der Hauptstraße, an der Breitstraße/ Kuhstraße und an der Hohlstraße soll durch diesen Bebauungsplan in Art und Maß der Nutzung sowie in der Geschoszahl geregelt werden. Soweit neue Bauten errichtet werden können, sollen sich diese in die vorhandene Bebauung harmonisch einfügen.

An der Kuhstraße wird, soweit die Örtlichkeit es zuläßt, Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" festgesetzt, um die in der Umgebung vorhandene Parkraumnot zu mildern.

Zur Erschließung einiger Baumöglichkeiten wird von der Hohlstraße ausgehend eine kurze Anliegerstraße festgesetzt.

Gestalterische Vorschriften sollen die Pflege der ortstypischen Bautradition sichern.

5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Am 15.09.1980 fand im Rahmen der Sanierungsplanung eine Einwohnerversammlung (gemäß § 6 der Gemeindeordnung NW (GO NW) und gleichzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (gemäß § 2 a BBauG) statt. Eine erneute Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (gemäß § 2a BBauG) wurde am 27.06.1983 für diesen Planbereich durchgeführt; aufgrund des Ergebnisses wurde ein neues Verkehrskonzept entwickelt, das nicht mehr in allen Punkten den Vorgaben des Neuordnungskonzeptes entspricht. Die Durchführung der Feldstraße bis zur Hohlstraße in Höhe der Häuser 18 - 20 und die Anbindung der oberen Kuhstraße über die geplante Straße Eickeshagen an die Hohlstraße in Höhe der Einmündung Sophienstraße wurde aufgegeben, weil die Eingriffe in die vorhandenen Eigentumsverhältnisse und die Geländeregulierungen in der Hanglage so erheblich wären, daß sie in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen stehen würden. In einer erneuten Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) am 28.1. 1988 ergab sich, daß zwischen Kuhstraße/Hohlstraße/gepl. Straßen am Eickeshagen die gegenwärtige Nutzung dieser Flächen als Grabeland zunächst erhalten werden soll. Aus diesem Grunde weicht der Bebauungsplanentwurf vom Neuordnungskonzept ab, das in diesem Bereich eine Bebauung der freien Grundstücke im Anschluß an die historische Bebauung vorsah.

Der Plan hat in der Zeit vom 11.10. - 11.11.1988 öffentlich ausgelegen. Änderungen des Planinhaltes machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes im Bereich der Hauptstraße und der unteren Kuhstraße/Breitstraße Kerngebiet (MK) festgesetzt. Im Bereich des Eickeshagen und der Hohlstraße wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um damit einerseits eine Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung in unmittelbarer Nähe der Altstadt zu ermöglichen und andererseits die Wohnnutzung im südlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfes wegen seiner günstigen Lage zum Ortskern verstärken zu können.

Zur Belebung der Altstadt werden im Kerngebiet sonst nur ausnahmsweise zulässige Wohnungen allgemein zugelassen. Der Charakter eines Kerngebietes soll jedoch erhalten bleiben, deshalb dürfen, bezogen auf die zulässige Geschößfläche, nur bis zu 50 % Wohnungen errichtet werden.

Außer der Randbebauung an der Straße Eickeshagen und einer Ersatzbebauung an einer Stichstraße zur Hohlstraße werden keine weiteren Bauflächen ausgewiesen, um am Rande der Altstadt eine lockere Wohnbebauung zu wahren.

Ergänzung

" Die Überschreitung der zulässigen Geschößflächenzahl und der zulässigen Grundflächenzahl entsprechend § 17 der BauNVO von 1977 erfolgt, weil die Grundstücke beim Inkrafttreten der BauNVO bereits mit höheren Werten bebaut waren und die Bebauung in ihrer Eigenart erhalten werden soll (deshalb Denkmalbereich und Satzung über verringerte Abstandsflächen und Bauwiche). Öffentliche Belange stehen nicht entgegen, gesunde Wohnverhältnisse sind trotz der hohen Werte gegeben, weil die bauliche Nutzung der Umgebung nur gering ist."

7. Gestaltung

Im Plangebiet soll sich, wie im übrigen Altstadtbereich, zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des baugeschichtlich bedeutsamen Ortskernbildes von Velbert-Langenberg künftig neu entstehende Bebauung harmonisch in die vorhandene einfügen.

Wegen dieser Zielsetzung werden ergänzend zum Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen entsprechend § 81 der BauO NW erlassen, weil in diesem Bereich wegen seiner stadtgeschichtlichen Bedeutsamkeit ein strenger Maßstab an die Baugestaltung angelegt werden muß. Dies gilt auch für die im südlichen Teil des Bebauungsplanentwurfes ausgewiesene Wohnbebauung, die, durch die Topographie bedingt, mitprägend für das Ortsbild der Altstadt ist.

8. Verkehrsflächen

Die Hauptstraße (L 107) wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt; Regelungen, die der Verkehrsberuhigung, der Anlieferung, der Kurzzeitparkierung und ähnlichem dienen sollen, werden verkehrsrechtlich getroffen. Es wäre unzweckmäßig, weitere Zweckbestimmungen oder Unterteilungen ortsrechtlich festzusetzen, weil bei den beengten Verhältnissen Anpassungen an die in einem Kerngebiet wechselnden Erfordernisse möglich sein sollen. Der öffentliche Nahverkehr soll wieder durch die Hauptstraße geführt werden.

Die Kuhstraße soll nur dem Anliegerverkehr dienen. Die Hohlstraße behält ihre Bedeutung als Haupteinschließung für das Wohngebiet südlich des Ortskernes.

9. Schallschutz

Wegen der beabsichtigten Herausnahme des Durchgangs- und zum Teil auch innerörtlichen Ziel- und Quellverkehrs aus der Hauptstraße ist für diese eine Schallschutzuntersuchung nicht erforderlich. Das gilt auch für die Kuhstraße. Der Verkehr auf der Hohlstraße ist laut Generalverkehrsplan mit ca. 650 Pkw/16 h anzunehmen, wobei der äquivalente Dauerschallpegel unter der für ein allgemeines Wohngebiet liegenden Zulässigkeit von 55 bzw. 40 dB (A) liegt. Dies gilt auch für die südlich des Gebietes entlangführende Planstraße "Eickeshagen".

10. Stellplätze und Garagen

Auf den Baugrundstücken werden Stellplätze und Garagen zugelassen, die jedoch wegen der schwierigen topographischen Verhältnisse im einzelnen nicht festgesetzt werden. Im nördlichen Bereich kann wegen der besonderen städtebaulichen Situation im eng bebauten Teil der historischen Altstadt eine optimale Versorgung mit Stellplätzen durch den Bebauungsplan nicht gesichert werden. Im Interesse der Erhaltung der stadsgeschichtlich bedeutsamen Baustruktur muß in diesem Bereich ein Mangel an Stellplätzen hingenommen werden. Die trotz der beengten Verhältnisse verbleibenden Möglichkeiten sollen jedoch voll ausgeschöpft werden.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser wird durch das vorhandene bzw. noch zu ergänzende Leitungsnetz sichergestellt. Soweit Trafostationen erforderlich sind, sind diese in die künftigen Vorhaben zur Wahrung des Ortsbildes zu integrieren. Die Entwässerung des Plangebietes ist zum Teil über vorhandene Kanäle möglich, zum Teil soll die über neu zu verlegende Kanäle, die bei der Berechnung der gesamten Abwassermenge berücksichtigt wurden, erfolgen.

Der Transportsammelkanal zur Kläranlage Kupferdreh befindet sich zur Zeit im Bau. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen der neu zu bebauenden Flächen wird der Hauptsammler in Betrieb sein. Aus diesem Grunde sind keine Schwierigkeiten bei der Abwasserbeseitigung zu erwarten und auch keine weiteren Festsetzungen zu treffen.

12. Spielflächen

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

13. Bodenordnung

Soweit bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich werden, sind diese nach Teil 4 des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen. Der Bebauungsplan bildet dafür die Grundlage.

14. Sozialplan

Um nachteilige Auswirkungen auf die von der Durchführung der Sanierung Betroffenen zu vermeiden oder zu mildern, wird ggf. ein Sozialplan entsprechend § 180 BauGB aufgestellt.

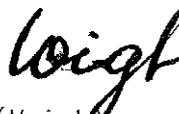
15. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, der Kanäle und des Kinderspielplatzes entstehen nach überschlägiger Ermittlung Kosten in Höhe von ca. 2,0 Mio. DM. In diesem Betrag sind die nach Abschluß der Sanierung evtl. zu entrichtenden und noch festzusetzenden Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB 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, 20.07.1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Die Ergänzung der Begründung erfolgte aufgrund der Maßgabe des Regierungspräsidenten und des hierzu ergangenen Ratsbeschlusses

Velbert, 18.12.1990

Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat