ORIGINAL 185

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 223.01 - Meisenstraße - gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Anlaß zur Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 223 - Hopscheider Berg - setzt im Bereich dieses Bebauungsplanes Nr. 223.01 - Meisenstraße - "Baugrundstücke für den Gemeinbedarf und Kinderspielplatz" fest. Dieser Bedarf ist an dieser Stelle nicht mehr gegeben, so daß das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. In diesem Zusammenhang wird ein strittiger Grenzverlauf im Bereich der Amselstraße mitgeregelt.
Zur planungsrechtlichen Sicherung ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

2. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Velbert-Langenberg südlich der Nierenhofer Straße auf dem sogenannten "Hopscheider Berg". Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Nr. 670, 671 und 672 teilweise der Flur Nr. 3, Gemarkung Langenberg.

3. Vorbereitende Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen aufgrund der vorgegebenen Art der baulichen Nutzung durch die kurzfristige Bereitstellung von Bauland die Errichtung von Wohngebäuden ermöglichen. Die gesicherte Erschließung und die Lage des Grundstückes sind von großem Vorteil für eine schnelle Realisierung.
Der Bebauungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, der in Velbert unverändert besteht.

5. Eingeschränktes Beteiligungsverfahren

Mit Schreiben vom 29.12.1994 wurden die betroffenen Grundstückseigentümer in einem eingeschränkten Beteiligungsverfahren zur Ergänzung und Änderung der Festsetzungen gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG befragt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung wie nachstehend angeführt geändert bzw. ergänzt:

1. Verschiebung eines Teils der mittleren Baugrenze nach Osten um ca. 1,35 m,
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen als Ausgleich für den erfolgten Eingriff.

zu diesem Sachverhalt sind keine Bedenken oder Anregungen geäußert worden.

6. Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

In Anlehnung an die vorhandene umliegende Bebauung wird der Planbereich als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt; er dient ausschließlich dem Wohnen.

Wegen der extremen Hanglage wird die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse nicht festgesetzt; stattdessen werden Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Aus diesen Höhen ergibt sich zur Meisenstraße eine sichtbare II-geschossige Bebauung (bezogen auf die vorhandenen Höhen der Meisenstraße) und zur Amselstraße eine sichtbare II-geschossige Bebauung (bezogen auf die Oberkante der Decke Tiefgarage). Die Höhenlage der Tiefgarage ist so festgesetzt, daß eine ebenerdige Zufahrt in dem angegebenen Bereich der Amselstraße ermöglicht wird; daraus ergibt sich aufgrund der Hanglage und der vorhandenen Böschung an der Amselstraße und der Lage der Garage auf dem Grundstück, daß die Garagenanlage fast vollständig als Tiefgarage errichtet wird.
Die Höhenfestsetzungen insgesamt sichern eine für die Umgebung erträglich eingefügte Bebauung auch unter Zugrundlegung städtebaulicher und architektonischer Aspekte.
Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind einerseits aus dem zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen, andererseits orientieren sich diese Werte am umliegenden Bestand und lassen eine Bebauung innerhalb der anderen v.g. Festsetzungen zu.
Bei der vorgenannten Einschätzung der Umgebungsbebauung bleibt die im Süden angrenzende Bebauung durch Punkthäuser außerhalb der Beurteilungskriterien.

6.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich in der unterirdischen Gemeinschaftsgarage nachzuweisen.

6.3 Erschließung

Die äußere Erschließung ist mit der ausgebauten Meisenstraße und der nicht endgültig ausgebauten Amselstraße vorhanden.

Zur Sicherung des strittigen Grenzverlaufes wird für die Amselstraße eine 8,0 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt; damit steht ausreichend Fläche für den endgültigen Ausbau zur Verfügung.

6.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zur Sicherung zweier vorhandener Kanaltrassen einschließlich Schutzstreifen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Velbert zu belastende Flächen festgesetzt.

6.5 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Ökologischen Planungsbüros Overath vom 12.09.1994 wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen als Ausgleich für den erfolgten Eingriff.

Im Fachbeitrag wurden die Fragen der Vermeidung, Minderung, des Ausgleichs und Ersatzes für Eingriffe in Natur und Landschaft untersucht, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden.
Da ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich, die außerhalb des Plangebietes auf einer mindestens 2.130 qm großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Oberbonsfeld, Flur 6, Flurstück 86, im Bereich der Straße "Klippe" durchgeführt werden. Innerhalb dieser Fläche wird auch eine Ersatzaufforstung von 1.000 qm vorgenommen.
Die Ersatzmaßnahmen sind durch öffentlich-rechtlichen Vertrag einschließlich Sicherheitsleistungen und privatrechtlichem Gestattungsvertrag gesichert.

Die einzelnen Maßnahmen sind in diesem Fachbeitrag beschrieben.

6.6 Ersatzaufforstung

Eine ca. 1.000 qm große Fläche im Plangebiet ist Wald im Sinne des Forstgesetzes NW. Für diese Fläche liegt die Zustimmung des Forstamtes Mettmann für eine Waldumwandlung vor. Die Ersatzaufforstung ist privatrechtlich und öffentlich-rechtlich im Bereich der Straße "Klippe" gesichert.

6.7 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

6.8 Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet entwässert über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Kupferdreh. Die Niederschlagswasserbehandlungsanlagen Staukanal Heeger Brücke und Staukanal Ziegeleiweg sind fertiggestellt.

Die neuerlichen Bedenken des Staatlichen Umweltamtes scheinen sich darauf zu beziehen, daß der Kläranlage die gesetzlich vorgeschriebene und nach den anerkannten Regeln der Technik erforderliche Phosphatreinigungsstufe fehlt und deshalb keine zusätzlichen Abwassermengen der Kläranlage Kupferdreh zugeführt werden sollen, bevor diese nicht saniert bzw. erweitert worden ist.
Die städtebauliche Notwendigkeit dieses Bebauungsplanes ist jedoch unzweifelhaft. Vor dem Hintergrund, daß in dem zur Zeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan von 1966 eine Baufläche mit einer GRZ von 0,3 und mit einer GFZ von 0,9 festgesetzt ist, sind auch in diesem Bebauungsplan Nr. 223.01 - Meisenstraße - die Werte für die GRZ und GFZ entsprechend festgesetzt worden.
Da zudem die Bebaubarkeit in den Abwasserbeseitigungskonzepten früherer Jahre bereits enthalten und berücksichtigt ist, wirkt sich dieser neue Bebauungsplan nicht wesentlich auf die zukünftige Abwassersituation aus. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird allerdings vom jeweiligen Vorhandensein aller notwendigen Erschließungsanlagen abhängig sein.
Die Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswasser wird aufgrund der Lage der Tiefgarage nicht möglich sein; allerdings ist es vorgesehen, die anfallenden Niederschlagswasser zu sammeln und zu nutzen.

6.9 Spielflächen

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

7. Bodenordnung

Für eventuell notwendig werdende bodenordnende Maßnahmen soll der Bebauungsplan die Grundlage bilden.

8. Kosten und Finanzierung

Nach überschlägigen Ermittlungen entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplangebietes Kosten in Höhe von ca. 100.000,-- DM.
Die Finanzierung wird, soweit sie satzungsgemäß der Stadt Velbert entstehen, durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt sichergestellt.

Velbert, 17.01.1995

Stadt Velbert
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat