

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 666 - Dürerstraße - -
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Stärkung der Funktion der Stadt Velbert als Mittelzentrum durch Vermehrung des Dienstleistungsangebots und Ergänzung der Wohnfunktion im stadtkernnahen Bereich sowie die Sicherung von Arbeitsplätzen. Durch Ausweisung von zusätzlichen Baumöglichkeiten, Kfz-Stellplätzen und Verkehrsflächen sollen Ergänzungen der bereits vorhandenen Nutzungen ermöglicht und das geordnete Nebeneinander von Dienstleistungen und Wohnungen gesichert werden. Daneben sollen Flächen für den erforderlichen Ausbau der Friedrich-Ebert-Straße ortsrechtlich festgesetzt werden.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- die Friedrich-Ebert-Straße im Nordosten,
- die Blumenstraße im Südosten,
- die Dürerstraße im Südwesten,
- die Nedderstraße im Nordwesten.

Diese Abgrenzung wurde gewählt, weil sie eine in sich geschlossene städtebauliche Einheit erfaßt.

3. Vorgaben für die Planung

3.1 Bebauung

Das Gebiet ist im Randbereich im wesentlichen bebaut mit Einzelhäusern und Hausgruppen, die mit Wohnungen, Büros und Arztpraxen besetzt sind, im mittleren Bereich mit dem Verwaltungsgebäude einer öffentlich rechtlichen Körperschaft (AOK).

3.2 Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz bereits gegeben. Eine innere Erschließung existiert nicht.

4. Vorbereitende Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Zur Arrondierung der Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan geringfügig geändert (Parallelverfahren).

5. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Für den Bebauungsplanentwurf wurde am 16.05.1983 eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG durchgeführt.

Eine dort vorgelegte Planvariante, die eine bauliche Nutzung des Innenblockbereiches auch für zusätzliche Wohnbauten vorsah, wurde nicht mehr weiterverfolgt, weil eine offensichtliche Mehrheit der Grundeigentümer sich dagegen ausgesprochen hat.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur. Aufgrund der Nähe zum Stadtkern und der verkehrsgünstigen Lage ist eine größere Anzahl der Gebäude im Plangebiet mit Dienstleistungsbetrieben wie Arztpraxen, Rechtsanwalts- und Steuerberatungsbüros und dergl. in Verbindung mit Wohnungen belegt. Diese Nutzungsstruktur soll sich auch weiterhin entwickeln.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

1 - 4 WA-Gebiete

In den 1 - 4 WA-Gebieten orientiert sich die Geschossigkeit am Bestand.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß zur Straßenseite die Fassaden erhalten bleiben können. Zusätzliche Anbauten würden das jetzige Straßenbild verändern und den Charakter des Baugebietes negativ beeinflussen.

Die rückwärtigen Baugrenzen lassen in den meisten Fällen eine Erweiterung der Gebäude zu. Gedacht ist einerseits an eine Anpassung der Häuser an den veränderten Wohnstandard, andererseits an die Möglichkeit, Dienstleistungsflächen so vergrößern zu können, daß die Nutzung sich auf ein Geschöß beschränken kann.

Die Baugrenzen lassen außer der Baulückenschließung in den 1 - 4 WA-Gebieten lediglich eine neue Baumöglichkeit im 3 WA-Gebiet zu.

Die Festsetzungen bezüglich Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) resultieren aus den höchstzulässigen Werten, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorsieht, weil eine intensive Nutzung dieses stadtkernnahen Areals erwünscht ist.

Die Festsetzungen der Geschossigkeit und der Baugrenzen auf der Fläche für den Gemeinbedarf sichern den Bestand und lassen bei den zu errichtenden Gebäuden eine Höhe und Ausdehnung zu, die den Bestand nicht stört und sich in das Ortsbild einfügt. Die Werte der GRZ und GFZ sind die höchstzulässigen Werte für 4-geschossige Gebäude in allgemeinen Wohngebieten gem. § 17 Abs. 10 BauNVO. Obwohl auch Baukörper in höchstens 1 - 3 geschossiger Bauweise möglich sind, wird die GFZ einheitlich auf 1,1 festgesetzt, da der Freiflächenanteil gewahrt bleibt (GRZ : 0,4) und aufgrund der Lage eine geringfügig höhere Ausnutzung angemessen erscheint. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung sind wegen der verhältnismäßig großen Abstände nicht zu befürchten.

6.3 Bauweise

Die geschlossene Bauweise im 2 WA-Gebiet ist aus schalltechnischen Gründen festgesetzt worden, weil eine geschlossene Häuserzeile an der stark befahrenen Friedrich-Ebert-Straße die ungestörte Nutzung der Freiflächen im Blockinnenbereich besser ermöglicht als offene Bauweise. Aufgrund der niedrigeren Emissionen von der Nedder-, Dürer- und Blumenstraße her wird in den 1 WA-, 3 WA und 4 WA-Gebieten die bestehende Situation, nämlich offene Bauweise, beibehalten.

Die Einschränkung im 3 WA-Gebiet, wonach dort nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, soll diese vorhandene Baustruktur, die sich bis zum Offerbusch hin fortsetzt, erhalten.

6.4 Fläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung)

Die Fläche für den Gemeinbedarf für die Verwaltung einer Körperschaft des öffentlichen Rechtes liegt an dieser Stelle aufgrund der Lage zum Stadtkern und der vorhandenen guten Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr günstig.

Die Größe der Fläche läßt eine Verwaltung von überörtlicher Bedeutung zu, die das Arbeitsplatzangebot in der Stadt Velbert auf dem Dienstleistungssektor verbessert und der Bürgerschaft die Inanspruchnahme erleichtert.

6.5 Festsetzungen bezüglich Maß der baulichen Nutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf

Durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird sichergestellt, daß die allgemeinen Richtwerte für WA-Gebiete bezüglich Maß der baulichen Nutzung, Nachbarrecht und Immissionsschutz Anwendung finden; damit wird der Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen und der Charakter des Gesamtgebietes gewahrt.

Damit sich die notwendige Tiefgarage in den Umgebungscharakter dieses Gebietes einfügt, wird deren Höhenlage so festgesetzt, daß sie an der tiefsten Stelle des Grundstückes nicht mehr als ca. 1,5 m in einer Entfernung von 3 m ab Grenze über das Gelände hinausragt.

Bedenken, die bezüglich Absenken des Grundwasserspiegels geäußert worden sind, sind unbegründet, da es sich um felsigen Untergrund handelt und das Grundwasser im Plangebiet so tief liegt, daß keine erheblichen Auswirkungen auf den Bewuchs oder auf die Standfestigkeit der Bauten zu befürchten sind.

Gegen andere Beeinträchtigungen, die durch Tiefbauarbeiten entstehen könnten, werden bei der Bauausführung alle nach den Regeln der Technik erforderlichen Vorkehrungen getroffen.

Die durch Bauvorhaben im Innenstadtgebiet üblichen oder unvermeidbaren Beeinträchtigungen müssen von jedem Bürger hingenommen werden.

6.6 Erschließung

Für den zweispurigen Ausbau der Friedrich-Ebert-Straße mit Gegenverkehr werden zusätzliche Flächen benötigt.

Abweichend von der Planung, die bei der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 2 (5) BBauG vorgestellt wurde, ist nach nochmaliger Überarbeitung des Entwurfs die Straße zu Lasten der Geh-, und Radwege mit einem Parkstreifen ausgestattet worden; Rand- und Grünstreifen entfallen; der zum Teil bestehende Parkstreifen wird auf die gesamte Länge der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Nedder- und Blumenstraße ausgedehnt. Die heutige Bushaltestelle kann später entfallen.

Fußgänger benutzen über das Grundstück für Gemeinbedarf bereits zur Zeit den Durchgang von der Dürerstraße zur Friedrich-Ebert-Straße. Da die Erhaltung dieser Möglichkeit zweckmäßig ist, wird im Bebauungsplan ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Das Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sichert die Zufahrt zur "Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität -" und die Andienung der Stellplätze und Garagen über das Grundstück für den Gemeinbedarf.

6.7 Ruhender Verkehr

Nach überschlägigen Ermittlungen ergibt sich für das Plangebiet insgesamt ein Bedarf von ca. 285 Stellplätzen. Er schlüsselt sich auf in ca. 100 für die Wohneinheiten, ca. 35 für die Dienstleistungsbetriebe und ca. 150 für die öffentliche Verwaltung.

Der Bedarf an Stellplätzen für die Gemeinbedarfseinrichtung kann gedeckt werden durch die vorhandenen Stellplätze und Garagen und die geplante Tiefgarage.

Die Deckung des Bedarfs im 3 WA-Gebiet ist unproblematisch. Flächen für Stellplätze und Garagen werden nicht festgesetzt, da es bei der Größe der Grundstücke ausreicht, die Wahl für einen Standort den Eigentümern selbst zu überlassen.

Im 1 und 4 WA-Gebiet übersteigt der Bedarf den Bestand geringfügig. Defizite können durch die Errichtung von Bauwischgaragen u. ä. ausgeglichen werden.

In einzelnen Fällen, wie z.B. für das Haus Blumenstraße 40 wäre eine Zufahrt nur mit einem unange-messenen Aufwand zu schaffen. In diesen Fällen muß der Eigentümer evtl. zusammen mit Nachbarn oder außerhalb des Plangebietes die erforderlichen Einstellplätze schaffen.

Der Bedarf, der in diesen Gebieten durch Dienstleistungs-betriebe entsteht, kann, da es sich um keine Dauerparker handelt, zum Teil auch durch die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum gedeckt werden.

Im 2 WA-Gebiet gilt für die Kurzparkvorgänge das zuvor Beschriebene. Allerdings kann der Stellplatzbedarf, der durch die Wohnnutzung besteht mangels dafür geeigneter Flächen nicht gedeckt werden.

Gegen die Festsetzung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastenden Fläche im 2 und 4 WA-Gebiet sind von mehreren Bewohnern des Plangebietes Bedenken und Anregungen geäußert worden.

Deshalb wird dem Wunsch, die bestehenden Gärten voll zu erhalten, gefolgt und das bereits bestehende Defizit an Stellplätzen im Plangebiet hingenommen. Im Einzelfall müssen die erforderlichen Stellplätze bei Um- oder Erweiterungsbauten von jedem Eigentümer nachgewiesen werden, was voraussichtlich später zur Beschränkung der Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Eigentümer führen wird, es sei denn, daß diese außerhalb des Plangebietes auf privater Grundlage Stellplätze schaffen können.

6.8 Grünflächen und Bepflanzungen

Ein Spielplatz der Kategorie C wird nicht festgesetzt, da die Freiflächen bei den Häusern so groß sind, daß genügend Spielraum für Kleinkinder auf den Privatgrundstücken eingerichtet werden kann.

Der Nachweis für die Kategorie O ist von jedem Eigentümer eines Hauses mit mehr als 2 Wohnungen im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren selbst zu erbringen.

Im Plangebiet sind private Gärten vorhanden; auf die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen kann daher verzichtet werden.

Auf Anregung des Regierungspräsidenten Düsseldorf werden die drei Bäume (2 Linden auf dem Flurstück Nr. 3 und 1 Rotbuche auf dem Flurstück Nr. 93/2 der Flur Nr. 40) festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Erhaltung der Wohngärten im Blockinnenbereich.

6.9 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene städtische Kanalisation und den Sammler Rinderbach in die Kläranlage Abtsküche. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt oder wird durch die Stadtwerke Velbert ergänzt.

6.10 Immissionsschutz

Nach Überprüfung der Schallimmissionen sind zur Gewährleistung der Ruhe in Wohnungen und Arbeitsräumen im Plangebiet Schallschutzvorkehrungen erforderlich. Um den Schallschutz für einzelne Straßenabschnitte eindeutig zu regeln, werden Flächen mit Vorkehrungen zum Schallschutz festgesetzt.

Der Nachweis der notwendigen Schallschutzmaßnahmen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung.

Die Erweiterung der öffentlichen Verwaltung wird eine Vermehrung des Verkehrs zur Folge haben, die jedoch vermehrte Emissionen nur im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage von der Dürerstraße her bringt.

Da andererseits ein großer Teil der bisher vorhandenen oberirdischen Stellplätze entfällt, ist eine Verschlechterung der Gesamtsituation nicht zu befürchten. Günstig wirkt sich dabei die Nähe der Haltestellen für den öffentlichen Personen-Nahverkehr aus, der vielen Besuchern die Erreichbarkeit ohne PKW ermöglicht.

Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Öffnungen an den Gebäudeteilen der Tiefgarage zum 1 und 3 WA-Gebiet soll Emissionen in diese Gebiete aus der Tiefgarage ausschließen.

7. Spielflächen

Der Nachweis über die ausreichende Versorgung mit notwendigen 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 -".

- 6 -

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt. Falls sie später doch erforderlich werden sollten, bildet der Bebauungsplan dafür die Grundlage.

9. Kosten und Finanzierung

Nach überschlägiger Ermittlung entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes Kosten in Höhe von ca. 255.000,-- DM. Ihre Finanzierung wird, soweit sie der Stadt Velbert entstehen, durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt sichergestellt.

Velbert, 28.1.1985

Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat