

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 443 - Lüpkesberg Südhang -
 ===== gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 443 - Lüpkesberg Südhang - soll Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 401 - Im Siepen - und Nr. 408 - Asbruch - (Durchführungsplan Nr. 1 und Bebauungsplan Nr. 8 der ehemaligen Stadt Neviges) ersetzen.

Das Plangebiet besteht aus dem nach Süden um ca. 36 m abfallenden Hang des Lüpkesberges, der an drei Seiten von Wald und an einer Seite von einer Bachniederung umgrenzt wird.

2. Vorbereitende Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet, dessen Aufstellung am 09.05.1978 beschlossen wurde, ist als Entwurf fertiggestellt. Die Träger öffentlicher Belange sind beteiligt worden. Der Planentwurf hat vom 11. November bis zum 11. Dezember 1980 und in überarbeiteter Fassung vom 24. Juni bis zum 26. Juli 1982 öffentlich ausgelegen. Zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 443 - Lüpkesberg Südhang - sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 443 entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes durch die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche (W).

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist, auf dieser z. Z. noch landwirtschaftlich genutzten Fläche Wohngebiet und dessen Erschließung festzusetzen.

Um Wohnungsbau für alle Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, wird ein Teil des Plangebietes als Fläche, auf der nur solche Wohnungen errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, festgesetzt.

Zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sind sowohl Baumöglichkeiten für Reiheneigenheime, terrassierte Wohnanlagen wie auch Geschoßwohnungen vorgesehen.

Die besondere Dringlichkeit, den Bebauungsplan vor der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes aufzustellen, ist gegeben, weil alle sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind und hier ein großes Gelände schnell der Bebauung zugeführt werden soll.

4. Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen setzt der Bebauungsplan reines Wohngebiet (WR) fest. Lediglich Gebiete, die sich auf Grund ihrer Struktur oder Lage dazu eignen, kleinere Betriebe zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete aufzunehmen, wie das 1 und 6 WA Gebiet, werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Den Anregungen der Stadt Wuppertal, zumindest den südlichen Teil des Plangebietes im Hinblick auf die eigene Planung von Gewerbeflächen im Gebiet Kleine Höhe als allgemeines Wohngebiet festzusetzen, wird im 1 WA-Gebiet gefolgt.

Das 10, 11 und 12 WR-Gebiet ist durch die bestehende Bebauung zwischen der Elsbecker Straße und der Straße Am Rosenhügel bereits geschützt.

Die von der Stadt Wuppertal beabsichtigte Errichtung eines Industriegebietes südöstlich des Plangebietes muß auf die Wohngebiete auf dem Territorium der Stadt Velbert ohnehin Rücksicht nehmen, weil entlang der Straße Am Rosenhügel bereits Wohngebiete bestehen, die dem Südhang des Lüpkesberges noch vorgelagert sind. Nur mit Rücksicht auf künftige Industrieanlagen in Wuppertal allgemeines Wohngebiet festzusetzen, obwohl schon von der Topographie her eine andere als Wohnnutzung gar nicht möglich ist, wäre nicht gerechtfertigt.

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird durch die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Hierdurch wird die städtebauliche Gliederung im gesamten Baugebiet angestrebt und die Ausbildung unterschiedlicher Wohnformen begünstigt. Der Bebauungsplan Nr. 443 - Lüpkesberg Südhang - trifft dabei Festsetzungen, durch die sichergestellt werden soll, daß die Bebauung in Ausdehnung und Höhenentwicklung differenziert gestaltet wird.

Die Ausnutzung der Bauflächen für ihre Bebaubarkeit wird in der Regel gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Abgewichen hiervon wird im 1 WA und 2 WR Gebiet, um bei maximal zulässigen vier Geschossen den entstehenden Baukörper nicht zu massig werden zu lassen. Dergleichen abgewichen wurde im 7 und 8 WR Gebiet, da durch den Schutzabstand zum Wald die Grundstücksflächen zu groß werden und daher auf den bebaubaren Flächen bei festgesetzter Geschosßzahl nur eine geringere Ausnutzung möglich ist. Im 10 WR und 11 WR Gebiet wird eine geringere Ausnutzung als die BauNVO zuläßt, festgesetzt, da bei vorgegebener bebaubarer Fläche mit einer zu starken Überbauung des Hanges gerechnet werden müßte.

4.2 Bauweise

In Teilen des Plangebietes wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch die sich hieraus ergebenden längeren Baukörper und die dichtere Bebauung soll die Durchbildung städtebaulicher Räume bewirkt werden.

In den übrigen Baugebieten gilt die offene Bauweise, um durch Transparenz einer lockeren Bebauung einen städtebaulichen Gegensatz zur geschlossenen Bebauung zu schaffen. Insbesondere im 3 und 4 WR Gebiet soll durch die Festsetzung der offenen Bauweise die lockere Umbauung der Erschließungshöfe bewirkt werden, um auch im Falle des Bedarfs für den Bau von z. B. freistehenden Einfamilienhäusern Bauflächen bereithalten zu können. Im 10 und 11 WR Gebiet wird durch die Unterbrechung einer flächigen terrassierten Hangbebauung sowohl Transparenz für die dahinterliegenden Bauflächen geschaffen, als auch Durchlässigkeit für die öffentliche und private Erschließung.

Nediglich im 12 WR Gebiet wird die Ausnutzbarkeit erhöht, damit durch die Möglichkeit einer höheren Verdichtung die Bebauung von terrassierten Gartenhofhäusern in Teppichbauweise realisiert werden kann.

4.3 Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Elsbeeker Straße und die Hohenbruchstraße vorhanden.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße "A"; die einzelnen Baugebiete werden über Stichstraßen erschlossen.

Öffentliche Fußwege werden festgesetzt, um die Baugebiete miteinander zu verbinden. Zum Teil dienen sie auch weiterführenden Fußwegeverbindungen. So wird der in Nordost-Südwest-Richtung verlaufende Fußweg als Teilstück einer fußläufigen Verbindung vom Siedlungsgebiet Siepen nach Velbert-Neviges festgesetzt (Schulweg zur Hardenbergschule).

Die Festsetzung des Schanzenweges erfolgt zur Sicherung des Fortbestandes der Verbindung zum Pastoratsberg und zur Ortsmitte von Velbert-Neviges.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen zur Erschließung der Grundstücksflächen und sind zumeist zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Verbindung von der Planstraße "C" zum Schanzenweg und weiter zur Titschenhofer Straße wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, um eine fußläufige Verbindung beider Siedlungsteile zu sichern.

Der Anregung des Oberkreisdirektors des Kreises Mettmann hinsichtlich der Breite der geplanten Erschließungsstraßen wird gefolgt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird durch den Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt, um die Aufteilung den örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen anpassen zu können. Auch der Forderung nach Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenden Streifens mit 15 m Breite von der "Elsbeeke" (verrohrt) wird gefolgt, um den Gewässerlauf zu schützen.

Nicht gefolgt wird den Bedenken und Anregungen aus der Bürgerschaft gegen die Anbindung der Planstraße "A" an die Hohenbruchstraße, da nicht zu erwarten ist, daß durch diese verkehrstechnisch notwendige Verbindung zweier Siedlungsteile ein nennenswerter Durchgangsverkehr entstehen wird. Die Straße durchstößt das vorhandene Waldstück zwischen den beiden Siedlungsteilen an der schmalsten Stelle auf einer Länge von ca. 23 m, so daß die Bedenken, durch diese Straße werde der Wald und mit ihm ein Naherholungsgebiet zerstört, nicht zutreffen.

Dennoch wird im Bereich des 6 WA Gebietes die Straßenfläche um eine Fläche zusätzlicher öffentlicher Parkplätze aufgeweitet und so eine Möglichkeit geschaffen, im Falle des Anfangs von Bautätigkeit im südlichen Teil des Plangebietes für die Planstraße "A" vorübergehend bis zum endgültigen Ausbau einen Wendekreis vorsehen zu können.

Der Anregung, statt des geplanten Anschlusses der Planstraße "A" an die Hohenbruchstraße, den Schanzenweg als Rettungsweg quer durch den Wald auszubauen, wird nicht gefolgt, da hierdurch ein weit längeres Wegestück entstehen würde, das den Wald erheblich mehr beeinträchtigen würde als die kurze Anbindung an die Hohenbruchstraße an der engsten Stelle des Waldes, zumal ein Rettungsweg für schwerste Einsatzfahrzeuge ausgebaut werden müßte. Auch würden dadurch unangemessen hohe Kosten entstehen.

4.4 Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen oder in den Hauptbaukörpern zulässig, um die Grundstücke zwischen den Bauten weitgehend zum Zwecke einer gärtnerischen Gestaltung zu sichern. Zweigeschossige Parkpaletten oder Tiefgaragen werden festgesetzt, um die erforderliche Fläche für den Stellplatzbedarf möglichst klein zu halten. Die Dachfläche der Parkpaletten kann daher zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden.

Im 7 WR und 8 WR-Gebiet liegen die Flächen für den ruhenden Verkehr mit Zustimmung des Forstamtes Mettmann hauptsächlich in der Fläche des erforderlichen Waldschutzstreifens, um eine sinnvolle Nutzung der Abstandsfläche zu ermöglichen. Die Flächen im 7 WR-Gebiet werden hierbei als Tiefgarage festgesetzt, um größere, ebenerdige Parkplätze zu vermeiden. Desgleichen wird im 6 WA-Gebiet eine Fläche für Unterflurgemeinschaftsgaragen festgesetzt, deren Oberfläche zu begrünen ist.

Mit diesen Festsetzungen soll ein ausreichendes Stellplatzangebot ermöglicht, jedoch die Inanspruchnahme der Freiflächen zwischen den Wohngebäuden für den ruhenden Verkehr eingeschränkt werden; diese Flächen sollen vielmehr weitestgehend für eine Durchgrünung genutzt werden.

Aus dem gleichen Grunde kann daher im Plangebiet die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit erhöht werden, als 20 % der max. zulässigen Geschoßfläche nicht überschritten wird, um einen zusätzlichen Anreiz für den Bau von Tiefgaragen zu schaffen.

4.5 Grünflächen

Im Plangebiet sind Grünflächen festgesetzt, die der Versorgung der Bevölkerung als Spielplätze und als Ort der Begegnung im Freien dienen sollen.

Weitere Begrünung entsteht durch den notwendigen Abstand der Gebäude von der Waldkante. Dieser beträgt am nordwestlichen Rand des Plangebietes mindestens 22 m. Auf diesen Flächen sollen auch Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO und die nach Landesbauordnung zulässigen Anlagen ausgeschlossen sein.

Ein Schutzstreifen von 15m Breite für den Bachlauf Elsbeeke, gefordert sowohl vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Düsseldorf (STAWA), wie auch vom Oberkreisdirektor des Kreises Mettmann, wird im Bebauungsplan festgesetzt, um den Gewässerlauf zu schützen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 443 - Lüpkesberg Südhang - durch die Vergrößerung der Kläranlage in Velbert-Nevigés gesichert.

Die vom Kreis Mettmann mit Schreiben vom 12.3.1980 und 12.7.1982 erhobenen Bedenken wegen der weiteren Verschlechterung der Reinigungsleistung der bereits überlasteten Kläranlage sind deshalb überholt, wie das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) mit Schreiben vom 7.4.1981 bestätigt hat. Nach einer Erklärung des Ruhrverbandes vom 1.7.1982 an das StAWA in Düsseldorf gilt dies bis zu einer endgültigen Lösung der Abwasserbehandlung für Velbert-Nevigés und Velbert-Langenberg durch die Fertigstellung des Sammlers und die Erweiterung der Kläranlage in Essen-Kupferdreh.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas wird durch die Stadtwerke Velbert sichergestellt.

- 5 -

6. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 103 BauO NW)

Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden als Satzung gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 443 - Lüpkesberg Südhang - aufgestellt, um das Baugebiet in das Ortsbild einzufügen.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen.

8. Kosten und Finanzierung

Durch Realisierung der Planung entstehen mit der Erstellung der Erschließungsanlagen nach überschlägiger Ermittlung Kosten in Höhe von ca. 5,5 Mio. DM.

Davon trägt die Stadt den satzungsgemäßen Anteil von 10 %. Die Finanzierung dieser Kosten wird durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushaltsplänen der Stadt gesichert.

9. Spielflächenplanung

Zu dieser Begründung gehört als Anlage eine Spielflächenplanung gemäß "Runderlaß des Innenministers vom 31.7.1974 - VC 2 - 901.11 - Hinweise für die Planung von Spielflächen; geändert durch den Runderlaß des Innenministers vom 29.3.1978 - VC 2/VC 4 - 901.11 -."

10. Schallschutz

Die Überprüfung der Schallimmissionen im Plangebiet hat ergeben, daß mit allen fachmännisch eingebauten, handelsüblichen neuen Fenstern der Schallschutzklasse 0 (Dämmmaß bis 24 dB(A)) der erforderliche Innengeräuschpegel von 35/45 dB(A) erreicht wird. Im Plan sind daher keine Festsetzungen über Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Velbert, 30.08.1982

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Voigt
(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat