

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 712.07 - Bessemerstraße - schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine industrielle bzw. gewerbliche Nutzung des Planbereiches. Er ersetzt dabei mit Inkrafttreten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 712.03 - Langenberger Straße - und des Bebauungsplanes Nr. 712.02 - Siemensstraße - (teilweise). Die besondere Dringlichkeit, diese Bebauungspläne zu ändern und durch den Bebauungsplan Nr. 712.07 zu ersetzen, bevor der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert rechtskräftig geworden ist, ergibt sich aus der Notwendigkeit, für verlagerungswillige Unternehmen, die z. T. ihre störenden Produktionsanlagen im Stadtgebiet von Velbert haben, die Aus-siedlung in das bereits im wesentlichen erschlossene Gewerbegebiet Velbert-Ost zu ermöglichen. Da für die Aufnahme einer Vielzahl kleinerer Gewerbebetriebe mit Grundstücksflächen von 1000 - 3000 qm der Bebauungsplan Nr. 712.03 nicht konzipiert war, und insbesondere die im Bebauungsplan Nr. 712.03 ausgewiesenen Erschließungsanlagen nicht ausreichen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 712.03 zu ändern.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 712.07 - Bessemerstraße - wird im Norden durch die Siemensstraße und im Südosten durch die Langenberger Straße begrenzt. Im Westen werden Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 712.02 einbezogen, um Änderungen der Festsetzungen auf diesen Flächen zur besseren Anpassung der Straße an das Gelände im Zusammenhang mit dem neuen Plan durchführen zu können. Der Bebauungsplan Nr. 712.07 - Bessemerstraße - ergänzt die bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 712.01, 712.02 und 712.05 und bildet mit diesen ein neues zusammenhängendes Industriegebiet für die Stadt Velbert.

3. Übergeordnete Planung

Durch die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Stadt Velbert, der auf Grund des Neugliederungsgesetzes am 31.12.1977 unwirksam wurde, ist eine gewerbliche Nutzung dieser Flächen vorbereitet worden. Der Gebietsentwicklungsplan für den Bereich des Kreises Düsseldorf-Mettmann von 1970 weist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus. Der Flächennutzungsplanentwurf für das gesamte Gebiet der neuen Stadt Velbert stellt den Planbereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche dar. Er ist mit den Trägern öffentlicher Belange in den Grundzügen abgestimmt und hat bereits gem. § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

4. Topographische Voraussetzungen für die Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nach Norden mit 10-20% Neigung abfallendes Gelände. Nur eine Teilfläche auf dem Höhenrücken im Verlauf der Langenberger Straße ist mit 0-4 % Gefälle schwach geneigt. Daraus ergibt sich die Lage der Straßen und Kanäle.

5. Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Straßen Langenberger Straße, Siemensstraße und Stahlstraße gegeben.
Die innere Erschließung erfolgt über die Bessemerstraße und Harkortstraße.

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 712.03 wurde zum Zweck besserer Erschließungsmöglichkeiten für eine Vielzahl von Betrieben die Bessemerstraße verlängert und die Harkortstraße neu geplant. Ein Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zwischen beiden Straßen gewährleistet eine fußläufige Verbindung im Plangebiet.

Änderungen an den öffentlichen Erschließungsflächen, insbesondere am Knotenpunkt Bessemerstraße/Stahlstraße aber auch an der Siemensstraße und Langenberger Straße sind bedingt durch die Anpassung an die Hanglage. An der Einmündung der Dieselstraße in die Stahlstraße entfällt das restliche Teilstück der Dieselstraße, da es als öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr benötigt wird.

6. Bebaubare Flächen

Der Bebauungsplan Nr. 712.07 weist gegenüber dem Plan Nr. 712.03 eine Erweiterung der Baugrenzen aus, um das zur Verfügung stehende Gelände besser für gewerbliche Zwecke nutzen zu können. Insbesondere im Bereich der Stahlstraße werden die Bauflächen vergrößert und die Baugrenzen auf 7,50 m bzw. 5,00 m an die Straßen herangeschoben. Weiterhin bietet sich rund um das im Plangebiet gelegene Landschaftsschutzgebiet die Möglichkeit, neue Bauflächen auszuweisen. Der Abstand vom Waldrand beträgt ca. 15,00 m und ist mit den Trägern öffentlicher Belange, insbesondere dem Forstamt Mettmann abgestimmt.

7. Art und Maß der Nutzung

Die im Text festgesetzten Beschränkungen in der Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gewerbe- und Industriegebiete erfolgen auf Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes, weil die lt. Rd. Erl. des Ministers für Arbeit und Soziales vom 25.08.1974 (MBL. NW. S. 1688) erforderlichen Abstände zu bewohnten Gebieten und zu den Gebieten der Naherholung nicht ausreichen und evtl. Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wurden so getroffen, daß die besonderen Merkmale der Landschaft, die topographischen Verhältnisse und Sichtbeziehungen weitgehend berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere für die Festsetzung der Baumassenzahl BMZ von 6,0 im 3 GI-Gebiet, wo einer zu starken Überbauung vorgebeugt werden soll. Zum Ausgleich der Reduzierung der BMZ werden die Baugrenzen erheblich ausgeweitet, so daß dem Eigentümer keine Nachteile entstehen.

8. Sonstige Festsetzungen

Die Bauweise ist entlang der Siemensstraße von "offener" in "geschlossene" geändert worden, um größere zusammenhängende Baukörper zu ermöglichen, die bei modernen Produktionsanlagen zweckmäßig sind. Entlang der Langenberger Straße (L 427) ist ein Schutzstreifen festgesetzt mit Pflanzgebot (PZG) für flächenmäßige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, um das Gewerbegebiet aus landschaftsgestalterischen Gründen einzugrünen. In den Bebauungsplan ist eine 110 kV-Hochspannungsleitung mit dazugehörendem Schutzstreifen von insgesamt 40 bzw. 80,0 m Breite von der Wuppertaler Stadtwerke AG nachrichtlich übernommen worden. (Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Planfeststellungsbeschluß des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 24.01.1962 (Az.: 13.20-60/61)). Inmitten des Plangebietes liegt ein Landschaftsschutzgebiet, das als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt ist.

In einem Streifen von 15,0 m Breite um diese Waldfläche sind auf Verlangen des Forstamtes Mettmann Nebenanlagen aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

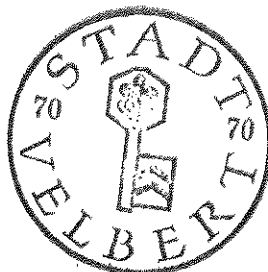
Östlich der Langenberger Straße an der Kreuzung mit der Siemensstraße wird das bereits bestehende, vom Landesstraßenbauamt gebaute und unterhaltene Regenrückhaltebecken festgesetzt. Zur Sicherung des verrohrten Abflusses aus dem Regenrückhaltebecken wird die Baugrenze parallel zur Siemensstraße auf 9,0 m zurückgesetzt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

sind voraussichtlich nicht erforderlich, benötigte Flächen zur Erschließung, Ver- und Entsorgung sind im Eigentum der Stadt. Sollten solche Maßnahmen dennoch erforderlich werden, so dient dieser Bebauungsplan hierzu als Grundlage.

10. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über den Sammler "Eintrachtstraße" sowie den Hauptsammler "Hefeler Straße" in die Kläranlage Velbert-Hespertal.
11. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Velbert sichergestellt.
12. Der Stadt entstehen nach überschlägiger Ermittlung aus der Realisierung der Planung Kosten in Höhe von rd. 4.225.000,-- DM. Hiervon trägt die Stadt den satzungsgemäßen Anteil.
13. Die Finanzierung wird durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushaltsplänen der Stadt sichergestellt.
14. Eine Spielflächenplanung ist nicht erforderlich, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein reines Industrie- bzw. Gewerbegebiet handelt.

Velbert, 26.05.1981



Der Stadtdirektor
In Vertretung

Voigt
(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat