

1. Anlaß zur Planaufstellung

Das am südöstlichen Rand der Ortslage des Stadtbezirks Velbert-Langenberg gelegene Plangebiet weist noch unbebaute Flächen auf, die einer geordneten Bebauung zugeführt werden sollen.

In diesem Zusammenhang soll auch die Verbesserung des Anschlusses der Gartenheimstraße an die Donnerstraße mit geregelt werden.

2. Planaufstellung

Am 04.10.1977 wurde vom Rat der Stadt Velbert ein Aufstellungsbeschuß gefaßt für den Bebauungsplan Nr. 341 - Gartenheimstraße -, der das gesamte Gebiet zwischen der Gartenheimstraße, Donnerstraße und Brinker Weg betraf. Für dieses Plangebiet wurde am 18.10.1977 eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Aufgrund der Einwendungen mehrerer Bürger gegen diese Planung und die Ausnutzung des Baulandes wurde am 15.11.1978 bei einer zweiten Bürgerbeteiligung ein reduziertes Plangebiet vorgestellt, das eine weniger verdichtete Bebauung vorsah. Das Plangebiet bestand aus den Flurstücken Nr. 54, 60, 189 und 116 der Gemarkung Langenberg, Flur 23, sowie aus kleinen Teilen einiger Parzellen zum Ausbau der Kreuzung Gartenheim-/Donner-/Panner Straße. Den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) wurde dieser Entwurf zur Stellungnahme vorgelegt.

In einer Neufassung, die wieder das gesamte Gebiet zwischen Gartenheimstraße, Donnerstraße und Brinker Weg einschloß, wurden die Ergebnisse der vorangegangenen Bürgeranhörungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soweit wie möglich berücksichtigt.

Bei einer dritten Bürgerbeteiligung, die auf Wunsch des Bezirksausschusses Velbert-Langenberg und auf Beschluß des Planungsausschusses am 10.01.1984 durchgeführt wurde, sind keine wesentlichen neuen Gesichtspunkte vorgebracht worden.

Vom Rat wurde beschlossen, das Plangebiet zu verkleinern, weil ein Teil der Bürger im südwestlichen und im nördlichen Bereich

des Plangebietes eine zusätzliche Bebauung grundsätzlich ablehnte.

Der reduzierte Plan wurde vom 27.07.1984 bis einschließlich 27.08.1984 öffentlich ausgelegt. Aufgrund von Beratungen in den Gremien wurde das Plangebiet wieder erweitert auf die Grenzen, die in etwa dem Aufstellungsbeschluß vom 04.10.1977 zugrunde lagen.

Dieser Plan hat öffentlich ausgelegen vom 09.09.1985 bis einschließlich 09.10.1985.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen von betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde eine erneute öffentliche Auslegung vom 25.05. bis 26.06.1987 durchgeführt.

Aufgrund nunmehr eingegangener weiterer Bedenken und Anregungen wurde der Plan vom 26.07.1988 bis 29.08.1988 nochmals öffentlich ausgelegt.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist so abgegrenzt worden, daß eine in sich geschlossene städtebauliche Einheit erfaßt wird.

4. Vorgaben der Planung

4.1 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen teilweise steilen Nordosthang mit ca. 16 - 18 % Gefälle zur Donnerstraße.

4.2 Bebauung

Auf den bebauten Flächen im Plangebiet überwiegen zweigeschossige Einzelhäuser auf verhältnismäßig großen Grundstücken (GRZ ca. 0,1 bis 0,2).

4.3 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Donnerstraße. Die Anschlüsse der Gartenheimstraße und des Brinker Weges an die Donnerstraße sind sehr steil und unübersichtlich und

deshalb verbesserungsbedürftig.

4.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes ist ergänzungsbedürftig, da einige Häuser nur über Senkgruben bzw. biologische Kleinkläranlagen entwässert werden.

5. Vorbereitende Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 341 - Gartenheimstraße - ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht dessen Darstellungen. Auch im Entwurf zum Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 341 - Gartenheimstraße - ist, den Wohnungsbau zu fördern und die Erschließungsanlagen (Verkehr und Entwässerung) in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird eine lockere Einzelhaus- und Doppelhausbebauung angestrebt.

7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Am 01.07.1980 sind die Träger öffentlicher Belange für ein reduziertes Plangebiet (bestehend aus den Flurstücken Nr. 54, 60, 189 und 116 der Gemarkung Langenberg, Flur 23, sowie aus kleinen Teilen einiger Parzellen zum Ausbau der Kreuzung Gartenheim-/Donner-/Panner Straße) gemäß § 2 Abs. 5 BBauG beteiligt worden. Da jedoch Vorgänge im übrigen Gebiet ergeben haben, daß der Plan zweckmäßigerweise nicht nur für ein reduziertes, sondern für das Gesamtgebiet (zwischen Gartenheimstraße, Donnerstraße und Brinker Weg) in etwa entsprechend dem Aufstellungsbeschluß vom 04.10.1977 erstellt werden sollte, mußte eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen. Die Ergebnisse waren - soweit es unter Abwägung der unterschiedlichen Belange möglich war - in den Plan eingearbeitet worden. Nach der erneuten Reduzierung des Plangebietes (geänderter Aufstellungsbeschluß vom 26.06.1984) war eine erneute Beteiligung der

Träger öffentlicher Belange nicht notwendig, da die Festsetzungen in den Grundzügen nicht verändert worden waren.

Der Plan berücksichtigte weitgehend die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände und wurde öffentlich ausgelegt (09.09. bis 09.10.1985). Aufgrund von neuen Bedenken und Anregungen u. a. von Trägern öffentlicher Belange wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich, die vom 25.05. bis 26.06.1987 durchgeführt wurde.

Weitere Bedenken und Anregungen zogen die erneute öffentliche Auslegung vom 26.07.1988 bis 29.08.1988 nach sich.

8. Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der nur zu Wohnzwecken genutzten Gebäude in der Umgebung wird auch das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Gemeinbedarfseinrichtungen und alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, die im WR-Gebiet nur ausnahmsweise zulässig sind, sind in der Nähe vorhanden, so daß im Plangebiet keine Ausweisung erforderlich ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die umliegenden Wohngebiete sind überwiegend geprägt durch Einzelhausbebauung mit vereinzelt Doppelhäusern. Entsprechend dieser vorhandenen Struktur sind die Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Bauweise getroffen worden.

Die Festsetzung WR I (reines Wohngebiet, eingeschossig) ist an den Stellen getroffen worden, an denen sich ein zusätzliches Geschoß wegen der Hanglage zwangsläufig ergibt.

Eine generell zweigeschossige Festsetzung würde zum Hang dreigeschossige Baukörper ergeben, die zu einer erheblichen Verschattung der jeweils nördlich gelegenen Baukörper führen würden.

Gemäß Nr. 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO); durch den Ausschluß von

Mehrfamilienhäusern soll der Charakter des Einfamilienhausgebietes gewahrt werden.

8.3 Baugrenzen

Die engen Baugrenzen bei den Häusern Brinker Weg 1, 1a und Donnerstraße 26 dienen der Sicherung der erhaltenswerten Eigenart der Gebäude im Norden des Plangebietes ohne Erweiterungsmöglichkeiten, weil Anbauten die Eigenart der Gebäude stören würden. Bei den anderen bestehenden Gebäuden soll ein Spielraum für Erweiterungen gegeben werden, soweit die Grundstücke nicht aufgrund der Festsetzungen der GRZ und GFZ schon voll ausgenutzt werden.

Die Baugrenzen im derzeit unbebauten Bereich sind so festgesetzt, daß im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Bauherren im Hinblick auf die Stellung der Gebäude eine Vielzahl an Möglichkeiten eröffnet wird.

8.4 Nebenanlagen

Die Beschränkung der Größe von Nebenanlagen soll die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für gärtnerische Nutzung sichern.

8.5 Verkehrerschließung

Die Böschung an der Donnerstraße wird aufgrund der Forderung des Rheinischen Straßenbauamtes Düsseldorf als Verkehrsfläche festgesetzt, da gemäß Straßengesetz Böschungen an Landstraßen zur Straße gehören.

In Verbindung mit dem verkehrssicheren Ausbau des Kreuzungsbereiches Donner-/Gartenheim- und Panner Straße wird wenigstens auf einer Seite der Gartenheimstraße ein Bürgersteig notwendig, da die Straße als Schulweg von den Kindern aus dem gesamten Bereich "Spring" und "Brink" zu den Schulen an der Panner Straße genutzt wird.

Zusätzlich zur bestehenden Verkehrerschließung werden die unbebauten Grundstücke über vier Stichstraßen Planstraße "A", "B", "C" und "D" erschlossen, um den Aufwand für die Erschließung so gering wie möglich zu halten. Außerdem soll eine Beschränkung des Verkehrs durch die Festsetzung "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg" erreicht

werden. Die Planstraße "A" wird im Kreuzungsbereich Donnerstraße/Gartenheimstraße angebunden, um die Bebauung der Freifläche weitgehend ohne Belastung für andere Grundstücke zu erreichen.

Das Straßenflurstück Nr. 70 wird planungsrechtlich gesichert als Planstraße "B" zur Erhaltung der bereits vorhandenen Erschließung. Die Planstraße "C" dient der Erschließung der Flurstücke Nr. 76, 77 und 534.

Vorhergehende Entwürfe sahen eine Erschließung dieser Grundstücke über eine Verlängerung der Planstraße "A" vor. Nach Abwägung aller Belange gegen- und untereinander und aufgrund zwischenzeitlich geäußerter Bedenken und Anregungen wurden die Erschließungsanlagen so konzipiert, daß der Bestand an Bäumen und Sträuchern nahezu vollkommen erhalten bleiben kann.

Die Planstraße "D" sichert die bisher privatrechtlich geregelte Erschließung der Grundstücke Brinker Weg 3 a - c und 9 und ermöglicht zudem eine zusätzliche Bebauung des anliegenden Grundstückes Flurstück Nr. 512.

Die Erschließung der anliegenden Grundstücke über die Stichstraßen "B", "C" und "D" wurde aufgrund der Beschlüsse des Bezirksausschusses Velbert-Langenberg vom 04.02.1987 und vom 19.03.1987 ohne Wendepunkte festgesetzt. Die Straßen sind damit für die Benutzung der Müllfahrzeuge mangels Wendemöglichkeit nicht mehr geeignet.

Die Planstraße "B" wird als privater Wohnweg festgesetzt, um die Form des Ausbaues den Vorstellungen der Eigentümer überlassen zu können.

Die Erschließung ist vorhanden, da der Bereich fast vollständig bebaut ist. Eine fußläufige Verbindung vom Flurstück Nr. 60 zur Donnerstraße zu schaffen, ist aus Gründen der Sicherheit nicht beabsichtigt, weil ein Fußweg durch ein reines Wohngebiet (WR) (Planstraße A, Spielplatz, Planstraße B) weniger Gefahren in sich birgt als ein Fußweg entlang einer freien Strecke der Landstraße. Zudem lehnt der Landschaftsverband Rheinland (LVR) als Träger der Landstraße eine solche Verbindung ab.

Vom LVR wurde gefordert, durch Planzeichen oder Text das Verbot der Ein- und Ausfahrt längs der L 433 - Donnerstraße - festzusetzen.

Dieser Anregung ist nicht gefolgt worden, weil aufgrund der Topographie im Zusammenhang mit der Festsetzung zum Erhalt der Bäume und Sträucher auf der Böschung die Erstellung von Ein- und Ausfahrten ohnehin nicht möglich ist. Die vorhandene Zufahrt zur Donnerstraße, die aufgrund des Straßen- und Wegegesetzes als Sondernutzung gilt, bleibt bestehen, wie der dafür zuständige Landschaftsverband ausdrücklich bestätigt.

Einer ortsrechtlichen Regelung im Bebauungsplan bedarf es deshalb nicht.

Die Festsetzung der Fläche zu Abgrabungen und Aufschüttungen entlang der Planstraße soll die Auswirkungen aufzeigen, die beim Bau der Straße entstehen. Bei der Bebauung der Grundstücke werden diese Böschungen in den Vorgärten aufgehen und im Ortsbild nicht mehr in Erscheinung treten.

Diese Flächen, die zum Bau der Straße erforderlich sind, sind nicht als Straßenverkehrsflächen festgesetzt worden, weil dies zu einer Einschränkung der anrechenbaren Grundstücksfläche bei Berechnung der GRZ und GFZ führen würde. Die Planstraße "B" wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - privater Wohnweg" festgesetzt, um nicht die technischen Anforderungen, die an öffentliche Verkehrsflächen gestellt werden, erfüllen zu müssen.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (GFL 1 + 3) sichern die Erschließung der Grundstücke Gartenheimstraße 24 a und Donnerstraße 26.

8.6 Abwasser

Die Entwässerungsproblematik wird in Kürze gelöst sein, da der Bau der Entwässerungsanlagen durch den Ruhrverband bereits in Arbeit ist und bis zum Anfall neuer größerer Abwassermengen fertiggestellt sein wird.

Das neue Baugesetzbuch (BauGB) sieht eine Festsetzung zur Sicherung der Infrastruktur (§ 9a Bundesbaugesetz) nicht mehr vor.

8.7 Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze werden nicht festgesetzt. Es bleibt jedem Eigentümer selbst überlassen, den Standort seiner Garage im Rahmen des Bauordnungsrechtes zu bestimmen. Die schwierigen topographischen Verhältnisse lassen es zweckmäßig erscheinen, die Standorte für Einzelgaragen und Stellplätze nicht festzusetzen, da fast jedes Grundstück eine andere Regelung erfordern würde. Lediglich ein Mindestabstand der Garagen zur Verkehrsfläche wird festgesetzt; damit soll bewirkt werden, daß das Orts- und Straßenbild nicht von den Garagen beherrscht wird. Außerdem sollen angesichts der sehr sparsamen öffentlichen Verkehrsflächen Stauräume vor den Garagen entstehen, die öffentliche Parkplätze entbehrlich machen und das schnelle Räumen der Verkehrsflächen ermöglichen. Lediglich im 2 WR-Gebiet werden Garagen oder Stellplätze mit den jeweiligen Zufahrten festgesetzt, um die Erhaltung der Parkanlagen sicherzustellen. Die Anlage von Stellplätzen und Garagen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ist damit ausgeschlossen. Eine Erschließung dieser Grundstücke von der Donnerstraße (L 433) ist auf Dauer allerdings sichergestellt, weil die Erlaubnis für Zufahrten im Bereich der freien Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt vom dafür zuständigen Landschaftsverband ausdrücklich gegeben worden ist.

8.8 Spielplatz

Die Größe des Spielplatzes der Kategorie C übersteigt die Minimalwerte, weil das Gelände eine nicht nutzbare Böschungsfäche ergibt und um durch die Anlegung eines größeren Pflanzstreifens die Wohnruhe für die Bewohner der angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten.

8.9 Denkmalschutz

Die Festsetzung zur Erhaltung der Bepflanzung auf den Flurstücken 49, 50, 52, 53 und 54 soll die Denkmaleigenschaft der Villen in Verbindung mit den Parkanlagen sicherstellen. Aus diesem Grund werden diese Flurstücke auch von jeglicher Verkehrsfläche und Baufläche außerhalb der bestehenden Gebäude freigehalten.

8.10 Festsetzung von Bepflanzungen

Die Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung der Bepflanzung auf der Böschung entlang der Donnerstraße wurde auf Forderung des Regierungspräsidenten in den Plan aufgenommen. Sie soll den artenreichen Bewuchs sichern sowie den Erosionsschutz für die Böschung bewirken. Sie dient außerdem dem Kleinklima und der Gestaltung des Ortsbildes. Die Forderung des Regierungspräsidenten, die Eiche an der Einmündung der Gartenheimstraße in die Donnerstraße planerisch zu sichern, wird erfüllt.

Die Festsetzung einzelner Bäume und zweier Feldhecken wurde auf Forderung des Oberkreisdirektors und des Regierungspräsidenten (Landschaftsschutzbehörde) in den Plan aufgenommen.

Im einzelnen sind dies:

Einzelbäume:

1. Jeweils eine Linde und ein Ahorn auf dem Grundstück Brinker Weg 7.
2. Ein Ahorn auf dem Grundstück Brinker Weg 9b.
3. Zwei ca. 50 Jahre alte Buchen auf dem Grundstück Brinker Weg 9b.
4. Ein Walnußbaum auf dem Grundstück Gartenheimstraße 4.
5. Eine Zeder auf dem Grundstück Gartenheimstraße 30.

Feldhecken:

1. Die ca. 80 Jahre alte zweireihige Feldhecke zwischen den Flurstücken 54 und 60.
2. Die Feldhecke entlang der Grundstückspartellen 60, 69, 72, 79, 52, 53, 527 und 534.

Andere Einzelbäume werden bereits durch die o.a. Festsetzung zur Erhaltung der Bepflanzung gesichert. Diese Festsetzung zur Erhaltung der Bepflanzung auf den Grundstücken Brinker Weg 1 und 1a sowie Donnerstraße 26 soll zusätzlich zur Denkmaleigenschaft der Villen in Verbindung mit den Parkanlagen aus landespflegerischer und naturerhaltender Sicht getroffen werden.

Von den ca. 20 Ebereschen entlang der Grundstücke Gartenheimstraße 2 und 2a können durch den Ausbau der Kreuzung Gartenheimstraße, Donnerstraße, Panner Straße und Planstraße "A" 4 Ebereschen nicht gesichert werden. Bei der Abwägung der Belange wird an dieser Stelle der Sicherheit der Vorrang eingeräumt.

8.11 Ver- und Entsorgung

Die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche (GFL 2) für die Stadt Velbert und die Wuppertaler Stadtwerke dient einer ordnungsgemäßen Versorgung des Gebietes mit Strom und der Ableitung des Abwassers.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (GFL 4) für die Stadt Velbert ist erforderlich zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung der Grundstücke an der Planstraße "C", weil die Gefälleverhältnisse nur auf diesem Wege einen natürlichen Abfluß ohne Hebeanlage zulassen. Die Versorgung mit Energie wird durch die "Wuppertaler Stadtwerke", die Versorgung mit Wasser durch "Gelsenwasser" sichergestellt.

Die Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - ist aufgrund der Forderungen der Wuppertaler Stadtwerke in den Bebauungsplan aufgenommen worden als Standort für eine Trafostation.

Die Flächen für Nebenanlagen - Gemeinschaftsmüllbehälter - dienen der Entsorgung der Gebäude an den Planstraßen "B", "C" und "D", da die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken für Müllfahrzeuge wegen unzureichender Wendemöglichkeiten unmöglich ist.

8.12 Immissionsschutz und Umweltverträglichkeit

Zur Gewährleistung der Wohnruhe werden in den der Donnerstraße zugewandten Fassaden Schallschutzvorkehrungen mit einem Schalldämm-Maß von 29 dB(A) nach "Tabelle - Ermittlung der Geräuschbelastung" notwendig; dies ergibt sich aus einer angestellten Untersuchung, die auf der Grundlage der prognostizierten Verkehrsbelastung (Generalverkehrsplan der Stadt Velbert 1979, Netzfall 3) erstellt worden ist.

Eintragungen im Altlastenverzeichnis des Kreises Mettmann liegen für diesen Bereich nicht vor.

Durch die Verwirklichung der Planung werden nach eigenen Recherchen keine umweltunverträglichen Tatbestände hervorgerufen.

8.13 Spielflächen

Der Nachweis über die ausreichende 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 -".

9. Bodenordnung

Für möglicherweise erforderlich werdende bodenordnende Maßnahmen bildet der Bebauungsplan die Grundlage.

Eventuell geltend gemachte Entschädigungsansprüche werden nach den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches behandelt.

10. Kosten und Finanzierung

Nach überschlägiger Ermittlung entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes Kosten in Höhe von ca. 2.550.000,-- DM, wovon die Stadt Velbert den satzungsmäßigen Anteil trägt. Ihre

Finanzierung wird durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt sichergestellt.

Velbert, 04.04.1990

Der Stadtdirektor

In Vertretung



(Volgt)

Beigeordneter/Stadtbaurat