

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 309 - Öhlersberg -
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.

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

Für das Gebiet zwischen Bundesbahn, Bürgerhaus, Hauptstraße und Talüberquerung wurde ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 320 - Öhlersberg - aufgestellt, der am 15.04.1977 rechtsverbindlich wurde.

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 planerischen Praktikabilität eine Unterteilung in einzelne Bebauungsplanbereiche erfolgen.

Das Neuordnungskonzept ist das Koordinationsinstrument für die Abstimmung der einzelnen Bebauungspläne untereinander. Auf der Grundlage dieses Neuordnungskonzeptes sind nun zur weiteren Durchführung der Sanierung Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern. Daraus ergibt sich für das im Sanierungsgebiet gelegene Plangebiet Nr. 309 - Öhlersberg - die Notwendigkeit, die früheren Festsetzungen aufzuheben und durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen, der über den Geltungsbereich des o. a. rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 320 hinausgeht.

2. Abgrenzung des Planbereiches

Das Plangebiet wurde so begrenzt, daß sachlich und topographisch zusammengehörige Teile des Sanierungsgebietes einen Sanierungsabschnitt ergeben. In diesem Falle umfaßt das Plangebiet den westlichen Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes zwischen Hauptstraße und Bundesbahn und bildet einen in sich geschlossenen und weitgehend unabhängigen Planungsbereich.

3. Die vorhandenen Gegebenheiten

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die ursprünglich gewerblich genutzten, inzwischen aber zum großen Teil freigelegten Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden sollen. Diese Bebauung soll sich in die vorhandene Bauweise, wie sie im gesamten Altstadtbereich und auch im östlichen Teil des Bebauungsplanbereiches anzutreffen ist, einfügen.

Im Süden wird das Plangebiet von der Hauptstraße (L 107) begrenzt, im Norden durch die Bundesbahnstrecke Essen-Kupferdreh/Wuppertal-Vohwinkel. Der Hardenberger Bach durchfließt das Plangebiet in einem tiefen Einschnitt von Westen nach Osten. Das Gelände steigt vom Südufer des Hardenberger Baches zur Hauptstraße stark an. (Höhenunterschied ca. 14 m = 21,5 %)

4. Kennzeichnung entsprechend § 10 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)

In dem Plan Nr. 309 A, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt 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. Dabei wird im wesentlichen die vorhandene Bebauung bei einer Entkernung der Innenhöfe erhalten.

5. Vorbereitende Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, der vom Rat am 25.01.1983 verabschiedet wurde, entwickelt worden.

Bedenken und Anregungen wurden für diesen Bereich nicht vorgebracht. Die Notwendigkeit, den Bebauungsplan Nr. 320 - Öhlersberg - durch den Bebauungsplan Nr. 309 - Öhlersberg - noch vor Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes zu ersetzen, ergibt sich aus der Pflicht der Stadt, im Sanierungsgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zügige Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen entsprechend dem Neuordnungskonzept zu schaffen.

6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 309 ist es, entsprechend dem Neuordnungskonzept, die vorhandene Bebauung zu erhalten und auf den freigelegten Flächen eine Bebauung festzusetzen, die sich in Form, Gestaltung und Farbwahl der historischen Bauweise anpaßt. Weiterhin sollen die im Neuordnungskonzept vorgesehenen Verkehrsflächen der Talüberquerung und der Abfahrtsrampe zur Kamperstraße planungsrechtlich gesichert werden. Der Öhlersberg und Teilflächen der Kamperstraße sollen als verkehrsberuhigte Zone soweit wie möglich den Fußgänger vorbehalten bleiben.

Im Bereich der Abfahrtsrampe wurde eine Festsetzung erforderlich, die vom Neuordnungskonzept abweicht. Entgegen dieser Planung, die vorsah, die Abfahrtsrampe von der Brücke der Talüberquerung nach ca. 150 m nach Westen abgehen zu lassen und diese dann nach Süden in einem Bogen zu unterqueren, wurde die Abfahrtsrampe verlegt, so daß sie nunmehr ca. 70 m nördlich der Hauptstraße nach Westen abzweigt und im Bogen die spätere Brücke unmittelbar neben dem Hardenberger Bach unterquert.

Das bedeutet, daß die Brücke zur Talüberquerung und die Abfahrtsrampe zur Kamperstraße zeitlich unabhängig voneinander gebaut werden können.

Dies ist vorteilhaft, weil die durch den Landschaftsverband zu bauende Talüberquerung kurzfristig noch nicht in Angriff genommen wird, während die Abfahrt von der Hauptstraße zur Kamperstraße durch die Stadt alsbald gebaut werden kann.

Um später den schienengleichen Bahnübergang von der Kamperstraße zur Vogteierstraße durch eine Fußgängerunter- oder -überführung ersetzen zu können, ist im Erdgeschoß die öffentliche Verkehrsfläche mit Arkade bis an das Bahngelände herangeführt worden.

7. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Am 15.09.1980 fand eine Einwohnerversammlung (gem. § 6b GONW) und gleichzeitig Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (gem. § 2a BBauG) statt. Bei der Bekanntmachung der Einladung zu dieser Einwohnerversammlung ist ausdrücklich auf die Beteiligung der Bürger nach dem BBauG hingewiesen worden.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Struktur und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird als Art der Nutzung östlich der Talüberquerung Kerngebiet (MK) und westlich davon Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, daß sich im Ortskern die Kernfunktion mit einer gewachsenen Durchmischung mit Wohnungen weiter entwickeln kann, was nur bei relativ hohen Ausnutzungsziffern der Grund- und Geschosflächenzahlen innerhalb eines MK-Gebietes möglich ist. Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist so festgelegt, daß zusammengehörige Baugruppen mit einheitlicher Bauhöhe gewahrt bleiben. Die Baugrenzen fassen die Gebäude eng, weil die Pflege der Bautradition mit Vor- und Rücksprüngen eines der besonderen Ziele der Planung ist.

Um die vorhandene hohe Ausnutzung der Baugrundstücke und die damit verbundene Unterschreitung der nach Bauordnung NW (BauO. NW) erforderlichen Abstände zu ermöglichen, ist eine "Satzung über Bauwiche und Abstandsflächen zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Ortskernes im Stadtbezirk Velbert-Längenberg" in Vorbereitung.

Die westlich der Talüberquerung vorhandene Mischstruktur ist historisch nicht bedeutungsvoll und Kerngebietsnutzung ist dort weder vorhanden, noch künftig zu erwarten, so daß in diesem Bereich weiterhin Mischgebiet festgesetzt werden kann.

Die an der östlichen Plangebietsgrenze ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf (Bundespost) dient als Austauschgrundstück für ein weiter östlich an der Kamperstraße außerhalb des Planbereichs liegendes Grundstück der Bundespost.

9. Gestaltung

Ergänzend zum Bebauungsplan werden noch weitere gestalterische Festsetzungen gem. § 103 der Bauordnung NW (BauO NW) erlassen, weil in diesem Bereich wegen seiner Nähe zum stadtdenkmalsgeschichtlich bedeutsamen Ortskern ein strenger Maßstab an die Baugestaltung angelegt werden soll.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Die Ableitung der Abwässer ist im wesentlichen durch die vorhandene Kanalisation gesichert. Ein neuer Kanal ist im Verlauf der Abfahrtsrampe geplant; er wird die Hausanschlüsse der geplanten Bebauung zwischen Hauptstraße und Hardenberger Bach aufnehmen. Der Kanal im Bereich Öhlersberg ist nach einer Untersuchung in einem so schlechten Zustand, daß er innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erneuert werden muß.

Die Klärung der Abwässer soll in der Kläranlage Essen-Kupferdreh erfolgen. Der Bau des Kanals von der Stadtgrenze zur Kläranlage Essen-Kupferdreh wird durch den Ruhrverband betrieben.

11. Schallschutz

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird getroffen, um die vom Straßen- und Schienenverkehr ausgehenden Schalleinwirkungen zu mindern und um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erfüllen. Aktiver Schallschutz, d. h. die Verminderung der Emissionen an der Schallquelle - ist wegen der gegebenen Verhältnisse nicht möglich. (Siehe Schallschutzuntersuchung als Anlage zur Begründung)

12. Stellplätze und Garagen

Im Bereich zwischen Öhlersberg - östliche Plangebietsgrenze - Hauptstraße - Hardenberger Bach - wird wegen fehlender anderer Möglichkeiten der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt.

Für die übrigen MK-Gebiete sollen die erforderlichen Einstellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Im MI-Gebiet sind die erforderlichen Einstellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

13. 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 -".

14. Bodenordnung

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

Der Bebauungsplan bildet dafür die Grundlage.

15. Sozialplan

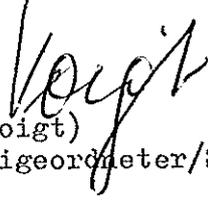
Um nachteilige Auswirkungen auf die von der Durchführung der Sanierung Betroffenen zu vermeiden oder zu mildern, wird ggfls. ein Sozialplan entsprechend § 8 des StBauFG aufgestellt.

16. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der im Bebauungsplan enthaltenen öffentlichen Verkehrsflächen und die Anlegung der Grünflächen entstehen nach überschlägiger Ermittlung Kosten in Höhe von DM 4,00 Mill. In diesem Betrag 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. Zu den Ordnungs- und Baumaßnahmen wird ein Zuschuß aus Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen erwartet. Zu den denkmalpflegerischen Arbeiten werden Zuschüsse aus Mittel des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, Bonn, erwartet.

Velbert, 15.08.1983

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat

Entsprechend der Entscheidung gem. § 43 GO vom 19.12.1983 wird diese Begründung wie folgt ergänzt:

8. a)

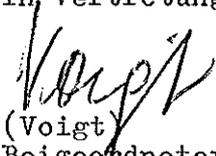
Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO ist erforderlich, weil im Bereich des Sanierungsgebietes zur Belebung der Altstadt Wohnungen im MK-Gebiet zulässig sind, soweit der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird, d. h. bis 50 % (Punkt 1 der textl. Festsetzungen gem. BBauG).

Damit die Wohnruhe nicht unzumutbar gestört werden kann, ist es erforderlich, Einrichtungen auszuschließen, von denen mit großer Wahrscheinlichkeit Störungen zu befürchten sind. Verschärft wird diese Befürchtung noch dadurch, daß in der Altstadt vorwiegend Holzfachwerkbauten an engen Gäßchen liegen, bei denen ein ausreichender Schallschutz nicht möglich ist, ohne den stadtgeschichtlich bedeutsamen Charakter dieser Bebauung zu verändern. Außerdem besteht für ein Teil des Gebietes eine Satzung über die Bauwiche und Abstandsflächen zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart, wonach die sonst nach der Bauordnung erforderlichen Abstände verringert werden können, was die Gefahr der gegenseitigen Störung durch Lärm zusätzlich erhöht.

Die Abwägung dieser Belange gegen die Niederlassungsfreiheit von Vergnügungsstätten führt zu dem Ergebnis, daß letztere wegen ihrer Emissionsträchtigkeit in diesem Gebiet ausgeschlossen werden sollen.

Velbert, 24.02.1984

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat

Begründung zu den textlichen Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW
im Bebauungsplanentwurf Nr. 309 - Öhlersberg -

Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden als
Satzung gemäß § 103, Abs. 1 Nr. 1 BauO NW zum Bebauungsplanentwurf
Nr. 309 - Öhlersberg - 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 stadtdenkmalsmäßig 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. Die in der Regel talwärts gerichteten Giebel sind
für den Altstadtbereich typisch und aus diesem Grunde festgesetzt.
Kohlfalzziegel (DIN 456) oder Dachschiefer (DIN 52201) sind vor-
geschrieben, weil der Werkstoff der Dächer wesentlich das histo-
rische 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.
Die Einfriedigung entlang der Bahnanlage wird auf Forderung der
Bundesbahn aus Sicherheitsgründen festgesetzt.

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, 15.08.1983

Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat