



g r ü n d u n g zum Bebauungsplanentwurf Nr. 620
- Östliche Cranachstraße - gemäß
§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Anlaß zur Planaufstellung

Durch die Änderung der Verkehrsführung - Verlagerung des Verkehrs von der Cranachstraße auf die Verlängerung der Schloßstraße - wird eine städtebauliche Neuordnung im Bereich dieses Bebauungsplangebietes erforderlich.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich Kerngebiet (MK) dar; des weiteren ist in Anlehnung an die bestehende Einrichtung der Arbeiterwohlfahrt (AWO) eine Fläche für Alteneinrichtungen dargestellt.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Nr. 293 und 388 der Flur Nr. 6, Gemarkung Velbert sowie die Flurstücke Nr. 332, 386, 541, 543, 519 teilweise und 522 der Flur Nr. 7, Gemarkung Velbert.

4. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Festsetzung eines MK-Gebietes soll im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Erweiterungsmöglichkeit für die bestehende Einrichtung der AWO geschaffen werden. Geplant ist die Errichtung von Altenwohnungen (betreutes Wohnen), sowie die Voraussetzung für eine straßenrechtliche Teileinziehung der Cranachstraße geschaffen werden.

5. Dringender Wohnbedarf

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Geplant ist die Errichtung von 24 Altenwohnungen im Plangebiet. Die Stadt Velbert gehört nach der Sozialklauselverordnung vom 15.03.1994 zu den Gebieten, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

6. Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird der gesamte Planbereich als Kerngebiet festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 soll dem Träger der bestehenden Alteneinrichtung die Möglichkeiten eröffnen, durch den Bau von Altenwohnungen eine Einrichtung für sogenanntes "betreutes Wohnen" zu errichten.

Geschossigkeit und GFZ sollen eine hohe Ausnutzung dieses Kernbereiches ermöglichen; GRZ und Baugrenzen sichern einen angemessenen Freiflächenanteil, um gesunden Wohnverhältnissen Rechnung zu tragen. Die Überbauung der Cranachstraße verbindet die bestehende mit der geplanten Bebauung, wobei das Erdgeschob in diesem Bereich von der Bebauung freizuhalten ist (s.a. Pkt. 6.3).

6.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für das Plangebiet wird nach der Vorplanung auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

6.3 Erschließung

Die Cranachstraße wird in Zukunft nicht mehr durchgängig befahrbar sein; die Zufahrt von der Friedrich-Ebert-Straße auf die Cranachstraße entfällt.

Betroffen von der Schließung der Cranachstraße ist eine Firma, deren Lager in der Cranachstraße von Möbelspediteuren beliefert wird, die Probleme mit der Beschränkung der Zu- und Abfahrt über die umgestaltete Friedrichstraße haben, insbesondere, weil für die abgebundene Cranachstraße nur eine eingeschränkte Wendemöglichkeit besteht. Für eine Übergangszeit kann deshalb im Zusammenhang mit der Veräußerung des Straßengrundstücks befristet privatrechtlich ein Fahrrecht zugunsten der Firma vereinbart werden, das so lange gilt, bis im verbleibenden Abschnitt der Cranachstraße unter Einbeziehung der Grundstücke der Firma eine Wendemöglichkeit eingerichtet ist.

Im überbaubaren Bereich der Cranachstraße wird eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,20 m festgesetzt.

Die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen werden durch eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Velbert und der Stadtwerke Velbert belastete Fläche gesichert.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Abtsküche und wird im Mischsystem entwässert. Die Behandlung der Niederschlagswasser erfolgt durch das unterhalb gelegene Regenüberlaufbecken Saubrücke.

Die Kläranlage entspricht zur Zeit nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik, eine Sanierung ist geplant. Bis zum Abschluß der Sanierung der Kläranlage ist die abwassertechnische Erschließung von Vorhaben mit zusätzlichem Abwasseraufkommen nicht gesichert.

6.4 Immissionsschutz und Umweltverträglichkeit

Die Festsetzungen von Schallschutzvorkehrungen wurden getroffen, um die vom Verkehr der Schloßstraße und der Friedrich-Ebert-Straße ausgehenden Einwirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Der Nachweis des notwendigen Schallschutzes erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung.

Eintragungen im Altlastenverzeichnis des Kreises Mettmann und des Staatlichen Umweltamtes (StUA) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Eigene Recherchen haben keinen Hinweis auf Altlasten ergeben.

Im Umkreis von ca. 500 m befinden sich folgende Altlasten:

- Nr. 7290/2 - Altablagerung der Gießerei Hammel,
zwischen Eckstraße und Friedrichstraße

- Nr. 7290/3 - Altstandort Augenstein,
Schloßstraße/Ecke Schulstraße

- Nr. 7290/4 - Altstandort zwischen Schloßstraße, Pfeil-
straße und Schulstraße

- Nr. 7290/5 - kontaminierter Standort der Firma Weisen,
Kaiserstraße.

Alle Standorte sind im 10. und 11. Sachstandsbericht des Kreises Mettmann über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten erfaßt. Es liegen für alle Standorte Untersuchungsergebnisse vor und in Einzelfällen wurden Sanierungskonzepte erarbeitet sowie Sanierungsmaßnahmen eingeleitet. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der in Einzelfällen eingeleiteten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, daß keine Gefährdungen für die Nutzungen im Plangebiet bestehen.

6.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ziehen keinen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich, da das gesamte Plangebiet bereits heute baulich genutzt und der Boden überwiegend versiegelt ist.

Spielflächen

Der Nachweis über die ausreichende Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen erfolgt in der 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".

8. Bodenordnung

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

9. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Velbert entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

Velbert, 31.08.1995

Stadt Velbert
Der Stadtdirektor
In Vertretung

Anlagen zur Begründung:

- Spielflächenplanung
- Schallgutachten

Wipf