

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)
zum Bebauungsplan Nr. 613 -Deller Straße-

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 613 -Deller Straße- erstreckt sich auf den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 601 -Berliner Straße- (übergeleiteter Durchführungsplan Nr. 1 der ehemaligen Stadt Velbert) sowie das südwestlich anschließende Gebiet bis zur Mettmanner- und Deller Straße, für das bisher kein Bebauungsplan besteht.

Das Plangebiet stellt durch die umgebenden Straßenzüge einen klar abgegrenzten Bereich dar, dessen großer Anteil ungenutzter Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedarf.

Ziel des Planes ist es, die Qualität des Wohnumfeldes in diesem innerstädtischen Bereich durch Ausstattung mit Grün- und Spielflächen zu erhöhen, den erheblichen Bedarf an Stellflächen für PKW zu befriedigen sowie neue Bauungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Dringlichkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gegeben, da die derzeit ungenutzte, ca. 10.000 qm große Fläche des ehemaligen Busdepots zugunsten der vorgenannten Funktionen jetzt neu geordnet werden kann und nunmehr die städtebaulichen Mißstände in Form fehlender Wohnfolgeeinrichtungen in diesem Gebiet beseitigt werden können.

Zudem besteht für die Stadt Velbert auf der Grundlage des Bebauungsplanes die Möglichkeit, bei der Verteilung von Landesmitteln nach dem Programm "Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung von Wohnnutzung und Wohnumfeld" noch im Jahr 1980 berücksichtigt zu werden.

Übergeordnete Planung

Im Gebietsentwicklungsplan ist das vorliegende Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

Durch Zusammenlegung der Städte Velbert, Neviges und Langenberg zur neuen Stadt Velbert traten die vorbereitenden Bauleitpläne dieser Gemeinden mit Ablauf des Jahres 1977 außer Kraft.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan liegt zur Zeit den Trägern öffentlicher Belange vor und ist bis auf wenige Ausnahmen mit ihnen abgestimmt.

Entsprechend den dort ausgewiesenen Bauflächen sieht der Bebauungsplan Nr. 613 -Deller Straße- Wohn- und Mischgebiete sowie öffentliche Grünfläche vor.

Begründung für die Wahl der Baugebiete und ihre Festsetzungen

Wohngebiete

Der bauliche Bestand des Plangebietes weist entlang der Berliner Straße neugeschossige, an der Rheinlandstraße fünfgeschossige Wohnhäuser aus den sechziger Jahren auf; die dreigeschossige Blockrandbebauung an der Deller Straße (Nr. 12 - 32) dient ebenfalls dem Wohnen.

Der Bestand sowie die übergeordnete Planung stellen damit die Grundlage für die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete 1, 2, 3, 4 und 5 WA dar.

Die Festsetzungen von Nutzung, Bauweise und Geschößzahl dienen der Bestandsicherung. Um die 5-geschossige Bebauung an der Rheinlandstraße sowie die 9-geschossige Bebauung entlang der Berliner Straße

zu sichern bzw. zu ermöglichen, sind ihrer Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 die Flächen der außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen 1 und 2 GGa/Gst gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO hinzuzurechnen. Die Ausweisung des Gebietes 6 WA an der geplanten Grünfläche ermöglicht eine städtebaulich erwünschte Verdichtung des innerstädtischen Bereiches.

Obwohl die Wohngebiete (WA) nicht in jedem Fall die Abstände zu benachbarten Industriebetrieben entsprechend dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales (vom 25.07.1974 - III B 1-8804) aufweisen, ist die Alternative, für diese Bereiche eine weniger schutzbedürftige Nutzung vorzusehen, aus folgenden Gründen nicht realisiert worden:

1. Die geplante öffentliche Grünfläche dient der Wohnumfeldverbesserung. Dies bewirkt insbesondere für die angrenzenden Gebiete eine Erhöhung des Wohnwertes.
2. Die derzeitige Nutzung ist vom Wohnen geprägt. Wegen der relativ kleinen Grundstücke waren und sind die Voraussetzungen für eine Gewerbeansiedlung ungeeignet.
3. Aufgrund des guten baulichen Zustandes der vorhandenen Wohngebäude ist auch bei Festsetzung einer Gebietsart geringerer Immissionsempfindlichkeit -z.B. Mischgebiet (Mi)- eine entsprechende Nutzung nicht zu erwarten.
Ein im Mischgebiet zulässiger Gewerbebetrieb würde für die vorhandene Wohnstruktur dagegen zusätzlich unmittelbare Störungen bewirken.

Mischgebiete

Als Mischgebiete sind die Flächen entlang der Mettmanner Straße (1 Mi) und der Kreuzung Berliner-/Deller Straße (2 Mi) festgesetzt, um einerseits die vorhandene Mischnutzung -Wohnen mit Kleingewerbe- zu erhalten und geordnet zu fördern, andererseits, um hinsichtlich des Immissionsschutzes einen gestaffelten Übergang von den Wohngebieten zu benachbarten Gewerbeflächen herzustellen.

Zur besseren Ausnutzung der verhältnismäßig tiefen Grundstücke an der Mettmanner Straße (1 Mi) sind dort rückwärtig weitere bebaubare Flächen ausgewiesen, deren Abstand von der Begrenzungslinie der geplanten Straße so gewählt wurde, daß durch die Anlage von begrünten Vorgärten entlang dieser Straße eine aufgelockerte Gestaltung des Ortsbildes ermöglicht wird.

Obwohl dort einige bestehende bauliche Anlagen nicht vollständig in die überbaubare Fläche einbezogen sind, ist ihre zukünftige Nutzung wegen des Bestandschutzes gesichert, solange keine wesentlichen baulichen Veränderungen daran vorgenommen werden.

Die Alternative, für den Bereich des Mischgebietes (2 Mi) aufgrund möglicher Immissionen durch einen benachbarten Industriebetrieb einen Gebietstyp festzusetzen, in dem Wohnungen nicht zulässig sind, wurde aus folgenden Gründen nicht verfolgt:

1. Die übergeordnete Planung (Flächennutzungsplanvorentwurf) sieht gemischte Bauflächen vor.
2. Hinsichtlich des Immissionsschutzes bilden die Mischgebiete eine Übergangsstufe zwischen den benachbarten Industriebetrieben und den Wohngebieten des vorliegenden Plangebietes.

3. Die vorhandene, gewachsene Bebauung bzw. Nutzung entspricht der Eigenart eines Mischgebietes.
Die Erstellung von Wohngebäuden gründet auf den Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Stadt Velbert: Flächen für Wohngebäude.
Eine Untersuchung der verkehrsbedingten zukünftigen Geräuschsituation für die Bebauung an der Mettmanner Straße (1 Mi) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 613 durch das Institut für Hygiene der universität Düsseldorf ergab, daß die Fenster an dieser Hausfront, soweit es sich um Wohn- und Schlafräume handelt, der Schallschutzklasse 3 - bei fehlender gegenüberliegender Bebauung (Haus Nr. 59) der Schallschutzklasse 2- genügen sollten.

Verkehrerschließung - ruhender Verkehr

Die Verwirklichung der Planungsziele, Grünflächen, PKW-Stellflächen und zusätzliche überbaubare Flächen anzulegen, erfordert neue Einrichtungen für die innere Erschließung:

1. Zur besseren Anbindung der zentral festgesetzten Grünfläche mit Kinderspielbereichen von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen setzt der Bebauungsplan einen Gehweg von der Berliner Straße her fest, dessen Breite (3 m) die Unterhaltung mit Fahrzeugen und Geräten durch die Stadt gewährleisten wird.
2. Die Erschließung der Gebiete 6 WA und 1 Mi - Ostseite Mettmanner Straße 57-69- sowie der Gemeinschaftsanlage 1 GGA/Gst erfolgt über die geplante Stichstraße. Um ihre Länge auf das notwendige Maß zu beschränken, sichert die weitere Erschließung der Grundstücke Mettmanner Straße 49-55 eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche.
3. Die Zuwegung der Stellplatzanlage 1 GGA/Gst erfolgt bis zur Fertigstellung der geplanten Stichstraße über eine mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche.
Die Dimensionierung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte nach den Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen - Teil: Erschließung.

Stellplätze und Garagen sind in den Gebieten 1 WA, 2 WA, 3 WA gemäß § 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, um die dort vorhandenen Grünanlagen für die Bewohner zu erhalten.

Um den Stellplatzbedarf dieser Wohngebiete dennoch zu erfüllen, sind die Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze wie folgt zugeordnet: 1 GGA/Gst für 1 WA und 2 WA, 2 GGA/Gst für 3 WA.

Das Freiwerden der ehemals als Busdepot genutzten Fläche ermöglicht es, unmittelbar neben diesen Wohngebieten die erforderlichen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen ebenerdig festzusetzen. Erhebliche Mehrkosten für Tiefgaragen, wie sie der Bebauungsplan Nr. 601 vorsieht, können dadurch eingespart werden.

Die Möglichkeit, Stellplätze im Bereich der Gemeinschaftsanlage 1 GGA/Gst anzulegen, führte zu Bedenken durch Eigentümer angrenzender Grundstücke (Mettmanner Straße 45-47). Sie befürchteten unzumutbare Belästigungen durch den Betrieb frei vor ihren Grundstücken abgestellter Kraftfahrzeuge. Eine Nutzungseinschränkung hätte jedoch zur Folge, daß der Stellplatzbedarf nicht gedeckt werden könnte, da in diesem Gebiet festgesetzte Flächen mit Leitungsrecht (zugunsten der Stadtwerke Wuppertal) die Überbauung mit Garagen nicht zuläßt.

Festsetzungen zur Baugestaltung

Die Gestaltungsvorschrift "Flachdach" für die Gebiete 1, 2, 3 WA ergibt sich aus der planerischen Absicht, die aus der umgebenden Bebauung herausragenden Baukörper markant abzusetzen. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten sowie den Mischgebieten dient die Festsetzung der Dachneigung (35-45°) der Anpassung neuer Gebäude an die dort überwiegend vorhandene Steildachform.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Velbert sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls gesichert, da die Berliner Straße, Deller Straße und Mettmanner Straße voll kanalisiert ist.

Um die Unterhaltung und Erneuerung vorhandener unterirdischer Strom- und Telefonleitungen zu gewährleisten, sind entsprechende, mit Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt, die von baulichen Anlagen sowie Bepflanzung frei zu halten sind.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten/Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Planes entstehen der Stadt überschlägig Kosten in Höhe von 875.000,-- DM. Die Finanzierung der Kosten ist durch Bereitstellung der Mittel in den künftigen Haushaltsplänen der Stadt vorgesehen, wobei Landeszuwendungen der Maßnahmengruppe "Städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung von Wohnnutzung und Wohnumfeld" erwartet werden.

Anlagen zur Begründung

Zu dieser Begründung gehören folgende Anlagen:

1. "Gutachtliche Stellungnahme" zur Geräuschsituation für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 613 -Bereich Mettmanner Straße- gemäß Rd.Erl. des Innenministers NW vom 08.11.1973 (VC 2 - 870.2) MBl. NW 1973 S. 1915.
2. "Spielflächenplanung" gemäß Rd.Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974 (VC 2 - 901.11) MBl. NW 1974 S. 1072, geändert durch Rd.Erl. des Innenministers vom 29.03.1978 (VC 2/VC 4 - 901.11) MBl. NW 1978 S. 694.

Velbert,



Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Handwritten signature)
(Tripcke)
Stadtbaurat