

egründung zum Bebauungsplan Nr. 106 - Auf dem Einert -
----- gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

01. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 106 - Auf dem Einert - wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern und um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Ziel der Planung soll es sein, die Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnraum zu fördern.

02. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtbezirkes Velbert-Langenberg im Ortsteil Nierenhof.

Die Abgrenzung erfolgt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch Straßen (Wodanstraße, Bonsfelder Straße, Alte Poststraße) sowie durch Einbeziehung vorhandener Bebauung (Alte Poststraße Nr. 26 - 30 und Wodanstraße 23), um eine klare Abgrenzung der besiedelten Flächen zum Außenbereich zu erhalten und die miteinander verbundenen Probleme der Alt- und Neubebauung im Zusammenhang zu regeln.

03. Vorbereitende Planung und besonderer Wohnbedarf

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus; der Bebauungsplan ist daraus entwickelt worden.

Aufgrund der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 war zwar in Velbert das Verhältnis zwischen Haushalten und Wohnungen gerade noch ausgeglichen. Inzwischen ist jedoch evident geworden, daß der lokale Wohnungsmarkt die Nachfrage nach Wohnraum nicht befriedigen kann, und dringender Handlungsbedarf für die kurzfristige Schaffung von Ortsbaurecht für im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert dargestellten Wohnbauflächen besteht.

Mit den im Bebauungsplan Nr. 106 - Auf dem Einert - getroffenen Festsetzungen soll auch ein Angebot für Eigentumbildung mit dem Ziel geschaffen werden, die im Vergleich zur Eigentumsquote im Land Nordrhein-Westfalen (35,5 %) unterdurchschnittliche Eigentumsquote des lokalen Wohnungsmarktes (28 %)

zu heben.

Es ist zu erwarten, daß sich durch das steigende Angebot im Bereich des Wohnungseigentums positive Sicker-effekte für den Bereich der Mietwohnungen ergeben. Dies soll den mehr als 1000 wohnungssuchenden Familien in Velbert zugute kommen.

04. Festsetzungen

Für das Plangebiet wird ausschließlich allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, weil in dieser zentralen Lage neben Wohnungen auch nichtstörende Dienstleistungen ihren Standort finden sollen.

Die Festsetzung der Baugrenzen sowie die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen in einzelnen Planbereichen soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen ermöglichen, um dem Bedürfnis des Wohnungsmarktes zu entsprechen, da neben Einfamilienhäusern auch Miet- bzw. Eigentumswohnungen nachgefragt werden.

Die teilweisen Festsetzungen von Baulinien sowie der Firsthöhen im Gebiet 8 WA erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen zur räumlichen Gestaltung und Umbauung des vorhandenen Platzes (zentrale Bushaltestelle) sowie zur Einfügung in die Nachbarbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse orientieren sich an der bestehenden Baustruktur; eine darüber hinausgehende Verdichtung soll in diesem Bereich nicht erfolgen, um den Charakter der Ortschaft zu wahren. Der während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregung, eine Erweiterung des Plangebietes nach Osten (Einbeziehung des Gebäudes Wodanstraße 37) vorzunehmen, wird nicht entsprochen, weil aufgrund mehrfacher Beratungen der Gremien der Stadt Velbert mit der Erfassung des baulichen Bestandes im Einmündungsbereich der Wodanstraße in die Bonsfelder Straße sowie mit der Auffüllung der Baulücken die Besiedelung in diesem Bereich abgeschlossen werden soll.

Einer weiteren Anregung zur Erweiterung des Plangebietes um

eine Teilfläche des ehemaligen Steinbruchs - Auf dem Einert - (Gemarkung Niederbonsfeld, Flur 4, Flurstück 209) wird nicht entsprochen, weil die Bewaldung der Anhöhe das Ortsbild prägt und dieses Merkmal erhalten bleiben soll. Auch stehen Bedenken der Forstbehörde einer Bebauung dieser Teilfläche entgegen.

Der ebenfalls während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregung die vorhandene Stützmauer (Trockenmauer) im Bereich der "Alten Poststraße" als erhaltenswerten Bestand festzusetzen, wird nicht gefolgt; die Stützmauer liegt innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, deren weiterer Ausbau nicht vorgesehen ist; eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Einschränkung der Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie die Festsetzung von Tiefgaragen erfolgt, um zum Schutze des Ortsbildes keine ungeordneten Anlagen entstehen zu lassen bzw. großflächige Garagenhöfe zu vermeiden.

Auf Festsetzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB wird verzichtet, da einerseits durch die Festsetzung der Baugrenzen und die Einschränkung der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausreichende Flächen für Bepflanzungen verbleiben und andererseits die Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke durch § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung geregelt ist.

Zu erhaltende Einzelbäume werden festgesetzt, weil sie das Ortsbild mitprägen.

Die an den überörtlichen Verkehrszügen Wodan-, Bonsfelder- und Hattinger Straße zu errichtenden Wohnungen sollen durch bauliche Vorkehrungen an den Bauten wirksam gegen Lärm geschützt werden; entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

Im Bebauungsplan wird auf dem Flurstück Nr. 488 eine Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Der geringe Abstand zu der geplanten Bebauung ist vertretbar, weil die Fläche nur niederwaldartig zu bewirtschaften ist und deshalb keine Gefah-

ren zu befürchten sind. Diese Festsetzung erfolgt im Einvernehmen mit dem Forstamt Mettmann.

Mit Rücksicht auf die nordöstlich angrenzende zusammenhängende Waldfläche (außerhalb des Plangebietes) ist die vorhandene Böschung als Waldsaum zu gestalten (Pflanzung von Waldsträuchern und Bäumen 2. Ordnung). (siehe Ergänzung auf Seite 7)

05. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wodanstraße (K 33) und über die Alte Poststraße. Für die innere Erschließung ist der Neubau einer Straße erforderlich, da eine Anbindung an die Alte Poststraße sowie an die Hattinger Straße bzw. Bonsfelder Straße aufgrund der verkehrstechnischen Lage und Gegebenheiten (Einengung durch vorhandene Gebäude und topographische Verhältnisse) nicht gefahrlos möglich ist. Die Ausbaubreite wurde so gering dimensioniert, daß die Ver- und Entsorgung durch Liefer-, Müll- und Rettungsfahrzeuge noch gewährleistet ist. Darüber hinaus soll durch Fußwege eine zusätzliche Verbindung zum Ortskern von Nierenhof geschaffen werden, die dem Fußgänger größere Umwege erspart.

Entlang der Wodanstraße und der Hattinger Straße werden - bis auf zwei unvermeidlich vorhandene - weitere Zu- und Ausfahrten ausgeschlossen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahegelegene S-Bahn-Station sowie die zentrale Omnibus-haltestelle optimal gegeben.

06. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Kommunikationsanlagen und Wasser wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger vorhanden. Sie sind einschließlich des erforderlichen Schutzstreifens als Bestand dargestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen neu zu bauenden Kanal in der Planstraße in den vorhandenen Kanal Wodanstraße bzw. für ein Teilbereich in den Kanal Hattinger Straße und weiter über den Ruhrverbandssammler zur Kläranlage Essen-Kupferdreh.

Das für den Einzugsbereich des Bebauungsplangebietes notwendige Regenüberlaufbecken "Ziegeleiweg" entsprechend dem "Abwasserkonzept Velbert-Ost" ist bereits im Bau. Angesichts der voraussichtlichen Fertigstellung im Jahre 1991 kann davon ausgegangen werden, daß bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bzw. dessen Realisierung die schadlose Abwasserbeseitigung gegeben ist.

07. Umweltverträglichkeit und Immissionsschutz

Die Festsetzung von Schallschutzvorkehrungen wurde getroffen, um die vom Verkehr auf der Bonsfelder Straße, Hattinger Straße und Wodanstraße ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Die Überprüfung der Schallimmissionen und der Nachweis des notwendigen Schallschutzes erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung.

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet befindet sich die Altlast Nr. 5/2 Ve gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Stand: Juli 89). Da es sich bei den abgelagerten Stoffen um Bodenaushub handelt, ist keine Umweltunverträglichkeit mit der geplanten Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes gegeben. Von den weiter entfernten Altlasten Nr. 5/1 Ve ca. 250 m und 24/1 Ve ca. 300 m, die ebenfalls Bodenaushub bzw. auch Gießereiabfälle beinhalten, ist eine Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes aufgrund der Topographie nicht zu befürchten. Die

Durchführung einer Gefährdungsabschätzung liegt im Zuständigkeitsbereich des Kreises Mettmann, steht aber in keinem direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplan.

Recherchen haben keine Hinweise auf umweltunverträgliche Tatbestände erbracht. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung hat ergeben, daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Unabhängig davon wird von der Stadt vor der Verwirklichung des Bebauungsplanes für die an das Plangebiet angrenzende Ablagerung eine weitere Bewertung zur Verträglichkeit erfolgen. Falls daraus eine Gefährdung erkennbar werden sollte, werden die erforderlichen Vorkehrungen eingeleitet.

Auswirkungen auf die Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

08. Spielflächen

Innerhalb des Planbereiches ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz für den Spielbereich C festgesetzt.

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gemäß "Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - VC 2 - 901.11 - Hinweis für die Planung von Spielflächen", geändert durch Rd.Erl. des Innenministers vom 29.03.1978 - VC 2/VC 4 - 901.11 -.

09. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

10. Kosten und Finanzierung

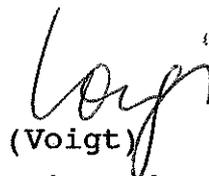
Für den Ausbau der Erschließung im Bebauungsplangebiet entstehen überschlägig ermittelte Kosten in Höhe von ca.

1.300.000,-- DM, von denen die Stadt den satzungsgemäßen Anteil trägt.

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

Velbert, den 2.08.1991

In Vertretung



(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat

Zu dieser Begründung gehören die Anlagen:

Nr. 1 - Überprüfung der Schallimmissionen

Nr. 2 - Spielflächennachweis

04 Ergänzung

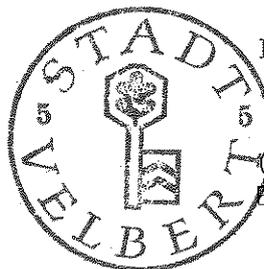
Auf die Festsetzung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft" wird verzichtet, weil geeignete Flächen, die für eine bauliche Nutzung entbehrlich sind, im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen.

Eingriffe, die durch den Bau der Straßen und Wege unvermeidbar sind, werden minimiert durch die Grünfläche des Spielplatzes sowie durch die intensivere und artenreichere Vegetation der Haus- und Ziergärten. Dieser unvermeidbare Eingriff in nur zum Teil erhaltenswürdige Landschaftselemente wird dabei gering gehalten.

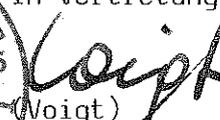
Eine noch verbleibende notwendige Flächenkompensation zum Ausgleich des Eingriffs von ca. 1800 - 2000 qm muß an anderer Stelle vorgenommen werden. Die Stadt verpflichtet sich, den Erschließungsträger zu veranlassen, eine gleichwertige Kompensation zeitgleich mit dem Bau der Erschließungsstraße innerhalb des Stadtgebietes vorzunehmen.

Die vorstehende Ergänzung erfolgte aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten und des hierzu ergangenen Ratsbeschlusses.

Velbert, 9.04.1992



In Vertretung



(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat