

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114, Reitanlage Balkhauser Weg

1. Planungsanlass

Der am Balkhauser Weg ansässige Zucht-, Reit- und Fahrverein Nierenhof, als Pächter des Vorhabenträgers, kann innerhalb seiner bestehenden Räumlichkeiten keine weitere Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe erzielen. Der Vorhabenträger, die Grundstücksgesellschaft Balkhauser Weg GbR mbH, beabsichtigt daher die bestehende Reitanlage am Balkhauser Weg baulich zu erweitern. Durch die Überbauung eines bereits bestehenden Reitplatzes soll der Reitbetrieb optimiert werden. Eine Erweiterung des bestehenden Reit- und Schulbetriebes findet nicht statt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 umfaßt die Flurstücke Nr. 627, 628, 775, 774, 397, 593, Flur 2, Gemarkung Niederbonsfeld. Der vollständige Geltungsbereich ist aus der Zeichnung ersichtlich.

3. Vorbereitende Planungen

Für den Geltungsbereich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 114, Reitanlage Balkhauser Weg, läuft derzeit die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Velbert. Die bereits vorhandenen Wohnhäuser entlang des Balkhauser Weges werden demnach als Wohnflächen, die Reitanlage als Sondergebiet (Reitsport) dargestellt. Nachdem der Bebauungsplan erst nach Abschluß der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig werden kann, ist er im Sinne des § 8, Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 114 wurde gemäß § 12, Absatz 2 BauGB vom Bezirksausschuß Velbert-Langenberg am 18.10.2000 sowie in der Beratung des Umwelt- und Planungsausschusses vom 20.11.2000 beschlossen. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist gemäß § 3 BauGB sowie § 2, Absatz 3 der vom Rat der Stadt Velbert am 23.6.1998 beschlossenen Richtlinien durchzuführen und ist für den 15.01.2001 geplant.

4. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

Um die Zielsetzungen für die Bereiche Jugendarbeit und therapeutisches Reiten künftig ungehindert fortsetzen zu können, ist es aus Sicht des Vereins und des Grundeigentümers notwendig, witterungsunabhängig zu sein.

Durch die beabsichtigte Überbauung eines bereits vorhandenen Reitplatzes, werden darüber hinaus mögliche Konflikte in Zukunft ausgeschlossen. Die Höhe der Lärmemissionen sowie mögliche Staubbelastungen, werden durch eine Verlagerung des Reitbetriebes in ein geschlossenes Gebäude deutlich reduziert.

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 114 wird dieses Plangebiet als Sondergebiet (Reit-/Sportanlage) festgesetzt. Eine Wohnbebauung ist unzulässig. Die für eine Reitsportanlage typischen Nebennutzungen (Casinobetrieb, Stallanlagen und Nebengebäude, Unterkünfte für Angestellte etc.) sind im Einzelfall zulässig.

Die im Nordosten liegende vorhandene Wohnbebauung wird in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 114, nach Abstimmung mit der Stadt Velbert, einbezogen und als WR festgesetzt.

Es handelt sich um zwei bereits bestehende Wohngebäude (Balkhauser Weg 34 und 34a) und eine Baumaßnahme (Balkhauser Weg 34b), die bereits im Baugenehmigungsverfahren befindlich ist. Dies entspricht der Umgebungsbebauung entlang des Balkhauser Weges und dem gewünschten Maß der Bebauung im Übergangsbereich zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft.

Hiermit wird die planungsrechtliche Sicherheit für diesen Bereich in der Schnittstelle zwischen SO-Gebiet und Außenbereich gewährleistet.

5. Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über den Balkhauser Weg.

Für das Sondergebiet Reit- und Sportanlage wird die bestehende Zufahrt nördlich des Gebäudes Balkhauser Weg 34 durch die Bildung eines neuen Flurstücks: 397 verbreitert. Mittels einer eingetragenen Baulast zu Gunsten des Flurstücks 627 (Reitanlage) wird die Erschließung gesichert.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist insgesamt realisierbar, weil die Anbindung an das öffentliche Netz sichergestellt werden kann.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Regenwasser der Dachfläche der neuen Reithalle soll in Zisternen gesammelt werden und auf dem Gelände genutzt werden, so dass davon auszugehen ist, dass es nur in sehr begrenztem Umfang zu weiteren Einleitungen in die Kanalisation kommen wird. Diesbezügliche Details sind im Rahmen der Bauanträge zu regeln.

8. Natur- und Landschaft

Die geplante Reithalle bewirkt einen Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie zur Bestimmung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) vom Umweltbüro Essen (November 2000) erstellt worden.

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die das Sondergebiet südwestlich begrenzende, Böschungsbepflanzung zu erhalten und dauerhaft zu sichern ist. Weiterhin soll die das Sondergebiet östlich begrenzende, Ziergrünfläche dauerhaft erhalten, bzw. wiederhergestellt werden. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich standortgerechte und bodenständige Arten zu verwenden.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes entsprechende Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen und durchgeführt. Es ist eine Aufforstungsmaßnahme zur Vollkompensation der errechneten Eingriffsintensität geplant. Näheres regelt das weitere Verfahren.

9. Immissionsschutz

Zur Untersuchung der Verkehrslärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz aus Neuss: Ritterstaedt (Oktober 2000) erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb des Reiterhofes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV oder der 16. BImSchV zu erwarten sind. Daher sind auch keine Auflagen zum Schallschutz erforderlich.

10. Planverwirklichung

Der Vorhabensträger hat Unterlagen bereitgestellt (siehe Anlage) aus denen zu entnehmen ist, daß er zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist, und sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Wie aus den eingereichten Unterlagen deutlich wird, verfügt der Vorhabensträger über den wesentlichen Teil der Grundstücke im Planbereich.

Die bereits in Auftrag gegebenen gutachterlichen Stellungnahmen (Landschaftpflegerischer Begleitplan sowie Schall- und Verkehrsgutachten, s. Anlage) lassen keine zusätzlichen Belastungen durch die Baumaßnahmen erkennen.

Vor Satzungsbeschluß muß zwischen der Stadt Velbert und dem Grundeigentümer und Investor, die Grundstücksgesellschaft Balkhauser Weg GbR mbH, der Durchführungsvertrag unterzeichnet werden.

Als Bevollmächtigter
Des Vorhabenträgers:

PR Planungsbüro Ruhnke
Tippelstr 51
45529 Hattingen

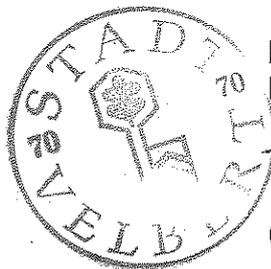
PR
PR Planungsbüro Ruhnke
Tippelstraße 51
45529 Hattingen
Hattingen, den 3.01.01
Telefon (0 23 24) 4 35 02
Telefax (0 23 24) 4 37 06

Anlagen

- Landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB) vom November 2000
- Schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2000
- Durchführungsplan
- Bebauungsvorschlag

Die vorstehende Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 114 - Reitanlage Balkhauser Weg - in der Zeit vom 12.03.2001 bis einschließlich 12.04.2001 öffentlich ausgelegen.

Velbert, 17.04.2001



Der Bürgermeister
Im Auftrag

R. Feldhausen
(Feldhausen)