

Begründung gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz (BBauG) zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17/227 -Obere Wilhelmshöher Straße- im Stadtbezirk Velbert-Langenberg

Der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet ist als Vorentwurf fertiggestellt und mit der Landesplanung abgestimmt; z. Z. werden die Träger öffentlicher Belange gehört. Dieser Vorentwurf weist das betroffene Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Die obengenannte Planänderung, ohne daß ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vorliegt, hat sich als dringlich erwiesen, da es wegen der großen Baulandnachfrage in Velbert an bereits erschlossenen Baugrundstücken mangelt.

Durch eine Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes soll eine bessere Ausnutzung des Änderungsbereiches ermöglicht werden. Es entstehen zwei neue Baugrundstücke von jeweils ca. 750 qm.

Der Änderungsentwurf soll eine geordnete Bebauung des Plangebietes gewährleisten. Sein Charakter soll durch diese zusätzliche Bebauung erhalten bleiben. Daher ist eine 1-geschossige Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen; die Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung von 30 - 35° zu errichten. Die Dachneigung der Wohngebäude wird auf 30 - 35° beschränkt, um für die vorhandene Bebauung (Hanglage) die derzeit gegebenen Sichtverhältnisse zu erhalten.

Die städtebaulichen Ziele und Grundzüge der Planung, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan (17/227) festgesetzt sind, bleiben unberührt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist außerdem für die Nutzung der benachbarten Grundstücke von nur unerheblicher Bedeutung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgelegt, daß die Bebauung sich den topographischen Verhältnissen anpaßt.

Um den Belangen des Landschaftsschutzes gerecht zu werden, wird der erhaltenswerte Gehölzbestand durch eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 b BBauG gesichert.

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich.

Die Erschließung ist durch die vorhandene "obere Wilhelmshöher Straße" sichergestellt.

Der Stadt entstehen durch die Verwirklichung des Planes keine Kosten.

Spielflächenplanung gemäß Runderlaß vom 31.7.1974.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Grenze des Einzugsbereiches (ca. 1000 m) eines Spielplatzes des Spielbereiches A (Frohnstraße); unter Berücksichtigung der Anzahl der geplanten zusätzlichen Wohneinheiten (2 WE) kann hier von einer ausreichenden Versorgung ausgegangen werden.

Die Versorgung im Spielbereich B ist durch einen Spielplatz sichergestellt, der in ca. 200 m Entfernung in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Nr. 223 -Hopscheider Berg-) festgelegt ist.

Die vorgenannten Spielplätze sind im Flächennutzungsplan-Vorentwurf der Stadt erfaßt und dargestellt. Ein Spielplatz des Spielbereiches C ist nicht vorhanden. Die privaten Gartenflächen der geplanten Wohngebäude decken diesen Bedarf in ausreichendem Maße ab.

Velbert, 21.11.1978



Der Stadtdirektor  
In Vertretung

(Stern)  
Stadtbaurat