



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 652 - Putschenheide - gem. § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Anlaß zur Planaufstellung

Am 11.06.1985 hat der Rat der Stadt Velbert beschlossen, den obengenannten Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung ist erforderlich, um die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung einer Mischbebauung um den geplanten S-Bahnhaltepunkt sowie zur Neuregelung der Bebauung auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück einer Eisengießerei, die verlagert und abgebrochen worden ist, zu schaffen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Nevigeser Straße (L 74), die Schmalenhofer Straße (L 427), die Eisenbahntrasse Wülfrath-Heiligenhaus sowie durch die südliche Grundstücksgrenze der ehemaligen Gießerei, weil damit ein zusammengehöriger Bereich erfaßt wird, für den bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

3. Vorbereitende Planung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf, Mischbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

4. Ziel und Zweck der Planung

Folgende Planungsziele werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verfolgt:

- Die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur im wesentlichen zu erhalten.
- Zusätzliche Wohnungen und nichtstörende Arbeitsplätze zu schaffen.
- Die Möglichkeit zur späteren Realisierung eines S-Bahn-Haltepunktes offenzuhalten.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes sollen in bezug auf das letztgenannte Planungsziel lediglich Flächen für den öffentlichen Verkehr freigelassen werden.

5. Festsetzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 1 - 6 MI-Gebiete

Die vorhandene Bebauung an der Nevigeser- und Schmalenhofer Straße ist gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von gewerblicher Nutzung (Z.B. Gravierwerkstatt, Installationsbetrieb) und Wohnnutzung; darüber hinaus liegt sie im Einflußbereich von imitierenden Industrieanlagen außerhalb des Plangebietes.

Angesichts dieser Gemengelage wurden unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange, insbesondere vorrangig der Wirtschaft und des Immissionsschutzes, MI-Gebiete festgesetzt, damit sich unter Beachtung des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme sowohl die gewerbliche Nutzung als auch die Wohnnutzung weiter entwickeln kann.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung von MI-Gebieten dazu bei, um den geplanten S-Bahn-Haltepunkt herum sowohl eine Wohnbebauung als auch sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe zu errichten.

Die Planungsalternativen, das Plangebiet als Gewerbe- bzw. Wohngebiet zu überplanen, wurde nicht weiterverfolgt, weil beide Alternativen nicht die vorhandenen städtebaulichen Strukturen berücksichtigen, zu einer unerwünschten Einschränkung einer Nutzungsart führen und darüber hinaus die Einhaltung von Schutzabständen zwischen unverträglichen Nutzungen bei diesen Festsetzungen nicht gewährleistet wäre.

Notwendige Abschirmungsmaßnahmen könnten aufgrund der Baustruktur nicht getroffen werden.

5.1.2 WA-Gebiet

Nach Verlagerung einer Leichtmetallgießerei wird der südliche Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil dort die Wohnnutzung bisher bereits überwiegt und für breite Bevölkerungsschichten Wohnraum geschaffen werden soll. Die Alternative, z.B. auch dort ein MI-Gebiet festzusetzen, wird nicht verfolgt, da keine neue Mischstruktur entstehen soll.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) werden für das weitere im Planinnenbereich liegende 4 MI-Gebiet niedrigere Werte festgesetzt, um im Falle der Neubebauung die in Ansätzen vorhandene, verhältnismäßig lockere Baustruktur beizubehalten und um eine einseitige Nutzungsstruktur zu vermeiden.

Für die restlichen Baugebiete werden die höchstzulässigen Werte entsprechend der Baunutzungsverordnung festgesetzt, um eine variable Ausnutzung der Grundstücke nicht einzuengen und bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen entlang der Straßenrandbebauung im 1- bis 3 und 5 MI-Gebieten werden so festgesetzt, daß mit Ausnahme des Gebäudes Schmalenhofer Straße 30 der Bestand erhalten bleiben kann und bauliche Ergänzungen möglich sind.

In den 4 und 6 MI-Gebieten sowie im WA-Gebiet wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximalen Bautiefe von 16 m ausgewiesen, um den Grundstückseigentümern Freiheit in der Anordnung der Gebäude einzuräumen und die bauliche Nutzung der Grundstücke nicht unnötig zu beschränken.

Darüber hinaus wurden die überbaubaren Flächen im Planinnenbereich räumlich von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt, um im Falle einer Neubebauung mit Gewerbebetrieben die Nachteile für das Wohnen soweit wie möglich zu mindern.

5.4 Bauweise

In den 1-3 und 5-MI-Gebieten wird die Festsetzung geschlossene Bauweise bzw. Hausgruppen getroffen, um zukünftige Neubauvorhaben in die vorhandene Straßenrandbebauung einzufügen.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im 4 MI-Gebiet sowie die Festsetzung einer offenen Bauweise im 6 MI-Gebiet wurden getroffen, um keine Verdichtung, sondern eine lockere Bebauung zu erzielen.

5.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Für den Kindergarten, die Kirche und das Jugendfreizeitheim an der Schmalenhofer Straße/Sontumer Straße werden über den Bestand hinaus Erweiterungsflächen festgesetzt, damit der Träger seine Aufgaben bei entsprechendem Bedarf an diesem Standort erweitern kann.

Um jedoch im Vergleich zur Umgebungsbebauung keine zu hohe Baudichte zu erhalten, wird für die Gemeinbedarfsfläche eine maximal II-geschossige Bauhöhe festgesetzt.

5.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Damit die Erschließung des Betriebes Schmalenhofer Straße 14 sichergestellt ist, wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

5.7 Fläche für den ruhenden Verkehr

Gemäß Ziffer 2 der textlichen Festsetzung sind im 1-6 MI-Gebiet Stellplätze und Garagen nur für den für die gemischte Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Dadurch ist sichergestellt, daß einzelne Baugrundstücke nicht ausschließlich als Garagengrundstück für andere Baugebiete genutzt werden können.

Im WA-Gebiet wird eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen entlang der Nevigeser Straße festgesetzt, um einerseits eine variable Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten und andererseits unnötige Lärmimmissionen durch Fahrverkehr innerhalb des Baugebietes zu vermeiden.

5.8 Erhaltung von Bäumen

Aufgrund der Forderung des Regierungspräsidenten und des Oberkreisdirektors sowie wegen ihrer stadtbildprägenden Bedeutung werden Festsetzungen zur Erhaltung der Bäume getroffen.

Weitergehenden Forderungen nach Festsetzung des Obstbaumbestandes zwischen dem Bahngelände und dem Grundstück Nevigeser Straße 45 wurde nicht gefolgt, da es sich dabei um Bäume mit einer Wuchshöhe unter 15 m handelt, die keine stadtbildprägende Wirkung entfalten.

Beim Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche wird darauf geachtet, daß vorhandenes Grün soweit wie möglich erhalten wird.

5.9 Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Schmalenhofer Straße (L427), Nevigeser Straße (L 74) und Sontumer Straße.

Die Zufahrt zum geplanten S-Bahn-Haltepunkt soll von der Schmalenhofer Straße her über eine neu zu bauende öffentliche Verkehrsfläche erfolgen.

Die Ausbaubreite wurde dabei so dimensioniert, daß ein reibungsloser und verkehrssicherer Fahrverkehr sowie die Errichtung von Haltepunkten für den Omnibusverkehr möglich ist.

Darüber hinaus sind zur Erschließung Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Wohnweg und verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, um störenden Durchgangsverkehr auszuschließen.

Um eine Fußwegverbindung zwischen dem Bebauungsplangebiet Bastersteich und dem S-Bahn-Haltepunkt zu schaffen, wurde entlang der Bahnlinie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

5.10 Umweltschutz

Aufgrund der Überprüfung der Schallimmissionen werden für die überbaubaren Flächen entlang der Nevigeser Straße/Schmalenhofer Straße passive Schallschutzvorkehrungen durch die Festsetzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm getroffen. Dadurch soll für die in den MI-Gebieten zulässigen Wohngebäude eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet werden.

Die Überprüfung der Schallsituation ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Um sicherzustellen, daß durch die Festsetzung des Bebauungsplanes keine erheblich belästigenden Emissionen aus der Nutzung im Gebiet selbst hervorgerufen wird, sind in den 1-6 MI-Gebieten Betriebe und Anlagen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Emission gegliedert worden.

Daher sind in den obengenannten Baugebieten nur die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten nichtstörenden Betriebe zulässig.

6. Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist

Entlang der Fläche für den Gemeinbedarf liegt eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Zur Sicherstellung eines notwendigen Schutzstreifens wird eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche als sonstige Darstellung im Bebauungsplan vermerkt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Kanäle zum Pumpwerk des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes in der Straße Burgfeld hin entwässert.

Von dort wird das Abwasser zum Kostenberg-Sammler befördert und anschließend der Kläranlage Angerfeld zugeführt.

Die abwassertechnische Erschließung der vorhandenen Bebauung im Süden des Plangebietes ist durch einen Privatkanal zwischen Nevigeser Straße und Eisenbahnlinie gesichert.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von der Schmalenhofer Straße ein neuer Kanal über die Planstraße mit Anbindung an den Kanal in der Nevigeser Straße zu verlegen.

8. Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gem. Runderlaß des Innenministers (Rd.Erl) vom 31.07.1984/VC 2/900.11-"Hinweise für die Planung von Spielflächen", geändert durch Runderlaß des Innenministers vom 29.03.1978/VC 2/VC 4/901.11-.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit dafür ergeben sollte, soll dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

10. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadt nach überschlägiger Ermittlung Kosten in Höhe von 1,185 Mio. DM. Die Finanzierung der Kosten ist durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt zu sichern.

Velbert, 01.08.1986

In Vertretung



(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat

Gehört zur Verfügung vom 11. Feb. 1987

AZ. 35.2-12.21

Der Regierungspräsident
Düsseldorf