

g r ü n d u n g

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 143 - Hinterste
Feld - gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
(BauGB)

1. Planungsanlaß

Durch einen städtebaulichen Ideenwettbewerb wurden bereits Anfang der 70iger Jahre städtebauliche Zielvorstellungen für eine Bebauung des Bereichs zwischen Bonsfelder Straße, Hüserstraße und Klippe entwickelt. Als Resultat dieser Planungen ist inzwischen die Bebauung an den Straßen Birkenhang im Nordosten, Bodensfeld und Looker Straße im Westen sowie Laakmannsbusch und Am Winternocken im Südwesten verwirklicht worden.

Umgeben von dieser vorhandenen Bebauung konnten die in der ursprünglichen Gesamtplanung enthaltenen Bereiche östlich der Looker Straße, im Bereich "Hinterste Feld" und in Teilen nördlich der Klippe bisher wegen fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen nicht realisiert werden. Angesichts einer regen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist es nunmehr erforderlich, die Ergänzung der Wohnsiedlung vordringlich in Angriff zu nehmen.

2. Geltungsbereich

Die Begrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Grenzen der umgebenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne sowie durch die "Looker Straße" und Straße "Klippe". Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 - Hinterste Feld - wird im einzelnen begrenzt

- im Norden durch die geplante Verlängerung der Looker Straße bis zur Klippe;
- im Osten durch die Klippe;
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 468 der Flur 6, Gemarkung Oberbonsfeld (Klippe Nr. 89 bis 95a);

- im Westen durch den Fußweg vom Laakmannsbusch zur Looker Straße sowie durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 529 der Flur 5, Gemarkung Oberbonsfeld (Looker Straße 70 bis 98).

Damit wird ein im Zusammenhang regelungsbedürftiger Bereich erfaßt. Die Erweiterung des Plangebiets über den bisherigen Geltungsbereich hinaus ist nicht zweckmäßig.

Die Ausweitung nach Südosten unter Einbeziehung der Wohnbauflächen jenseits der "Klippe" würde einerseits den Abschluß des Bebauungsplanverfahrens verzögern. Andererseits wären für die geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Wohnbauflächen zusätzliche, bisher ungeklärte Fragen zu lösen, so daß hierfür nur die Durchführung eines eigenständigen Bebauungsplanverfahrens sinnvoll ist.

Die Ausweitung nach Nordwesten unter Einbeziehung von Wohnweg und der Bebauung "Looker Straße 70 - 98" scheidet ebenfalls aus, da der hierfür rechtsverbindliche Bebauungsplan alle wesentlichen Gesichtspunkte für eine geordnete städtebauliche Entwicklung regelt.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus diesem Grundzug entwickelt.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Trotz abnehmender oder stagnierender Bevölkerungszahl besteht aufgrund zunehmender Wohnraumanprüche und Aufnahmeverpflichtung für Aus- und Übersiedler eine erhebliche Nachfrage nach

Grundstücken für den Wohnungsbau, insbesondere nach Einzel- und Reihenhäusern.

Im Ortsteil Oberbonsfeld sind die meisten Wohnbauflächen entsprechend den Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne bebaut. Lediglich die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Klippe, Looker Straße und Hüserstraße steht noch für einen umfangreicheren Wohnungsbau zur Verfügung. Für eine Teilfläche davon wird durch den Bebauungsplan Nr. 143

- Hinterste Feld - das Angebot an Wohngebieten erweitert und damit die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht. Eine Abrundung der Wohngebiete ist auch deshalb sinnvoll, weil dies zur Stabilisierung der Einwohnerzahl des Ortsteils beiträgt und die Tragfähigkeit der bestehenden Versorgungseinrichtungen verbessert.

Alle wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ähnlich wie in den umliegenden Wohngebieten wird die Ergänzungsbebauung als reines bzw. allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Wohngebiete liegen an einem stark geneigten Nordwesthang. Um angesichts der Topographie einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für zukünftige Vorhaben zu belassen, wird im allgemeinen Wohngebiet eine II-geschossige, offene Bauweise festgesetzt. Für die reinen Wohngebiete ist eine Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, um talseitig, insbesondere zum Walkmühlenweg hin, einen kleinteilig gegliederten Übergang zu erreichen.

4.2 Textliche Festsetzungen

Durch die seit dem 23.01.1990 anzuwendende Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für Bauvorhaben bei der Ermittlung der Grundfläche Garagen und Stellplätze mit

ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Abweichend von der Regelung, daß die zulässige Grundfläche durch diese mitzurechnenden Anlagen nur um maximal 50 % überschritten werden darf, wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit einer Überschreitung um bis zu 70 % festgesetzt, weil gerade bei kleineren Grundstücken mit z.B. einer Reihenhaus- oder Doppelhausbebauung die höchstzulässige Grundflächenüberschreitung von 50 % durch z.B. Stellplätze, Garagen, Wintergärten usw. relativ schnell überschritten würde. Die Alternative einer Beschränkung auf Einzelhäuser mit zwangsläufig größeren Grundstücken wird nicht weiterverfolgt, weil flächensparende Bauformen und die Eigentumbildung für Personengruppen mit niedrigen Einkommen gefördert werden sollen.

Durch die Beschränkung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen soll deren Anordnung im hinteren Grundstücksbereich ausgeschlossen werden, um von Fahrzeuglärm geschützte Gartenbereiche zu sichern.

Weil im Einzelfall die Geländeverhältnisse dazu führen können, daß beispielsweise Untergeschosse im bauordnungsrechtlichen Sinne als Vollgeschosse gelten, ist die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Geschossigkeit vorgesehen. Die ergänzenden Festsetzungen zur Höhenbegrenzung von Gebäuden sollen bewirken, daß keine überhöhten Baukörper entstehen und eine am Straßenniveau orientierte Staffelung der Baukörper verwirklicht wird.

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 - Hinterste Feld - grenzt im Südwesten an einen Taleinschnitt (Siepen) mit dem Walkmühlenweg. Im Bereich der Wege, einschließlich der

jetzigen Zufahrt zum Haus Looker Straße Nr. 102, bestehen teilweise steile Böschungen und im Anschluß daran wird bisher das Flurstück 540 als Obstbaumwiese und das Flurstück 538 als Grabeland genutzt.

Mit der Planung wird die Absicht verfolgt, den Siepen auch künftig als natürliches Gliederungselement der Baugebiete zu erhalten und damit einen wohnungsnahen Grünbereich zu sichern. Deshalb wird parallel zum vorhandenen Fußweg eine Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Verwirklichung der Anpflanzung soll erfolgen, wenn die Bebauung des angrenzenden, reinen Wohngebietes verwirklicht wird.

Durch die ergänzende Festsetzung der Art der Anpflanzungen (siehe Pflanzenliste 1) soll die Gestaltung dieser Fläche mit heimischen, ortstypischen Bäumen und Sträuchern erreicht werden.

6. Verkehr

6.1 Straßen

Die Looker Straße als Haupteerschließung für die Wohnbebauung im Bereich Bodensfeld/Looker Straße, endet bisher als Sackgasse an den Gebäuden Nr. 70 bis 98 und erschließt ein Gebiet mit 215 Wohneinheiten und 596 Einwohnern. Im Gebiet sind 205 Kraftfahrzeuge zugelassen; daraus ergibt sich im Einmündungsbereich der Hüserstraße ein Ziel- und Quellverkehr von rd. 1.700 Kfz/Tag.

Durch die städtebaulichen Planungen (Bebauungspläne Nr. 143, 144 und 149) können rd. 190 Wohneinheiten für ca. 540 Einwohner errichtet werden. Bei Annahme einer ähnlichen Bevölkerungsstruktur mit gleichartigem Pkw-Aufkommen pro

Einwohner (= 0,35) und vergleichbarem Verkehrsverhalten ist von einem Anstieg der zugelassenen Kraftfahrzeuge um rd. 190 auszugehen. Damit dürfte sich der Ziel- und Quellverkehr der Looker Straße im Einmündungsbereich Hüserstraße auf insgesamt 3.300 Kfz/Tag erhöhen.

Die Erschließung des Plangebietes ist Teil eines Gesamtstraßennetzes. Danach durchzieht die Looker Straße als Haupterschließung das Siedlungsgebiet. Der im Plangebiet liegende Teil der Looker Straße ergänzt das im wesentlichen zwischenzeitlich bereits erstellte Netz.

Die an der unteren "Looker Straße" inzwischen ansässigen Grundeigentümer befürchten nunmehr, daß die Verwirklichung der Erschließungskonzeption unzumutbare Belästigungen für sie zur Folge haben könnte; der aus dem neu zu erschließenden Wohngebiet zu erwartende Verkehr solle von ihrer Straße ferngehalten werden.

Aufgrund der Beratungen des Rates der Stadt wird im Plangebiet die Festsetzung "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich" getroffen, um diesem Begehren weitgehend zu entsprechen.

Diese Festsetzung bedeutet verkehrsrechtlich, daß die Fußgänger die Straße in ihrer gesamten Breite benutzen und Kinder spielen dürfen. Im Straßenraum sind Einbauten vorgesehen, die z. B. durch Kennzeichnung von Flächen zum Parken, Seitenwechsel der Fahrgasse und Aufpflasterungen reduzierte Fahrgeschwindigkeiten erzwingen.

Als Auswirkung dieser ortsrechtlichen Festsetzung ist nicht auszuschließen, daß ein geringer Teil des Erschließungsverkehrs den Straßenzug Klippe - Hüserstraße wählt. Die damit verbundenen Fahrstrecken u.a. durch die Hüserstraße werden zugunsten der Verkehrsberuhigung im Bereich Looker Straße hingenommen.

6.2 Fußwege

Das Plangebiet grenzt im Südosten an ein Landschaftsschutzgebiet mit einer Fußwegeverbindung zum Hordtberg mit dem Langenberger Sender. Der heute bestehende Fußweg vom Walkmühlenweg zum Landschaftsschutzgebiet soll im Bebauungsplan gesichert werden, um eine möglichst direkte Anbindung an dieses Naherholungsgebiet zu erreichen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation kann durch Ergänzung des Hauptversorgungsnetzes sichergestellt werden. Zur Versorgung des Niederspannungsnetzes mit Strom ist es erforderlich, neue Hoch- und Niederspannungskabelleitungen zu verlegen einschließlich der Errichtung dazugehöriger Transformatorstationen im Plangebiet. Außerdem ist die Verlegung zusätzlicher Gasrohrleitungen notwendig, wenn der Bauträger eine Gasversorgung wünscht. Transformatorstationen, Strom- und Gasleitungen sind vor Errichtung durch Bewilligung und Beantragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zu sichern.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen neu zu bauenden Kanal im Bereich der Planstraße mit Anschluß an das vorhandene Kanalnetz, der in den Transportsammler zur Kläranlage Essen-Kupferdreh führt. Bisher mußte die schon in den 70-iger Jahren begonnene städtebauliche Neuordnung zurückgestellt werden, weil die äußeren abwassertechnischen Erschließungsanlagen (Sammler und Regenrückhaltung) unzureichend waren und zusätzlicher Abwasseranfall erst dann ordnungsgemäß zu beseitigen war, wenn die geplante Entwässerungssanierung über den Sammler zur Kläranlage Essen-Kupferdreh gesichert war. Nachdem beide Vorhaben nahezu fertiggestellt sind, bestehen nun dahingehend Bedenken, daß der Kläranlage die gesetzlich vorgeschriebene und nach dem Stand der Technik erforderliche Phosphatreinigungsstufe fehlt und deshalb keine zusätzlichen Abwassermengen der

Kläranlage zugeführt werden sollen, bevor diese nicht saniert bzw. erweitert worden ist.

Die Aufstellung der Bauleitpläne kann jedoch nicht von der vorhandenen Endbehandlung der insgesamt anfallenden Abwässer abhängig gemacht werden. Der Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da er die Deckung der Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum im Ortsteil Velbert-Langenberg vorbereiten soll. Dieses Plangebiet war in allen Abwasserbeseitigungskonzepten seit 1970 als geplante Wohnbaufläche enthalten und somit auch bei den langfristig angelegten Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen.

Die Ergänzungen der Abwasserbehandlungsanlagen müssen sich aus den anzuschließenden Baugebieten ergeben, deren städtebauliche Ordnung durch Bauleitpläne gelenkt werden muß. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplanes geboten, obwohl die Abwasseranlagen noch nicht voll ausgebaut sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird allerdings vom jeweiligen Vorhandensein aller notwendigen Erschließungsanlagen abhängig sein. Die Abwägung der Belange gegeneinander ergibt, daß die planvolle Vorbereitung von Vorhaben zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung Vorlauf vor der kompletten Existenz aller Abwasserbehandlungsanlagen erhalten muß.

8. Ersatzfläche

Auf den Flurstücken 551, 552 und teilweise 553 sind 1.710 qm vom ehemaligen Eigentümer als Weihnachtsbaumkultur angelegt und nach Ansicht des Forstamtes Mettmann mittlerweile als Wald im Sinne des Landesforstgesetzes anzusehen. Die Erhaltung dieser Fläche scheidet aus, da wegen der Geländeverhältnisse keine andere Straßenführung sinnvoll ist und zudem der Fichtenbestand an dieser Stelle eine isolierte Einzelnutzung ohne landschaftsprägende Wirkung darstellt.

Durch den Bebauungsplan werden dringend benötigte Wohnbauflächen in einem Umfang von rd. 9.300 qm festgesetzt. Für deren Erschließung dient die schon vorhandene Straße "Klippe" sowie eine neu zu erstellenden, ca. 3.700 qm große Verkehrsfläche. Für die Errichtung der Straßenflächen ist es erforderlich, in die Fichtenkultur, in Baumbestand sowie in den Baum-/Heckenbestand entlang des vorhandenen Fußweges in einem Umfang von 670 qm einzugreifen.

Die zur Deckung des Wohnungsbedarfs erforderliche Neuordnung im Bereich Looker Straße/Hinterste Feld soll nicht nur durch den Bebauungsplan Nr. 143 - Hinterste Feld - sondern auch durch den unmittelbar nördlich angrenzenden, verfahrensmäßig parallel bearbeiteten Bebauungsplan Nr. 144 - Looker Straße - erreicht werden. In letzterem ist zur Erschließung der dort geplanten Wohngebiete eine Verkehrsfläche von rd. 2.660 qm erforderlich, wobei in einen vorhandenen, ca. 105 qm großen Saumbewuchs eingegriffen werden muß.

Als Ausgleich für diese notwendigen Erschließungsmaßnahmen enthält der Bebauungsplanentwurf Nr. 144 - Looker Straße - die Umgrenzung einer 12.000 qm großen Fläche für "Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft". In dieser Fläche ist beabsichtigt, einen ca. 30 m breiten Streifen an der NO-Grenze des Plangebietes mit bodenständigen, einheimischen Bäumen aufzuforsten. Für die übrigen Flächen ist deren Erhaltung und Extensivpflege vorgesehen. Dem direkten Eingriff durch 6.360 qm Straßenfläche stehen somit 5.460 qm Intensivbepflanzung einer heute überwiegend als Wildwiese genutzten Fläche gegenüber.

Eine weitergehende Berücksichtigung von Baum- und Gehölzbeständen, auch von ökologisch bedeutenden Vegetationselementen, würde bedeuten, daß ein erheblicher Teil der Wohngebiete entfallen müßte und die notwendige Erschließung nicht optimal genutzt würde. Bei der Gegenüberstellung von Ansprüchen zur

weitgehenden Erhaltung von Natur und Landschaft ist ersteren schon deshalb ein höheres Gewicht einzuräumen, weil den Vegetationselementen in dieser konkreten Randlage zu einer vorhandenen Bebauung keine für die ökologische Entwicklung zentrale Bedeutung zukommt, während die zukünftig ausreichende Wohnraumversorgung sowohl die menschliche Daseinsvorsorge und Eigentumbildung als auch die Wirtschaftsentwicklung betrifft.

9. Altablagerungen

Für die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann aufgeführte Altlast Nr. 1080/4608 (45) wird vermutet, daß es sich um eine Altablagerung von Hausmüll, Gewerbe- und Industrieabfällen der Gefährdungsklasse II zwischen Deilbach und Eisenbahnlinie etwa von der Brücke Heeger Straße südlich bis zum Industriegelände der Firma Laakmann handelt. Es bestehen gegen den Bebauungsplan nur dann keine Bedenken, wenn der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit mit dieser Altlast erbracht wird.

Aus Luftbildvergleichen ist erkennbar, daß bereits in den 30-iger Jahren diese Ablagerung bestand und darauf Verschiebe-
gleisanlagen für den Bahnhof Langenberg genutzt wurden. Die Rand- und Böschungsbereiche werden heute, wie auch schon früher, als Grabeland genutzt.

Das Plangebiet liegt rd. 350 - 400 m Luftlinie von der Altablagerung entfernt und der Höhenunterschied zu der im Tal liegenden Anschüttung beträgt rd. 50 bis 60 m. Aufgrund der vermuteten Art der Ablagerung, der Gefährdungsklasse und seiner konkreten örtlichen Lage ist ein davon ausgehendes Gefährdungspotential auf den Talbereich beschränkt. Wegen der schon seit Jahrzehnten bestehenden Nutzung als Gleisanlagen der Bundes- und Reichsbahn sowie seit Mitte der 60-iger Jahre als Brache kann außerdem davon ausgegangen werden, daß eine Unverträglichkeit mit den hangaufwärts und weit entfernt liegenden Nutzungen im Plangebiet auszuschließen ist.

10. Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet liegt am Nordwesthang des Deilbachtals. Die durch Siepen unterbrochene Hanglage wird geprägt durch kleinteilige Landwirtschaftsflächen mit Buschgruppen in den Randzonen. Das Grundstück des Einzelgebäudes Looker Straße 102 liegt am Rande der vorhandenen Bebauung und ist geprägt durch Fichten, Gärten mit Obstbaumwiesen, Grabeland und Spontanvegetation zum Walkmühlenweg.

Durch den Bebauungsplan wird eine bisher unbebaute Fläche von 24.674 qm neu geordnet. Während rd. 9.300 qm eine bauliche Nutzung einschließlich dazugehöriger Anlagen (z.B. Garagen und Stellplätze) ermöglichen, ist eine Fläche von rd. 11.800 qm oder 48 % als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Gartenland vorgesehen.

Bei der Prüfung der Umweltverträglichkeit ergeben sich durch die Flächenversiegelung und die Bebauung unbedeutend negative Auswirkungen auf Luft/Klima, Boden und Oberflächenwässer. Nachteilige Auswirkungen bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt durch Überplanung von Randgehölzen werden durch intensive Bepflanzung entlang des Fußweges, durch die großflächige Ersatzanpflanzung im Bebauungsplan Nr. 144 und im Bereich der privaten Gärten ausgeglichen.

Insgesamt ist die Ergänzungsbebauung ein Eingriff mit nicht-wesentlichen Auswirkungen in allen Wirkungsbereichen, so daß sich bei Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung, Ersatz, Gärten) die Unbedenklichkeit einer maßvollen städtebaulichen Neuordnung ergibt.

11. Spielflächen

Der Nachweis über eine flächen- und bedarfsdeckende Spielplatzversorgung wird in der Anlage der Begründung ausgeführt.

12. Bodenordnung

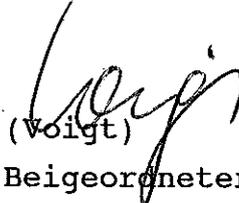
Zur Erschließung und Neugestaltung des Gebiets kann es erforderlich werden, daß Grundstücke nach Lage, Form und Größe neu gestaltet werden müssen. Falls sich die Notwendigkeit dazu ergibt, bildet dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage.

13. Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen im wesentlichen Kosten für den Straßenausbau, für die Herstellung der Kanalisation und in geringerem Umfang für den Straßenland-erwerb. Die überschlägigen Kosten für den von der Stadt Velbert zu tragenden Anteil betragen ca. 170.000,-- DM. Die Mittel werden in den Haushaltsplänen der Stadt zu gegebener Zeit bereitgestellt.

Velbert, den 02.04.1992

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(voigt)

Beigeordnete/Stadtbaurat

Zu dieser Begründung gehören folgende Anlagen:

Spielflächennachweis

Begründung zum Entwurf einer Satzung über die
Gestaltung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan
Nr. 143 - Hinterste Feld - gemäß § 81 BauO NW