

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 453 - Gewerbestraße -
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Anlaß der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 453 - Gewerbestraße - ist notwendig, um die künftige Bodennutzung in einer Grenzsituation zwischen Gewerbe und Wohnen zu regeln und die notwendigen Verkehrsflächen zu sichern. Hierfür sollen durch diesen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtbezirks Velbert-Neviges. Die Abgrenzung erfolgt im Norden, Osten und Süden aufgrund örtlicher Gegebenheiten (Straßen und Bachlauf) sowie im Westen aufgrund der für die notwendigen Verkehrsflächen erforderlichen und neu zu ordnenden Flächen.

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 für das Plangebiet gewerbliche Baufläche (G) sowie einen Hauptverkehrszug aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht seinen Darstellungen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 453 - Gewerbestraße - ist beabsichtigt, die notwendigen Verkehrsflächen zu sichern und eine Neuordnung der Nutzung und der Bebauung der Grundstücke in dem Areal zu erreichen. Die anlässlich der Bürgerbeteiligung bezweifelte Notwendigkeit einer Neutrassierung der Kreisstraße ergibt sich aus der den Sicherheitsbelangen nicht entsprechenden Führung des Verkehrs auf der bisherigen Trasse, die nicht ausbaufähig ist und aus der unzureichenden Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz. Die Trassenfestlegung wird benötigt, um zu einem späteren Zeitpunkt die Verbindung zwischen der Siebeneicker Straße und der Sonnenberger Straße zu ermöglichen.

Die Sicherung der Straßentrasse im vorliegenden Bebauungsplan soll der Entlastung der Wohngebiete vom Durchgangsverkehr, dem Umleitungsverkehr und der kreuzungsfreien Überquerung der Bahnstrecke dienen. Auch wenn der Ausbau dieser Straße nicht unmittelbar bevorsteht, so ist doch die Freihaltung der Trasse geboten, um Fehlinvestitionen und spätere Entschädigungsaufwendungen zu vermeiden.

Seit dem 01.10.1981 besteht eine Satzung über eine Veränderungssperre, welche die alsbaldige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gebietet.

5. Festsetzungen

Der bereits im wesentlichen gewerblich genutzte und bebaute Planbereich wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück an der Siebeneicker Straße wird in das Gewerbegebiet zur Arrondierung einbezogen.

Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung südlich der Siebeneicker Straße (L 107) sind in den Gewerbegebieten 1 GE und 2 GE nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die in den benachbarten Wohngebieten keine erheblichen Belästigungen in Form von Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen. Die Lärmemissionen dürfen an der südlichen Grenze der Gewerbegebiete tagsüber 53 dB (A) und nachts 38 dB (A), bezogen auf die Einzelanlage, nicht überschreiten. Diese Festsetzung erfolgt auf Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes. Der während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregung, anstelle des 2 GE-Gebietes eine eingegrünte Parkfläche mit Pflanzgebot vorzusehen, wurde nicht gefolgt, da durch die vorgesehene Neubebauung, die zwingend zweigeschossig festgesetzt wird, eine bessere Abschirmung zum geplanten Verkehrskreuzungspunkt gegeben ist. Der Anregung der Industrie- und Handelskammer, nördlich der Gewerbestraße Industriegebiet (GI) auszuweisen, wird ebenfalls nicht gefolgt, da die vorhandenen Betriebe in einem Gewerbegebiet zulässig sind und die Ausweisung eines Industriegebietes wegen des dann zulässigen höheren Störungsgrades für Emissionen - insbesondere für Lärm und Luftverunreinigungen - wegen der bereits erwähnten benachbarten Wohnnutzung nicht erwünscht ist. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, daß eine möglichst flexible Nutzung der Betriebsgrundstücke, die Erhaltung des vorhandenen Bestandes sowie die Modernisierung und die dem Stand der Technik entsprechende Erweiterung der Betriebe am Standort gegeben ist.

Der Ausschluß von Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sowie von Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erfolgt, um entlang der Straßen und der Grundstücksgrenzen Flächen für Bepflanzung zur Pflege des Ortsbildes freizuhalten.

Den Forderungen des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft sowie des Landschaftsverbandes Rheinland - Rheinisches Straßenbauamt Düsseldorf - wird mit dieser Festsetzung ebenfalls Rechnung getragen.

Entlang der Siebeneicker Straße (L 107) und dem Einmündungsbereich der Gewerbestraße ist bis auf eine zwingend notwendige Zufahrt ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um auch hier der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Rechnung zu tragen. Auf eine Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wird verzichtet, weil ein allgemeiner Mangel an Grundstücken besteht, die zur Schaffung neuer Arbeitsplätze geeignet sind. Diesem Mangel soll durch die GE-Ausweisung entgegengewirkt werden. Außerdem wäre zu befürchten, daß durch die Entwicklung einer Gemengelage innerhalb des Plangebiets zum einen die bestehenden Betriebe in ihrer Entfaltungsmöglichkeit beschränkt würden und zum andern neu entstehende Wohnbebauung von Anfang an mit Immissionen aus den benachbarten gewerblichen Anlagen belastet wäre.

6. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Siebeneicker Straße, Gewerbestraße und Teimbergstraße sichergestellt. Die Anbindung der geplanten Trasse an die Siebeneicker Straße wird als Straßenkreuzung mit der Goethestraße ausgebildet. Sie wird aufgrund der Topographie im Bereich der Gewerbestraße auf einem Damm, im Bereich des Hardenberger Baches und der Gleisanlagen als Brückenbauwerk konzipiert. Die Straßenverkehrsfläche wird so festgesetzt, daß sie sowohl den Straßenkörper einschließlich der Rad- und Gehwege selbst als auch die im Bereich des Dammes erforderlichen Böschungsflächen beinhaltet.

Im Bereich der Brücke wird für Bau- und Unterhaltungszwecke planungsrechtlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers festgesetzt. Die erforderlichen Flächen für die Brückenpfeiler werden durch die Ausweisung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Die durch die Planung geteilte Gewerbestraße wird unter Einbeziehung weiterer Grundstücksteile als Straßenverkehrsfläche mit zwei Wendeanlagen festgesetzt, weil sie auch der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen soll.

Schallschutzvorkehrungen sind für den Planbereich nicht erforderlich, da nach überschlägiger Ermittlung die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die festgesetzten Gebiete auch nahe Verkehrsflächen nicht um mehr als 10 dB (A) überschritten werden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Velbert sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über bereits vorhandene Kanäle. Die im Planbereich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1, GFL 2 und L 1) versehenen Flächen dienen der Unterhaltung bzw. Sicherung vorhandener Kanäle bzw. Leitungen.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zunächst nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden. Eventuell sich aus der Planung ergebende Entschädigungsansprüche richten sich nach den Regelungen des Bundesbaugesetzes.

9. Spielflächen

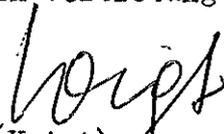
Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Gewerbegebiet ohne nennenswerte Wohnbevölkerung handelt, kann auf eine Spielflächenplanung verzichtet werden.

10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen voraussichtlich durch die Realisierung der Planung keine nennenswerten Kosten, weil Baulastträger des neuen anbaufreien Straßenbauwerkes der Kreis ist und sich die Grundstücke für die Erschließung überwiegend in städtischem Besitz befinden.

Velbert, 23.08.1984

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat