

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 308 - Pannerstraße -
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

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 Pannerstraße/Hauptstraße und Deilbach wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 308 - Pannerstraße - 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 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 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.

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, bzw. zu ändern. Daraus ergibt sich für das im Sanierungsgebiet liegende Plangebiet Nr. 308 - Pannerstraße - die Notwendigkeit, die frühere Planung (Kleine Ortskernumgehung) aufzugeben und den Entwurf einer geänderten Verkehrssituation, wie er im Neuordnungskonzept dargestellt wurde, planerisch 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 südöstlichen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Im Westen und Norden grenzt das Plangebiet an bereits rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 304 - Märkische Straße - und Nr. 307 - Wiemhof - an. Es bildet einen in sich abgeschlossenen und weitgehend unabhängigen Planungsbereich.

3 a. Die vorhandenen Gegebenheiten

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die in der Niederung des Deilbaches gelegenen großzügigen als denkmalwert eingestuftten Bauten inmitten eines alten Baumbestandes. Dieser parkartige Charakter soll erhalten bleiben.

3 b. Vorgaben für die Planung

Die im Nordwesten am Deilbach gelegenen ehemaligen gewerblichen Bauten sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die im Osten und Nordosten vorbeiführende Panner Straße wird künftig geradlinig in die Hauptstraße geführt.

4. Kennzeichnung entsprechend § 10 StBauFG

In dem Plan Nr. 308 a, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, sind entsprechend § 10 StBauFG die Gebäude kenntlich gemacht, die aus geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen zu erhalten sind.

5. Vorbereitende Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 308 - Pannerstraße - ist es, entsprechend dem Neuordnungskonzept, planungsrechtliche Festsetzungen in diesem Bereich zu treffen.

Die Verkehrsfläche soll entsprechend der Verkehrsführung im Neuordnungskonzept festgesetzt werden; die mit Bäumen bestandene Freifläche zwischen der Bebauung an der Pannerstraße/Hauptstraße und dem Deilbach wird als öffentliche Grünfläche mit der Bindung zur Erhaltung des Baumbestandes und zur Errichtung eines Kinderspielplatzes festgesetzt, um eine Bebauung dieses für den Ortskern bedeutsamen Grün- und Freiraumes zu verhindern. Eine organische Ergänzung der vorhandenen Baukörper ist durch die Festlegung der überbaubaren Flächen gesichert.

7. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Am 15.09.1980 fand eine Einwohnerversammlung (§ 6 b GO NW) statt, die gleichzeitig als Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) durchgeführt wurde. Am 10.01.1984 fand erneut eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG statt, in der die Ziele der Planung dargelegt wurden. Den Bedenken einiger Bürger gegen den öffentlichen Parkplatz im südlichen Bereich an der Pannerstraße auf einem Privatgrundstück wurde stattgegeben, weil außer den eigentumsrechtlichen Bedenken auch noch verkehrstechnische Schwierigkeiten hinzukamen. Die Darstellung "Öffentlicher Parkplatz" entfällt deshalb.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird als Art der Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der vorhandenen Bebauung auf III festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, die Geschosflächenzahl mit 0,8 niedriger als nach der Baunutzungsverordnung zulässig, festgesetzt, um die für den Randbereich der Altstadt typischen großen Grundstücke festzuschreiben.

9. Abwasserbeseitigung

In der Pannerstraße verläuft ein städtischer Hauptsammler. Die Klärung der Abwässer soll in der Kläranlage Kupferdreh erfolgen. Der Bau des Kanals von der Stadtgrenze zur Kläranlage Essen-Kupferdreh wird durch den Ruhrverband betrieben und soll im Jahre 1987 fertiggestellt sein.

10. 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.

11. Versorgung

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

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Bauflächen im Bebauungsplan werden von der Pannerstraße bzw. Hauptstraße direkt erschlossen. Von der Hauptstraße führt ein Fußweg zur Anbindung der öffentlichen Grünfläche an dieser vorbei zur Pannerstraße (Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -). Der Bereich der Hauptstraße wird als "Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich -" ausgewiesen.

13. Schallschutz

Für passive Schallschutzmaßnahmen ist eine Schallschutzuntersuchung durchgeführt worden, die ihren Niederschlag im Bebauungsplanentwurf gefunden hat.

14. Stellplätze und Garagen

Stellplätze bzw. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den Baugrundstücken zulässig. Lediglich entlang des Deilbaches sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens, von O.K. Böschung gemessen, Garagen und Stellplätze ausgeschlossen.

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 -".

16. Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes

Die Verwirklichung des Planes erfolgt entsprechend den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes.

17. Sozialplan

Um nachteilige Auswirkungen auf die von der Durchführung der Sanierung evtl. Betroffenen zu vermeiden oder zu mildern, wird ein Sozialplan entsprechend § 8 des StBauFG aufgestellt, falls es sich als notwendig erweist.

18. Bodenordnung

Soweit bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich werden, die nicht nach den Vorschriften des StBauFG erfolgen können, sind diese nach dem IV. Teil des BBauG durchzuführen.

Der Bebauungsplan bildet dafür die Grundlage.

19. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der im Bebauungsplan enthaltenen öffentlichen Verkehrsflächen und die Anlegung der öffentlichen Grünflächen bzw. des öffentlichen Kinderspielplatzes entstehen nach überschlägiger Ermittlung Kosten in Höhe von ca. 2.000.000 DM. In dem Betrag von ca. 2 Mill. DM sind die nach Abschluß der Sanierung zu entrichtenden und noch festzusetzenden Ausgleichsbeträge gem. § 41 StBauFG enthalten. Die Finanzierung wird durch Bereitstellung der Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt sichergestellt. Ein Zuschuß aus Mitteln des Landes NW wird erwartet.

Velbert, 23.11.1984

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Voigt

(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Begründung zu den textlichen Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW
im Bebauungsplanentwurf Nr. 308 - Pannerstrasse -

Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden als
Satzung gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW zum Bebauungsplanentwurf
Nr. 308 -Pannerstrasse- 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 Orts-
kerns von Langenberg zu sichern, als auch die geplante Neu-
bebauung der Eigenart der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Zu 2. Baumaterialien und Gestaltungselemente

- + 3. Die Auswahl der Baumaterialien und Gestaltungselemente erfolgt
ebenfalls, um die Eigenart der "Bergischen Bauweise" im Orts-
kern von Langenberg zu erhalten. Sie beschränkt sich auf gebiets-
typische Materialien sowie Baudetails und schließt deshalb Er-
satz- und Kunststoffe aus.

Zu 4. Fenster

Die Festsetzungen über Fensterformate werden getrof-
fen, um das historische Ortsbild zu wahren und atypische Fenster-
formen zu verhindern. Dazu dienen auch die Festsetzungen über
Farbgebung und Materialauswahl.

Zu 5. Dächer und Dachaufbauten

- + 6. Für das gesamte Gebiet wird in Angleichung an die vorhandene Be-
bauung eine Dachneigung von 35 - 45° festgesetzt, um im Zusammen-
hang eine einheitliche Dachlandschaft zu gestalten.
Eine geringere Dachneigung ist für das Ortsbild atypisch, eine
größere Dachneigung könnte bei einer Nutzung des Dachraumes zu
einer unzulässigen Überschreitung der festgesetzten Geschoszahl
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. Hohlfalzziegel (DIN 456) oder Dachschiefer
(DIN 52201) sind vorgeschrieben, weil der Werkstoff der Dächer
wesentlich das historische Ortsbild prägt.

Zu 7. 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 8. 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.

Die 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, 23.11.1984

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat