

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 532 – Carl-Orff-Straße – 1. Änderung

1. Planungsanlass

Für den Bebauungsplan war 1999 eine Änderung beabsichtigt, weil ein Investor für eine Bebauung einen geringer dimensionierten Wendekreis benötigte. In der folgenden Bürgerbeteiligung und während der öffentlichen Auslegung wurden Einwände gegen diese Planänderung vorgebracht. Diese richteten sich grundsätzlich gegen eine Neubebauung und sprachen sich für die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche aus. Anfang 2001 wurden Verhandlungen mit einem Investor aufgenommen, der bereit war, die Entwicklung einer Grünfläche als Park zu fördern. Der dementsprechende Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 31.05.2001 lag vom 14.01.2002 bis einschließlich 14.02.2002 öffentlich aus. In der öffentlichen Auslegung wurde angeregt das Plangebiet um einzelne Grundstücke zu erweitern und eine überbaubare Grundstücksfläche auf einem einzelnen Grundstück auszuweisen. Um diesen Anregungen zu folgen, wurde der Bebauungsplanentwurf geändert und in der Fassung vom 03.02.2003 erneut öffentlich ausgelegt.

2. Vorbereitende und sonstige Planungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt entlang von Kuhlendahler Straße und Nevigeser Straße eine gemischte Baufläche und entlang von Schubert- und Kirchstraße eine Wohnbaufläche dar. Die Änderung ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, als eine rund 3.300 qm große Grünfläche im Maßstab des FNP vernünftigerweise nicht darstellbar ist.

3. Ziel und Zweck der Planung

Anfang 2001 wurden Verhandlungen mit einem Investor aufgenommen, der bereit war, Grundstücke im Ortskern von Tönisheide zu erwerben, um sie der Bevölkerung als Grünfläche zur Verfügung zu stellen. Ziel dieses Entwurfes ist es daher, dem Bürgerwunsch nach einer „grünen Lunge“ im Ortskern von Tönisheide zu entsprechen und auch planungsrechtlich die gewünschte öffentliche Grünfläche als Parkanlage festzuschreiben. Die Unterteilung innerhalb der Grünfläche ist ein nicht verbindlicher Gliederungsvorschlag, keine Festsetzung. Durch die 1. Änderung ergeben sich auch Auswirkungen auf Ausbau und Gestaltung der Carl-Orff-Straße außerhalb des Änderungsbereichs. Bei dieser Straße handelt es sich derzeit um eine nicht ausgebaute, städtische Fläche, die von den Anwohnern als Stellplatz und Zufahrt genutzt wird. Durch diese Änderung entfällt die Erschließungsfunktion für zusätzliche Bauflächen, da alle angrenzenden Grundstücke bereits entweder über die Nevigeser Straße oder über die Schubertstraße erschlossen oder erschließbar sind. Damit kann sich die Carl-Orff-Straße zukünftig auf eine Zuwegung für die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) beschränken.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 31.05.2001 wurde angeregt, alle im Kaufvertrag veräußerten Grundstücke als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Um dieser Anregung zu folgen, ist der Geltungsbereich erweitert worden und erfasst nun auch einzelne Randgrundstücke der Grünfläche.

Durch den Entwurf in der Fassung vom 31.05.2001 wurden einzelne Grundstücke, denen bis dahin eine Bebauungsmöglichkeit zustand, insofern beeinträchtigt, als deren selbstständige Bebaubarkeit nicht mehr möglich war. Konsequenz des Entwurfs war es daher, dass das Flurstück 799 ein nicht überbaubares Grundstück eines allgemeinen Wohngebietes wurde.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 31.05.2001 wurde angeregt, auf dem Flurstück 799 wieder eine überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen und die Erschließung dieser überbaubaren Grundstücksfläche von der Kuhlendahler Straße aus sicherzustellen. Da die Erschließung dieses Flurstücks durch ein Wegerecht über die Flurstücke 124 und 801 heute ausgeübt und gesichert ist, wird auch die Erschließung für ein

Einzel- und Doppelhaus für städtebaulich vertretbar gehalten. Diese Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche für eine II-geschossige Bebauung einschließlich einer Fläche für Stellplätze bedingte eine Änderung des Entwurfs sowie eine Erweiterung des Geltungsbereiches.

Für das WA-Gebiet wird eine II-Geschossigkeit festgesetzt, damit im inneren Baublock keine überhohen Baukörper entstehen. In die gleiche Richtung zielt die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser. Die Festlegung der Firstrichtung orientiert sich an der Nachbarbebauung Carl-Orff-Straße 1. Bei der Errichtung eines Bauvorhabens ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Entlang der Kuhlendahler Straße wird ein MI-Gebiet festgesetzt, um einerseits die vorhandene Wohnbebauung zu sichern, aber auch – wie im angrenzenden Bereich der Kuhlendahler Straße – geschäftliche Entwicklungen im Erdgeschoss zu ermöglichen. Die differenzierte Festsetzung der Geschossigkeit orientiert sich ebenso am Bestand, wie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie die Stellplatzfestsetzung.

Da es sich bei dem Gebäude Kuhlendahler Straße 13 um ein Baudenkmal handelt, wird es als solches nachrichtlich übernommen und die bestehende Firstrichtung festgesetzt.

Bei der Kuhlendahler Straße handelt es sich um eine klassifizierte Straße (L 107) von überörtlicher Bedeutung und einem durchschnittlichen, täglichen Verkehrsaufkommen von 8220 Kfz. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Nähe zum Verkehrsweg ist nur passiver Schallschutz möglich und der notwendige Schallschutz trotz der MI-Festsetzung auf den Wohngebäudebestand ausgerichtet, so dass für Aufenthaltsräume ein Schalldämm-Maß von 45 dB (A) straßenseitig festgesetzt wird. Bei Gebäuden, die weiter zurück liegen, sind die Werte entsprechend geringer.

4. **Kosten**

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan entstehen der Gemeinde durch diesen Entwurf keine Kosten, da das Grünflächengrundstück erworben wurde und es auf Kosten eines Vereins hergestellt und unterhalten werden soll.

Velbert, den 30.09.2003

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Güther
Beigeordneter / Stadtbaurat