



g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 603 - Nördliche
Mettmanner Straße - gemäß § 9 Abs. 8 Bau-
gesetzbuch (BauGB)

01. Anlaß zur Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 603 - Nördliche Mettmanner Straße - soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden zur Sicherung bzw. zur Neuordnung eines Mischgebietes. Nach Aufgabe der Nutzung als Berufsschule bzw. Behindertenwerkstatt eines größeren Komplexes im Süden des Plangebietes kann diese Fläche einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden.

Die Festsetzungen des zur Zeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 601 (Durchführungsplan Nr. 1) sind im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes überholt.

Ein weiteres Erfordernis für die Aufstellung dieses Planes besteht darin, für die zukünftige Verkehrsentwicklung Flächen zur Verfügung zu stellen.

02. Ziel und Zweck der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen aufgrund der vorgegebenen Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet" die vorhandene Wohnnutzung sichern, die Wohnqualität verbessern, die vorhandene Gewerbenutzung im Rahmen des Mischgebietscharakters sichern, Umstrukturierungen ermöglichen und die Möglichkeit schaffen, die unbebauten bzw. derzeit anders genutzten Flächen im vorgenannten Sinne einer Bebauung zuzuführen. Insgesamt soll durch ein verträgliches Nebeneinander die Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

03. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtkernes von Velbert-Mitte und wird begrenzt:

- im Nordosten : durch die Friedrichstraße
- im Südosten : durch die Rheinlandstraße (nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 232)
- im Südwesten : durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 229
- im Nordwesten : durch die nordwestliche Grenze der Mettmanner Straße.

Damit wird ein im Zusammenhang regelungsbedürftiges Gebiet erfaßt.

04. Vorbereitende Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt für das gesamte Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Die angrenzenden Straßen Friedrichstraße, Rheinlandstraße und Friedrich-Ebert-Straße sind als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrszüge dargestellt.

Der Gebietsentwicklungsplan sieht für den Planbereich ausschließlich Wohnsiedlungsbereich vor. Die Bundesstraße 227 (B 227) und die Landesstraße 427 (L 427) tangieren das Plangebiet.

05. Bürgerbeteiligung

Die Bürger sind gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) am 30.10.1991 an der Bauleitplanung beteiligt werden.

Die mündlich bzw. schriftlich formulierten Äußerungen sind in die Planungsüberlegungen mit einbezogen und abgewogen worden. So wurde aufgrund der Beratungen und Gespräche die Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen fallengelassen, um in Verbindung mit dem Verzicht auf eine überbaubare Fläche im Blockinnenbereich eine höhere Wohnqualität sicherzustellen.

06. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.1991 frühzeitig an den Planungsabsichten beteiligt worden. Die Stellungnahmen haben zum großen Teil Eingang in die Planung gefunden. Einzelne Einwände konnten nach ausgiebiger Überprüfung ausgeräumt werden.

07. Festsetzungen

07.01 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Aufgrund der Bestandssituation mit sich nicht wesentlich störenden Wohn- und Gewerbenutzungen entlang der Friedrichstraße und zu einem geringen Teil entlang der Mettmanner Straße im Zusammenhang mit der typischen Gebietsstruktur im Umfeld außerhalb des Plangebietes wird der gesamte Planbereich als Mischgebiet festgesetzt. Stärker emittierende Betriebe - in früheren Jahren im jetzigen 1-Mi-Gebiet ansässig - sollen auf Dauer nicht mehr zugelassen werden. Um den Gesamtcharakter des Mischgebietes zu wahren, werden durch textliche Festsetzungen die Mischgebiete nach § 1 Abs. 5 und 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert.

Damit wird einerseits die teilweise vorhandene Wohnbebauung in ihrem Bestand erhalten, ohne daß störende Nutzungen unmittelbar an sie herantreten. Andererseits bietet sich auch für die im 1-Mi-Gebiet liegenden Gewerbebetriebe an, eine Zunahme von Wohnnutzung in unmittelbarer Betriebsnähe zu unterbinden.

Zur Sicherung eines gewerblich orientierten Anteils wird in den 1- und 3-Mi-Gebieten im Erdgeschoß die Wohnnutzung ausgeschlossen (textl. Festsetzung Nr. 2).

Zur Unterstützung wird eine I-geschossige Bebauung im Blockinnenbereich planungsrechtlich ermöglicht.

Trotz dieser langfristigen Zielsetzung besteht für die vorhandene Nutzung Bestandsschutz. Mi-Gebiete ohne das Wohnen einschränkende Festsetzungen könnten sich auf Dauer zu einem Wohngebiet entwickeln und damit die im Umfeld auch vorhandene gewerbliche Struktur gefährden.

Im 2-Mi-Gebiet wird diese Festsetzung nicht getroffen mit der Zielsetzung, in diesem Bereich die Wohnnutzung weiter zu favorisieren auch im Hinblick auf die im Süden außerhalb des Plangebietes vorhandenen und geplanten Nutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung in den 1- und 3-Mi-Gebieten orientiert sich an den höchstzulässigen Werten der BauNVO. Im 2-Mi-Gebiet werden geringere Werte festgesetzt, um der in diesem Bereich favorisierten Wohnnutzung ausreichend Freiflächen zu sichern.

Die Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit orientieren sich im Bereich der Straßenrandbebauung am Bestand. Da die Umgebungsbebauung die gleichen Merkmale aufweist, soll diese Eigenart erhalten werden. Für die neuen Baumöglichkeiten im 2-Mi-Gebiet wird eine maximal IV-geschossige Bebauung festgesetzt, um an der südlich angrenzenden großen Platzsituation einen städtebaulich dominanten Baukörper errichten zu können.

Die zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen in den 1- und 3-Mi-Gebieten können maximal eingeschossig bebaut werden, um die anschließende Straßenrandbebauung ordnungsgemäß belichten zu können und um im Erdgeschoß größere zusammenhängende Flächen gewerblich nutzen zu können.

Die Baugrenzen sind weit gefaßt worden, um Gestaltungsspielraum zu gewähren; sie gliedern auch die unterschiedliche Geschossigkeit.

Die geschlossene Bauweise wird festgesetzt, um entlang der Straßen auf lange Sicht eine geschlossene Straßenfront zu erreichen zur Beruhigung des Blockinnenbereiches.

07.02 Ruhender Verkehr

In den 1- und 3-Mi-Gebieten werden Stellplätze oder Garagen nicht festgesetzt. Der Stellplatznachweis für die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist vom Nutzer im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu führen.

Im 2-Mi-Gebiet ist zum Nachweis der notwendigen Stellplätze eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt worden. Damit wird die Anlage größerer, zusammenhängender Grünflächen möglich, die für das gesamte Plangebiet von erheblichem ökologischem Vorteil sind.

07.03 Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen sichergestellt.

Zur Sicherung der Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage wird an der Mettmanner Straße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg und Anliegerzufahrt - festgesetzt.

Die Lage und Zufahrt zur Tiefgarage ergibt sich aus der Topographie sowie aus verkehrstechnischen Zwangspunkten: Die Fläche liegt bezogen auf das 2-MI-Gebiet an der tiefsten Stelle und ist damit als Zufahrt zur Tiefgarage von entscheidendem Vorteil.

Auch verkehrstechnisch bietet sich die Zufahrt an dieser

Stelle geradezu an, da mit der Umwandlung der Mettmanner Straße in eine Sackgasse eine reibungslose Zu- und Abfahrt gewährleistet ist, während eine Anbindung der Tiefgarage an die Friedrich-Ebert-Straße bzw. die Rheinlandstraße mit erheblichen Gefahren und Verkehrsbehinderungen verbunden ist.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche ermöglicht einerseits die fußläufige Verbindung zwischen Rheinlandstraße und Kastanienallee und andererseits die problemlose Zufahrt zu den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke an der Friedrichstraße.

Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße und der Rheinlandstraße werden zusätzliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die für den Ausbau der südlich angrenzenden Kreuzung benötigt werden. Der Ausbau steht in Zusammenhang mit der Realisierung des Zweirichtungsverkehrs auf den vorgenannten Straßen.

07.04 Festsetzung von Bepflanzungen

Die Belange von Natur und Landschaft gehören zu den städtebaulichen Aspekten; der Erhalt des angesprochenen Grünbestandes ist wegen seiner überragenden Bedeutung für das Klima und die Reinhaltung der Luft, insbesondere wie im vorliegenden Fall bei einem innerstädtischen Gebiet, unbedingt notwendig.

Begrünte Flächen mit einem Bestand an großkronigen Bäumen sind im besiedelten Bereich in besonderem Maße zu schützen, um Biotopverbundfunktion erfüllen zu können und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu wahren.

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von bodenständig heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-

pflanzungen entlang der Friedrich-Ebert-Straße und Rheinlandstraße soll in Zukunft die vorgenannten Funktionen der Bepflanzung auf diesen Bereich ausdehnen und die Wohnnutzung vor den Emissionen der vorgenannten Straßen zu schützen.

Die Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen im Zusammenhang mit der möglichen eingeschossigen Überbauung soll den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung tragen. Gerade in Kleingemengelage, in denen die Lösung der Konflikte von den Abstandsflächen her nicht möglich ist, müssen durch ausgleichende Vorkehrungen für die dort arbeitende und wohnende Bevölkerung tragbare Verhältnisse geschaffen werden. Um dennoch eine wirtschaftliche Nutzung der zu begrünenden Flächen zu ermöglichen, werden Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen (textl. Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3).

Der erhöhte Aufwand, der für die Begrünung zu leisten ist, wird ausgeglichen durch die günstige Lage des Gebietes bezüglich Erreichbarkeit und Nähe zum Stadtkern und durch die Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse und Wohnverhältnisse.

07.05 Spielflächen

Der Nachweis über die ausreichende Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen erfolgt in der gesonderten Anlage "B" 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 das 2-Mi-Gebiet wird zum Nachweis des Spielflächenbedarfs für die Kategorie C eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

07.06 Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufs Uelenbeek bzw. Regenüberlaufbeckens Saubrücke. Eine den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Niederschlagswasserbehandlung ist hierdurch gewährleistet.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist zum heutigen Zeitpunkt schon abflußwirksam an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Eine Veränderung der Abflußsituation am RÜB Saubrücke ist deshalb nicht zu erwarten.

Abflußschwierigkeiten, die auf eine hydraulische Überlastung der Kanalisation hinweisen, sind nicht bekannt. Der überarbeitungsbedürftige Entwurf des Generalentwässerungsplanes Velbert-Mitte sieht u.a. für das Plangebiet den Bau eines 'RRB Weidenstraße' vor. Bei der Überarbeitung des GEP soll auf dieses Becken verzichtet werden.

07.07 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt, das im bisher un bebauten Bereich entsprechend ergänzt wird.

07.08 Immissionsschutz und Umweltverträglichkeit

Die Festsetzung von Schallschutzvorkehrungen wurde getroffen, um die vom Verkehr der Friedrich-Ebert-Straße, Rheinlandstraße und Friedrichstraße ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen zu vermeiden bzw. zu vermin-

dern. Der Nachweis des notwendigen Schallschutzes erfolgt in der gesonderten Anlage "A" zu dieser Begründung.

Im Rahmen der Festsetzung der MI-Gebiete ist in großen Teilen des Plangebietes Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sind unter anderem Festsetzungen zum Schallschutz getroffen worden. Dies ist geschehen auf der Grundlage einer "Untersuchung der Geräuschbelastung für das Bebauungsplangebiet Nr. 603 - Nördliche Mettmanner Straße - in Velbert-Mitte" (Anlage "A"). Den Empfehlungen des Gutachters ist in vollem Umfang gefolgt worden.

Eventueller Gewerbelärm, der im Innenbereich des Plangebietes entstehen könnte, wird im Baugenehmigungsverfahren untersucht. Hier wird die in einem MI-Gebiet angemessene Wohnruhe durch Auflagen unterschiedlicher Art sichergestellt.

Die Einhaltung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Schalldämmmaße ist auf verschiedene Arten zu gewährleisten, sei es durch technische Maßnahmen an Fenstern - gedacht ist hier z. B. an fensterunabhängige, schalldämmende Lüftungsanlagen - oder durch besondere Formen der Grundrißgestaltung - geplant ist im 2-Mi-Gebiet die Errichtung einer Wohnanlage, bei der gerade diese Problempunkte beispielhaft gelöst sind -.

Die Lage der Tiefgarage ist so konzipiert, daß die Belastung für die Wohngebäude auf ein Minimum reduziert wird. Detailpunkte wie Lüftung und Schallausbreitung im Ein- und Ausfahrtsbereich werden im Baugenehmigungsverfahren ausführlich geprüft. Entsprechende Auflagen auf der Grundlage bestehender Gesetze und Verordnungen sichern eine angemessene Wohnqualität.

Eintragungen im Altlastenverzeichnis des Kreises Mettmann und des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) liegen für diesen Planbereich nicht vor.

Eigene Recherchen haben keinen Hinweis auf Altlasten ergeben.

Im Umkreis von ca. 500 m liegen aufgrund der Hinweise des StAWA folgende Altlasten:

- Nr. 7389/2 (03 4608 0121)
 - Mettmanner Straße
 - Altstandort, Gefährdungsklasse 2
 - Entfernung zum Plangebiet ca. 80 - 200 m
 - ehemaliges Gaswerksgelände

- Nr. 7389/5 (03 4608 0036)
 - Rheinlandstraße
 - Altablagerung, Gefährdungsklasse 3
 - Entfernung zum Plangebiet ca. 100 - 200 m
 - abgelagerte Stoffe: Hausmüll, Gießereisande

- Nr. 7389/7 (03 4608 0047)
 - Steeger Straße
 - kontaminierter Standort, Gefährdungsklasse 1
 - Entfernung zum Plangebiet ca. 200 - 400 m
 - abgelagerte Stoffe: CKW im Boden und Grundwasser

- Nr. 7389/8 (03 4608 0001)
 - Deller Straße
 - Altstandort, Gefährdungsklasse 2
 - Entfernung zum Plangebiet ca. 100 - 300 m

- abgelagerte Stoffe: Mineralölverunreinigung

Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Entfernung zum Plangebiet ergeben sich im Hinblick auf die Art der Ablagerung nach heutigem Stand der Erkenntnisse keine erkennbaren Gefährdungen für das Plangebiet.

Für folgende Altlasten sollen aufgrund der Forderungen des StAWA Erstbewertungen vorgenommen werden:

- Nr. 7389/3 (03 4608 0115)
 - Langenberger Straße
 - Altablagerung, Gefährdungsklasse 2
 - Entfernung zum Plangebiet ca. 400 - 500 m
 - abgelagerte Stoffe: Industrieabfälle, Bauschutt

- Nr. 7389/6 (03 4608 0034)
 - Sontumer Straße
 - Altablagerung, Gefährdungsklasse 2
 - Entfernung zum Plangebiet ca. 300 - 600 m
 - abgelagerte Stoffe: Bauschutt, Asche, Bodenaushub, Formsand, Gießereiabfälle

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist eine Bewertung der Gefährdung durch die Altablagerungen allenfalls durch eine Betrachtung der Grundwasserverhältnisse möglich. Da das Plangebiet aber aufgrund der Entfernung und Topographie nicht im Grundwasserabstrom der Altablagerungen liegt, ist ein schädigender Einfluß bzw. eine Unverträglichkeit mit der geplanten Nutzung nicht zu befürchten. Eine weitergehende Erstbewertung ist damit in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Ebenfalls wird durch diesen Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 4 Landschaftsgesetz (LG)

bewirkt, da der überwiegende Teil der von der Neubebauung betroffenen Flächen bereits heute versiegelt ist. Durch die teilweise Entsiegelung dieser Flächen wird der Verbrauch an Natur und Landschaft durch die Beanspruchung von Grünflächen im Südwesten des Plangebietes für den Bau der Friedrich-Ebert-Straße mehr als ausgeglichen.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden vielmehr die kleinklimatischen Verhältnisse erheblich verbessern, wodurch wiederum auch Vorteile für die weitere Umgebung entstehen.

08. Bodenordnung

Für eventuell notwendig werdende bodenordnende Maßnahmen soll der Bebauungsplan die Grundlage bilden.

09. Kosten und Finanzierung

Nach überschlägigen Ermittlungen entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplangebietes Kosten in Höhe von ca. 100.000,-- DM.

Der Umbau der Friedrich-Ebert-Straße und der Rheinlandstraße ist keine erschließungsbeitragspflichtige Maßnahme.

Die Finanzierung der Kosten wird, soweit sie satzungsgemäß der Stadt Velbert entstehen, durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt sichergestellt.

Velbert, 11.03.1993

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat