

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 238 - Kirschenknapp -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Anlaß zur Planaufstellung

Am 17.12.1985 hat der Rat der Stadt Velbert beschlossen, den obengenannten Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Abrundung und Entwicklung der Wohnbebauung im Siedlungsbereich Kirschenknapp zu schaffen.

2. Abgrenzungen des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt den gesamten Siedlungsbereich Kirschenknapp. Durch diese Gebietsabgrenzung wird eine ehemals im Außenbereich gelegene landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlung mit zugehörigem Umland erfaßt.

3. Vorbereitende Planung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

4. Ziel und Zweck der Planung

Folgende Planungsziele werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verfolgt:

- Abrundung der vorhandenen Bebauung
- Legalisierung der ehemals landwirtschaftlichen Nebenerwerbssiedlung als reines Wohngebiet
- Umwandlung einer privaten Erschließung in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

5. Festsetzung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei dem wesentlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um eine ursprünglich landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlung. Aufgrund von Erneuerungen und Neubauten sowie der inzwischen nicht mehr ausgeübten landwirtschaftlichen Bodennutzung hat sich das ehemalige Kleinsiedlungsgebiet dem Charakter eines reinen Wohngebietes stark angenähert. Bei der Abwägung, welche Art der baulichen Nutzung angesichts der überwiegend bereits vorhandenen Wohnnutzung festgesetzt werden soll, wurde dem reinen Wohngebiet der Vorzug gegeben, weil eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung ermöglicht werden soll.

Die Planungsalternative, das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festzusetzen, wurde nicht weiterverfolgt, weil Nachteile für die Wohnnutzung durch hinzutretende Gewerbebetriebe entstehen könnten. Als Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschoßflächenzahl) werden niedrige Werte festgesetzt, um im Falle einer Neubebauung die vorhandene lockere Baustruktur nicht wesentlich zu verdichten.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß einerseits der Bestand erhalten bleibt und bauliche Ergänzungen möglich sind, andererseits die vorhandene Bebauung durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Planungsbereich abgerundet wird.

Die im südlichen Planbereich gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit einer verhältnismäßig großen Bautiefe festgesetzt, um den Grundstückseigentümern Freiheit in der Anordnung der Gebäude einzuräumen und die bauliche Ausnutzung der Grundstücke nicht unnötig einzuengen.

5.3 Bauweise

Die Festsetzung offene Bauweise wurde in Anlehnung an den Bestand getroffen, um Neubauvorhaben in die vorhandene Bebauung einzufügen.

5.4 Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung ist durch die vorhandene Bökenbuschstraße (K 23) sichergestellt. Die innere Erschließung der vorhandenen Bebauung erfolgt zur Zeit über eine Privatstraße. Um zukünftig sicherzustellen, daß alle Grundstücke über die Straße Kirschenknapp her erschlossen werden können, wird die Erschließungsanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Erschließung der im südlichen Planbereich gelegenen Bauflächen ist ein Ausbau der Straße Kirschenknapp notwendig. Die Ausbaubreite wurde wegen des geringen Verkehrs so dimensioniert, daß unter gegenseitiger Rücksichtnahme ein verkehrssicherer Fahrverkehr und Fußgängerverkehr gerade noch möglich ist. Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens ist eine Festsetzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm nicht erforderlich.

5.5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 BauO NW

Zur Pflege der typisch ausgeprägten bergischen Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes werden Anforderungen an die äußere Gestaltung gestellt. Durch die Satzung soll sichergestellt werden, daß sich Neubauten in die vorhandene Bebauung harmonisch einfügen.

5.5.1 Baumaterial

Zur Erhaltung der Eigenart der bodenständigen Bautradition erfolgt die Beschränkung auf ortstypische Baumaterialien und Gestaltungselemente.

5.5.2 Dächer und Dachaufbauten

Innerhalb des Planbereiches sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35° und 50° zulässig, um eine dem Siedlungsbereich Kirschenknapp angepasste Dachlandschaft zu gestalten. Die Einschränkungen der Dachaufbauten erfolgte, um Entstellung durch überproportionale Aufbauten zu verhindern. Die Dachflächen sind mit Dächziegeln oder -steinen zu decken, da diese Materialien das Orts- und Straßenbild wesentlich prägen.

5.5.3 Einfriedungen

Die Beschränkung der Höhe und Art der Einfriedungen erfolgt, um ein parkartiges Straßenbild zu gestalten und den Vorgartenbereich besonders im Hinblick auf enge und schmale Straßen optisch in den öffentlichen Freiraum einzubeziehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung der vorhandenen Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes ist durch einen Privatkanal in der Straße Kirschenknapp gesichert. Bei Realisierung des Bebauungsplanes ist ein neuer öffentlicher Kanal mit Anbindung an den vorhandenen Kanal zu verlegen.

Den Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA), daß die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich der Niederschlagswasserbehandlung nicht gewährleistet sei und deshalb eine Festsetzung entsprechend § 9a BBauG zu treffen wäre, wird nicht gefolgt.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist nicht die Erschließung eines Neubaugebietes, sondern lediglich die Abrundung der bestehenden Bebauung einschließlich einer geringfügigen Ergänzung der Bebauung im südlichen Planbereich.

Da der zu erwartende Bevölkerungszuwachs gering ist, wird sich die Schmutzwassermenge kaum erhöhen.

Darüber hinaus ist durch die Reduzierung der GRZ und GFZ (Grundflächen- und Geschoßflächenzahl) sichergestellt, daß eine vollständige Bodenversiegelung nicht erfolgt und deshalb kein nennenswertes, zu beseitigendes Niederschlagswasser anfällt.

Deshalb wäre es ungerechtfertigt, die Neuaufstellung des Planes an eine Festsetzung gemäß § 9a BBauG zu binden, zumal einerseits das neue Baugesetzbuch (BauGB) diesen Paragraphen nicht mehr beinhaltet und andererseits der Abwassersammelkanal des Ruhrverbandes seit 1987 fertiggestellt ist. Der VI. Bauabschnitt des Hauptsammlers Langenberg einschließlich Regenüberlaufbecken Vogteier Straße wird voraussichtlich im Jahre 1990 fertiggestellt sein.

Nach erneuter Prüfung hat der Oberkreisdirektor des Kreises Mettmann seine wasserwirtschaftlichen Bedenken zurückgezogen und geht ebenfalls davon aus, daß 1990 die ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt sein wird.

Die Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander ergibt, daß den Bedenken des StAWA nicht gefolgt wird.

7. Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gemäß Runderlaß des Innenministers (Rd.-Erl.) vom 31.07.1974/VC 2-900.11 - "Hinweise für die Planung von Spielflächen", geändert durch Runderlaß des Innenministers vom 29.03.1978/VC 2-VC 4-901.11-.

8. Immissionsschutz und Umweltverträglichkeit

Auf die Festsetzung von Schallschutzvorkehrungen kann verzichtet werden, da die zu erwartende Verkehrsbelastung äußerst gering ist.

Eintragungen im Altlastenverzeichnis des Kreises Mettmann liegen für diesen Teilbereich nicht vor.

Eigene Recherchen haben keine Hinweise auf umweltunverträgliche Tatbestände ergeben.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Falls sich später die Notwendigkeit dafür ergeben sollte, bildet dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage.

10. Kosten und Finanzierung

Durch Realisierung der Planung entstehen nach überschlägiger Ermittlung Kosten in Höhe von ca. 550.000,-- DM wovon die Stadt den satzungsgemäßen Anteil trägt.

Die Finanzierung der Kosten erfolgt durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt.

Velbert, 07.12.1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Voigt).
Beigeordneter/Stadtbaurat

Voigt

ge
14. 9. 1990
12. 1. 1991
W

69
f. 17. 11. 1991