

gründung zum Bebauungsplan Nr. 671.1 - Pfeilstraße Ost - gemäß  
§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist neben der Sicherung der gewerblichen Struktur der Schutz der im Randbereich teilweise vorhandenen Wohnnutzung vor Lärmimmissionen. Der Bebauungsplan soll die ortsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung und die Erhaltung von Arbeitsplätzen sowie für gewerbliche Investitionen am vorhandenen Standort schaffen und verhindern, daß sich das Wohnen in den Innenbereich ausdehnt.

## 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Eisenbahnlinie Velbert - Heiligenhaus,
- im Westen durch die westliche Grenze der Schulstraße bzw.  
die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 307 tlw.,  
308, 310 und 311 der Flur 11 der Gemarkung Velbert,
- im Süden durch die südliche Grenze der Schloßstraße,
- im Osten durch die östliche Grenze der Schwanenstraße.

Damit wird ein im Zusammenhang regelungsbedürftiges Gebiet erfaßt.

Bei einem Gespräch der Verwaltung mit Vertretern des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und dem Regierungspräsidenten Düsseldorf wurde die Zustimmung des Regierungspräsidenten zum Bebauungsplan Nr. 671 - Pfeilstraße - in Aussicht gestellt, wenn die Flurstücke 66 und 67 tlw. der Flur 10 und die Flurstücke 302, 304, 306, 307 tlw., 308, 310, 311 der Flur 11 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes herausgenommen werden.

Begründet wurde dies mit der Notwendigkeit, die Umnutzung der dichten Wohnbebauung entsprechend den im Flächennutzungsplan beschlossenen Zielsetzungen in Arbeitsplätze weitergehend zu untersuchen und für die Durchführung konkrete Vorstellungen zu entwickeln.

Da für dieses Gebiet - im Gegensatz zum übrigen Planbereich - kurzfristig Aktivitäten, die zu einer weiteren städtebaulichen Fehlentwicklung führen könnten, nicht zu befürchten sind, wurde empfohlen, das Plangebiet zu teilen.

Den Plan im übrigen Gebiet nicht weiterzuführen, wäre zum einen nicht gerechtfertigt, weil dort nach Abwägung der unterschiedlichen Belange Festsetzungen getroffen werden können und zum anderen die akute Gefahr von Fehlentwicklungen besteht, die durch den Bebauungsplan unterbunden werden sollen.

Dem wird durch die Teilung des Gebietes und die Weiterführung dieses Bebauungsplanes Nr. 671.1 - Pfeilstraße Ost - Rechnung getragen.

### 3. Vorgaben für die Planung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 671.1 - Pfeilstraße Ost - liegt als Arbeitsplatzstandort günstig am nördlichen Rand der Innenstadt.

Die Verkehrszüge Schloßstraße (B 227) und Schulstraße tangieren das Plangebiet, so daß die Anschlüsse an die überörtlichen Hauptverkehrszüge Bundesautobahn BAB 44 und Bundesstraße B 224 schnell erreichbar sind (ca. 1,0 - 1,5 km).

Die Bau- und Nutzungsstruktur ist geprägt durch kleine und mittlere Betriebe, die ihren Ursprung teilweise im 19. Jahrhundert haben.

Durch Modernisierung und Erweiterung haben die Betriebe ihre Expansionsgrenze am vorhandenen Standort erreicht.

Diese gewerbliche Struktur in Verbindung mit den ehemals dazugehörigen Wohnnutzungen haben eine Gemengelage entstehen lassen, die einer geplanten Ordnung bedarf.

#### 4. Vorbereitende Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist das Plangebiet als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Die Schloß- und Schulstraße werden entsprechend ihrer örtlichen Bedeutung als "Hauptverkehrszüge" dargestellt.

Die Festsetzung einer Fläche entlang der Schloßstraße als Mischgebiet (MI) ist zweckmäßig und notwendig, weil aufgrund der vorhandenen Nutzung mit nicht wesentlich störenden Betrieben und Wohnungen entlang der Schloßstraße auf beiden Seiten der Schloßstraße der städtebauliche Charakter gewahrt bleiben soll.

Angesichts der nachbarlichen gewerblichen Struktur im Plangebiet wird das Ziel aufrechterhalten, daß sich dieser Bereich nicht zu einem Wohngebiet entwickeln soll.

#### 5. Festsetzungen

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

##### 5.1.1 Mischgebiet (MI)

Aufgrund der Bestandssituation mit sich nicht wesentlich störenden Wohn- und Gewerbenutzungen entlang der Schloßstraße im Zusammenhang mit der typischen Gebietsstruktur auf der nicht zum Plangebiet gehörenden gegenüberliegenden Straßenseite wird dieser Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Stärker emittierende Betriebe sollen deshalb auf Dauer nicht mehr zugelassen werden, und der Anteil der Wohnnutzung soll auf lange Sicht möglichst reduziert werden. Das wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 unterstützt. Trotz dieser langfristigen Zielsetzung besteht für die vorhandenen Anlagen Bestandsschutz.

Ein MI-Gebiet ohne das Wohnen einschränkende Festsetzungen könnte sich auf Dauer zu einem Wohngebiet entwickeln und damit die angrenzende gewerbliche Struktur gefährden, weil sich diese aus Rücksicht auf die Wohnungen nicht weiterentwickeln könnte. Im 2-MI-Gebiet wird diese Festsetzung nicht getroffen, um die erhaltenswerte Eigenart des Gebäudes zu gewährleisten.

#### 5.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e))

Angesichts der vorhandenen Gemengelage werden unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzt, damit sich unter Beachtung des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme sowohl die gewerbliche Nutzung entwickeln kann, als auch die Wohnungen in den Mischgebieten vor unzumutbaren Beeinträchtigungen bewahrt werden.

Der Ausschluß einzelner Betriebsarten wird vorgenommen wegen der Unverträglichkeit mit Wohnnutzungen aufgrund branchenbedingter Nacharbeiten, wegen geruchsintensiver Produktionsverfahren oder sonstiger Nachteile für die Umgebung. Wesentliche planübergreifende Auswirkungen auf den Bereich nördlich der Bahnlinie sind durch den vorhandenen Abstand und den Bewuchs sowie aufgrund der topographischen Lage nicht zu befürchten. Die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Bahnlinie soll die vorhandene Abschirmung unterstützen. An den Stellen, an denen die bestehenden Gebäude bis unmittelbar an die Bahnlinie heranreichen, übernehmen diese Gebäude auch die Funktion der Abschirmung.

Der Ausschluß von Öffnungen in den der Bahnlinie zugewandten Fassaden ist eine weitere Festsetzung zur Förderung der gesunden Wohnverhältnisse im Bereich nördliche der Bahn.

Konsequenzen, die sich für Wohngebäude durch Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ergeben, werden unter Punkt 6 "Grundsätze für soziale Maßnahmen" erläutert.

Planungsalternativen, das Plangebiet als Wohngebiet auszuweisen, wurden nicht weiterverfolgt, da die Flächennutzungsplanung der Stadt Velbert dies als siedlungspolitisches Leitziel nicht vorsieht und auch aus heutiger Sicht der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen größere Bedeutung zukommt.

Die Festsetzung von uneingeschränkten Gewerbegebieten wird nicht mehr vorgenommen - in der 1. öffentlichen Auslegung waren das 3 und 4 GE(e)-Gebiet als 1 und 2 GE-Gebiet festgesetzt -, da die dort ansässigen Betriebe durch die einschränkende Festsetzung nicht übermäßig beeinträchtigt werden und die in der Nachbarschaft noch vorhandene Wohnnutzung dadurch mehr geschützt werden soll.

#### 5.2 a) Maß der baulichen Nutzung

In den eingeschränkten Gewerbegebieten werden die höchstzulässigen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um eine variable Ausnutzung der Grundstücke nicht einzuengen und bauliche Ergänzungen zu ermöglichen. Gerade im gewerblichen Bereich ist dies eine Voraussetzung für einen wirtschaftlichen und technisch einwandfreien Betriebsablauf und die schnelle Einstellung auf neue Erfordernisse.

In dem 1, 3, und 4 MI-Gebiet wird entgegen den Bestimmungen der BauNVO die GRZ auf 1,0 festgesetzt, um eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse auch in größerem Umfang zu ermöglichen. Die im Mischgebiet ansonsten nicht überbaubare Fläche von ca. 40 % des Grundstücks kann somit eingeschossig überbaut werden. Als Ausgleich und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und angemessener Wohnqualität in den Mischgebieten wird diese Fläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht im bauordnungsrechtlichen Verfahren die Verpflichtung zu einem Pflanzgebot.

Im 2-MI-Gebiet wird die GRZ auf 0,2 reduziert, um das erhaltenswerte Gebäude Schloßstraße 35 mit umliegendem Garten in seinem jetzigen Zustand zu sichern.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) orientiert sich in den Mischgebieten an den höchstzulässigen Werten der BauNVO. Dieser Wert wurde allerdings entsprechend der erhöhten Grundflächenzahl (GRZ) heraufgesetzt, um eine sinnvolle Ausnutzung der wertvollen Flächen zu ermöglichen.

Die GFZ in den eingeschränkten Gewerbegebieten orientiert sich ebenfalls an den Werten der BauNVO. Es wurde eine zweigeschossige Bebauung angenommen, da sich bei den Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen im Mittel eine Zweigeschossigkeit ergibt.

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. Die zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen können maximal eingeschossig bebaut werden, um die anschließende Straßenrandbebauung bzw. die anschließende zweigeschossige Bebauung im Blockinnenbereich ordnungsgemäß beleuchten zu können (s. auch Punkt 5.8).

Werden diese Flächen bebaut, so ist darauf eine Bepflanzung vorzunehmen.

Die vorgenannte Gliederung wird der jetzigen und zukünftigen Nutzung eher gerecht, als die Möglichkeit zur Errichtung zweigeschossiger Hallen auf großen Flächen.

Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit im Blockinnenbereich bzw. im 3 und 4 GE(e)-Gebiet soll eine gewerbliche Nutzung mit Variationen ermöglichen.

- 5.2 b) Besondere städtebauliche Gründe für die Zulässigkeit eines höheren Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) in den Mischgebieten (§ 17 Abs. 10 BauNVO):

Die vorhandenen Mischgebiete sollen im Grundzug erhalten, künftig jedoch nicht mit der Zielrichtung Wohnen, sondern langfristig behutsam mit der Zielrichtung auf Vermehrung der Arbeitsplätze weiterentwickelt werden. Begründet ist dies mit der Immissionsbelastung des Gebietes durch vorhandene Produktionsstätten einerseits, und mit der Schaffung neuer citynaher Arbeitsplätze zur Verbesserung der Erwerbsstruktur andererseits.

Die Wohnnutzung wird deshalb durch die textliche Festsetzung Nr. 5 eingeschränkt.

Um die Entwicklung des gewerblichen Anteils in den Mischgebieten zu fördern, wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 festgesetzt, weil Arbeitsplätze für nicht wesentlich störende Produktion oder für Dienstleistungen insbesondere in den Erdgeschossen untergebracht werden sollen.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde auf 1,6 festgelegt, damit zusätzlich in den Obergeschossen auch künftig Wohnungen oder andere nicht wesentlich störende Nutzungen untergebracht werden können.

Diese verhältnismäßig intensive bauliche Nutzungsmöglichkeit soll auch zu Investitionen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze anreizen.

### 5.3 Baugrenzen

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

Im Bereich der Bahnlinie sind, soweit möglich, die Baugrenzen im Abstand von ca. 5,00 m zur Böschungsoberkante festgesetzt worden; bei bestehenden Gebäuden wurde dieses Maß unterschritten.

### 5.4 Bauweise

Eine offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen, hat sich aufgrund der bisher mit solchen Festsetzungen in GE(e)-Gebieten gesammelten Erfahrungen als nicht sinnvoll erwiesen, da je nach Grundstückszuschnitt die Festsetzung der Bauweise eine unbeabsichtigte Härte bedeuten würde, die offene Bauweise aufgrund des Zwangs, Abstandsflächen einhalten zu müssen, die geschlossene Bauweise aufgrund des Zwangs, auf die Grundstücksgrenzen bauen zu müssen.

### 5.5 Ausschluß des Verkaufs an Endverbraucher in den eingeschränkten Gewerbegebieten

Der Verkauf von Waren an Endverbraucher wird aus folgenden Gründen in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen:

- Im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist der gesamte Innenstadtbereich von Velbert-Mitte als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Auf diesen Flächen kann der Bedarf an Waren für Endverbraucher ausreichend gedeckt werden, sie lassen zudem noch eine Erweiterung der Geschäftsflächen für einen überschaubaren Zeitraum zu.

Eine Erweiterung dieser Flächen oder die Festsetzung von gewerblichen Flächen mit der Möglichkeit einer Nutzung als Geschäftsflächen würde den Entwicklungszielen, die im Flächennutzungsplan festgelegt sind, widersprechen und durch Abzug von Kaufkraft den Bestand und die Entwicklung im Kerngebiet gefährden.

Die bisher vom Rat der Stadt mit Nachdruck verfolgte Leitlinie, alles zu unternehmen, um das Kerngebiet zu stärken, würde dadurch unterlaufen.

- Der erhöhte Aufwand an Verkehr und Stellplätzen, der beim Verkauf von Waren an Endverbraucher nachgewiesen werden muß, würde wertvolle Gewerbeflächen verbrauchen, die für die Schaffung von stadtnahen Arbeitsplätzen dringend benötigt werden.

#### 5.6 Erschließung

Die äußere Anbindung ist durch die vorhandenen Straßen sichergestellt. Zur Erschließung der gewerblichen Flächen im Blockinnenbereich wird parallel zur Schloßstraße eine Straße für den öffentlichen Verkehr als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine Planungsvariante, statt der Planstraße parallel zur Schloßstraße die Mittelstraße über die Schloßstraße hinaus ins Plangebiet zu verlängern mit abschließendem Wendeplatz, wurde nicht weiterverfolgt, da die jetzt vorgelegte Planung eine bessere und vielfältigere Ausnutzung der Grundstücke zuläßt und den Verkehrsfluß auf der Schloßstraße erheblich weniger behindert und eine sparsamere und rationellere Lösung im Hinblick auf die Bodennutzung darstellt.

#### 5.7 Stellplätze

Stellplätze werden nicht festgesetzt, da die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro qm Gewerbefläche aufgrund der unterschiedlichen Nutzung stark differiert.

Der Stellplatznachweis für die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist vom Nutzer im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu führen.

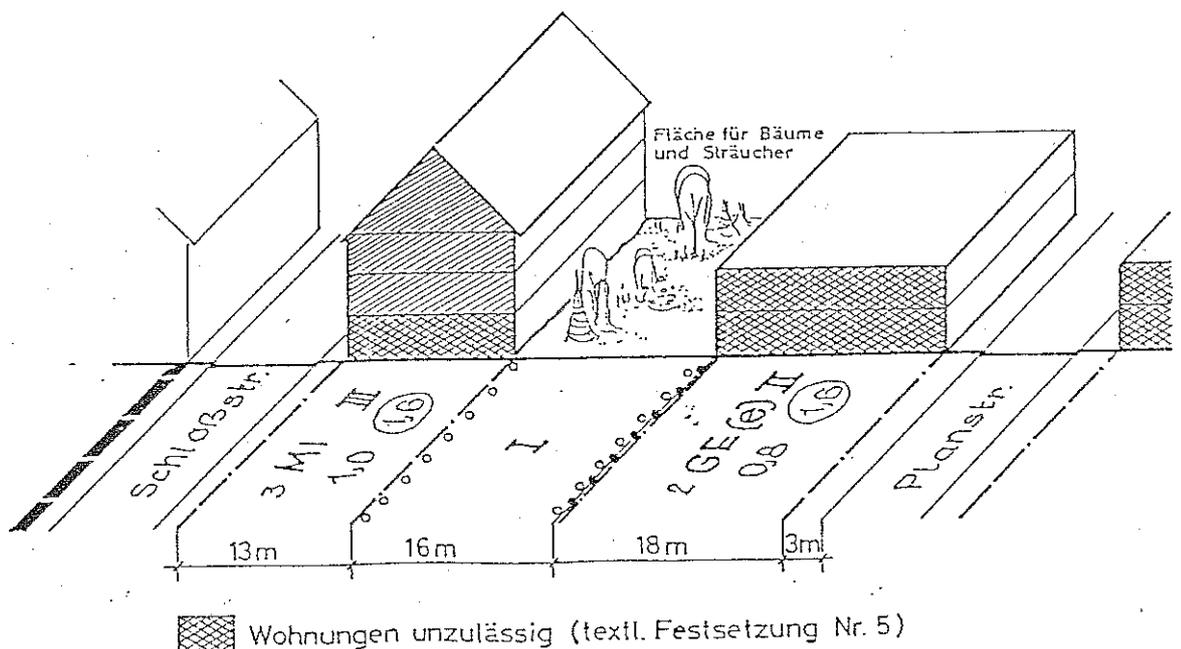
### 5.8 Festsetzungen von Bepflanzungen

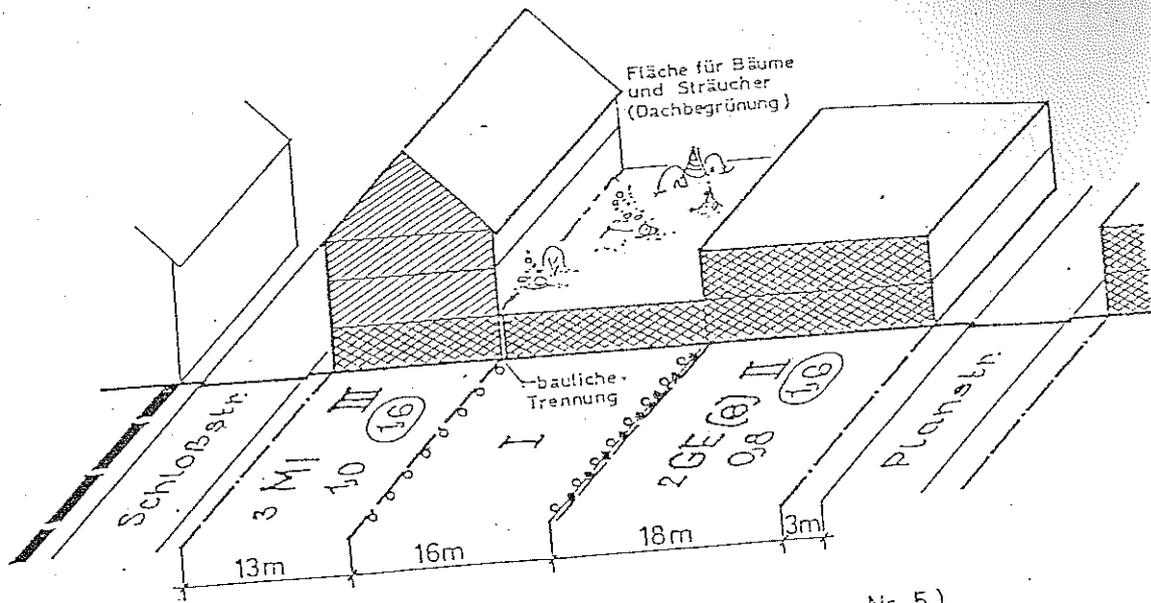
Die Festsetzung einzelner Bäume wird aufgrund der Anregung des Regierungspräsidenten, Düsseldorf, und auf dem Grundstück Schloßstraße 35 auf Wunsch des Eigentümers vorgenommen. Begründet wird die Anregung mit der Stadtbildpflege und dem Mesoklima. Im einzelnen handelt es sich um folgende Gehölze:

- Blutbuche vor dem Haus Schwanenstraße 75
- Trauerweide im Garten des Hauses Schwanenstraße 47
- 2 Platanen, Linde, Roßkastanie, Esche und Eibe auf dem Grundstück Schloßstraße 35.

Die Festsetzung einer Roßkastanie vor dem Haus Schwanenstraße 75 entfällt, da dieser Baum nicht mehr existiert.

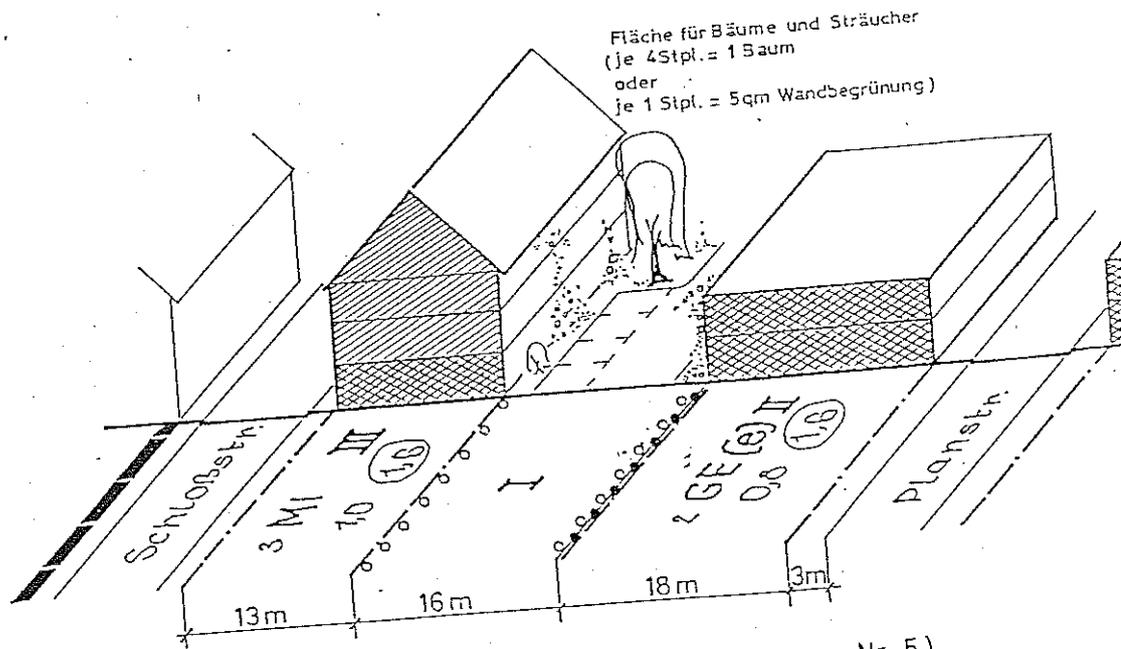
Erläuterung der textlichen Festsetzungen (Nr. 3, 5, 6.2, 6.3) und der Festsetzungen bezüglich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  in Zusammenhang mit der I-geschossigen Überbauung dieser Flächen am Beispiel des 3 MI-Gebietes.



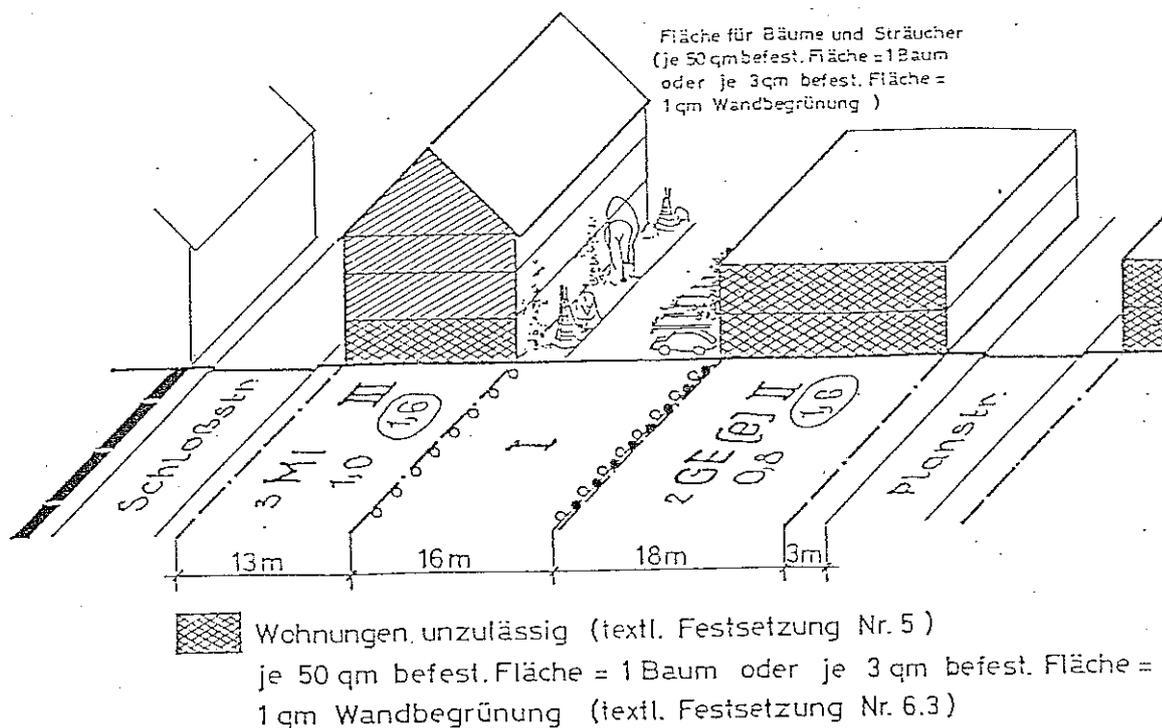


 Wohnungen unzulässig (textl. Festsetzung Nr. 5)  
 bauliche Trennung (textl. Festsetzung Nr. 3)

Ausnahmen zu den Festsetzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.



 Wohnungen unzulässig (textl. Festsetzung Nr. 5)  
 je 4 Stpl. = 1 Baum oder  
 je 1 Stpl. = 5qm Wandbegrünung (textl. Festsetzung Nr. 6.2)



Die flächenmäßige Festsetzung von Bäumen und Sträuchern im Zusammenhang mit der möglichen eingeschossigen Überbauung soll den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung tragen. Gerade in Kleingemengelagen, in denen die Lösung der Konflikte von den Abstandflächen 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. 6.2 und 6.3). 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.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Bahnlinie dient der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nördlich der Bahnlinie außerhalb des Plangebietes.

Die unterschiedliche Signatur der Flächen resultiert aus der verschiedenartigen Nutzung der Flächen.

### 5.9 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt und wird gegebenenfalls durch die Stadtwerke Velbert ergänzt.

Die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation - erfolgt, um den erhöhten Anforderungen der gewerblichen Betriebe an Elektrizität Rechnung zu tragen.

Die vorhandene Ferngasleitung steht in keinem direkten Zusammenhang mit der Gasversorgung des Plangebietes. Sie ist als Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

### 5.10 Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene städtische Kanalisation bzw. wird im Zuge des Baus der Planstraße in diesem Bereich ergänzt. Die Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) gegen den Bebauungsplan sind für die weitere Bearbeitung des Planes unerheblich, da der überwiegende Teil des Plangebietes bereits entwässert wird. Für den Fall, daß zusätzliche Flächen versiegelt werden, gleichen die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern diese aus, da durch die Bepflanzung eine natürliche Rückhaltung entsteht.

Zudem ist im Entwässerungsgebiet der Bau des Regenüberlaufbeckens Naurath vorgesehen. Der Baubeginn des Beckens ist laut Angaben des Ruhrverbandes für 1991 vorgesehen.

Sanierung und Neubauvorhaben am Entwässerungssystem außerhalb des Plangebietes lassen sich nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 671.1 - Pfeilstraße Ost - bewirken. Durch diesen Bebauungsplan wird kein Erfordernis für solche Maßnahmen geschaffen.

#### 5.11 Immissionsschutz

Nach Überprüfung der Schallimmissionen sind zur Gewährleistung der Wohnruhe in den MI-Gebieten Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

Für einzelne Straßenabschnitte werden Flächen mit Vorkehrungen zum Schallschutz festgesetzt. Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Öffnungen an den der Bahnlinie zugewandten Gebäudeteilen soll Emissionen aus dem 4-GE(e)-Gebiet verhindern, die das Wohngebiet nördlich der Bahnlinie beeinträchtigen könnten.

Die bauliche Trennung (textl. Festsetzung Nr. 3) zwischen zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteilen und gewerblich genutzten Gebäudeteilen in den Mischgebieten ist notwendig, um die Wohnungen vor Körperschall und Erschütterungen zu schützen.

#### 5.12 Spielflächen

Der Nachweis über die ausreichende Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten "Anlage zu dieser Begründung gemäß Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - VC2 - 901.11 - Hinweise für die Planung von Spielflächen", geändert durch "Runderlaß des Innenministers vom 29.03.1978 - VC 2/VC 4 - 901.11 -".

### 5.13 Umweltverträglichkeit

In einzelnen Bereichen des Bebauungsplanes stehen Wohnhäuser, die durch die Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes in ihrer jetzigen Nutzung auf Dauer nicht mehr gesichert werden. Konsequenzen, die sich daraus ergeben, werden unter Punkt 6 "Grundsätze für soziale Maßnahmen" erläutert (BauGB § 180).

Ansonsten verbessert sich die Situation für die angrenzenden Gebiete und die Mischgebiete im Planbereich erheblich, da die ehemals stark emittierenden gewerblichen und industriellen Nutzungen ausgeschlossen sind bzw. deren zulässige Emissionen eingeschränkt werden.

Die Staffelung der Nutzung (MI - GE(e)) im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Bepflanzung soll gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewirken, die in wirtschaftlicher Hinsicht aber nicht zu Lasten der Gewerbebetriebe gehen, sondern bei Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander aufgrund der planungsrechtlich gesicherten Situation für alle Beteiligten Vorteile bietet.

Altablagerungen sind lt. Stellungnahmen des Oberkreisdirektors des Kreises Mettmann und des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft im Plangebiet nicht vorhanden. Sollten künftig aufgrund neuer Erkenntnisse und Untersuchungsmöglichkeiten Verdachtsmomente auftreten, sind entsprechende Untersuchungen und eventuelle Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Zuge einer Gefährdungsabschätzung im Bebauungsplan Nr. 673 - Eckstraße - ist eine Kontamination des Grundwassers durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) festgestellt worden.

In Zusammenarbeit mit der Gewerbeaufsicht sind unter Zugrundelegung der ungefähren Grundwasserfließrichtung alle Gewerbebetriebe im Plangebiet auf Umgang mit CKWs untersucht worden. Es kann davon ausgegangen werden, daß der Verursacher nicht im Plangebiet angesiedelt ist.

Auch durch die vom StAWA angesprochenen außerhalb des Plangebietes gelegenen Altlasten können Auswirkungen auf das Plangebiet unter Berücksichtigung der bereits erwähnten Grundwasserfließrichtung ausgeschlossen werden.

#### 6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Da sich durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der noch im Plangebiet wohnenden Menschen ergeben könnten, sind folgende grundsätzliche Maßnahmen als allgemeine Zielvorstellungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehen:

1. Für die Planverwirklichung müssen Vorstellungen sowohl in zeitlicher als auch in räumlicher Hinsicht entwickelt werden, die geeignet sind, die Betroffenen frühzeitig über die anstehenden Maßnahmen zu unterrichten und ihnen Gelegenheit zu geben, sich rechtzeitig auf die Maßnahme einzustellen.

Daraus folgt:

Nach Aufstellung eines Gesamtkonzeptes ist für die zeitliche und räumliche Abwicklung der Planverwirklichung ein Zeit- und Maßnahmenplan zu entwickeln, der zu gegebener Zeit jeweils fortzuschreiben ist, wenn sich neue Erkenntnisse bzw. andere Abhängigkeiten ergeben (Sozialplan).

Die Betroffenen sind darüber zu informieren.

2. Der Ablauf der Planverwirklichung muß gewährleisten, daß die Beeinträchtigungen für die Betroffenen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Daraus folgt:

Die Stadt wird bemüht sein, bei Maßnahmen aufgrund dieses Planes dahingehend mitzuwirken, daß mögliche Beeinträchtigungen der Betroffenen auf einen absehbaren Zeitraum beschränkt bleiben, die Funktionsfähigkeit des Gebietes jedoch nicht gefährdet wird.

3. Zur Vermeidung bzw. Milderung der Beeinträchtigungen der Betroffenen wird die Stadt bemüht sein, alle in Betracht kommenden Hilfs- und Förderungsmöglichkeiten auszuschöpfen.

Daraus folgt:

Es kommen vor allem Hilfen aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen in Betracht.

Die Stadt wird bei der Vermittlung von Ersatzwohnungen und Grundstücken behilflich sein und im Rahmen der Wirtschaftsförderung bemüht sein, Interessenten zu vermitteln, die an der Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz als Betriebswohnungen, Büro oder Verwaltung interessiert sind.

Kosten, die der Stadt durch diese Maßnahmen entstehen, sind unter Punkt 8 "Kosten und Finanzierung" aufgeführt.

## 7. Bodenordnung

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

## 8. Kosten und Finanzierung

Die Durchführung der "sozialen Maßnahmen" wird mit 2.000.000,-- DM in Ansatz gebracht. Dem werden Einnahmen gegenüberstehen (z.B. durch Verkauf von angekauften Grundstücken) von 1.500.000,-- DM. Somit werden für die Realisierung dieses Bëbauungsplanes auf die Stadt Kosten in Höhe von 500.000,-- DM zukommen.

Nach überschlägiger Ermittlung entstehen durch die Verwirklichung dieses Bëbauungsplanes für die Erschließung Kosten in Höhe von ca. 750.000,-- DM.

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

Velbert, 22.10.1990

Der Stadtdirektor  
In Vertretung



(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat

Zu dieser Begründung gehören:

- Spielflächenplanung
- Schallgutachten