

gründung zum Bebauungsplan Nr. 204.01 - Krankenhausstraße -  
1. Änderung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 01. Planungsanlaß

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen des Sanierungsträgers der Stadt Velbert, der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG), hat die Stadt Velbert im Jahre 1979 ein Konzept zur Neugestaltung des Sanierungsgebietes Altstadt aufgestellt, das in der Zeit vom 03.11.1980 bis zum 12.02.1981 mit den Trägern öffentlicher Belange und den Sanierungsbetroffenen erörtert wurde.

Der Rat der Stadt hat dann am 28.04.1981 das "Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Altstadt im Stadtbezirk Velbert-Langenberg" beschlossen.

In diesem Neuordnungskonzept war die Verkehrskonzeption mit Ortskernumgehung - Tunnel und Talüberquerung - und Aufhebung des Bahnüberganges für den KFZ-Verkehr ein wesentlicher Bestandteil. Bereits im Neuordnungskonzept der ehemaligen Stadt Langenberg aus dem Jahre 1972 war die Talüberquerung an dieser Stelle geplant.

Der aus dem Sanierungskonzept vom 28.04.1981 entwickelte Bebauungsplan Nr. 204.01 - Krankenhausstraße - wurde im Jahre 1987 rechtskräftig. Die in diesem Plan festgesetzte Trasse der Talüberquerung wurde jedoch später infrage gestellt und zur Optimierung der Planung ein städtebauliches Gutachten erstellt.

Das Ergebnis dieses Gutachtens und des nachfolgenden Wettbewerbs über die Gestaltung der Brücke sind Grundlage für die durchzuführende Bebauungsplanänderung, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausführung der nach dem Wettbewerb gestalteten Talüberquerung schaffen soll.

## 02. Geltungsbereich

Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 204.01 - Krankenhausstraße - umfaßt das gesamte Bebauungsplangebiet. Zusätzlich wird im Westen eine Verkehrsfläche ausgewiesen, um die Verkehrsfläche der Talüberquerung bis zum Einfließen in die vorhandene Vogteier Straße rechtlich zu sichern.

## 03. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann trifft für den östlichen Teil des Bebauungsplanes, der im innerstädtischen Bereich liegt, keine Aussage. Der Bereich westlich der Pumpstation liegt in einer Fläche, für die der Erhalt von Laubbäumen festgesetzt ist. Für diesen Eingriff in den vorhandenen Wald ist seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204.01 - Krankenhausstraße - eine Ersatzfläche der Stadt zur Aufforstung bereitgestellt worden. Diese Fläche liegt zwischen Schwardter Siepen und Brandenberger Weg und ist bisher nicht für eine Aufforstung in Anspruch genommen worden.

Die bei der Planänderung in Anspruch genommene Fläche ist wesentlich geringer, als die festgesetzte Fläche im Bebauungsplan 204.01 - Krankenhausstraße -.

Die Ausgleichsmöglichkeit für den Eingriff in den vorhandenen Wald ist auf der Fläche Schwardter Siepen Flurstück 511, Flur 10 Gemarkung Langenberg ausreichend gegeben.

## 04. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 204.01 - Krankenhausstraße - 1. Änderung - ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, der

für diesen Bereich öffentliche Verkehrsfläche übergeordneter Bedeutung, ein Pumpwerk, eine Fläche für Gemeinbedarf (gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) eine Mischgebietsfläche und Flächen für Wald darstellt.

#### 05. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Ergebnis eines städtebaulichen Gutachtens über die optimale Lage und Führung der Talüberquerung und ein Gestaltungswettbewerb für die Brücke im Zuge dieser Talüberquerung hatten zum Ergebnis, daß die über die Brücke führende Straße zügig in westlicher Richtung in die vorhandene Vogteier Straße einfließt, während die Vogteier Straße westlich des Pumpenhauses an die neue Straße angebunden wird. Dadurch wird die Straße niedriger über die Tallage geführt, die Steigung bzw. das Gefälle wird geringer und der Eingriff in den Hang unterhalb des Krankenhauses wird wesentlich geringfügiger. Die vorhandenen Waldflächen werden im Gegensatz zur früheren Planung geringfügiger in Anspruch genommen.

#### 06. Verkehrsflächen

Die Planung der Verkehrsflächen durch den Landschaftsverband wurde der Ausweisung im Bebauungsplan zugrunde gelegt und unterschiedlich dargestellt in 1. Verkehrsflächen, 2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich), 3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkflächen) und 4. Verkehrsflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen).

#### 07. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist vorhanden und sichergestellt. Die anfallenden Schmutz- und Regenwässer werden über vorhandene Kanäle und über die zur gesetzmäßigen Niederschlagswasserbehandlung vorgeschalteten Regenüberlaufbecken (RÜB) der Kläranlage Kupferdreh zugeleitet, deren Sanierung bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen sein wird.

#### 08. Öffentliche Grünflächen und landschaftsprägende Elemente

Eine öffentliche Grünfläche liegt im Planbereich zwischen Hardenberger Bach und der südlichen Plangebietsgrenze unterhalb der geplanten Brücke.

Im übrigen ist das landschaftsprägende Element der bewaldete Hang unterhalb des Krankenhauses. Der Eingriff in diese Fläche durch den Straßenbau wird durch die Planänderung reduziert, weil die Straßenachse der Talüberquerung um ca. 10 m an die Vogteier Straße heranrückt und damit zusätzlich auch noch die ca. 18 m breite Böschung oberhalb der Straße entfallen kann.

Die Flächen für Straßenbegleitgrün und die Flächen zwischen Vogteier Straße und Talüberquerung sind als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für sonstige Bepflanzungen, ausgewiesen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan zur Talüberquerung, der vom planenden Straßenbauamt erstellt wurde, liegt dieser Planung zugrunde und wird zur Zeit entsprechend dem Ergebnis des Wettbewerbs überarbeitet.

#### 09. Flächen für Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine von der Krankenhausstraße erschlossene Fläche für Gemeinbedarf (gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen). Diese Fläche ist dem Krankenhaus zugeordnet.

Zur Arrondierung der vorhandenen Bebauung und zum Ausgleich für die wegfallende Tankstelle wird an der Krankenhausstraße ein Mischgebiet festgesetzt

#### 10. Altablagerungen

Dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann vom 19.07.1989, einem Luftbildvergleich und eigenen Ermittlungen vor Ort sind keine Hinweise auf vorhandene Altablagerungen zu entnehmen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) beziehen sich auf das Altlastenkataster des Kreises Mettmann vom Januar 1991, in dem die Altlastenverdachtsfläche Nr. 7790/3 VE in ca. 700 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet enthalten ist. Durch die große Entfernung und die Topographie (zwischen Altlastverdachtsfläche und Bebauungsplangebiet, die beide auf ca. 120 m über NN liegen, befindet sich das Tal des Hardenberger Baches) (ca. 20 m tiefer) ist die Nutzungsmöglichkeit gegeben.

#### 11. Umweltverträglichkeit und Umweltschutz

Das Plangebiet liegt in einer Ost-West gerichteten Tallage. Der nördliche Teil ist ein bewaldeter Steilhang, der im Gegensatz zum jetzt rechtskräftigen Bebauungsplan, in dem der vorhandene Baumbestand großflächig geopfert werden mußte, kaum angetastet wird.

Aus diesem Grund ist u.a. auch dieser "Ökologischen Alternative" der Vorzug gegeben worden. Für die in Anspruch zu nehmende Wald-

fläche ist an anderer Stelle ein Ausgleich zur Verfügung gestellt worden (s. unter 3.). Hochbauten sind außer den Gemeinbedarfseinrichtungen und im MI-Gebiet an der Krankenhausstraße nicht geplant. Die Durchlüftung des Talbereichs wird nicht beeinträchtigt.

#### 11a. Lärmschutz

Durch Eintragung innerhalb der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan sind die Schallschutzrichtwerte, die sich aus dem Schallschutzgutachten des Landschaftsverbandes Rheinland - Rheinisches Straßenbauamt - ergeben haben, angegeben, die für den passiven Schallschutz maßgebend sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus gestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen im Brückenbereich in Höhe der Brückengeländer vorgesehen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen, die nach dem Schallschutzgutachten des Landschaftsverbandes erforderlich werden, sind, soweit sie innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen, im Plan dargestellt.

#### 12. Spielflächen

Da nur eine geringfügige Bebauungsmöglichkeit im MI-Gebiet ausgewiesen wird, ist auf einem Nachweis von Spielflächen nach der Spielflächenverordnung verzichtet worden.

#### 13. Gestaltung der baulichen Anlagen

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Velbert über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten sowie über besondere Anforderungen zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des baugeschichtlich bedeutsamen Ortskernbildes von Velbert-Langenberg

vom 20.12.1988. Da diese Regelungen zur Wahrung des Ortsbildes ausreichen, werden weitere Vorschriften zur Gestaltung nicht festgesetzt.

Wegen der ortsbildprägenden Lage ist in diesem Gebiet ein strenger Maßstab an die Gestaltung anzulegen.

#### 14. Bodenordnung und Entschädigung

Zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann es erforderlich werden, Grundstücke nach Lage, Form und Größe zu verändern. Dieser Bebauungsplan bildet dafür die Grundlage. Eventuell notwendige Entschädigungen werden im Sinne der §§ 40 bis 44 BauGB geregelt.

#### 15. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entstehen nach überschlägiger Ermittlung Kosten in Höhe von DM 10.000.000,--.

Baulastträger ist für die Talüberquerung der Landschaftsverband Rheinland.

Für den Ausbau der Krankenhausstraße werden Kosten in Höhe von DM 250.000,-- erwartet. Da diese Straße im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegt, werden zu dieser Maßnahme Zuschüsse erwartet.

Velbert, den 16.11.1992

Stadt Velbert  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung

  
(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat