



Begründung Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 803 - östlicher Bleeker Weg - gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlaß

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 803 - nördliche Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße - vom 11.08.1961 sind an der Werdener Straße und entlang dem Bleeker Weg überbaubare Flächen mit einer Tiefe von lediglich 9,00 - 11,00 m festgesetzt, so daß Erweiterungen oder wesentliche Erneuerungen auch bestehender Gebäude erheblich eingeschränkt sind. Damit für geplante Vorhaben Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden, soll Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage heutiger planungsrechtlicher Anforderungen neu festgelegt werden.

Darüber hinaus ist im Bereich Friedrich-Ebert-Straße 302 (früher Bleeker Weg 18) eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche wegen deren Anpassung an den nordwestlich anschließenden Straßenausbau sinnvoll.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 803 - östlicher Bleeker Weg - umfaßt eine nordwestliche Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 803. Die 2. Änderung ist begrenzt

- im Nordosten durch die Werdener Straße (Nr. 13 bis Nr. 1),
- im Süden durch den Bleeker Weg,
- im Südwesten durch die Friedrich-Ebert-Straße (Nr. 290 bis 302),
- im Nordwesten durch die südöstliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 36, Flur 3 der Gemarkung Velbert, weil damit ein zusammenhängendes Ensemble von Bauten erfaßt wird.

3. Ziel und Zweck der Planung

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 2. Änderung als gemischte Baufläche und die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Gebäudebestand, insbesondere an der Werdener Straße, mit einem Gemenge von großflächigem Gewerbe und straßenseitigen Wohngebäuden wurde überwiegend vor 1961, dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 803, errichtet. Bei der Änderung soll dessen maßvolle Erweiterung und Erneuerung weitergehender als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ermöglicht werden.

Gleichzeitig soll durch Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen an der Friedrich-Ebert-Straße die Entwicklung von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen gefördert werden. Der noch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 803 enthaltene Vorsprung eines Grundstücks in den Straßenraum soll durch die Änderung begradigt und an die beiderseits anschließenden Straßenabschnitte angepaßt werden.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Derzeit besteht ein Verhältnis vorwiegend gewerblich genutzter Flächen zu Wohnbaufläche von ca. 54 : 46. Mit Rücksicht auf den Bestand und die Notwendigkeit, eine Entwicklungs- und Erneuerungsfähigkeit sowohl des Gewerbes als auch des Wohnens sicherzustellen, ist nur die Festsetzung des gesamten Baublocks als Mischgebiet sinnvoll. Die Alternative der Überplanung einer der beiden vorhandenen Nutzungen wäre angesichts der dann erheblichen Eingriffe in die ausgeübten Nutzungen nicht zu rechtfertigen. Die andere Alternative einer differenzierten Gebietsfestsetzung - z.B. Gewerbegebiet neben allge-

meinem Wohngebiet - würde den Spielraum für zukünftige Vorhaben innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes in einer durch den Bestand stark vorbelasteten Umgebung (Gewerbe durch Wohngebäude, Wohnen durch Gewerbebetriebe) erheblich einengen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse und Bauweise

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes mit einer größeren Gewerbefläche, erneuerungsbedürftigen Wohn- bzw. Gewerbeanbauten wird eine bis zu III-geschossige, geschlossene Bebauung festgesetzt, damit einerseits eine ausreichende Erweiterung des Gewerbebetriebs und andererseits im Anschluß daran die Bestandserneuerung bzw. Abrundung der Bebauung ermöglicht wird. Im südöstlichen Teil des Plangebiets mit einer überwiegenden Wohnbebauung wird deren Abrundung durch die Festsetzung von II-geschossigen, kleinflächigen Bauflächen in offener Bauweise angestrebt.

4.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind für den zur Zeit erkennbaren Bedarf ausgewiesen, um auf den Grundstücken die notwendigen Kfz-Stellplätze bei möglichst geringem Flächenverbrauch herstellen zu können. Bei Realisierung einzelner Vorhaben kann sich je nach Ausnutzung des Festsetzungsspielraumes eine höhere nachzuweisende Stellplatzzahl ergeben, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden soll.

