



Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 658 - Bahnhofstraße -
 gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Anlaß zur Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 658 - Bahnhofstraße - ist notwendig, um eine verkehrsgerechte Anbindung des vorgesehenen innerstädtischen Ringes an die zwischenzeitlich auf Velberter Stadtgebiet fertiggestellte B 224 und das "Industriegebiet Röbbek" zu schaffen und um die künftige Nutzung der Baugrundstücke zu regeln.

Hierfür sollen durch diesen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rande der Innenstadt Velberts. Die Abgrenzung erfolgt so, daß ein im Zusammenhang regelungsbedürftiges Gebiet erfaßt wird.

3. Vorbereitende Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan von 1970 (Teilabschnitt Kreis Düsseldorf-Mettmann) und auch im Gebietsentwicklungsplanentwurf für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1982 ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet hauptsächlich als gewerbliche Baufläche (G), eine Teilfläche im Südwesten als Wohnbaufläche (W) sowie die Bahnhofstraße als Hauptverkehrszug aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 658 - Bahnhofstraße - ist beabsichtigt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die vorhandene und dem Plangebiet angrenzende Bebauung zu erreichen. Des weiteren soll durch die Verbindung zwischen der Innenstadt Velberts und dem "Industriegebiet Röbbek", dem Schwerpunkt für gewerbliche Arbeitsplätze, die Anbindung an den überörtlichen Verkehr verbessert werden, da die vorhandene Verbindung umständlich und stark überlastet ist. Neben der Ausweisung der notwendigen Verkehrsflächen für die Bahnhofstraße ist es Ziel der Planung, eine neue Anbindung der Talstraße an die Bahnhofstraße herzustellen. Dies ist für das Gesamtverkehrsnetz von Bedeutung, weil damit die Gegenrichtung nach Süden zum nach Norden gerichteten Einbahnverkehr auf dem "Ring" geschaffen werden soll. Des weiteren soll der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen die bauliche Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß regeln.

5. Festsetzungen

Die vorgesehene 3-geschossige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die durch den Ausbau der Bahnhofstraße entfallende Bausubstanz ersetzen.

Die überbaubare Fläche wurde so festgesetzt, daß ein abgewinkelter, nach Süden ausgerichteter Baukörper ermöglicht wird, der noch einen ausreichenden Abstand zur Kreuzung Bahnhofstraße/Höferstraße einhält. Als weiterer Schutz gegen Verkehrsimmissionen ist entlang der Bahnhofstraße eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Das Zu- und Ausfahrtsverbot wurde vorgesehen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) bzw. Industriegebiet (GI) wird getroffen, da durch die räumliche Lage des Gebietes, begrenzt durch die Eisenbahnlinie und Bundesstraße 224 im Westen und dem anschließenden "Industriegebiet Röbbek" im Osten, eine andere Ausweisung wegen der Nähe der bereits vorhandenen emissionsträchtigen Anlagen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht im Einklang stehen würde. Bei einer Ausweisung als Wohngebiet wären für den Planbereich weder die Belange gesunder Wohnverhältnisse noch die Belange der Wirtschaft zu wahren, da einerseits das Plangebiet Lärmbelastungen durch die überregionale Anbindung der Bahnhofstraße an die B 224 ausgesetzt ist, die einer Wohnnutzung nicht zugemutet werden können, jedoch für gewerbliche Nutzung erträglich sind. Andererseits sind Industriebetriebe (Gießereien) mit vielen Arbeitsplätzen und weitere Betriebe der metallverarbeitenden Branche in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes ansässig. Hinzu kommt, daß in neuester Zeit sich im Bebauungsplangebiet selbst ein metallverarbeitender Betrieb niedergelassen hat. Im Plangebiet ist teilweise Wohnnutzung vorhanden. Dieser Altwohnungsbestand geht überwiegend auf die Jahrhundertwende zurück. Nach heutigen städtebaulichen Maßstäben handelt es sich bei dieser Wohnnutzung jedoch um einen Fremdkörper innerhalb der gesamten Nutzungsstruktur. In den letzten Jahren wurden keine neuen Wohnbauten errichtet, so daß von einer zurücktretenden Wohnnutzung auszugehen ist. Da durch planungsrechtliche Festsetzungen eine räumliche Trennung, die den Bedürfnissen des Wohnens als auch dem Gewerbe gleichzeitig gerecht würde, nicht erreicht werden kann, ist es sinnvoll, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Flächen, die günstige Standortvoraussetzungen für die Schaffung von Arbeitsplätzen haben, den gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten den Vorrang zu geben.

Da sich durch die Festsetzung als Gewerbegebiet nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der noch im Plangebiet wohnenden Menschen ergeben können, sind folgende Grundsätze als allgemeine Zielvorstellungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehen:

1. Für die Planverwirklichung müssen Vorstellungen sowohl in zeitlicher als auch in räumlicher Hinsicht entwickelt werden, die geeignet sind, die Betroffenen frühzeitig über die anstehenden Maßnahmen zu unterrichten und ihnen Gelegenheit zu geben, sich rechtzeitig auf die Maßnahme einzustellen.

Daraus folgt:

Nach Aufstellung eines Konzeptes ist für die zeitliche und räumliche Abwicklung der Planverwirklichung ein Zeit- und Maßnahmenplan zu entwickeln, der zu gegebener Zeit jeweils fortzuschreiben ist, wenn sich neue Erkenntnisse bzw. andere Abhängigkeiten ergeben. Die Betroffenen sind darüber zu informieren.

2. Der Ablauf der Planverwirklichung muß gewährleisten, daß die Beeinträchtigungen für die Betroffenen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Daraus folgt:

Die Stadt wird bemüht sein, bei Maßnahmen dahingehend mitzuwirken, daß mögliche Beeinträchtigungen der Betroffenen auf einen absehbaren Zeitraum beschränkt bleiben, die Funktionsfähigkeit des Gebietes jedoch nicht gefährdet wird.

3. Zur Vermeidung bzw. Milderung der Beeinträchtigungen der Betroffenen wird die Stadt behilflich sein, alle in Betracht kommenden Hilfs- und Förderungsmöglichkeiten auszuschöpfen.

Daraus folgt:

Es kommen vor allem Hilfen aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen in Betracht, wie z. B.

- a) Wohngeldgesetz
- b) Bundessozialhilfegesetz
- c) Arbeitsförderungsgesetz
- d) ERP - Programme
- e) Wohnungsbauförderungsmittel

Die Stadt wird bei der Vermittlung von Ersatzwohnungen und Grundstücken behilflich sein und im Rahmen der Wirtschaftsförderung bemüht sein, Interessenten zu vermitteln, die an der Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz als Betriebswohnungen, Büro oder Verwaltung interessiert sind.

6. Denkmalschutz

Auf Anregung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege sollte das Gebäude Bahnhofstraße 89 als denkmalwertes Objekt erhalten bleiben. Diese Anregung wird zunächst zurückgestellt, da das Eintragungsverfahren nach § 3 Denkmalschutzgesetz in Verbindung mit der Denkmallistenverordnung noch nicht abgeschlossen ist.

7. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Bahnhof- und Röttgenstraße sichergestellt. Die Röttgenstraße soll an die entlang der Böschung der B 224 geplanten neuen Talstraße angebunden werden. Die westlich der Eisenbahn vorhandene Talstraße wird als Sackgasse mit Wendeanlage ausgebildet, da die ursprüngliche Einmündung in die Bahnhofstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit entfallen muß.

Der Ausbau der Bahnhofstraße ist mit beidseitigen Fuß- und Radwegen vorgesehen, um die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze auch ohne Motorfahrzeuge zu ermöglichen. Der während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregung, einen einseitigen Parkstreifen vorzusehen, wurde gefolgt, da die Notwendigkeit von Parkplätzen in diesem Bereich gegeben ist.

Die Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan so dimensioniert, daß dieser Ausbau möglich ist. Eine ortsrechtliche Festsetzung der Ausbaudetails erfolgt jedoch nicht, weil bei später evtl. notwendig werdenden Korrekturen jedesmal ein Bebauungsplanverfahren erforderlich würde.

Um eine direkte Anbindung der gewerblich genutzten Flächen an die B 224 und somit an das übergeordnete Straßennetz zu schaffen, ist die Verlängerung der Metallstraße bis zur Röttgenstraße vorgesehen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Velbert sichergestellt. Die im Planbereich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen dienen der Unterhaltung bzw. Sicherung vorhandener Kanäle bzw. Leitungen.

Die Abwasserbeseitigung über bereits vorhandene bzw. bei Straßenausbau noch zu ergänzende Entwässerungsleitungen erfolgt über das bereits vorhandene Regenüberlaufbecken "Zechenweg".

Die Berechnung zum Generalentwässerungsplan hat ergeben, daß es wesentlich überdimensioniert ist und bereits eine Drosselung des Ablaufes, wie vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) Düsseldorf gefordert, enthält. Dadurch wurde der Zufluß zur Kläranlage von 1.500 l/sec. auf < 1.000 l/sec. gesenkt. Die Planungen für die Regenüberlaufbecken "Buchfeld" und "Wildenburg" werden zur Zeit vom Ruhrverband bearbeitet. Eine Festsetzung gemäß § 9 a BBauG wird nicht getroffen, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und nur noch wenige zusätzliche Vorhaben möglich sind, die voraussichtlich zu keinen abwasserbeseitigungstechnischen Mißständen führen werden.

Des weiteren wurde mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft vereinbart, in Zusammenarbeit mit dem Ruhrverband eine Zwischenlösung zu finden, um den Regenwasserzufluß "Hespertal" zu drosseln. Das allgemeine Interesse an der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen überwiegt hier das generelle Ziel einer schadlosen Abwasserbeseitigung, was durch die bereits getroffenen und noch mit dem Ruhrverband abzustimmenden Maßnahmen auch für die Übergangszeit bis zum Bau der Regenüberlaufbecken weitgehend schon erreicht wird.

9. Immissionsschutz

Nach Überprüfung der Schallimmissionen sind im Plangebiet Schallschutzvorkehrungen erforderlich. Aufgrund von Grundstückszuschnitt und vorhandener Bebauung kommen für eine Ergänzung des Bestands nur passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Um den erforderlichen Schallschutz für einzelne Straßenabschnitte eindeutig zu regeln, werden Flächen mit Vorkehrungen zum Schallschutz festgesetzt. Der Nachweis der notwendigen Schallschutzmaßnahme erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung.

10. Bodenordnung

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

11. Spielflächen

Der Nachweis über die 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 -. Für die gewerblichen Bauflächen ist ein Spielflächennachweis nicht erforderlich, weil sie künftig keine nennenswerte Wohnbevölkerung beinhalten werden.

12. Kosten und Finanzierung

Nach überschlägiger Ermittlung entstehen durch die Realisierung der Planung Kosten in Höhe von 4.300.000 DM, von denen die Stadt den satzungsgemäßen Anteil von ca. 1.750.000 DM zu tragen hat.

Die Finanzierung wird durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt gesichert.

Velbert, 15.05.1986

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Voigt

(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf

vom 24.11.1986 A.Z. 35, 2-12.21/
Velbert 658