

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 201.01 - Im Clemens -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

01. Anlaß zur Planaufstellung

Für das Gebiet zwischen Frohnstraße und der Bundesbahn besteht seit dem 31.12.1974 ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der von der ehemaligen Stadt Langenberg aufgestellt worden ist. Grundlage war eine gutachtliche Untersuchung des Altstadtgebietes durch das Planungsbüro Integral in den Jahren 1968/1969. Das Gebiet war Bestandteil des Sanierungsgebietes Altstadt von Velbert-Langenberg; es ist jedoch am 16.12.1986 durch Beschluß des Rates aus dem Satzungsbereich entlassen worden.

Um eine gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geänderte-Bebauungskonzeption, insbesondere den Verzicht auf das früher festgesetzte Gemeinbedarfsgrundstück, zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt am 02.05.1987 die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen.

Das Planverfahren wurde im Jahre 1989 bis zum Satzungsbeschluß geführt, aber nicht bis zur Rechtsverbindlichkeit.

Das Planverfahren wird nach einer mehrjährigen Unterbrechung mit einem geänderten Geltungsbereich fortgesetzt.

02. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfaßt die bisher nicht bebauten Flächen zwischen der Straße "Im Clemens" und dem geplanten Fußweg parallel zur Voßkuhlstraße (im Bebauungsplan Nr. 202 - Voßkuhlstraße - festgesetzt) und umfaßt die Flurstücke 28 tlw.; 166; 173; 174; 175; 177; 187 und 201 der Flur 13 Gemarkung Langenberg sowie die Flurstücke 5; 191, 196; 275, 382, 384, 386; 387; 400; 402; 403 und 409 der Flur 14, Gemarkung Langenberg.

Für die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 201 - Frohnhang - vom 31.12.1974 bereits bebauten Grundstücke besteht keine Erforderlichkeit für eine Änderung der vorhandenen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

03. Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung im Sinne von § 2 Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch zu decken. Die Stadt Velbert ist nach derm Sozialklauselverordnung vom 15.03.1994 ein Gebiet in dem die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedin-gungen besonders gefährdet ist.

04. Vorhandene Gegebenheiten

Das Plangebiet wird geprägt durch das starke Gefälle zwischen der Straße "Im Clemens" und der Voßkuhlstraße. Zwischen dem höchsten Punkt an der Straße "Im Clemens" und dem tiefsten Punkt an der Treppe "Sprungmannsgasse" besteht ein Höhenunterschied von ca. 26 m. Das Tal kann über 2 vorhandene Treppen, die Sonnentreppe und die Treppe "Sprungmannsgasse" erreicht werden. Die Sonnentreppe liegt außerhalb des Plangebietes.

05. Vorbereitende Planungen

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Vom Landschaftsplan wird das Plangebiet nicht berührt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für den Ortskern Langenberg vom 01.04.1989.

06. Ziel und Zweck der Planung

Durch diesen Bebauungsplan soll der, den Ortskern in der Tallage mitprägenden Bereich am Hang, der bisher nicht bebaut ist, einer Bebauung zugeführt werden, die der unmittelbar benachbarten historischen Bausubstanz hinsichtlich Maßstäblichkeit und baulicher Gestaltung angepaßt werden soll.

07. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und aufgrund seiner Nähe zum Ortskern und zu den vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen soll das Gebiet einer reinen Wohnnutzung zugeführt werden (WR). Die Festsetzung eines Gemeinbedarfsgrundstücks für die Errichtung eines Kindergartens kann entfallen, da in unmittelbarer Nachbarschaft das Haus Frohnstraße 15 zur Zeit zu einem Kindergarten umgebaut wird.

Die Geschößzahl wird mit I festgesetzt, wegen der starken Hanglage werden sich zusätzliche Untergeschosse ergeben. Um das Ortsbild nicht durch überhohe Baukörper an dieser weithin sichtbaren Stelle zu verunstalten, ist deshalb die Beschränkung auf ein Vollgeschoß erforderlich. Die ausgewiesene Grünfläche soll neben ihrer stadtklimatischen Funktion auch der Umrahmung der historischen Altstadt dienen.

08. Gestaltung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Velbert über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten sowie über besondere Anforderungen zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des baugeschichtlich bedeutsamen Ortskernbildes von Velbert-Langenberg vom 01.04.1989.

Damit wird ein strenger Maßstab an die Baugestaltung angelegt, um eine harmonische Einfügung der neu entstehenden Bebauung in das historische Ortsbild zu gewährleisten.

09. Verkehrsflächen

Die geplante neue Erschließungsstraße, die als Baustraße bereits vorhanden ist, wird von der Frohnstraße ausgehend am Hang entlang geführt und endet hinter der Sonnentreppe mit einem Wendeplatz. Von diesem aus soll ein befahrbarer Wohnweg bis zur Plangebietsgrenze im Süden später eine evtl. Erweiterung des Baugebietes ermöglichen.

Die Wege- und Treppenanlage innerhalb der Grünfläche werden nachrichtlich dargestellt. Ein Ausbauplan für diese Treppe ist Anlage zur Begründung.

Die Fußwege am Hang innerhalb der Grünfläche sind sowohl von Bedeutung für das Erlebnis der historischen Altstadt als auch von praktischem Nutzen, weil dadurch eine barrierefrei zu begehende Fußwegverbindung vom Frohnberg ins Tal geschaffen werden kann.

10. Umweltverträglichkeit

a) Schallschutz

Da Einwirkungen durch Kraftfahrzeugverkehr von der Frohnstraße und von der Voßkuhlstraße her auf das Plangebiet unvermeidlich sind, wurde die Schallsituation für das Plangebiet untersucht. Dort, wo die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten werden, ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) so zu gestalten, daß mindestens das im Plan festgesetzte resultierende Schalldämmmaß erreicht wird.

Ein Schallschutzgutachten ist Anlage zur Begründung.

b) Altlasten

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann enthält im Plangebiet und in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Hinweise auf Altlasten.

Der Standort der ehemaligen Firma Lomborg GmbH liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist nicht davon auszugehen, daß Auswirkungen auf das Plangebiet möglich sind.

11. Stellplätze und Garagen

Für die Häuser 21 - 29, die außerhalb des Plangebietes östlich der Straße "Im Clemens" liegen, wird im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, weil die topographischen Verhältnisse die Anlage im Bereich unterhalb der Straße mit vernünftigem Aufwand nicht zulassen. Auch aus gestalterischen Grün-

den verbietet sich dort die Anlage von Garagen, weil unverhältnismäßig hohe Unterbauten oder Sockelgeschosse das Ortsbild stören würden. Für die geplanten Gebäude im WR-Gebiet werden keine gesonderten Flächen für Stellplätze oder Garagen ausgewiesen, da diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen sind.

Zusätzlich sollen im Bereich des Straßenraumes öffentliche Parkplätze angelegt werden.

12. Belange von Natur und Landschaft

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 201 Frohnhang vom 31.12.1974 sind sowohl für die Verkehrsflächen als Baustraße fertiggestellten Erschließungsstraße "Im Clemens" als auch überbaubare Grundstücksflächen für den Gemeinbedarf festgesetzt worden. Zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen wird die Breite der Erschließungsstraße von 12,5 m auf 9,0 m reduziert. Ebenfalls reduziert wird die überbaubare Grundstücksfläche der bisherigen Gemeinbedarfsfläche, die nunmehr als WR festgesetzt wird.

Im übrigen bereitet der Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor, vielmehr werden bestehende Baurechte reduziert.

Zur Sicherung der im nördlichen Teil des Planbereiches befindlichen Bäume wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel der Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Für einzelne vorhandene Bäume außerhalb dieser Fläche wurden Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

13. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Essen-Kupferdreh. Zur Sanierung und Erweiterung dieser Kläranlage werden zur Zeit vom zuständigen Verband die erforderlichen Planverfahren durchgeführt. Das Plangebiet ist als Baugebiet im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Velbert enthalten.

Wesentliche, zusätzliche Abwassermengen sind durch die Bebauung nicht zu erwarten.

14. Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gemäß "Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - V C 1 - 901.11 - Hinweis für die Planung von Spielflächen", geändert durch "Runderlaß des Innenministers vom 29.03.1978 - V C 2/V C 4 - 901.11-".

15. Bodenordnung

Soweit bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung erforderlich werden, sind diese nach den Teilen 4 und 5 (Bodenordnung und Enteignung) des Baugesetzbuches (BauGB) 1. Kapitel durchzuführen. Der Bebauungsplan bildet dafür die Grundlage.

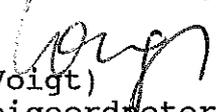
16. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Anlegung des Kinderspielplatzes entstehen nach überschlägiger Ermittlung Kosten in Höhe von 1,2 Mio. DM. Die Planänderung ist Voraussetzung dafür, daß die Erschließungsanlagen in diesem Bereich endgültig abgerechnet werden können.

Die Finanzierung wird durch entsprechende Bereitstellung der Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt sichergestellt.

Velbert, den 03.07.1995

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat