

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 201.01 - Im Clemens - 1. Änderung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 201.01 –Im Clemens- aus dem Jahr 1995 setzt die von der ersten Änderung betroffene Fläche als „Öffentliche Grünfläche: Parkanlage“ fest.

Ziel dieser Festsetzung war es, eine in Serpentina angelegte, barrierefreie zusätzliche Fußwegeverbindung in den Ortskern zu schaffen. In den letzten Jahren wurden zwei Treppenanlagen im Abstand von ca. 150 Metern (Sprungmannstreppe und Sonnentreppe) mit hohem finanziellen Aufwand fertiggestellt, bzw. wiederhergestellt.

Somit ist die gute Erreichbarkeit des Ortskerns dauerhaft gewährleistet und die Realisierung einer aufwendigen Rampenanlage nicht mehr erforderlich.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage zum Ortskern in Velbert Langenberg an der Straße „Im Clemens“. Es umfasst die Flurstücke Nr. 187 (teilweise), Nr. 440 (teilweise), Nr. 201, Nr.387, Nr. 400 der Flur 14 Gemarkung Langenberg.

3. 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.

4. Ziel und Zweck der Planung

Da das Baugebiet „Im Clemens“ exponiert über dem historischen Ortskern Langenbergs liegt, hat es eine prägende Wirkung auf das Stadtbild. Der Plan verfolgt das Ziel, unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Lage, die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Im Clemens“ hinsichtlich Maßstäblichkeit und baulicher Gestaltung maßvoll zu ergänzen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Bebauung des Grundstückes in offener Bauweise in einer Bautiefe. Als Art der Nutzung wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels einer Baugrenze festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl weiter konkretisiert. Dabei liegen die Festsetzungen von GRZ = 0,3 und GFZ = 0,5 unter den nach § 17 Baunutzungsverordnung geregelten Höchstwerten. Dies entspricht der Zielsetzung, eine lockere ergänzende Bebauung zu ermöglichen.

Aufgrund der starken Hanglage werden sich zusätzliche Untergeschosse ergeben. Die exponierte Lage zum historischen Ortskern sowie die Umgebungsbebauung machen die Beschränkung auf ein Vollgeschoss erforderlich.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung sowie die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind über die Straße „ Im Clemens“ gewährleistet.

Durch das Plangebiet verläuft entlang der südlichen bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Kanal der Stadt Velbert. Diese Abwasserleitung wird durch die Festsetzung eines 6m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Velbert in 3 m Abstand beidseitig der Kanaltrasse gesichert.

7. Belange von Natur und Landschaft

Für den von der 1. Änderung betroffenen Geltungsbereich existiert derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Ferner befindet sich das Baugebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches. Ohne Bebauungsplan wäre die Bebaubarkeit des Grundstückes somit nach § 34 BauGB zu bewerten. Das Gebiet ist nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

8. Spielflächen

Der Bebauungsplan Nr. 201.01 „Im Clemens“ aus dem Jahr 1995 beinhaltet als Anlage zur Begründung einen Spielflächennachweis. Aus diesem geht hervor, dass dem Versorgungsbereich ausreichend Spielflächen zur Verfügung stehen. Der durch die Planung ausgelöste Spielflächenbedarf hat aufgrund der geringen Bebauungsdichte keine Auswirkungen auf den Spielflächennachweis. Er kann auf dem Grundstück selbst gedeckt werden.

9. Lärmschutzmaßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 201.01 „Im Clemens“ aus dem Jahr 1995 beinhaltet als Anlage zur Begründung ein Schallgutachten, in dem eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet ermittelt wurde. Als erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß wurde damals für die talwärts gewandten Hausfronten 30 dB (A) festgesetzt. Im Zuge der aktuellen Elektrifizierung der S-Bahn-Strecke 9 ist in den nächsten Monaten von einer Reduzierung der Lärmimmissionen von bis zu 5dB (A) auszugehen. Nach der geltenden Wärmeschutzverordnung müssen Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechen. Da die Lärmimmissionen künftig reduziert werden und die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung für ein ausreichendes Schalldämm-Maß von Außenfassaden sorgen, müssen im Bebauungsplan keine zusätzlichen Vorkehrungen zum Lärmschutz getroffen werden.

10. Altlasten

Das Plangebiet liegt teilweise im Randbereich der Altlastenfläche 7891/2 Ve. Im Jahr 1988 wurde für diese Fläche 7891/2 eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Das Ergebnis der Untersuchung der Probe RKS2 direkt angrenzend an das jetzige B-Plangebiet lässt keinen negativen Einfluss auf die Wohnbebauung erwarten. Trotzdem ist für die Bereiche der geplanten Wohnbebauung bei der Bauausführung auf evtl. noch vorhandene Schadstoffnester im Untergrund zu achten.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich.

12. Kosten und Finanzierung

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt keine Kosten.

Velbert, den 27.11.02

Stadt Velbert

Der Bürgermeister

in Vertretung



(Güther)

Beigeordneter/ Stadtbaurat