

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 836.01 – Robert-Koch-Straße-
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

01. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes Velbert-Mitte und wird begrenzt durch den Krehwinkler Weg im Nordwesten, durch die Werdener Straße im Nordosten, durch die Kopernikusstraße im Südosten und die Robert-Koch-Straße im Südwesten.

02. Vorbereitende Planung

Der Flächennutzungsplan, der für den Planbereich bisher Wohnbaufläche darstellte, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Vorgesehen ist die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Signatur Feuerwehr und Post sowie die Darstellung einer gemischten Baufläche. Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist für das vorhandenen Schlammablagerungsbecken eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Kennzeichnung einer Altlastfläche dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 15.12.1998 vom Rat der Stadt Velbert festgestellt und liegt derzeit der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vor. Das Genehmigungsverfahren wird vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen sein. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

03. Ziel und Zweck der Planung

Die heutige Haupt- und Rettungswache Velbert-Mitte ist an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet untergebracht. Mit wenigen Ausnahmen entsprechen die Betriebsanlagen nicht den heutigen technischen Anforderungen. Arbeits-, Aufenthalts- und Ruheräume der hauptamtlichen Einsatzkräfte sind in beengten Räumlichkeiten über mehrere Geschosse verteilt, so daß Zeitverzögerungen beim Ausrücken entstehen. Auch der funktionsgerechte Ausbau von Werkstätten und der zusätzliche Bedarf an Büroräumen läßt sich an den jetzigen Standorten nicht verwirklichen. Darüber hinaus können für den Rettungsdienst dringend erforderliche Erweiterungen nicht durchgeführt werden.

Damit die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr Velbert in Zukunft verbessert wird und die Anpassung an ständig hinzukommende Aufgaben möglich ist, sind bauliche und organisatorische Maßnahmen dringend erforderlich. Bei der Beurteilung alternativer Standorte nach den Kriterien Erreichbarkeit des Einsatzbereiches, Erreichbarkeit durch hauptberufliche und freiwillige Feuerwehrkräfte sowie Verfügbarkeit des Grundstücks ergibt sich für den Standort an der Kopernikusstraße die günstigste Bewertung. Ausschlaggebend ist neben der Flächengröße und der guten Anbindung an das örtliche Straßennetz die wesentlich verbesserte Erreichbarkeit auch von entlegenen Wohngebieten.

Vordringliches Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Festsetzung eines Feuerwehrstandortes. Zusätzlich zu dem vorhandenen Schaltgebäude der TELEKOM ist auf einer Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) die Errichtung einer Hauptfeuerwache mit Werkstätten, Einsatzzentrale und Übungshof, eine Rettungswache, Garagen für den Katastrophenschutz und für die Kfz-Pflege sowie Gebäude und Garagen für die freiwillige Feuerwehr vorgesehen.

04. Festsetzungen

04.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Gemeinden sind verpflichtet, den örtlichen Verhältnissen entsprechende, leistungsfähige Feuerwehren zur Bekämpfung von Schadenfeuer sowie zur Hilfeleistung bei Unglücksfällen und sonstigen Notfällen zu unterhalten.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) ist die Errichtung einer Feuer- und Rettungswache beabsichtigt. Die Gebäudeteile sind so konzipiert, daß eine geschlossene, sich um einen Innenhof gruppierende, Anlage entsteht. Der Hauptzugang und die Alarmausfahrt sind ausschließlich über die Kopernikusstraße geplant. Sie umfaßt das Feuerwehrgerätehaus mit Geräte-, Lager-, Sozial-, Unterrichts- und Verwaltungsräumen einschließlich notwendiger Stellplätze mit Zufahrten. Die Rettungswache umfaßt Räume für Rettungswagen und Krankentransportwagen sowie Büro-, Aufenthalts- und Sozialräume. Das Raumprogramm sichert die Unterbringung des hauptamtlichen Rettungsdienstes und der freiwilligen Feuerwehr für den Einsatzbereich Velbert-Mitte. Die Festsetzungen der Baugrenzen und der Geschosse sind auf dieses Raumprogramm abgestimmt. Die Festsetzung der Mindesthöhe der geplanten Bebauung an der nordwestlichen Baugrenze dient dabei als Schallschutzmaßnahme zum Vorteil der gegenüberliegenden Wohnbebauung. In diesem Gebäudetrakt sind im Erdgeschoß Einstellplätze und Werkstätten, die sich zum Innenhof orientieren sowie Lager- und Umkleieräume vorgesehen. Im 1. Obergeschoß sind ausschließlich Sozialräume und Verwaltung vorgesehen. Die Gebäudeaufteilung und das vorgesehene Raumprogramm, welche den Anforderungen der Feuerwehr gerecht werden, sichern gleichzeitig den erforderlichen Schallschutz, so daß keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich werden. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet, da die maximal überbaubaren Flächen durch die Baugrenzen und die Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze) ausreichend bestimmt sind. Für die hauptberufliche und freiwillige Feuerwehr ergibt sich ein Bedarf von rd. 145 Stellplätzen. Um optimale Ausrückbedingungen zu erreichen wird die Ausfahrten zur Kopernikusstraße vorgesehen.

Auf der verbleibenden Restfläche wird das vorhandene Schaltgebäude der TELEKOM mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten als Fläche für den Gemeinbedarf (Post) festgesetzt.

04.2 Mischgebiete

Das Mischgebiet 1MI wird festgesetzt, um auf der Fläche nördlich des Feuerwehrstandortes die Ansiedlung eines Autohauses zu ermöglichen. Die erforderliche Zufahrt soll gemeinsam mit der Feuerwehr erfolgen und wird grundbuchrechtlich oder durch Baulast gesichert. Der Ausschluß von einzelnen allgemein zulässigen Nutzungen erfolgt aus Gründen des Schallschutzes sowie der Verkehrssicherheit. Die Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt jedoch gewahrt.

Für das im Einmündungsbereich des Krehwinkler Weges im 2 MI- Gebiet gelegene durch Wohnnutzung geprägte Gebäude ist eine Erweiterung vorgesehen um eine Mischnutzung auch hier zu ermöglichen.

04.3 Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Derzeit weist die Fläche für Ablagerungen (Schlammablagerungsbecken), sowie ein ca. 10,0m breiter Streifen parallel zum Krehwinkler Weg einen teilweise dichten Baum- und Buschbestand auf. Der Bebauungsplan sieht dessen weitgehenden Erhalt vor und schränkt diesen nur dort ein, wo es zur Erfüllung der Funktion der Feuerwehr unumgänglich ist. Weiterhin wird eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 218/80 mit einer Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern versehen, um einerseits die Begrünung entlang des Krehwinkler Weges fortzusetzen und abzurunden und andererseits die Gebäudeteile der Feuerwehr bzw. des Mischgebietes abzuschirmen.

Der Anregung des Forstamtes Mettmann die vorhandenen Bäume auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1479 (ca. 21 Stück) als Wald gemäß § 9 Abs.1 Nr.18 BauGB festzusetzen wird nicht gefolgt. Im Hinblick auf den Charakter dieser Fläche, (Straßenrandbegrünung, Tiefe ca. 10 m), auf die Größe dieser Fläche (ca. 1446 qm) sowie auf den Abstand zu vorhandenen Wohngebäuden ist eine sinnvolle Bewirtschaftung als Wald nicht gegeben. Der Baumbestand kann durch die vorgesehene Festsetzung jedoch weitestgehend erhalten und ergänzt werden. Da jedoch eine Inanspruchnahme der Fläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, verpflichtet sich die Stadt Velbert als Ausgleich zur Neuanlage von Wald auf dem Grundstück Gemarkung Langenberg, Flur 23, Flurstück 454 in einer Größe von ca. 2892 qm.

05. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Bereich der Feuerwehr, der Post und des IMI-Gebietes ausschließlich von der Kopernikusstraße. Für das 2MI-Gebiet erfolgt die Erschließung vom Krehwinkler Weg dessen Einmündungsbereich in die Werdener Straße verbessert werden muß.

Entlang der Werdener Straße und im Einmündungsbereich der Kopernikusstraße 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.

Das Schmutzwasser im nordöstlichen Planbereich ist dem Kanal in der Werdener Straße zuzuführen. Dieser Kanal gehört zum Einzugsgebiet des Regenüberlaufbekkens "Im Bleek", das zur Zeit nicht den a.a.R.d.T. entspricht. Eine Sanierung ist für das Jahr 2001 vorgesehen. Da die Einleitung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen ist, und nur eine geringe Menge Schmutzwasser eingeleitet wird, ergibt sich keine wesentliche Verschlechterung der Entwässerungssituation. Darüber hinaus handelt es sich hier nur um einen temporären Zustand für den kurzen Zeitraum nach Umsetzung der Planung (voraussichtlich Ende 2000 bis zum Abschluß der Sanierungsarbeiten 2001/2002).

Das anfallende Schmutzwasser des übrigen Plangebietes ist den Mischwasserkanälen im Krehwinkler Weg bzw. in der Robert-Koch-Straße zuzuführen. Voraussetzung ist hier die vorherige Sanierung des RÜ Losenburg sowie der Umbau des MWKB Krehwinkel in ein RRB. Die zugehörige Planung ist weitgehend abgeschlossen. Als Baubeginn ist das Frühjahr 1999 vorgesehen, so daß die Arbeiten

171

wässerung in diesem Bereich zeitnah mit der geplanten Bebauung den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik.

Für das Regenwasser wird im Bereich der Feuerwehr eine Regenwasserrückgewinnungsanlage installiert. Die Dach- und Hofflächenwässer werden über Grundleitungen in einer Außenzisterne (Inhalt 20000 Liter) gesammelt und über einen Zwischenspeicher über eine Druckerhöhungsanlage dem internen Verbrauchsnetz zugeführt. Das verbleibende überschüssige Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Kopernikusstraße zugeführt.

07. Umweltverträglichkeit und Immissionsschutz

Auf dem Flurstück Nr. 594 befindet sich die Altablagerung Nr. 7190/1 (Nr. des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann). Durch den Ruhrverband wurden hier ca. 20.000 cbm Klärschlamm in einem ehemaligen Steinbruch gelagert. Bisher liegt eine 1. gutachterliche Stellungnahme aus dem Jahre 1992 für diese Altablagerung vor. In Anbetracht der Tatsachen, daß das Grundstück nach außen durch einen Zaun abgeschirmt ist, der bestehende Bewuchs durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert wird und eine bisher geplante Nutzung (Stellplätze für die Feuerwehr) verworfen wurde sowie den Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme ist davon auszugehen, daß Beeinträchtigungen der vorgesehenen Nutzung über die Gefährdungspfade Boden und Bodenluft nicht gegeben sind.

Dem Bebauungsplan liegt bezüglich der Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Lärmimmissionen eine schalltechnische Untersuchung zugrunde. Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (Mindesthöhe der Gebäude und Stützmauer als Schallschutz entlang des Krehwinkler Weges sowie das erforderliche Schalldämm-Maß für Außenbauteile für das Gebäude Werdener Straße 105).

08. Belange von Natur und Landschaft

Der Planbereich ist überwiegend als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Die Flächen für die Feuerwehr und des 1 MI-Gebietes wären jedoch ohne Planungsrecht nicht bebaubar. Für eine Ausgleichsbilanzierung werden somit nur diejenigen Flächen herangezogen, die nicht schon nach § 34 BauGB bebaut werden könnten. Um den mit der Bebauung verbundenen unvermeidbaren Eingriff zu bilanzieren und auszugleichen wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Da eine Vollkompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft für den Bereich der Feuerwehr und des 1 MI-Gebietes aus Platzgründen nicht auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden kann, verpflichtet sich die Stadt Velbert zur Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme (Neuanlage von Wald auf ca. 4000 m²) auf dem Flurstück Nr. 454, Flur 23, Gemarkung Langenberg. Einzelheiten der Aufforstung mit heimischen und standortgerechten Laubholzarten werden mit dem Forstamt Mettmann abgestimmt. Weiterhin ist für die Befestigung der Fahr- und Laufflächen ein gut begehbares Sickerpflaster vorgesehen. Die Stellplätze werden mit Rasenfugenpflaster befestigt. Lediglich für den gesamten Innenhof der Feuerwehr sowie den Zu- und Ausfahrtsflächen ist Verbundsteinpflaster vorgesehen. Dies entspricht einer Reduzierung der Oberflächenversiegelung auch bei einer kleinräumigen Bestandsverdichtung und dient dem Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes.

09. Spielflächen

Auf einen Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen kann verzichtet werden, da im Plangebiet keine nennenswerte Wohnbebauung vorhanden ist und überwiegend nicht wesentlich störende gewerbliche und Sondernutzungen vorgesehen sind.

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.

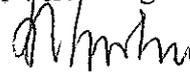
11. Kosten und Finanzierung

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt Kosten für den Straßenaus- und Umbau sowie für Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von ca. 1.221500,00 DM von denen die Stadt den satzungsgemäßen Anteil trägt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel wird durch Investitions- und Haushaltspläne sichergestellt.

Velbert, 15.02.1999

Der Stadtdirektor

In Vertretung



(Dr. Mohn)

1. Beigeordneter

Anlagen:

- 1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- 2. Schalltechnische Untersuchung

HINWEIS:

Die Seite 3 dieser Begründung wurde zur Sitzung des Rates am 27.04.1999 (Satzungsbeschluss) ausgetauscht.