4.4 Festsetzungen für Anpflanzungen

Im Plangebiet können durch die Festsetzungen, insbesondere auf den Flurstücken 198, 257 und 258, bisher unbebaute Flächen bebaut werden. Die Beratungen über den Bebauungsplanentwurf haben ergeben, daß als Ausgleich für die Flächenversiegelung Fest-

setzungen zur Anpflanzung von wandbedeckenden Gewächsen sinnvoll sind. Durch die textliche Festsetzung soll insbesondere für großflächige, ungegliederte Wandflächen ein Ausgleich durch Bepflanzung erreicht werden.

5. Verkehrsflächen

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 803 ist für den Bleeker Weg eine Verkleinerung der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, weil nach Ausbau der Friedrich-Ebert-Straße eine Straßenbreite von 7,00 m als Erschließungsstraße ausreicht. Auch im Bereich Friedrich-Ebert-Straße 302 wird die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche anders als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt, um eine geometrisch eindeutige Anbindung an nordwestliche und südöstliche Straßenausbauabschnitte zu gewährleisten.

Für die Realisierung der Festsetzung ist der Erwerb privater Grundstücksflächen erforderlich und eine bisher bestehende Grundstückszufahrt mit Betriebsanlieferung muß verändert werden. Trotz dieser privaten Belange ist eine noch weitergehende Verschiebung oder gar Verkleinerung der Straßenverkehrsfläche aus verkehrstechnischen Gründen (Linksabbieger, Fußgänger) im Einmündungsbereich der Straße "Am Buschberg" nicht vertretbar. Die privaten Belange sind nicht nur zurückzustellen, weil eine andere Grundstückszufahrt mit geänderter Betriebsanlieferung zumutbar ist, sondern auch, weil eine weitere Reduzierung einer der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen dauerhafte negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit für eine breite Öffentlichkeit hätte.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Oberen Rinderbaches. Zur Sanierung der Niederschlagsbehandlung im Einzugsbereich der Kläranlage Abtsküche müssen noch der Umbau des Regenüberlaufbeckens (RÜB) "Bleek" und der Neubau des RÜB "Krehwinkel" ausgeführt werden. Bauträger für beide Vorhaben ist der Ruhrverband.

Das Volumen des vorhandenen RÜB "Bleek" hat bereits die sich aus der Simulationsrechnung des Niederschlagswasserbehandlungskonzeptes des Ruhrverbandes ergebende Größe. Es sind lediglich Umbauten zur Verbesserung der hydraulischen Verhältnisse erforderlich. Das obengenannte Konzept liegt dem StAWA vor. Den Entwurf RÜB "Krehwinkel" hat die Stadt Velbert 1989 zur Genehmigung eingereicht. Das Abwasserbeseitigungskonzept sowie die Haushaltspläne sehen den Baubeginn für 1991, die Fertigstellung für 1992 vor. Bis zum Abschluß der Sanierung wird die Stadt Velbert die beiden belüfteten Mischwasserbecken "Bleek" und "Krehwinkel", die den Einleitungen in den Rinderbach vorgeschaltet sind, weiter betreiben. Auf diese Weise ist für die Übergangszeit eine ausreichende Niederschlagswasserbehandlung sichergestellt.

Gegenüber der erforderlichen städtebaulichen Änderung bestehenden Ortsrechts haben die abwassertechnischen Bedenken eine zeitlich begrenzte Bedeutung und ein geringeres Gewicht, da einerseits bis zur Sanierung der Regenüberlaufbecken eine ausreichende Niederschlagswasserbehandlung sichergestellt ist und andererseits die Sanierung in einem absehbaren Zeitraum bis 1992 abgeschlossen sein soll.

7. Immissionsschutz

Für eine im Mischgebiet zulässige Wohnbebauung ist insbesondere an der verlängerten Friedrich-Ebert-Straße die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich. Durch ein bauliches Schalldämmmaß von 35 bzw. 29 dB ist eine für Aufenthaltsräume erforderliche Wohnruhe erreichbar. Aktiver Schallschutz ist bedingt durch den

geringen Gebäudeabstand zur Straße und wegen der unverhältnismäßigen Eingriffe in ausgeübte Nutzungen nicht weiterverfolgt worden.

Der Lärmbelastung entlang der Friedrich-Ebert-Straße steht eine Lärmentlastung entlang der Werdener Straße gegenüber. Gerade bei Verwirklichung von zusätzlichen Gebäuden (Flurstück 258) sind auf der straßenabgewandten Seite für Wohnbedürfnisse in vorbelasteten Wohngebieten zumutbare Lärmwerte erreichbar.

8. Altablagerungen

Weder aus dem Verzeichnis "Altlasten/Altablagerungen/Deponien" des Kreises Mettmann noch aus den in der Vergangenheit im Plangebiet ausgeübten Nutzungen lassen sich Anzeichen für das Vorhandensein von Altablagerungen erkennen, die die geplanten Nutzungen beeinträchtigen könnten.

9. Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet liegt an einem flach abfallenden Nordwesthang am nordwestlichen Rand des Innenstadtgebietes. Es wird in den Teilen an der Werdener Straße seit Beginn des Jahrhunderts genutzt. Obwohl die Straßenplanung für die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße bereits seit Anfang der 20-iger Jahre besteht, hat sich eine gärtnerische Nutzung (Freiflächen und zur Wohnnutzung gehörende Gärten) im Umfang von rd. 3.760 qm oder 37 % des Plangebiets erhalten.

Durch die Änderung des bestehenden Ortsrechts werden sich durch den Straßenverkehr sowie durch die Erweiterung von bebaubaren Gewerbe- und Wohnbaugebieten Wirkungen auf den Naturhaushalt ergeben. Negative Auswirkungen sind durch nicht näher quantifizierbare, vermutlich unbedeutende Wirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Beachtlichere Auswirkungen ergeben sich einerseits

durch die Zunahme und Verlagerung von Lärmemissionen des Straßenverkehrs und andererseits durch die Möglichkeit zur Versiegelung bisher gärtnerisch genutzter Freiflächen. So könnte beispielsweise bei Verwirklichung zulässiger Vorhaben der Anteil dieser bewachsenen Freiflächen von 37 % auf 15 % verringert werden.

Zum Ausgleich dieser Auswirkungen sind im Bebauungsplan erstens passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen und zweitens zur Milderung des Freiflächenverlustes bzw. der kleinklimatischen Auswirkungen Wandbepflanzungen festgesetzt. Zu erwarten ist entlang der Werdener Straße eine verstärkte Begrünung im Straßenraum. Insgesamt ist die relativ kleinräumige Planung unter Berücksichtigung der ausgleichenden Festsetzungen trotz der negativen Auswirkungen umweltverträglich, so daß bei Abwägung der Belange des Umweltschutzes gegenüber Belangen der Wohn- und Gewerbeentwicklung letztere ein größeres Gewicht besitzen.

10. Bodenordnende Maßnahmen und Kosten

Bedingt durch den Straßenausbau können Kosten in Höhe von rd. 520.000,00 DM entstehen. Einzelne Grundstücke können entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen nur optimal genutzt werden, wenn eine Umlegung unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke erfolgt, was Kosten in Höhe von rd. 70.000,00 DM verursachen kann. Durch die Neuerschließung mit einem Fahr-, Rad- und Fußweg parallel zur Friedrich-Ebert-Straße bzw. bei einer Neugestaltung des Bleeker Weges entstehen Erschließungskosten in Höhe von rd. 100.000,00 DM, wovon die Stadt Velbert den satzungsgemäßigen Anteil trägt.

Velbert, 3.07.1990

In Vertretung


(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat