



Anregung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 712.01 - Industriestraße - gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 712.01 - Industriestraße - wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für dieses vorhandene Industriegebiet zu sichern und um Fehlentwicklungen in der Nachbarschaft von Wohngebieten zu verhindern.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Rande der Ortslage des Stadtbezirkes Velbert-Mitte. Die Abgrenzung, überwiegend durch örtliche Gegebenheiten (Industriestraße, Langenberger Straße, Borsigstraße) bestimmt, erfolgt so, daß ein im Zusammenhang regelungsbedürftiges Gebiet erfaßt wird.

3. Vorbereitende Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Festsetzungen

Für den überwiegenden bereits bebauten Planbereich wird Industriegebiet festgesetzt, weil die bisherige Nutzung durch vorhandene Industrieanlagen geprägt ist, die nur zum geringen Teil mit Wohnungen, insbesondere entlang der Langenberger Straße, durchsetzt sind. In Anbetracht der geringen Entfernung zur Wohnbebauung jenseits der Langenberger Straße ist die Einschränkung der Nutzung notwendig.

Diese Einschränkung stellt den Kompromiß dar, der sowohl den Belangen der Arbeitsplatzsicherung als auch den Belangen der gegenüber liegenden Wohnbebauung gerecht wird.

Die im Bebauungsplangebiet vorhandene Umspannstation wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Ein vorhandenes Wohngrundstück wird aus Gründen der Nutzungsarrondierung in die Fläche für Versorgungsanlagen miteinbezogen.

Das Plangebiet wird von einer 110 KV-Hochspannungs-Doppelfreileitung der Wuppertaler Stadtwerke berührt, die inmitten eines Schutzstreifens von unterschiedlicher Breite liegt, der aufgrund eines vom Regierungspräsidenten Düsseldorf durchgeführten Verfahrens zur Beschränkung von Grundeigentum durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert ist.

Die Leitung wird einschließlich des Schutzstreifens nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Anregung, ein Mischgebiet ohne Industrie auszuweisen, kann nicht entsprochen werden, da im Hinblick auf die vorhandenen Industriebetriebe eine sozialgerechte Bodennutzung nicht mehr gegeben wäre; die dann mögliche Vermehrung von Wohnungen würde zur Verschärfung der Spannungen im Plangebiet führen.

Nach heutigen städtebaulichen Maßstäben handelt es sich bei der vorhandenen Wohnnutzung um einen Fremdkörper innerhalb der industriellen Nutzungsstruktur. In den letzten Jahren wurden keine neuen Wohnbauten errichtet, so daß von einer zurücktretenden Wohnnutzung auszugehen ist.

Da durch planungsrechtliche Festsetzungen eine räumliche Trennung, die den Bedürfnissen des Wohnens als auch dem Gewerbe gleichzeitig gerecht würde, nicht erreicht werden kann, ist es sinnvoll, auf Flächen, die günstige Standortvoraussetzungen für die Schaffung von Arbeitsplätzen haben, den gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten den Vorrang zu geben. Da sich durch die Festsetzung "Industriegebiet" nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der noch im Plangebiet wohnenden Menschen ergeben können, sind folgende Grundsätze 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 anstehende Maßnahmen zu unterrichten und ihnen Gelegenheit zu geben, sich rechtzeitig darauf einzustellen.

Daraus folgt:

Nach Aufstellung eines Konzeptes ist für die zeitliche und räumliche Abwicklung der Planverwirklichung ein Zeit- und Maßnahmeplan zu entwickeln, der zu gegebener Zeit jeweils fortzuschreiben ist, wenn sich neue Erkenntnisse bzw. andere Abhängigkeiten ergeben. 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 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 von Beeinträchtigungen der Betroffenen wird die Stadt behilflich sein, alle in Betracht kommenden Hilfs- und Förderungsmöglichkeiten auszuschöpfen.

Daraus folgt:

Es kommen vor allem Hilfen aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen in Betracht, wie z. B.

- a) Wohngeldgesetz
- b) Bundessozialhilfegesetz
- c) Arbeitsförderungsgesetz
- d) ERP - Programme
- e) Wohnungsbauförderungsmittel

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

6. Verkehrerschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die bereits vorhandene Borsigstraße, Industrie- und Langenberger Straße gesichert.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Velbert sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung über bereits vorhandene bzw. noch zu ergänzende Entwässerungsleitungen erfolgt in die Kläranlage Hespertal bzw. über den zukünftigen Entwässerungskanal zur Kläranlage Essen-Kupferdreh.

Die Berechnung zum Generalentwässerungsplan hat ergeben, daß das Regenüberlaufbecken "Zechenweg" wesentlich überdimensioniert ist und bereits eine Drosselung des Ablaufes, wie vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) Düsseldorf gefordert, enthält. Zwischenzeitlich wurde die Sanierungsplanung Niederschlagswasserbehandlung Kläranlage Velbert-Hespertal vom Ruhrverband 1986 erarbeitet, dem Regierungspräsidenten Düsseldorf zur Genehmigung gem. § 58.1 Landeswassergesetz (LWG) vorgelegt. Die in diesem Entwurf vorgesehene Sanierung der Regenüberlaufbecken "Buchfeld" und "Wildenburg" werden z. Z. vom Tiefbauamt der Stadt Velbert planerisch überarbeitet und in Kürze dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft zur Genehmigung vorgelegt.

Eine Festsetzung gemäß § 9 a BBauG wird nicht getroffen, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und nur noch wenige zusätzliche Vorhaben möglich sind, die voraussichtlich zu keinen abwasserbeseitigungstechnischen Mißständen führen werden.

Desweiteren wurde mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft vereinbart, in Zusammenarbeit mit dem Ruhrverband eine Zwischenlösung zu finden, um den Regenwasserzufluß "Hespertal" zu drosseln. Das allgemeine Interesse an der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen überwiegt hier das generelle Ziel einer schadlosen Abwasserbeseitigung, was durch die bereits getroffenen und noch mit dem Ruhrverband abzustimmenden Maßnahmen auch für die Übergangszeit bis zum Bau der Regenüberlaufbecken weitgehend schon erreicht wird.

8. Umweltschutz

Den Belangen des Umweltschutzes wird durch die vorgesehenen Festsetzungen (Nutzungseinschränkung der Industriegebiete) ausreichend Rechnung getragen. Eintragungen im Altlastenverzeichnis des Kreises Mettmann liegen für diesen Planbereich nicht vor.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

10. Spielflächen

Für Industriegebiete ist ein Spielflächennachweis nicht erforderlich, weil keine nennenswerte Wohnnutzung zu erwarten ist, sondern die vorhandene Wohnnutzung langfristig zurücktreten wird.

11. Kosten und Finanzierung

Nach überschlägiger Ermittlung entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine Kosten.

Velbert, 01.09.1987

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 25.02.1988 A. Z. 35.2-12.21/
Velbert 7.12.21