

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 638 - Jupiterstraße - 1. Änderung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlass

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 638 - Jupiterstraße - liegt im westlichen Ortseingang von Velbert-Mitte direkt an der Kreuzung der überörtlichen Hauptverkehrsachsen von Heiligenhauser Straße und A 44/ Flandersbacher Weg. Bedingt durch die Anfrage eines Investors besteht das Interesse an der Entwicklung von rund 6000 m² Bürofläche an diesem verkehrsgünstigem Standort. Da sich die bisherigen Festsetzungen hauptsächlich an einer geringgeschossigen, gewerblichen Entwicklung orientierten, ist zur Förderung eines Bürostandortes eine Änderung des Ortsrechtes erforderlich. Das Änderungserfordernis ergibt sich auch dadurch, dass die Summe notwendiger Änderungen die Grundzüge der Planung übersteigen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 1321 (Marsstraße 2-6), Flur 48, Gemarkung Velbert;
- im Osten durch die Jupiterstraße sowie durch die westliche Böschungskante des Stadions Sonnenblume;
- im Süden durch die südliche Begrenzung des für die Gasleitung erforderlichen Schutzstreifens;
- im Westen durch den Flandersbacher Weg sowie die Heiligenhauser Straße,

weil damit der insgesamt änderungsbedürftige Teil des Bebauungsplanes Nr. 638 - Jupiterstraße - erfasst wird.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) dar. Außerdem sind die Heiligenhauser Straße (B227) und der Flandersbacher Weg (L 426) als Hauptverkehrszug sowie eine öffentliche Grünfläche (Sportanlage) ausgewiesen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Ortsrechtes wird das Ziel verfolgt, mehrgeschossige Bürogebäude als dominanten, städtebaulichen Akzent in Ortseingangslage zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck werden die bestehenden ortsrechtlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Geschossflächenzahl, zur Gestaltung und für eine Gemeinbedarfsfläche geändert.

Die bisherige Festsetzung von Gewerbegebieten kann trotz der Abstände zur Wohnbebauung an der Marsstraße und Am Brinkmannsbusch bestehen bleiben, weil durch textliche Festsetzung die Gebiete derart eingeschränkt werden können, dass Wohnen nicht wesentlich gestört wird. Außerdem sind zur Abschirmung zusätzliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Eine Abschirmung der Gewerbegebiete vom Flandersbacher Weg (L 426) und von der Heiligenhauser Straße (B227) ist städtebaulich nicht gerechtfertigt, weil die Nutzung erstens direkt einsehbar sein soll und andererseits die Randstreifen zu den Straßen derart mit Leitungstrassen durchzogen sind, dass eine zwingende Bepflanzung ausscheidet.

Im östlichen Geltungsbereich sind öffentliche Grünflächen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Parkanlage bzw. Sportplatz festgesetzt.

Der während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregung die Geschossigkeit auf fünf Vollgeschosse zu reduzieren wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan stellt mit seinen Festsetzungen den Rahmen der baulichen Möglichkeiten dar. Da die Geschossigkeit nicht zwingend festgesetzt wird, können durchaus auch weniger Geschosse entstehen. Die vorgesehenen sechs Geschosse, die sich im Hinblick auf eine prägnante Ortseingangssituation an der Höhe des gegenüberliegenden Möbelhauses orientieren, dürfen jedoch nicht überschritten werden.

5. Verkehrserschließung

Für die Erschließung der Gewerbegebiete ist der Neubau einer Stichstraße erforderlich, da eine Anbindung an die Heiligenhauser Straße (B 227) bzw. an den Flandersbacher Weg (L426) aufgrund der verkehrstechnischen Lage und Gegebenheiten (kurze Abstände zu der benachbarten lichtzeichengeregelten Kreuzung der B 227 einschließlich der Anschlussstelle an die A 44) nicht möglich ist. Die B 227 -Heiligenhauser Straße- ist in diesem Abschnitt nicht angebaut und freie Strecke. Der Baulastträger hat einer zusätzlichen Anbindung nicht zugestimmt. Die Anbindung der Planstraße an die Jupiterstraße erfolgt an der einzigen, wegen der topographischen Verhältnisse, möglichen Stelle. Die Nutzung der Parkplätze für den Sportplatz "Stadion Sonnenblume" wird durch die neue Stichstraße nicht beeinträchtigt. Im weiteren Verlauf der Stichstraße soll ein Fahrweg die Andienung der Gasreglerstation und des Hundeübungsplatzes sichern. Der Anschluss des Rad- und Fußweges an den Flandersbacher Weg soll dem Radfahrer und Fußgänger eine direkte Verbindung zum Stadion "Sonnenblume" abseits von stark befahrenen Straßen ermöglichen.

Der während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregung eine zusätzlichen Rechtsabbiegespur für den Verkehr auf dem Flandersbacher Weg Richtung Velbert einzurichten wird nicht gefolgt. Gegen eine zusätzliche Abbiegespur sprechen die örtlichen Gegebenheiten wie Geländehöhen, Gasreglerstation und sonstige Leitungen. Des weiteren treten Verkehrsbehinderungen nur während der Stoßzeiten auf, die sich nach der Fertigstellung der BAB A44 bis Ratingen Ost verringern werden. Straßenbaulastträger für diesen Bereich ist der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom Gas und Wasser ist durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes gesichert.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über bereits vorhandene und durch im Zuge der Straßen neu zu bauende Entwässerungsleitungen zur Kläranlage Angertal.

Für die Beseitigung des Regenwassers besteht für diesen Planbereich eine Ordnungsverfügung seitens der Bez. Reg. Düsseldorf. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss daher die Versickerung des unverschmutzten Regenwassers nachgewiesen werden.

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger vorhanden. Die entsprechenden Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten und im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Immissions- und Umweltschutz

Die vorhandene Wohnbebauung an der "Marsstraße" und "Am Brinkmannsbusch" ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Entsprechende Einschränkungen der Nutzung sind durch textliche Festsetzungen vorgesehen. Eintragungen im Altlastenverzeichnis des Kreises Mettmann liegen für diesen Planbereich nicht vor. Schädliche Einwirkungen von den überörtlichen Straße auf die im Plan ausgewiesenen Nutzungen sind nicht zu befürchten, da sie den üblichen Lärmpegel eines Gewerbegebietes nicht überschreiten. Ein Umweltbericht bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zur Zeit nicht erkennbar. Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll der Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

9. Kosten und Finanzierung

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt Kosten für den Straßenaus- und Umbau in Höhe von ca. 400.000,00 €. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel wird durch Investitions- und Haushaltspläne sichergestellt.

Velbert, .08.01.2004

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Güther)
Beigeordneter / Stadtbaurat