

eg r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 246 - Lerchenstraße -  
in der Fassung vom 21.10.1993 gemäß  
§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### 1. Planungsanlaß

Der Bereich Hopscheider Berg im Ortsteil Velbert-Langenberg ist bereits heute überwiegend bebaut. Lediglich zwischen Nierenhofer Straße und Lerchenstraße besteht entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes eine Wohnbaufläche, die zur Abrundung der bisherigen Wohnungsbauentwicklung zur Verfügung steht.

### 2. Geltungsbereich

Die Begrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Grenzen benachbarter Bebauungspläne sowie aus den Darstellungen für eine Wohnbauflächenentwicklung des Flächennutzungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 246 - Lerchenstraße - wird im einzelnen begrenzt

- im Norden durch die Nierenhofer Straße,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 647 der Flur 3, Gemarkung Langenberg und
- im Süden durch die Lerchenstraße bis zur Einmündung in die Nierenhofer Straße,

weil damit der räumliche Bereich erfaßt wird, für den städtebauliche Regelungen notwendig sind.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan wird das Ziel verfolgt, die Bebauung über die bestehenden Baugebiete an der Lerchenstraße hinaus bis zur Nierenhofer Straße (Landesstraße 427) abzurunden. Der Bebauungsplan entspricht diesem Grundzug.

### 4. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 246 -Lerchenstraße - liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann und ist mit dem Entwicklungsziel der "temporären Erhaltung" (E 6) belegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes, in dem eine maßvolle Ergänzung der angrenzenden Wohngebiete beabsichtigt ist, schafft keine schwerwiegenden Konflikte zum Landschaftsplan, der nur befristet die Erhaltung des Landschaftszustandes zum Ziel hat.

## 5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgrund zunehmender Wohnraumanprüche besteht eine steigende Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau, auch nach Einzel- und Reihenhäusern. Zwischen Lerchenstraße und Nierenhofer Straße steht eine kleine "Restfläche" für eine Abrundungsbebauung zur Verfügung, die nun genutzt werden soll.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ähnlich wie in den umliegenden Wohngebieten wird die Baufläche zwischen Lerchenstraße und Nierenhofer Straße als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Gebiet liegt an einem stark geneigten Hang und wird durch die Lage zwischen zwei Straßen erheblich eingeengt. Durch die Festsetzung großzügiger überbaubarer Grundstücksflächen, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschößflächenzahl von 1,0 bei II-Vollgeschossen in offener Bauweise soll ein größerer Realisierungsspielraum gesichert werden.

### 5.2 Textliche Festsetzungen

Wegen der Hanglage kann es im Einzelfall vorkommen, daß Untergeschosse zu Vollgeschossen werden. Deshalb wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO die Abweichung von der Zahl der Vollgeschosse ermöglicht und dahin gehend in Art und Umfang begrenzt, daß eine maximale Geschößzahl von III und eine Firsthöhe von 12,50 m gegenüber der angrenzenden Lerchenstraße als Ausnahme zulässig ist.

Wegen der Nähe zur angrenzenden Nierenhofer Straße bestanden Bedenken seitens des Straßenbaulastträgers. Die geforderte Einhaltung eines Abstands von 20 m vom äußeren Fahrbahnrand zur nächstliegenden Bebauung hätte bedeutet, daß bis auf eine faktisch unbebaubare Restfläche das gesamte Baugrundstück innerhalb dieser Abstandsfläche gelegen hätte und eine Wohnbebauung somit insgesamt nicht möglich gewesen wäre. Die Bedenken sind insofern begründet als die schutzwürdige Nutzung einer Wohnbebauung näher an die mit 7.220 Kfz pro Tag belastete, vorhandene Lärmquelle einer Landesstraße heranrückt. Außerdem könnte eine heranrückende Bebauung einen auch nur geringfügigen Straßenausbau, beispielsweise eines kombinierten Geh-/Radweges, behindern.

Trotz der Nähe zu einer Landesstraße ist eine heranrückende Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll. Erstens ist die prognostizierte Verkehrsbelastung nicht so hoch, daß eine Wohnbebauung im Vergleich zu ähnlichen Situationen im Stadtgebiet grundsätzlich auszuschließen wäre. Außerdem begründet die konkrete Lage des Plangebietes eine straßenabgewandte Ausrichtung des Wohnens. Zweitens wird durch die geplante Abrundung eine städtebaulich wünschenswerte Situationsverbesserung zumindest für die hinterliegend, vorhandene Bebauung erzielt.

die gegensätzlichen privaten - an einer Bebauung interessierten - und öffentlichen - an der Beschränkung von baulichen Anlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten orientierten - Belange auszugleichen, ist eine zusätzliche Einschränkung der beabsichtigten Wohnbebauung gerechtfertigt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 schränkt eine Wohnbebauung dahin gehend ein, daß Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, usw.) mit Orientierung zur Nierenhofer Straße nicht zulässig sind. Angesichts der Süd-West-Lage der zukünftigen Baukörper ist die Einschränkung keine unzumutbare Beeinträchtigung für die Realisierung von Bauvorhaben. Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß diese Einschränkung nicht doch im Einzelfall zu einer unbeabsichtigten Härte führt, wird eine Ausnahmeregelung von der generellen Einschränkung in Art und Umfang bestimmt.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 soll sicherstellen, daß zwangsläufig bei offener Bauweise entstehende Grenzabstände zwischen den Gebäuden durch Anlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 (beispielhaft Wintergärten, Schutzmauern, Schutzzäune, usw.) geschlossen werden, damit auch der Aufenthalt im Freien nicht allein durch die Gebäude geschützt wird. Seitens des Kreises Mettmann wurde aus Gründen der Klarstellung angeregt, "statt der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise mit der Ergänzung festzusetzen, daß entstehende Grenzabstände zwischen den Gebäuden mit Nebenanlagen (...), die eine Mindesthöhe von x-Metern haben müssen, geschlossen werden und ein Schalldämmmaß von mindestens 55 dB(a) erfüllen müssen".

Dieser Anregung kann nur insofern gefolgt werden, als die textliche Festsetzung Nr. 2 nunmehr folgende, klarstellende Neufassung erhält:

"Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz der nach Südwesten orientierten, nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke in den Abstandsflächen geeignete bauliche Anlagen (z. B. Wintergärten, Schutzmauern, Schutzzäune usw.) in einer Höhe von mindestens 3,5 m mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 17 dB(A) zu errichten."

Der Anregung des Kreises Mettmann eine abweichende Bauweise festzusetzen, wird nicht gefolgt, weil bauliche Anlagen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB keine abweichende Bauweise auslösen, da § 22 BauNVO insgesamt nur die Regelung von Grenzabständen für Gebäude zuläßt, nicht aber für sonstige Anlagen, die auch Abstandsflächen nach Landesbauordnung hervorrufen können.

Die Festsetzung einer Mindesthöhe für derartige Schutzanlagen geht davon aus, daß auf den Freiflächen ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gegenüber der angrenzenden Nierenhofer Straße zu sichern ist. Eine derartige Beschränkung der baulichen Entwicklung ist angesichts der Nähe zu einer Straße gerechtfertigt, um in Wohngebieten auch den Aufenthalt im Freien zu schützen.

Der Ermittlung notwendiger Schalldämmeße liegen eigene Schallberechnungen als Anlage zur Begründung zugrunde. Sie verdeutlicht auch, daß durch die getroffene, passive Schallschutzregelung eine mindestens ebenso wirksame Lösung erreicht wird, wie bei einem aktiven Schallschutz durch beispielsweise einen Lärmschutzwall als eigenständiger Anlage. Die letztgenannte Lösung hätte darüber hinaus den Nachteil, einer aufwendigen und teuren Erschließungsanlage mit einer städtebaulich kaum gestaltbaren Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze.

#### **6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Einzelbäumen**

Für eine schmale Fläche zwischen Lerchenstraße und Nierenhofer Straße wird die Erhaltung und Entwicklung des Bewuchses festgesetzt, um eine abschirmende Begrünung zwischen der stärker belasteten Nierenhofer Straße und der gering belasteten Lerchenstraße dauerhaft zu sichern.

#### **7. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist bereits durch die Lerchenstraße verkehrlich erschlossen. Wegen der topographischen Lage und der überörtlichen Bedeutung wird der Straßenabschnitt der Nierenhofer Straße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird auch dem Interesse des Straßenbaulastträgers an einer zufahrtfreien Strecke im Kurvenbereich Rechnung getragen.

#### **8. Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Essen-Kupferdreh und wird im Mischsystem entwässert. Die entwässerungstechnische Erschließung ist über das vorhandene Kanalsystem gesichert.

Die bisherigen Einschränkungen hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Regenwasserbehandlung bestehen durch die zwischenzeitlich fertiggestellten, Rückhaltebecken Heeger Straße nicht mehr.

#### Ergänzung:

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit zusätzlichem Abwasseraufkommen ist von der rechtzeitigen Sanierung der Kläranlage Essen-Kupferdreh abhängig.

Im Plangebiet befindet sich eine Freileitung der Deutschen Bundespost. Es ist deren Verlegung in die bereits ausgebauten Straßen bzw. entlang des Plangebietes beabsichtigt.

Seitens des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes besteht die Anregung, Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung im Plangebiet zu ermöglichen. Ziel der Anregung ist vermutlich, die Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate, die Vermeidung von erhöhten Hochwasserabflüssen und die weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen.

Für Festsetzungen mit dem Ziel einer Beschränkung der Bodenversiegelung kommen hauptsächlich Regelungen über die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke in Betracht, insbesondere § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (Einschränkung für die Überschreitung der Grundflächenzahl durch mitzurechnenden Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, usw.), § 14 Abs. 1 BauNVO (Einschränkung von Nebenanlagen) und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Anpflanzungen).

Eine weitere Einschränkung der zulässigen Grundflächenzahl würde hinsichtlich der konkreten städtebaulichen Lage und Probleme des Plangebietes bedeuten, daß nicht nur die Anzahl der realisierbaren Wohngebäude erheblich verringert werden müßte, sondern zusätzlich der gewollte abschirmende Effekt für die Neubebauung selbst und für den vorhandenen Bestand ausgehöhlt wurde. Auch die Einschränkung von Nebenanlagen würde dazu führen, daß beispielsweise Wintergärten, einseitig geschlossene Pergolen usw. in den Abstandsflächen zur Abschirmung der Wohngärten vor Verkehrslärm entgegen der planerischen Absicht unzulässig würden. Zusätzliche Grünfestsetzungen würden in dieser konkreten städtebaulichen Situation mit erheblichen Bindungen für die Realisierung von Vorhaben unverhältnismäßig erscheinen, da gemäß § 9 Abs. 1 BauO NW "sowieso" die tatsächlich nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen sind und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern verlangt werden kann.

Nach Abwägung der o. a. gegensätzlichen Belange kann der Anregung für Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung wegen der situationsbedingten Einschränkungen und der ohnehin begrenzten Bodenversiegelung kein entscheidendes Gewicht zugestanden werden.

## 9. Altablagerungen

Von den bekannten Altablagerungen aus dem weiteren Umfeld des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Seitens des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, Düsseldorf wird eine Erstbewertung für das Schüttmaterial der angrenzenden Nierenhofer Straße für erforderlich gehalten. Aufgrund erster Recherchen besteht dafür kein erkennbarer Anlaß. Denn die Nierenhofer Straße hat sich aus einem ehemaligen Feldweg entwickelt und bei Wegeverbreitungen wurden die notwendigen Anschüttungen offensichtlich durch Material von ebenfalls erforderlichen Abgrabungen gedeckt.

## 10. Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet liegt am Süd-West-Hang eines Höhenrückens. Es wird geprägt durch Wiesenflächen mit Spontanbewuchs in den Böschungsbereichen zur Lerchenstraße.

Bei der Prüfung der Umweltverträglichkeit können sich durch die Flächenversiegelung und die Bebauung unbedeutend negative Auswirkungen auf Luft/Klima, Boden und Oberflächenwässer ergeben. Negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nicht zu erwarten.

Insgesamt stellt die Abrundungsbebauung einen Eingriff mit nicht wesentlichen Auswirkungen in allen Wirkungsbereichen dar, weil durch die Nähe zu bereits vorhandenen Gebäuden und Straßen nur in niederwertige, natürliche Flächen eingegriffen wird.

## 11. Belange von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird ohne Berücksichtigung der schon vorhandenen Lerchenstraße eine 2.857 qm große Fläche neu geordnet: davon entfallen auf Straßenflächen 190 qm, Bepflanzung 380 qm, allgemeines Wohngebiet 2.290 qm. Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächenzahl sowie durch notwendige Zufahrten, Stellplätze, Garagen und sonstige Anlagen können maximal ca. 1.230 qm überbaut werden. Einschließlich der Bepflanzungsfläche sind 1.440 qm zu begrünen.

Das Plangebiet zwischen der Lerchenstraße und der Nierenhofer Straße wird derzeit durch Grünlandbrache sowie im Randbereich zur Lerchenstraße durch Weiden- und Feldgehölze geprägt.

Durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie durch zu begrünende private Grundstücksflächen werden die erforderlichen Flächen für die Minderung des Eingriffs zur Verfügung gestellt. Der Ausgleich ist grundstücksbezogen möglich.

Bei Gegenüberstellung von Belangen von Natur und Landschaft mit Belangen der Wohnbedürfnisse ist letzteren deshalb ein höheres Gewicht einzuräumen, weil den Vegetationselementen in dieser konkreten Randlage zu vorhandener Bebauung und Straßen keine landschaftsbestimmende Bedeutung wächst.

## 12. Spielflächen

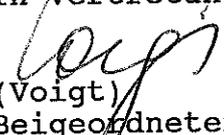
Durch den Bebauungsplan wird die bestehende flächen- und bedarfsdeckende Spielplatzversorgung nicht beeinflusst, da die Anzahl der hinzukommenden Einwohner gering ist.

### Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung der Festsetzung des Bebauungsplanes entstehen keine wesentlichen Kosten, da die für die öffentliche Versorgung des Gebietes erforderlichen Einrichtungen vorhanden sind. Sollten sich trotzdem Kosten ergeben, so werden die entsprechenden Mittel in den Haushaltsplänen der Stadt zu gegebener Zeit bereitgestellt.

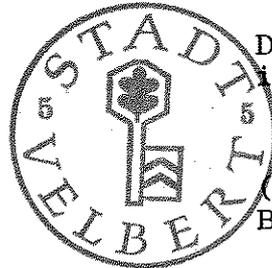
Velbert, 21.10.1993

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

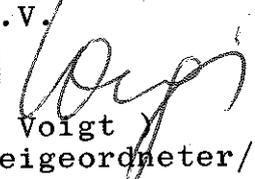
  
(Voigt)  
Beigeordneter/Stadtbaurat

Die auf Seite 4 durchgeführte Ergänzung erfolgte aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung und des hierzu ergangenen Ratsbeschlusses.

Velbert, 5.07.1994



Der Stadtdirektor  
i. V.

  
Voigt  
Beigeordneter/Stadtbaurat