

## 1. Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Kernbereich an der Hauptversorgungsachse Friedrichstraße. Das Gebiet hat eine Größe von 2,2 ha.

Die derzeitige Bebauung ist bis auf den siebengeschossigen Baukörper der Stadtparkasse im Schnitt drei- bis viergeschossig. Sie enthält neben Wohnungen auch Läden, Dienstleistungsbetriebe und einige Arztpraxen.

Bis auf die Gebäude an der Kurze Straße und den nordwestlichen Teil der Friedrichstraße ist der Bestand als gut bzw. erhaltenswert zu bezeichnen.

## 2. Planung

### 2.1 Allgemein

Da in diesem Bereich Anreize für Private zur Erneuerung der Bausubstanz vorhanden sind, liegen die Voraussetzungen für ein Sanierungsgebiet nicht vor.

### 2.2 Lage des Plangebietes im städtebaulichen Neukonzept

Der jetzt schon vorhandene Charakter als Kerngebiet wird wegen der geringen Entfernung von 650 m bis zur geplanten S-Bahn-Station sowie aus der beträchtlichen geschäftlichen Aktivität des "Einkaufsbereiches Friedrichstraße" erhalten und weiter ausgebaut. Die Fortsetzung des Einkaufsbereiches in Richtung Offerstraße wird zu einer Belebung der Parkanlage beitragen.

### 2.3 Geplante Baustruktur

Die Friedrichstraße wird zu einem Platz erweitert, dessen südliche Platzwände von dem städtebaulich dominierenden siebengeschossigen Sparkassenbau gebildet werden. Die übrigen Platzwände stehen rechtwinklig dazu:

im Westen: ein vier- bis sechsgeschossiger terrassierter in einen flachen Teil übergehender Baukörper;

im Osten : ein vier- bis fünfgeschossiger Teil der Blockbebauung Friedrich-/Kurze -/Oststraße.

Die Baukörper an den Längsseiten des Platzes sollen durch die Zurücklegung des Erdgeschosses auch bei ungünstiger Witterung ein ungestörtes Einkaufen ermöglichen.

Im Plangebiet sind oberhalb der erdgeschossigen Nutzung durch Läden und Gewerbe Wohnungen zulässig. Diese Wohnungen sind im Standortbereich sehr erwünscht. Durch die Verstärkung der Wohnbevölkerung wird einer Entmischung der Nutzung vorgebeugt.

64

## 2.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Ost- und Kurze Straße und die von der Bahnhofstraße abzweigende verbreiterte Hofstraße, die besonders der rückwärtigen Anlieferung dienen soll. Die erforderlichen Stellplätze befinden sich teils in Tiefgaragen oder müssen in benachbarten Einrichtungen abgelöst werden.

Die Flächen der unterirdischen Garagen können nach § 21 a Abs. 5 BauNVO auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet werden.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Die Abwässer aus dem Plangebiet werden in die Kläranlage des Ruhrverbandes geleitet.

## 3. Realisierung

Die Planung hat auf die bestehenden Grundstücke, bis auf die Zusammenlegung einiger unwirtschaftlicher schmaler Grundstücke im Bereich der Kurze Straße, Rücksicht genommen, so daß bei einer Sanierung aus privater Initiative eine abschnittsweise Verwirklichung der Planung möglich ist.

## 4. Überschläglich ermittelte Kosten

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt Velbert Kosten in Höhe von ca. 400.000,-- DM.

5620 Velbert, den 2. Juli 1974

Stadt Velbert  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung

  
(Stern)  
Stadtbaurat

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 24.01 -Friedrich-/Kurze- und Oststraße- in der Zeit vom 25.10.1974 bis einschließlich 25.11.1974 öffentlich ausgelegen.

Velbert, den 2. 12. 1974

Stadt Velbert  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

  
(Stern)  
Stadtbaurat