

ündung zum Bebauungsplan Nr. 691 - Einkaufszentrum -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlaß und Erfordernis

In der Innenstadt von Velbert soll durch einen Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für den Bau eines Kaufhauses mit zusätzlichen Einzelläden, einem Kino-Center, einem Supermarkt, baulichen Gaststätten, Wohnungen und einem Parkhaus geschaffen werden. Diese Maßnahmen werden den nördlichen Abschluß der Fußgängerzone darstellen, deren oberer Abschnitt zusätzlich durch eine Überdachung des Straßenraumes aufgewertet werden soll.

Durch diese Planung erfolgt darüber hinaus eine stadträumliche Neuordnung im Abschnitt der Thomasstraße/Sternbergstraße, wo große, heute als Stellplatzflächen genutzte Brachen wieder in die städtische Textur eingebunden werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus soll auf diese Weise ein Stück Stadtreparatur erfolgen, die die Aufenthaltsqualität der Innenstadt erheblich aufwertet, das Versorgungsangebot verbessert und die Attraktivität der Stadt steigert.

Zur Umsetzung müssen die planungsrechtlichen sowie die bodenordnerischen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 691 aufgestellt und in seinem Geltungsbereich eine Umlegung durchgeführt.

Parallel hierzu erfolgt die Gründung einer Anliegergesellschaft zur Vorbereitung der privatrechtlichen Voraussetzungen zur Finanzierung und gegenseitigen Absicherung der Straßenüberdachung.

Das Planungserfordernis ergibt sich insbesondere aus folgenden Umständen:

- Verkehrsflächen müssen umgewidmet (Straßenverkehrsfläche in Fußgängerbereich) werden.
- Der Verlauf der Thomasstraße wird in einem Teilbereich verlegt. Bisherige Verkehrsflächen werden aufgegeben, neue müssen planungsrechtlich gesichert und gewidmet werden.
- Zur Errichtung der zusätzlichen Nutzflächen für den Einzelhandel und für die ergänzenden Einrichtungen ist eine bauliche Verdichtung des Bereiches angestrebt.
- Die Art der Nutzung - Kerngebiet mit möglicher Wohnnutzung - muß gesichert werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke nördlich der Friedrichstraße im Abschnitt zwischen der Sternbergstraße, Haus Nr 2 bis 22, und der Kolpingstraße, Haus Nr. 1

bis 9, den Baublock Poststraße/Friedrichstraße/Thomasstraße sowie Flächen nordwestlich angrenzend an das Rathaus zwischen Thomasstraße, der Friedrichstraße bis zur Hausnummer 114 und der Friedrich-Ebert-Straße. Teile der Poststraße und der Kolpingstraße sind in den Geltungsbereich einbezogen, da sie als Fußgängerzone festgesetzt werden sollen.

Der Geltungsbereich umfaßt somit alle Grundstücke und öffentlichen Straßen, auf denen zur Umsetzung des Projektes und zur planerischen Bewältigung möglicher Konflikte über Festsetzungen Regelungsbedarf besteht.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan in der Fassung (3. Auflage) vom Dez. 1993 stellt für den Geltungsbereich Kerngebiet sowie die Thomasstraße als Teil des Innenstadtringes als örtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 691 - Einkaufszentrum - ist Teil des Siedlungsschwerpunktes von Velbert. Da der Bebauungsplan nur für einige Grundstücke entlang der Sternbergstraße und für einen Grundstücksteil im rückwärtigen Bereich der Friedrichstraße Mischgebiet festsetzt, ist er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Die Inhalte des in der Erarbeitung befindlichen Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Velbert werden auf die Erfordernisse des Projektes Einkaufszentrum Friedrichstraße abgestimmt.

Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung für das Sanierungsgebiet 2 "Thomasstraße/Sternbergstraße" vom 13.09.1990.

Einzelhandelsgutachten

Begleitend zur Projektentwicklung wurde ein Einzelhandelsgutachten zur Tragfähigkeit, zum Branchenmix sowie zur Konzeption erarbeitet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß das Zentrum von Velbert von 34.000 Einwohnern mit einem Entfernungsaufwand von 20 Minuten erreicht wird. Es stellt fest, daß die in Velbert und im Verflechtungsbereich vorhandene Kaufkraft nur in unzureichendem Maße an das Stadtzentrum gebunden wird. Bis zum Jahr 2005 wird eine Zunahme der Verkaufsflächenkapazität von 27.860 qm (+ 25 %) als erforderlich und tragfähig erachtet. Hiervon entfallen ca. 20.400 qm auf Velbert-Mitte. Es sei jedoch erforderlich, damit Velbert in der regionalen Konkurrenz sich profiliere und an Attraktivität gewinne.

Hierzu macht das Gutachten folgende Vorschläge:

- Ansiedlung von Einzelhandel des "citytypischen" mittel- und langfristigen Bedarfs sowie Verdichtung des Einzelhandels
- Verbesserung der Vernetzung zwischen den verschiedenen Zonen der Friedrichstraße
- räumliche Schwerpunktbildung innerhalb der Zonen
- Beseitigung städtebaulicher Mißstände
- Kombination von urbanem Wohnen, Kommerz, Kultur und Freizeit

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Velbert faßte am 17.12.1996 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 691, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes Einkaufszentrum Friedrichstraße zu schaffen. Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde der Beschluß zur Einleitung der Umlegung gefaßt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.09.1996 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Abgabe von Anregungen und Bedenken aufgefordert. Am 29.01.1997 wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

4.2 Projekt Einkaufszentrum

In diesem Projekt werden ein Kaufhaus, mehrere Ladenlokale, Räume für Gaststätten und ein Kino-Center mit mehreren Sälen entstehen. Das Projekt umfaßt weiterhin die Bebauung der Flächen nordwestlich des Rathauses mit ergänzenden Nutzungen, wie einem Supermarkt, einem Parkhaus für ca. 600 Stellplätze und Wohnungen in den Obergeschossen entlang der Thomasstraße sowie die Bebauung des rückwärtigen Grundstücksteils des "Rheinischen Hofes" zur Erweiterung von Verkaufsflächen hinter der Bebauung entlang der Friedrichstraße.

Die zentrale Idee des Projektes besteht in der Überdachung der Friedrichstraße zwischen der Kolpingstraße/Poststraße bis zur vorhandenen platzartigen Aufweitung gegenüber dem Gebäude Friedrichstraße, Haus Nr. 103, das seinerseits hinter der Flucht der übrigen Bebauung zurücktritt. Diese gläserne Überdachung mit ihren Eingängen an der Poststraße/Kolpingstraße und an dem neugeschaffenen überdachten platzartigen Aufweitung bindet den gesamten Bereich der oberen Friedrichstraße mit den anliegenden Einzelhandelseinrichtungen in einen zusammenhängenden Komplex mit den Neubaumaßnahmen ein, so daß eine Passage entsteht, die in ihrer

Größe und Bedeutung einen neuen Schwerpunkt im städtebaulichen Erscheinungsbild der Fußgängerzone von Velbert darstellt. Auf diese Weise werden auch die freien Grundstücke im Bereich um das Rathaus in eine Gesamtkonzeption einbezogen, die einen Gegenpol zum südlichen Schwerpunkt der Einkaufsstraße im Bereich Grünstraße (Karstadt) darstellt und der Gefahr einer langsamen Abwertung des nördlichen Abschnittes der Fußgängerzone entgegenwirkt.

5. Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil der Baugebiete Kerngebiet fest. Diese Festsetzung schafft die Voraussetzung für die Errichtung der geplanten Gebäude für den Einzelhandel sowie für das Kino, die Gaststätten, für Büros und das Parkhaus. Die angestrebte Nutzungsmischung soll der zentralörtlichen Versorgung dienen, für die die Baunutzungsverordnung die Gebietskategorie des Kerngebietes vorsieht.

Die im Bestand vorhandene Wohnnutzung wird soweit möglich gesichert und weiterentwickelt. Hierzu werden die Kerngebiete, um möglichen Nutzungskonflikten vorzubeugen und um den Vorrang für die zentralen Nutzungen zur Versorgung im Kerngebiet zu erhalten, nach der Zulässigkeit der Wohnnutzung gegliedert. Da das Wohnen im Erdgeschoß entlang der Fußgängerzone und in den von Anlieferung betroffenen rückwärtigen Grundstücksteilen nicht zumutbar ist, werden Wohnungen im Erdgeschoß grundsätzlich ausgeschlossen. Im Bereich der zukünftigen Glasüberdachung ist die Wohnnutzung auch im 1. Obergeschoß unzulässig, weil hier eine natürliche Belüftung der Räume zur Straßenseite nicht mehr möglich sein wird.

Im neu zu errichtenden Block zwischen der Friedrichstraße, der Thomasstraße und der auf den Rathauturm zulaufenden Gasse (7 MK) wird das Wohnen ausgeschlossen. Auf diesem Gelände ist der Neubau des Kaufhauses sowie des Kinocenters geplant. Diese Nutzungen, die auf allen Geschossen geplant sind, sind mit dem Wohnen nicht vereinbar.

Im 8 MK, westlich der Thomasstraße soll im Anschluß an die vorhandene Bebauung an der Friedrichstraße eine Bauzeile als Raumabschluß der Straße bogenförmig bis zum Rathaus geführt werden, in der oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig sind. In diesem Block soll weiterhin das Parkhaus mit ca. 600 Stellplätzen errichtet werden. Die zulässigen Wohnungen in diesem Baugebiet sind so zu errichten, daß die vom Parkhaus ausgehenden Emissionen die gesunden Wohnverhältnisse und Wohnruhe nicht stören. Der Bebauungsplan sieht hierzu entsprechende bauliche Maßnahmen zwischen der Wohnbebauung und dem Parkhaus vor.

Die Gesamtkonzeption sieht den Abbruch einzelner, in städtischem Eigentum befindlicher Gebäude vor, die nur einen geringen Anteil an Wohnnutzung beeinhalteten. Soweit erforderlich, wird die Stadt Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen bzw. bei der Ersatzbeschaffung von Wohnraum behilflich sein.

Im Plangebiet werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht sinnvoll sind und die vorhandenen Flächen einer baulich intensiven Nutzung zugeführt werden sollen.

Die Friedrichstraße, verengt auf 9,0 m, wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - mit Glasdach überdachter Fußgängerbereich - festgesetzt. Die Sondernutzung (textliche Festsetzung Nr. 14) läßt eine lichtdurchlässige Überdachung durch eine Stahl-Glas-Konstruktion entsprechend dem Systemschnitt A-A zu.

Die Friedrichstraße ist die historische Hauptstraße von Velbert. Die Stadtstruktur und Teile der Bebauung sind vom Baustil der Jahrhundertwende geprägt. Eine Reihe von Gebäuden im Bereich Friedrichstraße, Kolpingstraße sowie Sternbergstraße sind daher vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege als denkmalwert eingestuft worden. Auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan wird verzichtet. Statt dessen soll die Denkmaleigenschaft in einem gesonderten Verfahren für alle vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege benannten Gebäude im Planbereich überprüft und bei positivem Ergebnis das denkmalrechtliche Verfahren eingeleitet werden. Da jedoch durch die geplante transparente Überdachungskonstruktion die Fassaden der Häuser der Friedrichstraße voll in das Erscheinungsbild der künftig neu gestalteten Passage einbezogen werden und diese durch den Kontrast alter zu neuer Bebauung beleben werden, sind die Belange des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege dennoch hinreichend gewahrt.

Als mögliche straßenunabhängige Verbindung zwischen dem Kaufhauskomplex und dem Parkhaus setzt der Bebauungsplan in einem Bereich oberhalb der Verkehrsfläche der Thomasstraße ebenfalls eine bebaubare Fläche fest. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, über die Straße hinweg eine Brücke als direkten Zugang von den Verkaufsflächen sowie vom Kinocenter zu den Stellplätzen zu errichten.

Entlang der Sternbergstraße sowie auf dem rückwärtigen Grundstücksteil der Friedrichstraße, angrenzend an die Fläche des Pfarrzentrums wird Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der verstärkten Wohnnutzung im Bestand, die gesichert werden soll.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Im Kerngebiet 8 MK ersetzt die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Auf die Festsetzung der GFZ wird teilweise verzichtet, da die Bebauungsmöglichkeiten unabhängig vom jeweiligen Grundstückszuschnitt entsprechend der stadträumlichen Zielsetzung ausgewiesen werden. Eine Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO für die GFZ von 3,0 ist in den Kerngebieten weitgehend ausgeschlossen, da nur in Teilbereichen eine Viergeschossigkeit zulässig ist und die Grundstückszuschnitte in diesen Abschnitten überwiegend nicht überbaubare Grundstücksflächen einschließen.

Im Mischgebiet 1 MI liegt eine Überschreitung der Obergrenze vor, da die GRZ auf 0,8 und die mögliche GFZ bei ca. 2 - 2,4 liegt. Diese Überschreitung ist durch die Zielsetzung der Sicherung des Bestandes vorgegeben, da der Erhalt der straßenbegleitenden Bauzeile entlang der Sternbergstraße aus städtebaulicher Sicht sowie aufgrund der erhaltenswerten Bausubstanz wünschenswert ist.

Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, die Auswirkungen der überhöhten Dichte zu kompensieren:

- Im näheren Umkreis sind ausreichende Freiflächen vorhanden.
- Die oberirdische Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken ist durch den Bebauungsplan ausgeschlossen, so daß verbleibende Hofflächen als Freiflächen für die Bewohner nutzbar sind.
- Auf den rückwärtigen angrenzenden Grundstücksteilen im Kerngebiet ist nur eine eingeschossige Bebauung zulässig, so daß eine ausreichende Belichtung aus Richtung Südosten gewährleistet bleibt.
- Festsetzungen zum passiven Lärmschutz entlang der Sternbergstraße sichern die gesunden Wohnverhältnisse.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entlang der Straße überwiegend zwingend festgesetzt. Dies erfolgt, um den Maßstab der gegenüberliegenden und angrenzenden Bebauung aufzunehmen und zu sichern.

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die überwiegend ein-, teilweise zweigeschossig überbaubar sind. Diese Bebaubarkeit soll der Errichtung der Verkaufsflächen und erforderlichen Nebenräume dienen.

5.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für alle Baugebiete geschlossene Bauweise fest. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Stadtstruktur mit geschlossener Blockrandbebauung und einer baulichen Nutzung, die im Blockinnenbereich teilweise bis an die Grundstücksgrenzen reicht.

Aufgrund der angestrebten hohen Dichte erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche so, daß die Stellung der Baukörper weitgehend fixiert wird. Prinzip der Festsetzungen ist es, entlang der Straßen in einer Bautiefe für Wohngebäude die überbaubare Grundstücksfläche für die Blockrandbebauung mit 2 - 4 Geschossen festzusetzen. Während die Straßenfront mit einer Baulinie definiert wird, erfolgt die rückwärtige Begrenzung mit Baugrenzen, so daß hier Spielräume für die Ausformung der Baukörper besteht. Eine weitere Baugrenze bestimmt die Ausdehnung der ein- und zweigeschossig zu überbauenden Bereiche auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich aus den Anforderungen der rückwärtigen Erschließung (siehe Nr. 5.6) oder aus Notwendigkeiten des Bestandes. Auf den Baublöcken 7 und 8 MK wird von diesem Prinzip abgewichen, da hier Neubauten entstehen sollen. Diese Gebäudekomplexe, in denen kein Wohnungsbau in den Obergeschossen entstehen soll (mit Ausnahme der Gebäudezeile am äußeren Bogen der Thomasstraße und entlang der Friedrichstraße), werden als geschlossene Blöcke in voller Höhe bebaut.

Eine Besonderheit stellt die doppelte Baulinie entlang der Friedrichstraße im Bereich der geplanten Überdachung dar. Hier wird eine Baulinie entlang der zukünftigen Begrenzung des öffentlichen Straßenraumes gezogen, auf der im Erdgeschoß für die Ladennutzung eingeschossig angebaut werden kann. Diese Zone der Vorbauten soll der Passage im Erdgeschoß ein einheitliches Gepräge geben. Diese Baulinie bestimmt gleichzeitig die Stützenstellung der Überdachung. Eine zweite Baulinie verläuft entlang der beidseitig bestehenden Gebäude und sichert den historischen Straßenquerschnitt oberhalb des Erdgeschosses, der über den Vorbauten und durch die gläserne Überdachung der Passage nach wie vor wahrnehmbar bleibt. Um die historischen Fassaden spürbar zu erhalten, wird festgesetzt, daß der erdgeschossige Vorbau eines jeden Hauses maximal auf 85 % der Gebäudelänge oder in einer zusammenhängenden Länge von maximal 15 m erfolgen darf. In den Zwischenräumen soll dadurch die ursprüngliche Fassade des Gebäudes bis zum Boden sichtbar und die Hauseingänge als solche identifizierbar bleiben.

Bei den denkmalwerten Gebäuden Friedrichstraße Nr. 140 und 146 wird auf diese erdgeschossige Erweiterungsmöglichkeit verzichtet, um das Erscheinungsbild der 2-geschossigen Baukörper aus Gründen der Denkmalpflege nicht zu stören.

Entlang des äußeren Bogens der Thomasstraße, in einem Teilabschnitt gegenüber dem Rathaus sowie an der Ecke Friedrichstraße/Kolpingstraße wird die Baulinie durch eine zurückliegende Baugrenze für das Erdgeschoß ergänzt. In diesen Bereichen soll in Ergänzung der öffentlichen Verkehrsflächen Arkaden zur Aufweitung öffentlicher Gehwege entstehen.

5.4 Verkehrserschließung

5.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplan setzt für die Thomasstraße öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Da der Verlauf der Straße geändert wird, müssen neue Flächen gewidmet werden. Die neue Straßenführung, veränderte Verkehrsbelastungen, die Zufahrt zum Parkhaus, Anlieferungsmöglichkeiten für die neuen Verkaufsflächen sowie Quersungsmöglichkeiten für die Nutzer des Parkhauses, deren Ziele das Kaufhaus und die Friedrichstraße sind, stellen Anforderungen an die Verkehrsfläche dar, die im Entwurf für die Ausgestaltung der Straße und somit für die festzusetzende Fläche zu berücksichtigen sind.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich

Der Bebauungsplan differenziert zwischen zwei Arten der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich als offener Bereich und als mit Glasdach überdachten Bereich. Der westliche Teil der Friedrichstraße bis zum Eingang in die Passage, die neue Gasse als Verbindung zum Rathausplatz sowie die Bereiche der Kolpingstraße und der Bereich der Poststraße werden als Fußgängerzone festgesetzt, wie sie bereits in den östlichen Bereich der Friedrichstraße besteht. Für eine Überdachung vorgesehen ist der Bereich der Friedrichstraße von der Post-/Kolpingstraße bis zur Höhe des Hauses 103.

Die vorgesehene Umwidmung eines Teilbereiches der Kolping- und Poststraße soll aufgrund der Eingangssituation der "Mall" im Schnittpunkt mit der Friedrichstraße erfolgen, die vorbeifahrenden fließenden Verkehr als Gefährdungspotential für den Fußgänger nicht verträgt. Weiterhin zielt eine Quervernetzung der Fußgängerzone auf eine zunehmende Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und der Ausgestaltung ihrer Randbereiche. Die Erschließung der angrenzenden städtischen Bereiche wird durch die vorgesehene Maßnahme nicht beeinträchtigt. Sie ist weiterhin über vorhandene Straßen (Mittelstraße, Offerstraße) gewährleistet.

Für die Abschnitte der Friedrichstraße in der Passage wird eine Sondernutzung als "mit Glasdach überdeckter Fußgängerbereich" präzisiert, um die Konsequenzen der Überdachung zu verdeutlichen. Die Überdachung ermöglicht keine Befahrbarkeit für Anlieferfahrzeuge und reduziert so die Erschließungsfunktion der Verkehrsfläche.

Im Bereich der Passage wird die Verkehrsfläche gegenüber dem Bestand reduziert. Der verbleibende als öffentliche Fläche festgesetzte Querschnitt von 9,0 m ist eine angemessene Dimension für den geplanten Innenraum der Passage. Die Breite reicht für eine fußläufige Erschließung und die Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur aus, weitere Erschließungsfunktionen werden über die rückwärtigen Grundstücksteile an die Gebäude geführt (siehe Nr. 5.6).

5.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahegelegenen Omnibushaltestellen Poststraße - Hohenzollernstraße - Schloßstraße optimal gegeben. Des Weiteren ist eine zusätzliche Buslinie über den innerstädtischen Verkehrsring mit einer Haltestelle im Bereich des Rathausplatzes vorgesehen.

5.5 Stellplätze und Garagen

Zur Aufnahme der erforderlichen Stellplätze im Plangebiet soll ein Parkhaus zwischen der Thomasstraße und der Friedrich-Ebert-Straße errichtet werden. Mit ca. 600 Stellplätzen ist es so dimensioniert, daß alle nach Bauordnung im Plangebiet notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Außerdem ist ein Kontingent von ca. 150 Stellplätzen als Ersatz für die an gleicher Stelle entfallenden notwendigen Stellplätze für das Rathaus eingerechnet. Da die übrigen Grundstückseigentümer entlang der Friedrichstraße in einer Anliegergesellschaft zusammengefaßt sind, wird davon ausgegangen, daß alle, durch Baumaßnahmen notwendigen Stellplätze im Parkhaus nachgewiesen oder dort abgelöst werden. Im übrigen Plangebiet sind oberirdisch keine Stellplätze zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5). Ausnahmsweise zulässig sind ausschließlich Tiefgaragen, in denen Stellplätze für Wohnnutzungen nachgewiesen werden. Durch die Überdachung der Friedrichstraße wird die Erschließung der hinteren Bauflächen nur noch über die rückwärtigen Grundstücksteile möglich. Hier werden Flächen vorgesehen, auf denen die Anlieferung der Geschäftsräume erfolgen kann (siehe Nr. 5.6). Diese Flächen und ihre Zufahrten können einerseits nicht so bemessen werden, daß dort Kundenstellplätze und sonstige für die gewerblichen Nutzungen erforderlichen Stellplätze errichtet werden, an-

dererseits wären die Verkehre, die hierdurch auf der Kolpingstraße und an den Einmündungen zur Sternbergstraße und zur Thomasstraße entstünden, im Erschließungsnetz der Innenstadt für den motorisierten Individualverkehr nicht zu bewältigen. Die Ausnahmeregelung für die Wohnnutzung wird für vertretbar erachtet, da die unterirdischen Stellplätze keine Flächen in Anspruch nehmen, die der Ausweitung der Verkaufsflächen reserviert bleiben sollen und weil diese Stellplätze erfahrungsgemäß in geringerer Frequenz angefahren werden als solche für Kunden und Besucher.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde von Seiten des Projektentwicklers geprüft, ob ein vollautomatisches Parkhaus errichtet werden soll. Eine solche Einrichtung benötigt weniger Fläche als ein konventionelles Parkhaus, erfordert aber andere Stauräume innerhalb des Gebietes, die wiederum vom Platzbedarf zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan verzichtet deshalb auf die genaue Fixierung der Flächen für das Parkhaus und ermöglicht mit seiner Festsetzung von Kerngebiet in diesem Bereich, daß auf möglicherweise vom automatischen Parkhaus nicht benötigten Flächen an der Friedrich-Ebert-Straße eine weitere Bebauung mit Büro- und Geschäftsräumen möglich bleibt. Er setzt jedoch die Zu- und Ausfahrten zur Thomasstraße und zur Friedrich-Ebert-Straße räumlich fest, da die erforderlichen Ausfädelungsspuren in der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt werden und die Verkehrsabläufe auf den Straßen die ein- und ausfahrenden Verkehre behinderungsfrei gewährleisten müssen.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da die Friedrichstraße im Bereich der Passage nur noch bedingt der Sicherung der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen kann (keine Erschließung durch KFZ), ist es erforderlich, die Anfahrbarkeit der Nutzungseinheiten über neue Flächen sicherzustellen. Diese sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorgesehen, die von der Kolpingstraße, von der Sternbergstraße und von der Thomasstraße aus erreicht werden. Sie werden als private Grundstücksflächen, auf denen jedoch Überfahrtsrechte zur rückwärtigen Anlieferung und Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert werden müssen, festgesetzt. Im Rahmen der für den gesamten Planbereich durchzuführenden Umlegung ist sicherzustellen, daß die Rechte präzisiert und im Grundbuch eingetragen werden.

Auf der Sternbergstraße ist die Einfahrt in den Blockinnenbereich auf der Parzelle Haus-Nr. 12, an der Kolpingstraße auf der Parzelle Haus-Nr. 7 vorgesehen. Die bestehenden Gebäude sind hierzu abzurechen und durch Neubauten zu ersetzen, in denen ausreichend dimensionierte Hofdurchfahrten einzuplanen sind (6,0 m Breite, 4,5 m lichte Höhe). Die neuen Gebäude müssen sich architektonisch und ästhetisch in die vorhandenen Bauzeilen einfügen. Die vorgesehene Hof-

einfahrt für den Block Poststraße/Thomasstraße/neue Gasse/Friedrichstraße soll auf einem zur Zeit noch nicht bebauten Grundstück an der Thomasstraße entstehen. Die Planung für den Neubau hat die entsprechenden Vorgaben einzuhalten. Die betroffenen Gebäude und Grundstücke sind im Zugriff der Stadt, so daß gewährleistet werden kann, daß die notwendigen Blockinnererschließungen und die hierzu notwendigen Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Als nördlichen Endpunkt der Passage ist eine überdachte platzartige Aufweitung des Innenraumes geplant, die gleichzeitig als Herz des neuen Kaufhauses und Kinokomplexes darstellt. Diese große Halle als integraler Bestandteil der Passage, wird aber in dem Bereich, der nicht unmittelbar der Friedrichstraße zugehört (7 MK), nicht als öffentliche Fläche festgesetzt, sondern verbleibt auf privatem Grund. Um dennoch zu gewährleisten, daß eine öffentliche Zugänglichkeit sichergestellt wird, ist diese Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Auf diesem Grundstücksteil wird ebenso wie im Bereich der überdachten Friedrichstraße die bauliche Nutzung auf die Errichtung eines Glasdaches beschränkt.

Von der großen Halle soll eine direkte Verbindung zum Parkhaus durch den Neubaukomplex eingerichtet werden, für die ebenfalls die öffentliche Zugänglichkeit im Bebauungsplan gesichert wird. Auch diese Fläche im 7 MK wird als Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen ist, festgesetzt. Im Gegensatz zur Halle verläuft diese Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sie ist also mit weiterer baulicher Nutzung grundsätzlich überbaubar. Festgesetzt wird jedoch, daß über der Fläche eine lichte Höhe von 8,0 m einzuhalten ist. Diese Höhe kann von Brücken, Auskragungen des Obergeschosses und anderen Einbauten unterschritten werden, so daß eine Ausnahmeregelung für solche Bauteile auf 4,0 m vorgesehen wird (textliche Festsetzung Nr. 16).

Im Blockbereich des Blocks Poststraße/Thomasstraße/neue Gasse/Friedrichstraße sollen Gastronomiebetriebe und ruhige Außenflächen zum Verweilen entstehen. Der Blockinnenbereich soll in den Fußgängerbereich der Innenstadt eingezogen werden und ergänzende Funktion für die Friedrichstraße bekommen. Hierzu wird die nicht überbaubare Fläche als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (zusätzlich zu den Fahrrechten der Anlieger) zu belegende Fläche festgesetzt.

5.7 Brandschutz

Zentrale Aufgabe ist die Absicherung der Genehmigungsfähigkeit der Überdachung. Sie kann nur unter der Voraussetzung genehmigt werden, daß die anliegenden Gebäude in die Baumaßnahme einbezogen werden. Der heutige Straßenraum wird

zukünftig ein Innenraum, so daß die Fenster und Eingänge zur Straße zukünftig nicht mehr ins Freie führen. Die Öffnungen in der Straßenfassade garantieren keine natürliche Belichtung und Belüftung mehr und gelten nicht mehr als zweiter Rettungsweg für den Brandschutz. In und an den Gebäuden müssen deshalb Umbaumaßnahmen durchgeführt werden, die den erforderlichen Brandschutz sowie die ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleisten. Im Rahmen der Projektentwicklung ist in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr, einem Brandschutzingenieur sowie dem Architekten eine genaue Aufnahme der Gebäude sowie der erforderlichen Umbaumaßnahmen erarbeitet worden, die aufzeigt, in welcher Form und mit welchem Aufwand die Genehmigungsvoraussetzungen geschaffen werden können. Diese Ausarbeitung stellt eine Grundlage für die abzuschließenden Vereinbarungen für die Anliegengesellschaft dar.

5.8 Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

Die Sternbergstraße und die Thomasstraße sind Bestandteile des Innenstadtringes, auf dem die Erschließungsverkehre der Innenstadt geführt werden. Die Belastung dieses Straßenzuges beträgt im Bestand ca. 7.000 Fahrzeuge pro Tag. Diese Belastung wird durch den Bau des Parkhauses um ca. 400 Fahrbewegungen in 24 Stunden erhöht. Bereits bei der heutigen Belastung kommt es in dem engen Straßenraum zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von tags 60 d(B)A und nachts 50 d(B)A, die von der DIN 18.005, Schallschutz im Städtebau für Misch- und Kerngebiete festgelegt sind. Die Lärmsituation im Plangebiet wird, insbesondere im Bereich der Zu- und Ausfahrten (8 MK) durch die neu entstehenden Stellplätze, nicht wesentlich verändert (< 3 dB(A)).

Da an dieser Stelle im Stadtkern keine Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwand) möglich sind und eine Verlagerung des Verkehrs einerseits nicht möglich ist, da die Erschließungsfunktion nur über den Ring gewährleistet ist und andererseits planerisch nicht sinnvoll ist, weil lediglich eine Verschiebung der Immissionen in andere vergleichbar sensible Straßenzüge erfolgen würde, sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entlang der Straßen Festsetzungen für bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz, entsprechend dem Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 691 - Friedrichstraße - vom Institut für Umweltmeßtechnik vom 12.02.191, daß Bestandteil des Bebauungsplanes wird, vorgesehen.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt für die Ausbildung der Dächer sowie von Werbeanlagen Einschränkungen fest. Dies ist erforderlich, um bei der angestrebten Vielfalt der Bebauung einen Rahmen zu geben, der den Zusammenhalt des Stadtbildes sichert (textliche Festsetzungen Nr. 10 - 12).

Hierzu werden Werbeanlagen (textliche Festsetzung Nr. 13) in ihrer Ausdehnung, Anbringung und Beschaffenheit beschränkt, weil der Stadtraum nicht von Werbeanlagen dominiert, sondern von der Architektur, die eine langfristige Identität zu vermitteln mag, geprägt werden soll. Die Festsetzungen beschränken sich auf die Bereiche außerhalb des überdachten Teils der Friedrichstraße, da der Festlegung der gemeinsamen Gestaltung innerhalb der zukünftigen Passage nicht vorgegriffen werden soll und davon auszugehen ist, daß eine solche Festlegung von den Betreibern vorgenommen werden muß, um den wirtschaftlichen Erfolg zu sichern.

Die Dachlandschaft der Stadt wird als ein wichtiger gestaltprägender Faktor eingestuft. Aus diesem Grund werden Firstrichtungen, die auch die Stellung der Gebäude bestimmen sowie Beschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung, Altlasten

In den bestehenden Straßen sind die erforderlichen Versorgungsleitungen vorhanden. Da jedoch eine neue Straßenführung für die Thomasstraße vorgesehen ist, wird die Aufhebung der Trassen in dem aufzugebenden Abschnitt und die Neuverlegung erforderlich.

In der Friedrichstraße liegen die Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon) zum Teil in den Flächen, die zukünftig den privaten Grundstücksflächen zugeschlagen werden sollen, um die Erdgeschoßnutzung bis an den Passagenraum heranzuführen (siehe Nr. 5.3). Hier sind Leitungsverlegungen in den auch zukünftigen öffentlichen mittleren Bereich durchzuführen. Die Kosten werden entsprechend der Konzessionsverträge zwischen der Stadt und den Versorgungsträgern geregelt.

Die Entwässerung erfolgt über bereits vorhandene bzw. im Bereich der verlegten Thomasstraße neu zu erstellende Kanäle in die Kläranlage "Abtsküche".

Das Plangebiet liegt im direkten Einzugsbereich des Regenüberlaufbeckens Saubrücke. Eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbehandlung ist somit sichergestellt.

Entgegen den Bedenken des Staatlichen Amtes für Umweltschutz (StUA), Düsseldorf, kann die Entwässerung als gesichert angesehen werden, da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bestehendes Gebiet handelt, das mit Regen- und Schmutzwasser an dem bestehenden Kanalnetz angeschlossen ist. Zusätzliche abflußwirksame Flächen werden gegenüber dem heutigen Ist-Zustand somit nicht an die Kanalisation angeschlossen. Auch das Schmutzwasseraufkommen kann durch die entfallende Bausubstanz und die beabsichtigte Neubebauung als ausgeglichen betrachtet werden.

Nach dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann liegen im Plangebiet keine Verdachtsflächen vor. Der Anregung des StUA zur Vorlage von Erstbewertungen für die Verdachtsflächen Nr. 7290/2 und 7290/5 wird nicht gefolgt. Diese Verdachtsflächen liegen in einer Entfernung von ca. 100 m bzw. 300 m vom Plangebiet. Für beide Flächen sind Maßnahmen zur Überwachung bzw. Sanierung seitens des Kreises Mettmann eingeleitet. Im Hinblick auf die Altlasten, ihre topographische Lage und Entfernung zum Plangebiet sowie aufgrund bisheriger Untersuchungsergebnisse kann nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, daß eine Verträglichkeit mit der vorgesehenen Nutzung gegeben ist.

7. Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und wäre ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar. Eine Regelung zum Ausgleich der vom Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatSchG ist insofern nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung zum Bebauungsplan einzubeziehen. Durch die geplante Bebauung des Kaufhaus- und Kinokomplexes werden Flächen in Anspruch genommen, auf denen im Bestand ein Aufwuchs nicht geringer Wertigkeit besteht. Im Innenstadtbereich, der Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet zu übernehmen hat und dessen Funktionsfähigkeit gefährdet ist, wird jedoch den Belangen der Stadtentwicklung Vorrang gegenüber denen von Natur und Landschaft eingeräumt. Das Projekt stellt indirekt einen Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft dar, indem es die Funktionsfähigkeit der Innenstadt stärkt und eine Nutzungsverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches darstellt. Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Freiraum an anderer Stelle vermieden werden.

Um die Belange der Natur dennoch zu berücksichtigen setzt der Bebauungsplan gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 fest, daß Flachdächer zu einem bestimmten Flächenanteil zu begrünen sind. Die Festsetzung gilt nur für Neubaumaßnahmen, so daß ein unverhältnismäßiger Aufwand zur Durchführung nicht entsteht. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Dachbegrünungen und die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind erforderlich, um Teilfunktionen des Bodens wie Verdunstung und Staubbindung zu übernehmen, negative Auswirkungen der teilweise vollständigen Überbauung auf das Kleinklima zu mindern.

8. Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielflächen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gemäß "Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - VC 2

201.11 - Hinweise für die Planung von Spielflächen", geändert durch Runderlaß des Innenministers vom 29.03.1978 - VC 2/VC 4 - 901.11 -.

9. Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung

Parallel zum Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan wurde die Einleitung einer Umlegung nach §§ 45 bis 79 BauGB vom Rat beschlossen. Die Umlegung ist erforderlich, um die Grundstückskorrekturen vorzunehmen, die zur Umsetzung des Projektes erforderlich sind.

Die bereits gegründete Anliegergesellschaft sichert den Grundstückseigentümern ein Mitspracherecht bei der Entwicklung des Projektes. Die Gesellschaft wird in einem gesonderten Anliegervertrag die gegenseitigen Ansprüche und Pflichten regeln, die mit der Errichtung der Passage (insbesondere der Abstandsflächen und des Brandschutzes) sowie in ihrem späteren Betrieb entstehen.

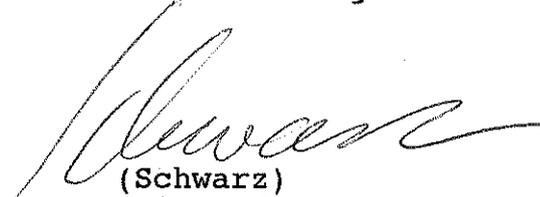
Verhandlungen mit den Grundstücksanliegern werden zur Zeit durchgeführt und stehen kurz vor dem Abschluß.

10. Kosten und Finanzierung

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt Kosten für die Umgestaltung des zukünftigen Fußgängerbereiches Kolpingstraße/Poststraße und des nordwestlichen Teils der Friedrichstraße sowie für die Verlegung der Thomasstraße in Höhe von ca. 2.200.000,-- DM, von denen die Stadt den satzungsgemäßen Anteil trägt. Die Finanzierung wird durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt gesichert.

Velbert, 16.06.1997

In Vertretung


(Schwarz)
Beigeordnete

Zu dieser Begründung gehören die Anlagen:
Schallschutzberechnung
Spielflächenplanung