

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 624.01 – Friedrichstraße/ Kurze Straße/Oststraße – 2. Änderung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Friedrichstraße im Südwesten sowie die Oststraße im Nordosten. Nach Südosten begrenzt die rechtsgültig festgesetzte öffentliche Grünfläche das Plangebiet und nach Nordwesten die Baukörper der Sparkasse sowie des Gebäudes Oststraße 48.

2. Planungsanlaß

Die Sparkasse Velbert plant eine umfassende Modernisierung ihrer Räumlichkeiten verbunden mit einer Vergrößerung der Sparkassenhalle auf dem Teil der angrenzenden Parkfläche des Prof.-Karrenberg-Platzes. Gleichfalls soll ein Teil dieser Grünfläche als Spielplatz festgesetzt werden.

3. Bestehende Planungen

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 624.01 – Friedrichstraße/ Kurze Straße/Oststraße –. In ihm wird die Bebauung 2- bis 4-geschossig als Kerngebietsnutzung festgesetzt sowie die Parkfläche des Prof.-Karrenberg-Platzes als öffentliche Grünfläche. Dies entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4. Festsetzungen

4.1 Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 624.01 für die bestehende Bebauung werden übernommen. Durch eine zusätzliche, 2-geschossige Baufläche im 1 MK, der vorhandenen Bebauung vorgelagert, sollen die Büroräume der Sparkasse und der Eingangsbereich erweitert werden. Die verbleibende Fläche bis zur Straßenverkehrsfläche der Friedrichstraße ist etwa zur Hälfte im Eigentum der Sparkasse, die restliche Fläche wird die Sparkasse von der Stadt Velbert erwerben. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird durch das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Gehrecht gesichert. Als leicht erhöhte Podestfläche geplant reicht sie sowohl in die Friedrichstraße als auch in die Grünanlage hinein und soll durch ein Glasdach überdeckt werden. Durch diesen Witterungsschutz ist die Verwendbarkeit der Fläche als Podest für Veranstaltungen im öffentlichen Bereich der Fußgängerzone im besonderen Maße gegeben.

4.2 Grünflächen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 624.01 ist zwischen Oststraße und Friedrichstraße eine Grünfläche als Parkanlage festgesetzt. Eine Teilfläche zwischen 2,0 und 7,0 m Breite wird durch die bauliche Veränderung der Sparkasse im nördlichen Bereich in Anspruch genommen. Von der verbleibenden Grünfläche wird etwa zur Hälfte die der Fußgängerzone Friedrichstraße zugehörige Fläche als Spielplatz Typ B festgesetzt, um das in diesem Stadtgebiet vorhandene Defizit an Spielflächen zu verringern. Da alle vorhandenen groß

kronigen Bäume erhalten (und festgesetzt) werden, bleibt der durchgängige Charakter einer Parkanlage mit einem eingestreuten Spielplatzangebot erhalten und der Blick auf die jenseits der Oststraße stehenden Christuskirche gewahrt.

Durch die Beibehaltung der Parkanlage als öffentliche Grünfläche ist die durch das Staatliche Umweltamt Düsseldorf geforderte Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers (entsprechend § 51 a Landeswassergesetz) gesichert.

neu

4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Oststraße im Nordosten und die Friedrichstraße (Fußgängerzone) im Südwesten erschlossen. Es ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 624.01 durch die 2. Änderung keine diesbezüglichen Abweichungen in den Festsetzungen.

5. Bindungen für Bepflanzungen und landschaftspflegerische Maßnahmen

Für die Sicherung und Entwicklung von Flora und Fauna übernimmt die Parkanlage im besiedelten Bereich insbesondere biotopvernetzende Aufgaben. Die Erhaltung der vorhandenen Großbäume wie Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Eiche (*Quercus spec.*) und Buche (*Fagus sylvatica*) hat bei der Umgestaltung der innerstädtischen Parksituation erste Priorität. Die übrigen Parkbereiche gliedern sich in großzügig angelegten Rasen- und Wiesenflächen. Die im Süden an die Fußgängerzone angrenzenden Bereiche setzen sich zu einen in die umgestaltete Brunnenzone und zum anderen in einen neuangelegten Sandspielbereich mit angrenzenden Rasenflächen zusammen. Durch die Umgestaltung des Areals um den Friedrich-Karrenberg-Platz wird die Wertigkeit der Parkanlage als Biotoptyp und als klimatischer Regenerationsraum erhalten. Ihre Wertigkeit als Erholungsraum wird maßgeblich gesteigert, so daß auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden kann.

6. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist auf dem Eckgrundstück Grün-/Oststraße die Altlast Kreis Nr. 7389/15 Ve II eingetragen (eventuell Kampfstoffe aus Rüstungsproduktion). Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 624.01. Es ist seit 1900 entlang der Straßen mit Wohn- und Geschäftsbebauung genutzt. Auf den Hofflächen befindet sich eine ehemalige Remise, die 1930 als Schmiede und Garage genutzt wurde. Eine Rüstungsproduktion läßt sich aufgrund der Aktenlage bei der Stadt Velbert nicht belegen. Auch beim Kreis Mettmann liegen keine weiteren Erkenntnisse vor. Eine Erstbewertung, wie vom Staatlichen Umweltamt Düsseldorf (StUA) angeregt, erscheint aufgrund der offensichtlichen Geringfügigkeit des Verdachtes auf Altlasten nicht erforderlich.

Die gleichfalls vom StUA angeregte Erstbewertung der Altlast Nr. 7390/8 ist aufgrund der Lage (Metallstraße, jenseits der Straßenaufschüttung für die B 224) und des Abstandes vom Plangebiet (ca. 550 m Luftlinie) für den Bebauungsplan Nr. 624.01 – 2. Änderung ohne Belang.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die Stadt Velbert sichergestellt.

Rebauungsplanes Nr. 624.01 – Friedrichstraße/
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

9. Kosten und Finanzierung

Durch die Überplanung der Grünanlage (Park- und Spielplatz) entstehen Kosten in Höhe von ca. 850.000,-- DM.

Velbert, 04. MAI 99

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Schwarz)
Beigeordnete

Hinweis:

Zu dieser Begründung gibt es keine Anlagen.