

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 808 - Uhlandstraße -
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Anlaß zur Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 808 - Uhlandstraße - ist notwendig, um das durch den Bau der Bundesautobahn A 44 überholte Ortsrecht den geänderten Bedingungen anzupassen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtbezirks Velbert-Mitte. Die Abgrenzung erfolgt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch die vorhandenen Straßen (Fichtestraße, Wordenbecker Weg, Heiligenhauser Straße (B 227), Autobahn A 44 einschließlich Zufahrten von der B 227). Der Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 608 - Wordenbeck - der ehemaligen Stadt Velbert und die dazugehörenden Änderungen.

3. Vorbereitende Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan von 1970 (Teilabschnitt Kreis Düsseldorf-Mettmann) und auch im aufgestellten Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1984 ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht seinen Darstellungen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 808 - Uhlandstraße - ist beabsichtigt, Klarheit über die Auswirkungen der Autobahn A 44, die in diesem Streckenabschnitt bereits vorhanden ist, zu schaffen. Des weiteren sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie weitere baurechtliche Einzelheiten den neueren Gegebenheiten und Bestimmungen Rechnung tragen.

5. Festsetzungen

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzung und der bisherigen Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. "Gewerbegebiet" ausgewiesen.

Die Festsetzung Gewerbegebiet wurde getroffen, da das im wesentlichen bereits bebaute Plangebiet hauptsächlich gewerblich genutzt wird und es Ziel der Stadtentwicklung war und ist, an dieser Stelle der gewerblichen Wirtschaft Flächen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung zur Verfügung zu stellen. Dabei werden die Intentionen der bisherigen Bauleitplanung aufgegriffen, die durch die heutige Gesetzgebung konkretisiert werden. Die bisherigen angesiedelten Betriebe fallen dabei unter Bestandschutz, da sie in Teilbereichen des Bebauungsplanes nach der Baunutzungsverordnung von 1977 nicht mehr zulässig sind.

Die Höhe der sich bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung möglicherweise ergebenden Entschädigungsansprüche richten sich nach den einschlägigen Vorschriften des Bundesbaugesetzes. Eine Ausweisung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes als Sondergebiet wurde erwogen, kann jedoch aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sowie im Hinblick auf die siedlungsstrukturellen Folgen nicht in Betracht gezogen werden. Es wäre neben einer Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem der Bebauungsplan zu entwickeln ist, eine Abstimmung mit der Nachbargemeinde sowie eine Überprüfung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erforderlich, da ein Sondergebiet aufgrund der Stadtrandlage und der Autobahn A 44 Auswirkungen regionaler und überregionaler Art erwarten läßt. Desweiteren sind bei Ausnutzung eines Sondergebietes für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Velbert Auswirkungen von nicht unerheblicher Bedeutung zu befürchten.

Das konflikträchtige Nebeneinander von Wohnen und Arbeitsstätten kann nicht völlig aufgehoben werden, weil dies zu unverhältnismäßig hohen Aufwendungen führen würde. Durch Festsetzungen von zulässigen Höchstwerten für Schallemissionen können die Auswirkungen lediglich begrenzt werden, um auf der Grundlage der gegenseitigen Rücksichtnahme das Nebeneinander erträglich zu gestalten. Diesem Ziel dient insbesondere die "Anlage zum Bebauungsplan Nr. 808 - Schallschutz".

Die im Text festgesetzten Beschränkungen der Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gewerbegebiete erfolgen auf Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes, um zwischen den Belangen der Wirtschaft und denen der Wohnbevölkerung einen tragbaren Kompromiß zu schließen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen werden so festgesetzt, daß zum einen der Bestand erfaßt wird und zum anderen bauliche Erweiterungen ermöglicht werden.

Im Plangebiet verläuft eine Gasfernleitung der Ruhrgas AG, die der öffentlichen Gasversorgung dient. Für die Leitung wird ein Schutzstreifen (beidseitig je 4,0 m) mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ruhrgas AG planungsrechtlich festgesetzt.

Die Sicherung des Einzelbaumes an der Ecke Heiligenhauser Straße / Wordenbecker Weg erfolgt auf Anregung des Regierungspräsidenten Düsseldorf.

In den Bebauungsplan ist eine Richtfunkverbindung mit dazugehörigen Schutzstreifen (beidseitig je 100,0 m) von der Deutschen Bundespost nachrichtlich übernommen worden, die die Bauhöhe auf 251,0 m ü NN beschränkt.

Die im südlichen Planbereich festgesetzte Verkehrsfläche (ehemaliger Nordenscheider Weg) dient der Erschließung der anders nicht erschlossenen Grundstücke sowie mit dem besonderen Nutzungszweck Fußweg als planungsrechtliches Erfordernis für eine fußläufige Verbindung zwischen Heibelstraße und Heiligenhauser Straße, um den Fußgängern größere Umwege zu ersparen.

6. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Eine regionale und überregionale Anbindung wird durch die bereits vorhandene A 44 und deren Anschlußstelle an der Heiligenhauser Straße erreicht. Die Festsetzung der Baugrenze entlang der A 44 erfolgte in Abstimmung mit dem Rheinischen Straßenbauamt Düsseldorf des Landschaftsverbandes Rheinland.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Straßen nicht zu beeinträchtigen, werden Zu- und Ausfahrten zur Autobahn und zur Bundesstraße außerhalb der geschlossenen Ortschaft nicht vorgesehen. Eine bisher vorhandene Zufahrt kann aufgrund der Regelung im Zusammenhang mit der Planfeststellung der Autobahn A 44 entfallen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Velbert sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene städtische Kanalisation und wird der Kläranlage Abtsküche des Ruhrverbandes zugeleitet.

8. Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegen gutachterliche Stellungnahmen zur Geräuschsituation vom 05.10.1979 und August 1981 vor. Da im Gutachten vom August 1981, das für die berechneten Außenpegel die jeweils korrespondierenden Schallschutzklassen bestimmt, eine wesentlich genauere Ermittlung des erforderlichen Schallschutzes erfolgt, werden dessen Empfehlungen im Bebauungsplan festgesetzt. Das Gebiet 1 WA wird nicht durch die gutachterliche Stellungnahme erfaßt. Nach überschlägiger Ermittlung sind für dieses Gebiet Schallschutzmaßnahmen mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß von 30 dB (A) erforderlich. Die entsprechenden Festsetzungen sind im Bebauungsplan vorgenommen worden.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich. Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

10. Spielflächen

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

- 4 -

11. Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch die Realisierung der Planung voraussichtlich keine Kosten; andernfalls werden entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt.

Velbert, 13.08.1985

Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Schmidt-Sicking)
I. Beigeordneter