

139

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 718 – Metallstraße -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

01. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes Velbert-Mitte und wird begrenzt durch die B 224 und Metallstraße im Nordosten, die Bahnanlagen im Westen, die Metallstraße im Südosten und die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 368 der Gemarkung Velbert, Flur 27 im Süden.

02. Vorbereitende Planung

Der Flächennutzungsplan, der für den Planbereich bisher gewerbliche Baufläche darstellte, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Vorgesehen ist die zusätzliche Darstellung einer Sondergebietsfläche SO mit der Zweckbestimmung Bau -Heimwerkermarkt, Gartencenter. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen sein. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

03. Ziel und Zweck der Planung

Im Hinblick auf die in Velbert nur sehr beschränkt verfügbaren Flächen zur Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten ist es erforderlich, an geeigneten Standorten eine entsprechende städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Im Plangebiet befand sich bis vor kurzem ein Gießereibetrieb. Aus wirtschaftlichen Gründen ist es erforderlich, mehrere solcher Betriebe an anderer Stelle zu konzentrieren, um langfristig den Gießereistandort Velbert zu sichern. Da der bisher im Plangebiet befindliche Gießereibetrieb inzwischen aufgegeben wurde ist es Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, auf der freigezogenen Fläche neben der Ausweisung gewerblicher Bauflächen die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes und Gartencenters mit ca. 16000 m² Fläche (einschließlich Freiverkaufsflächen) zu ermöglichen. Durch die Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden.

04. Festsetzungen

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden Gewerbegebiete (GE) und "Sonstiges Sondergebiet" (SO) festgesetzt.

4.1 Gewerbegebiete

Für das Bebauungsplangebiet werden in Teilbereichen Gewerbegebiete festgesetzt. Die Festsetzungen der Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich zum Teil an den bestehenden Strukturen bzw. stellen eine sinnvolle Ergänzung dar. Die Gewerbegebiete wurden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach § 1 Abs.4 BauNVO gegliedert, d.h. nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften. Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagearten wurden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt hier der Formulierung die neueste Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen (Anhang zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumord-

140

nung und Landwirtschaft vom 31.03.1990 –VB 3-8804.25.1-) zugrunde. In der Auflistung der Anlagen- und Betriebsarten wurden nur diejenigen aus der Abstandsliste aufgeführt, die keiner Genehmigung nach § 4 Bundes - Immissionschutzgesetz (4.BimSchV) bedürfen und ohnehin bis auf wenige Ausnahmen in Gewerbegebieten nicht zulässig sind. Die übrigen Einschränkungen werden getroffen, um einer möglichen Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch die nahegelegene Innenstadt (Fußgängerzone) zu begegnen und die notwendige Bereitstellung von Flächen für den Bedarf an Baugrundstücken für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden Gewerbes sicherzustellen.

4.2 Sonstiges Sondergebiet

Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter als großflächiger Einzelhandelsbetrieb wird festgesetzt, um an diesem geeigneten Ort die Ansiedlung eines großflächigen Fachmarktes zu ermöglichen. Für diese Sondergebietsnutzung liegt bereits eine gutachterliche Stellungnahme vor, welche belegt, daß keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zu erwarten sind. Das Gutachten legt in einer dezidierten Analyse ein objektspezifisches Einzugsgebiet fest. Nach der Prognose zur Umsatzherkunft ist zu erwarten, daß vom Planvorhaben unter anderem bisher aus Velbert abfließende Kaufkraft gebunden wird, also eine legitime Erhöhung der Eigenbindungsquote darstellt. Mit der verbleibenden Erhöhung eines Kraftkraftzuflusses aus dem weiteren Einzugsgebiet sind Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren auszuschließen. Die zentralörtliche Funktion benachbarter Versorgungsbereiche wird mit der Ansiedlung des Planvorhabens nicht gefährdet.

Für die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Velbert wird im Gutachten festgestellt : "Negative Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung bestehender Versorgungsstrukturen sind nicht festzustellen, da die zu erwartenden Umsatzentzugseffekte nicht zur Existenzaufgabe mit der Folge möglicher Funktionsbeeinträchtigungen führen. Unterschiedliche Auswirkungen zwischen den einzelnen Wettbewerbern mit einer letztendlich möglichen Gefährdung einzelner Anbieter führen aber nicht zur Beeinträchtigung von Versorgungsstrukturen. Durch die zentrumsnahe Standortlage sind positive Kopplungseffekte für den weiteren innerstädtischen Einzelhandel möglich".

Weiterhin werden Festsetzungen getroffen, die den Bau- und Heimwerkermarkt sowie das Gartencenter auf die Sortimente der sogenannten "Kölner Liste" begrenzen um Fehlentwicklungen im Hinblick auf zentrentypische Sortimente zu vermeiden.

Der Anregung des Forstamtes Mettmann jedwede Bebauung innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 15,0m zur außerhalb des Plangebietes liegenden Waldfläche auszuschließen wird gefolgt. Die Baugrenzen sind entsprechend festgesetzt. Ein entsprechender Hinweis auf das Landesforstgesetz wird im Bebauungsplan aufgenommen.

05. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes, außer dem Gebiet 1 GE, erfolgt ausschließlich von einer neu zu bauende Stichstraße über die Metallstraße gegenüber der Zu-/Abfahrt zur B 224 Fahrtrichtung Wuppertal (Anschlußstelle Velbert-Mitte). Der Anregung der Telekom entsprechend sind ausreichend und geeignete Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorhanden.

Für das Gebiet 1 GE erfolgt die Erschließung von der Bahnhofstraße über die vorhandene Privatstraße (Flurstücke Nr. 67 und 103).

Entlang der Metallstraße und zwischen dem Gebiet 1 GE und dem Sondergebiet wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

06. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Kommunikationsanlagen wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist über die vorhandene Kanalisation gewährleistet. Die Entwässerung erfolgt über bereits vorhandene Kanäle in die Kläranlage "Hespertal", deren Erweiterung zur Erfüllung der gültigen Mindestanforderungen für die Reinigung von Abwässern bereits abgeschlossen ist. Das Plangebiet liegt im direkten Einzugsbereich des Regenüberlaufbeckens "Zechenweg".

Die Entwässerung kann als gesichert angesehen werden, da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bestehendes Gebiet handelt, das mit Regen- und Schmutzwasser an dem bestehenden Kanalnetz angeschlossen ist. Zusätzliche abflußwirksame Flächen werden gegenüber dem heutigen Ist-Zustand somit nicht an die Kanalisation angeschlossen.

07. Belange von Natur und Landschaft

Der Planbereich liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine Ausgleichsbilanzierung ist somit entbehrlich, da die Flächen schon nach § 34 BauGB bebaut werden könnten.

08. Umweltverträglichkeit und Immissionsschutz

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung Nr. 7389/1 (Nr. des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann). Hierbei handelt es sich um eine Altablagerung durch Gießereialtsande und Gießereiabfälle. Bisher liegt eine Untersuchung der abgelagerten Stoffe und des Grundwassers auf Schadstoffe und Gefährdungsabschätzung aus dem Jahre 1992 für diese Altablagerung vor. Aufgrund der Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme ist davon auszugehen, daß Beeinträchtigungen der vorgesehenen Nutzung über die Gefährdungspfade Boden und Bodenluft nicht gegeben sind. Es wurden jedoch Grundwasserverunreinigungen festgestellt, die eine Grundwassernutzung ausschließen. Die Planungen für die Errichtung der Stellplätze auf dem ehemaligen Deponiegelände sind dem Kreis Mettmann vorgelegt worden. Auf die Errichtung einer Oberflächenabdichtung nach TA Siedlungsabfall wurde verzichtet, da die geplante Stellplatzanlage als gleichwertige Oberflächenabdichtungsmaßnahme angesehen wird.

142

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf regt an, daß für die benachbarten Verdachtsflächen Nr. 7390/9 eine Nutzungsverträglichkeit und für Nr. 7389/10 eine Erstbewertung erforderlich seien. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Bei beiden Verdachtsflächen handelt es sich um kontaminierte Standorte. Laut Sachstandsbericht des Kreises Mettmann (Stand Oktober 1997) sind über die bisher veranlaßten zur Zeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der Lage und des Charakters dieser Verdachtsflächen und ihre Entfernung zum Plangebiet sowie aufgrund der bisherigen Untersuchungsergebnisse kann nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, daß eine Verträglichkeit mit der vorgesehenen Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes gegeben ist.

09. Spielflächen

Auf einen Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen kann verzichtet werden, da im Plangebiet ausschließlich gewerbliche und Sondernutzung ohne Wohnnutzung vorgesehen ist.

10. Bodenordnung

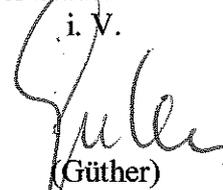
Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zur Zeit nicht erkennbar. Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll der Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

11. Kosten und Finanzierung

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt keine Kosten. Der Straßenumbau und Ausbau erfolgen durch den Investor des großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Velbert, 28.07.1999

Der Stadtdirektor
i. V.



(Güther)
Beigeordneter / Stadtbaurat