

**Begründung** zum Bebauungsplan Nr. 443 - Lüpkesberg  
**Südhang - 1. Änderung in der Fassung vom 16.11.1993**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### 1. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtbezirks Velbert-Neviges und ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 443 - Lüpkesberg Südhang -. Die 1. Änderung umfaßt ein Baugebiet südlich der Theodor-Heuss-Straße und Konrad-Adenauer-Straße.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluß vom 18.05.1993 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 443 - Lüpkesberg Südhang - 1. Änderung neu begrenzt

- im Norden durch die Theodor-Heuss-Straße und die Konrad-Adenauer-Straße;
- im Süden durch die Elsbeeker Straße;
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 530 und 488 der Flur 7, Gemarkung Neviges.

Die ursprüngliche Absicht, auch das 10 und 11 WR-Gebiet in den Geltungsbereich der 1. Änderung einzubeziehen, hat sich nicht als zweckmäßig erwiesen, da die Verwirklichung von Vorhaben innerhalb der bestehenden Festsetzungen angestrebt wird. Deshalb wird der Geltungsbereich um diese Baugebiete verkleinert.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden bis zur Elsbeeker Straße ist deshalb städtebaulich erforderlich, weil in diesem Bereich der Bach Elsbeek verrohrt ist und mit der 1. Änderung das Ziel verfolgt wird, die Aufschüttung zu beseitigen und den Bach, wie im westlich anschließenden Gebiet, wieder naturnah gestalten zu können sowie Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planänderung zu erwarten sind, zur Verfügung zu stellen.

### 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die im 12 WR-Gebiet bestehenden Festsetzungen von Gartenhofhäusern mit Flachdächern haben wegen der Hanglage eine rasche Verwirklichung von Vorhaben bisher erheblich erschwert. Abweichend von den Festsetzungen liegt ein realisierungsfähiges Entwurfskonzept vor, das Doppelhäuser mit Satteldächern vorsieht. Da dieser Entwurf sowohl die topografischen Gegebenheiten besser berücksichtigt als auch die städtebaulich sinnvolle, geringe Bau-dichte anstrebt, ist aus Gründen der Rechtssicherheit eine Änderung des Bebauungsplanes zweckmäßig und erforderlich.

### 3. Deckung des dringenden Wohnbedarfs

Obwohl der Geltungsbereich der 1. Änderung nur einen relativ kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. 443 - Lüpkesberg Südhang - umfaßt, liegt trotzdem ein dringender Wohnbedarf vor. Nachdem nunmehr ein realisierungsfähiges Entwurfskonzept vorliegt, besteht seitens der zukünftigen Bauherrn ein großes Interesse daran, die Bebauung auch schnellstmöglich zu realisieren. Da hiermit - zwar nur für eine geringe Anzahl - der Wohnbedarf an Eigenheimen und die Eigentumbildung innerhalb einer großflächigeren Baumaßnahme gefördert werden kann, sollen zulässige Verfahrenserleichterungen auch ausgeschöpft werden.

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich der Elsbeeke sieht er eine öffentliche Grünfläche vor, die mit dem Vermerk einer geplanten S-Bahn-Linie überlagert ist. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

### 6. Ziel und Zweck der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 443 - Lüpkesberg Südhang - wird das Ziel verfolgt, abweichend von den bisherigen Festsetzungen, im 12 WR-Gebiet eine Bebauung von Doppel- und Einzelhäusern mit geneigten Dächern zu ermöglichen.

#### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet bleibt unverändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Grundflächenzahl auf 0,4 verringert und hinsichtlich der Geschossflächenzahl auf 0,8 erhöht bei gleichbleibender II-Geschossigkeit, um eine verringerte Bodenversiegelung zu erreichen.

#### 6.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 443 - Lüpkesberg Südhang - sah eine großflächige Tiefgaragenfläche an der Theodor-Heuss-Straße vor, deren Realisierung bei einer Doppelhausbebauung in der vorgegebenen Hanglage besondere Schwierigkeiten hervorruft. Deshalb geht das jetzige Entwurfskonzept davon aus, daß im nördlichen Teil Garagen und Stellplätze in den entstehenden Grenzabständen errichtet werden können. Für die

südlichen Bauflächen ist eine Gemeinschaftsanlage vorgesehen, die über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erschlossen wird. Um zu sichern, daß die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von baulichen Anlagen frei bleiben, werden hierfür Einschränkungen gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO getroffen.

### 6.3 Sonstige textliche Festsetzungen

Wegen der Hanglage kann es im Einzelfall vorkommen, daß Untergeschosse zu Vollgeschossen werden. Deshalb wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO die Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse ermöglicht und dahingehend in Art und Umfang begrenzt, daß eine maximale Geschoszahl von III und eine bestimmte Firsthöhe gegenüber den angrenzenden Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht überschritten wird. Dies ist gerechtfertigt, um keine überhöht wirkenden Baukörper entstehen zu lassen.

### 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Südlich des vorhandenen Fußweges bis zur Elsbeeker Straße ist der Bach der Elsbeek verrohrt und durch Bodenaushub für die Erstellung der Erschließungsanlagen im Bebauungsplan Nr. 443 in eine ebene Fläche umgestaltet worden. Mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist beabsichtigt, die Aufschüttung zu beseitigen um den Bach, wie im westlich anschließenden Gebiet, wieder naturnah gestalten zu können. Durch das Freihalten der Bachaue wird ein Beitrag zur Klimaregulation, als Frischluftschneise und als Fläche mit ökologischer Vorrangfunktion gesichert. Aufgrund der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplans, der vom Ökologischen Planungsbüro Overrath, Velbert, erarbeitet wurde, werden 1.440 qm dieser Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz dem WR-Gebiet zugeordnet.

### 8. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch Anbindung an die bereits vorhandenen Straßen und Wege gesichert. Lediglich die Nutzung des südlichen Weges als Zufahrt für eine geplante Tiefgarage bzw. Gemeinschaftsgarage stellt eine wesentliche Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dar. Diese Änderung ist städtebaulich dadurch gerechtfertigt, daß im Vergleich zu baugebietsinternen Erschließungslösungen mit diesem Entwurf der geringstmögliche Eingriff in die Topografie verbunden ist. Die weitergehende Alternative, nämlich die gesamte südliche Baufläche über den vorhandenen Weg einzeln zu erschließen, wird nicht weiterverfolgt, weil damit eine erheblich größere Flächenversiegelung verbunden wäre und der Nachteil einer größeren Entfernung der Wohngebäude zum notwendigen Stellplatz durch eine ungestörtere Wohnruhe mehr als ausgeglichen wird.

## 9. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Velbert-Neviges bzw. Essen-Kupferdreh und dem sanierungsbedürftigen Regenüberlaufbecken (RÜB) Bernsaustraße/Hardenberger Schloß. Mit einem Baubeginn für den Ausbau des Regenüberlaufbeckens ist noch im Jahr 1994 zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, daß durch die Planänderung keine Vorhaben mit zusätzlichem Abwasseranfall entstehen können, da durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 443 vom 30.07.1983 bereits Baurecht besteht.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Entwässerung ist gesichert, da sowohl in der Theodor-Heuss-Straße als auch im vorhandenen südlichen Weg Kanäle vorhanden sind.

Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an die bestehenden Leitungen gesichert.

## 10. Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Theodor-Heuss-Straße, Konrad-Adenauer-Straße und Elsbeeker Straße. Während erstere Wohnsammelstraßen mit geringstem Verkehrsaufkommen sind, hat die Elsbeeker Straße eine örtliche Bedeutung für die Wohnbereiche Lüpkesberg Südhang und Asbruch mit einem Verkehrsaufkommen von 2.540 DTV (Zählung 1993). Die in der Anlage zu dieser Begründung enthaltene Schallschutzberechnung kommt zu dem Ergebnis, daß für die südliche überbaubare Grundstücksfläche Schallschutz im Umfang von 27 dB erforderlich ist. Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend ergänzt, daß für eine Teilfläche eine Umgrenzung mit dem erforderlichen Schallschutz festgesetzt wird.

## 11. Altablagerungen

In der weiteren Umgebung des Plangebietes besteht eine Altablagerung. Hierbei handelt es sich um eine vermutete Altablagerung im Bereich Elberfelder Straße/Elsbeeker Straße, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 7685/1 Ve als Altablagerung von Hausmüll, Gewerbe- und Industrieabfällen der Gefährdungsklasse 2 geführt wird. In einer ersten orientierenden Untersuchung des Chemischen Laboratoriums Dr. Weßling konnte der Verdacht einer Auffüllung nicht bestätigt werden, da in den 3 niedergebrachten Rammkernsondierungen nur Verwitterungsgestein der Velberter Schichten angetroffen wurde. Auch für den nicht beprobten Bereich am Lüpkesberger Weg ist eine Auffüllung im vermuteten Umfang unwahrscheinlich, da Teile des Bebauungszusammenhangs unverändert bis in die Jahrhundertwende zurückreichen und bei Neubauvorhaben an Flora- und Elsbeeker Straße keine Hinweise auf Altablagerungen auftraten.

Im Plangebiet selbst befindet sich die Verfüllung der Elsbeeke im südlichen Teil. Sie ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Mettmann enthalten. Sie erfolgte widerrechtlich im Zusammenhang mit der Erstellung der Konrad-Adenauer-Straße als Haupterschlie-

Bung für das Baugebiet Lüpkesberg Südhang. Mit den Erschließungsarbeiten wurde 1983 durch einen privaten Erschließungsträger (vgl. Anlage 1) begonnen. Aufgrund finanzieller Schwierigkeiten des Erschließungsträgers wurden die Bau- und Erschließungsarbeiten erst 1987 wieder aufgenommen. Die vorliegenden Unterlagen der Ausbauplanung und des Kostenanschlags (vgl. Anlage 2, 3) legen nahe, daß überschüssiger Bodenaushub zur Verfüllung des Bacheinschnitts benutzt wurde.

Die Verfüllung der Elsbeeke erfolgte ausschließlich auf dem Flurstück 530, für das der Bebauungsplan keine bauliche Nutzung vorsieht, sondern eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festsetzt. Als konkrete Maßnahme ist die Freilegung und Renaturierung der Elsbeek ausgewiesen. Dies setzt eine weitgehende Beseitigung der Verfüllung voraus, so daß eine besondere Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

## 12. Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ist seit dem 30.07.1983 rechtsverbindlich. Zu diesem Zeitpunkt wurden die Flächen am Südhang des Lüpkesberges noch landwirtschaftlich genutzt. Durch Erschließungsmaßnahmen für die oberen Baugebiete wurde die Erdoberfläche in diesem Bereich erheblich verändert. Südlich von Theodor-Heuss-Straße und Konrad-Adenauer-Straße entstand durch Anschüttungen im Zuge des Straßenbaus ein stark abschüssiger Hang, auf dem sich überwiegend Weiden ansiedelten, die inzwischen einen ca. 8-jährigen Bestand bilden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten, insbesondere durch Entfernen der vorhandenen Vegetationsdecke, durch notwendige Erdarbeiten und Bodenversiegelungen im Bereich der geplanten Wohnhäuser, der Stellplätze und Garagen sowie der Zufahrten. Nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan handelt es sich insgesamt um eine Eingriffsfläche von ca. 2.880 qm.

Im WR-Gebiet können durch Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (z.B. Minderung durch Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4, Wegfall der im Bebauungsplan von 1983 festgesetzten Tiefgarage sowie verschiedener stadökologischer Maßnahmen) ca. 1.440 qm ausgeglichen werden. Für die verbleibenden 1.440 qm wird Ausgleich im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ermöglicht. Als Maßnahmen sind die Renaturierung der in diesem Bereich verlaufenden Elsbeeke und Pflanzungen nach der potentiellen natürlichen Vegetation in der neu entstehenden Bachau vorgesehen.

## 13. Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet liegt am unteren Südhang einer Kuppe. Es wird geprägt durch Spontanvegetation und in Randbereichen durch 8 - 10 jährige Weiden.

Bei der Prüfung der Umweltverträglichkeit, bezogen auf die zuvor behandelten Aspekte, können sich durch die Flächenversiegelung und durch die Bebauung unbedeutend negative Auswirkungen auf Luft/Klima, Boden und Oberflächenwässer ergeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nicht zu erwarten.

Insgesamt stellt die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans einen Eingriff mit nicht wesentlichen Auswirkungen in allen Wirkungsbereichen dar, weil durch die Nähe zu bereits vorhandenen Gebäuden und Straßen nur in geringwertige, bereits veränderte Flächen eingegriffen wird.

#### 14. Spielflächen

Durch die 1. Änderung wird die bestehende flächen- und bedarfsdeckende Spielplatzversorgung im Einzugsbereich nicht beeinflusst, da die Anzahl der hinzukommenden Wohneinheiten geringer ist als im ursprünglichen Bedarfsplan.

#### 15. Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen hauptsächlich Kosten für zusätzliche Erschließungsanlagen sowie durch die Freilegung und Renaturierung der Elsbeek. Die insgesamt dadurch entstehenden Kosten und insbesondere der Anteil öffentlicher Kostenanteile kann erst im weiteren Verlauf des Verfahrens, spätestens zum Satzungsbeschluß überschlüssig ermittelt werden.

Velbert, 17.02.1994

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

  
(Volgt)  
Beigeordneter/Stadtbaurat

#### Anlagen:

Ökologisches Planungsbüro M. Overrath, Velbert  
Bewertung der Eingriffe durch die Anlage eines Wohngebietes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 443