

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 126 -Steinbrink-
===== (gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes (BBauG))

Die Änderung des Bebauungsplanes (Nr. 16/126 der ehemaligen Stadt Langenberg) durch die Neuauftellung des Änderungsdeckblattes als Bebauungsplan Nr. 126 der Stadt Velbert ist erforderlich, um die Anschlußmöglichkeiten einiger Betriebsgrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche zu verbessern.

Durch die Beschaffenheit des stark hängigen Geländes war es schwierig, alle talseitig gelegenen Grundstücke mit vertretbaren Steigungsverhältnissen zu erschließen. Zur Erleichterung der Erschließung wurde die Straße "Steinbrink" verlängert.

Die Verlängerung und geringfügige Korrektur der Straßenachse hat Korrekturen der Baugrenzen beiderseits der Straße zur Folge.

Zusätzliche Kosten entstehen der Stadt nicht, da die Straße aus den vorgenannten Gründen abweichend von den früheren Festsetzungen bereits errichtet wurde.

Die Aufstellung des neuen Planes ist dringend, um eine mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmende Grundlage zur Verteilung des Erschließungsaufwandes und für die Beurteilung von Bauanträgen in diesem Gebiet zu haben.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Im wesentlichen sollen die Festsetzungen aus dem bisher gültigen Ortsrecht in den neuen Plan übernommen werden, um die Kontinuität der baulichen Entwicklung, die im Plangebiet seit Jahren im Gange ist, zu wahren. Dies gilt insbesondere auch für die gestalterischen Festsetzungen, da die gewerblichen Bauflächen an exponierter Stelle am Hang liegen, die vorhandenen Bauten entsprechend errichtet worden sind und ein Wechsel der gestalterischen Grundzüge oder der Dachformen das Ortsbild beeinträchtigen würde.

Nach Abwägung der verschiedenen Belange wird deshalb der Anregung, die gestalterischen Festsetzungen zu ändern, bzw. zu streichen, nicht gefolgt.

Auch den Bedenken gegen die textlichen Festsetzungen Nr. 2, die auf Erhaltung, bzw. Neupflanzung eines Bewuchses auf den festgesetzten Grünflächen abzielt, wird nach Abwägung der Gesichtspunkte nicht gefolgt, weil die Umgrünung des Gewerbegebietes der besseren Einbindung in die Landschaft und dem Schutz der angrenzenden Waldfläche dienen soll.

Die getroffenen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiß zwischen den Interessen der Gewerbebetriebe, denen der Forstwirtschaft und dem öffentlichen Interesse auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Den Bedenken gegen die textliche Festsetzung Nr. 3, die die Einschränkung der zulässigen Emissionen betrifft, steht das schutzwürdige Interesse der benachbarten Wohnbevölkerung gegenüber.

Um künftige Mißstände zu vermeiden, andererseits den Gewerbebetrieben aber auch Entfaltungsmöglichkeiten zu gewähren, sollen Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohngebiete nicht völlig ausgeschlossen, wohl aber eingeschränkt bleiben.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange stellen die Festsetzungen einen für alle Seiten tragbaren Kompromiß dar.

Die im früheren Bebauungsplan Nr. 16/126 der ehemaligen Stadt Langenberg enthaltene Überschreitungsmöglichkeit der Anzahl der Geschosse und der Baugrenzen wird nicht übernommen, weil beim gegenwärtigen

Stand des Bauordnungsrechtes im begründeten Einzelfall eine solche Abweichung von den Festsetzungen ohnehin als Dispens genehmigt werden kann, die Verankerung im Ortsrecht also nicht mehr erforderlich ist.

Eine von Nachbarn gewünschte Veränderung der Abgrenzung des Gewerbegebietes wird nicht vorgenommen, weil dadurch eine Wohn- bzw. Grünflächennutzung spitzwinkelig in das Gewerbegebiet hineinragen würde, was einer sinnvollen Arrondierung der verschiedenen Gebietsarten zuwiderlaufen würde.

Da die Nachbarn dieses Gelände als Garten nutzen und diese Nutzung durch den Bebauungsplan auch nicht unmöglich gemacht wird, ist die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung auch zumutbar. Für später soll eine eventuelle Einbeziehung in das Gewerbegebiet jedoch ermöglicht werden.

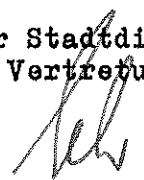
Auf dem Eckgrundstück Steinbrink/Nierenhofer Straße ist gegenüber der Ausweisung der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes eine Änderung der Baugrenzen vorgenommen worden, weil die vorhandenen Bauten und die zwischenzeitlich umgebaute Landstraße zeigen, daß die Baugrenzen in der ursprünglichen Fassung zur rationalen Nutzung des Grundstückes ohnehin nicht erforderlich sind, zum anderen die Einhaltung eines Vorgartens der besseren Einfügung in die Landschaft und der besseren Übersicht für den Verkehr an dieser kritischen Stelle der Landstraße 427 dient. Unzumutbare Nachteile für den Eigentümer entstehen dadurch nicht, weil die verbleibende Möglichkeit für eine ordnungsgemäße gewerbliche Nutzung ausreicht.

Das Maß der baulichen Nutzung, nämlich Eingeschossigkeit anstelle der bisherigen Zweigeschossigkeit und GFZ von 1,0 anstelle von 1,6 auf dem Eckgrundstück nördlich der Einmündung der Straße "Steinbrink" in die Nierenhofer Straße wird festgesetzt, um die Einfügung der gewerblichen Bauten in die Landschaft zu verbessern und ^{im} wegen der kritischen Verkehrssituation eventuellen Gefahren durch eine zu intensive Nutzung vorzubeugen.

Ein Interessenausgleich für den Grundeigentümer liegt darin, daß der zur wirtschaftlichen Einheit gehörende südöstliche Teil des Grundstückes eine erhöhte Ausnutzung (nämlich zweigeschossig mit GFZ 1,6 gegenüber bisher eingeschossig mit GFZ 1,0) erhält. Tatsächlich ist die vorhandene Bebauung in diesem Sinne auch bereits ausgeführt, nämlich durch ein 2-geschossiges Wohnhaus, wobei die Hanglage eine solche Nutzung begünstigt hat.

Velbert, 15.07.1980

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Schmidt-Sicking)
I. Beigeordneter

