

V 1

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 307- Wiernhof -  
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

## 1. Anlaß der Planaufstellung

Nach einer gutachtlichen Untersuchung des Altstadtgebietes durch die Firma Integral in den Jahren 1968/1969 hat der Rat der ehemaligen Stadt Langenberg auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) vom 27.07.1971 am 20.06.1972 die "Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt in Langenberg" beschlossen.

Für das Plangebiet 307 wurde entsprechend § 10 StBauFG ein Bebauungsplan entwickelt und am 29.10.1974 vom Rat der ehemaligen Stadt Langenberg als Satzung verabschiedet. Nach der kommunalen Neugliederung vom 01.01.1975 wurde dieser Plan wegen grundsätzlicher Überprüfung der städtebaulichen Zielsetzungen zunächst nicht weiter verfolgt.

Im Auftrage der neuen Stadt Velbert wurden entsprechend § 4 StBauFG vorbereitende Untersuchungen von der Landesentwicklungsgesellschaft NW, Düsseldorf (LEG) in der Zeit von Juli 1977 bis August 1979 durchgeführt.

Dabei wurde die Sanierungsbedürftigkeit und Sanierungsfähigkeit des durch Ratsbeschluß vom 16.11.1976 reduzierten Gebietes festgestellt.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung der LEG hat die Stadt Velbert im Jahre 1980 ein Konzept zur Neugestaltung des Sanierungsgebietes Altstadt aufgestellt, das in der Zeit vom 03.11.1980 - 12.02.1981 sowohl mit den Trägern öffentlicher Belange als auch mit den Sanierungs-betroffenen erörtert wurde.

Das Sanierungsgebiet ist aufgrund der Gegebenheiten und der miteinander verflochtenen Funktionen eine planerische Einheit, für die das vom Rat der Stadt am 28.04.1981 beschlossene Neuordnungskonzept als Zielprogramm dient. Wegen seiner Größe muß aus Gründen der planerischen Praktikabilität eine Unterteilung in einzelne Bebauungsplanbereiche erfolgen. Damit sich die Teilpläne jedoch an dem gemeinsamen Ziel orientieren, dient das Neuordnungskonzept als Koordinationsinstrument für die Bewertung der einzelnen Bebauungspläne.

Auf der Grundlage dieses Neuordnungskonzeptes sind nun zur weiteren Durchführung der Sanierung die Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern. Daraus ergibt sich für das im Sanierungsgebiet gelegene Plangebiet 307, den als Satzung früher beschlossenen Entwurf durch diese Neufassung zu ersetzen.

## 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung ist so vorgenommen worden, daß sachlich und topographisch zusammengehörige Teile des Sanierungsgebietes jeweils in einem Plan zusammengefaßt wurden, die einen in sich geschlossenen Sanierungsabschnitt ergeben. Dies entspricht auch der Blockbildung der Voruntersuchungen der LEG (Blöcke 18 und 19 zuzüglich des Teiles aus Block 20, der Bestandteil der Umbauung des künftigen Marktplatzes werden soll).

Im Süden ist ein bisher unbebautes Areal außerhalb des Sanierungsgebietes einbezogen worden, weil seine künftige Nutzung als Ab- rundung des Siedlungsschwerpunktes mit geregelt werden soll. Die Einwände der ev. Kirche im Rheinland in Verbindung mit der Eingabe der ev. Kirchengemeinde Langenberg gegen die Überplanung der Grundstücke, die der Kirchengemeinde gehören, können nur unter fiskalischen Gesichtspunkten gesehen werden. Für die Belange des Gottesdienstes und der Seelsorge sind ausreichend dimensionierte und günstig gelegene Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 304 ein- vernehmlich mit der Kirchengemeinde festgesetzt, bzw. im Neuord- nungskonzept dargestellt. Da ortsrechtliche Klarheit über die mög- liche Nutzung auch in diesem Bereich geschaffen werden muß, können diese Grundstücke nicht von einer Planung im Rahmen des Neuordnungs- konzeptes ausgenommen werden.

Auch die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gegen die Einbeziehung und Überplanung des Grund- stückes Hohlstraße 19 werden aus den vorgenannten Gründen zurück- gewiesen.

Ebenso wird den während der öffentlichen Auslegung erneut vorge- brachten Bedenken und Anregungen der ev. Kirchengemeinde Langen- berg auf Ausweisung von Reserveflächen für kirchliche Belange nicht gefolgt und erneut auf die im Bebauungsplan Nr. 304 ausgewiesenen Flächen verwiesen. Die im Plan Nr. 307 A im südlichen Bereich des Grundstücks Hohlstraße 19 vorhandene Garage muß bei Errichtung der im Plan dargestellten Garagen beseitigt werden, weil kein ausreichen- der Stauraum vorhanden ist.

3. Bestand

Der Gebäudebestand im nördlichen Teil des Plangebietes ist von stadtgeschichtlicher Bedeutung. Es handelt sich um eine typisch altbergische Bau- und Siedlungsstruktur, die erhalten werden soll, soweit sich dies mit dem Ziel der Revitalisierung und der Behebung städtebaulicher Mißstände vereinbaren läßt.

Die gewerbliche Nutzung, insbesondere im Bereich zwischen Donner- straße und Wiemerstraße, soll umgewandelt werden, um einem geschäft- lichen Schwerpunkt in unmittelbarer Nähe zur Alten Kirche Platz zu schaffen. Zur Erreichung dieses, im Neuordnungskonzept besonders herausgestellten Zieles, ist die Beseitigung der vorhandenen Substan- zen erforderlich. Der Baubestand zwischen der Wiemerstraße und der Hohlstraße soll erhalten bleiben und wegen der günstigen Lage zum Stadtkern mit Zwischenbebauung ergänzt werden.

4. Vorbereitende Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Wohnsiedlungs- bereich dargestellt.

"Die Entwicklung des Stadtbezirks Langenberg wird in entscheidendem Maße von einer behutsamen Sanierung des Stadtkerns und anderer über- alteter Baugebiete abhängen" (aus dem Erläuterungsbericht zum Ge- bietsentwicklungsplan).

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf, der bereits öffentlich ausgelegen hat, entwickelt worden.

Die Notwendigkeit, den Bebauungsplan noch vor Rechtskraft des Flächen- nutzungsplanes aufzustellen, ergibt sich aus der Pflicht der Stadt, im Sanierungsgebiet die Voraussetzungen für eine zügige Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen zu schaffen.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 307 - Wiemhof - ist es, entsprechend dem Neuordnungskonzept die Flächen, die z. T. mit gewerblichen Bauten bestanden sind, einer künftigen vielfältigen Nutzung (Geschäfte, Dienstleistungen und Wohnungen) zuzuführen. Dabei sollen die vorhandenen, erhaltenswerten Bauten weitgehend geschont und im Bestand festgesetzt werden. Durch Aufgabe oder Verlagerung eines Gewerbebetriebes an der Donnerstraße wird die Möglichkeit geschaffen, die Donnerstraße in diesem Bereich platzartig aufzuweiten und als Marktplatz zu nutzen, um so eine größere Attraktivität und Aktivität des Bereiches "Rund um die Alte Kirche" zu erreichen.

6. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Am 15.09.1980 fand im Rahmen der Sanierung eine Einwohnerversammlung (gem. § 6b GONW) und gleichzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (gem. § 2a BBauG) statt.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird im Bereich Wiemhof und zwischen Wiemerstraße und Donnerstraße entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der künftigen Zweckbestimmung als Geschäftsschwerpunkt Kerngebiet festgesetzt. Damit soll eine intensivere Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung im unmittelbaren Randbereich der Altstadt ermöglicht werden.

Da entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1 Wohnungen allgemein bis zu 50 % der Nutzung zugelassen werden sollen, um den Ortskern zu beleben, sollen Vergnügungsstätten, insbesondere Diskotheken ausgeschlossen werden, damit die Wohnruhe nicht unzumutbar gestört wird.

Damit wird einer Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes gefolgt.

Im südlichen Plangebiet überwiegt die Wohnbebauung. Diese Nutzung soll beibehalten und ergänzt werden, deshalb wird dort allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im 2 WA-Gebiet ist das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0 festgesetzt worden. Die GRZ wurde um 0,4 des nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes von 0,4 überschritten. Damit soll gewährleistet werden, daß die Baugruppe in ihrer Eigenart im wesentlichen erhalten werden kann, weil sie für diesen Bereich typisch ist. Öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen.

Durch die Festsetzungen im benachbarten 1 WR-Gebiet ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Das dazwischenliegende Gebäude der ehemaligen Sonderschule soll für öffentliche Zwecke, (z. B. Volkshochschule, Sozialarbeit, Vereine) genutzt werden, deshalb die Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche für Schule und soziale Einrichtungen". In Verbindung damit soll ein Teil der Fläche als Parkanlage bzw. als Spielplatz genutzt werden.

## 8. Gestaltung

Für das Plangebiet gilt - wie im übrigen Altstadtbereich - die "Satzung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des stadtdenkmalsgeschichtlich bedeutsamen Ortskernbildes von Velbert-Langenberg". In diese Eigenart soll sich auch künftig neu entstehende Bebauung einfügen. Wegen dieser Zielsetzung werden ergänzend zum Bebauungsplan noch weitere gestalterische Festsetzungen entsprechend § 103 der Bauordnung NW erlassen, weil in diesem Bereich wegen seiner stadtdenkmalsgeschichtlichen Bedeutsamkeit ein strenger Maßstab an die Baugestaltung angelegt werden soll.

In dem Plan 307 A, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sind gemäß § 10 StBauFG sowohl die Gebäude und Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung beseitigt werden müssen, als auch die Gebäude, die erhalten bleiben sollen, kenntlich gemacht.

Das Haus Wiemhof 1 kann bei der Erstellung des neuen Schwerpunktes nicht erhalten werden, weil die Anbindung des Geschäfts- und Dienstleistungsbereiches an das verkehrsberuhigte Geschäftsgebiet ohne einen direkten Zugang zur Hauptstraße nicht sinnvoll ist und aus den topographischen Gegebenheiten an dieser Stelle erfolgt (2. Ebene).

Das Haus Wiemerstraße 5 kann nicht erhalten werden, weil die Ausweisung einer Unterflurgarage aus Gründen, wie sie unter 10. erläutert werden, an dieser Stelle erforderlich wird.

Den Bedenken und Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung gegen die Beseitigung der Häuser Wiemhof 1, Wiemerstraße 1 (Turnhalle) und Donnerstraße 4 und 6 vorgebracht wurden, kann nicht gefolgt werden, weil durch eine Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. im Anlageplan 307 A das Sanierungsziel, die Herausnahme des Gewerbebetriebes aus dem Altstadtbereich und die Schaffung eines geschäftlichen Schwerpunktes nicht erreicht werden kann.

## 9. Öffentlicher Verkehr

Die künftige Erschließung des Plangebietes soll nach dem Neuordnungskonzept über die Wiemerstraße - Wiemhof - und über die Hohlstraße erfolgen. Die Donnerstraße wird durch den geplanten Marktplatz in ihrem nördlichen Bereich künftig nur als Anlieferungsstraße für die vorhandene Bebauung und des Erdgeschoßbereiches des geplanten Geschäfts- und Dienstleistungszentrums von Süden dienen. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind für diese beabsichtigten Erschließungsanlagen ausreichend dimensioniert. Das Teilstück der Straße Wiemhof zwischen Wiemerstraße und Hauptstraße sowie die gesamte Hauptstraße innerhalb des Planbereiches sollen laut Neuordnungskonzept verkehrsberuhigte Zone werden. Sie ist im Plan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Das Plangebiet wird von der Landstraße 107 tangiert (Hauptstraße).

Da die Revitalisierung des Sanierungsgebietes nur zu erwarten ist, wenn der Kfz-Verkehr (außer Anlieger) aus dem Altstadtbereich herausgenommen wird, liegt dem Sanierungskonzept vom 28.04.1981 eine Ortskernumgehung in Form eines Tunnels zugrunde. Aus diesem Grunde brauchen in der Hauptstraße keine Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse oder zum Immissionsschutz vorgesehen zu werden. Die Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung gegen die Darstellung der verkehrsberuhigten Zone werden zurückgewiesen, da diese Darstellung dem vom Rat der Stadt am 28.04.1981 beschlossenen Neuordnungskonzept entspricht und der Bebauungsplan keine Aussage über den zeitlichen Ablauf der gesamten Sanierungsmaßnahme trifft.

## 10. Stellplätze und Garagen

Im südlichen Bereich der Altstadt ist schon jetzt ein Fehlbefehl an Parkplätzen vorhanden, der sich beim Bau der Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnanlage noch vergrößert. Aus diesem Grunde soll im Kerngebiet eine große Unterflurgarage (Parkhaus) an der Wiemerstraße errichtet werden.

Diese Garage wird ein Fassungsvermögen von ca. 250 PKW haben. Sie soll neben dem Bedarf für das Plangebiet auch teilweise den für umliegende Gebiete mit decken.

Die erforderlichen Stellplätze für das WR 1 und das WR 2-Gebiet sind auf den Baugrundstücken bzw. in deren Nähe ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht vor, daß gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht wird, soweit 40 % der zulässigen Geschoßfläche nicht überschritten werden, um möglichst große Freiflächen schaffen zu können und die kleinteilige Charakteristik des vorhandenen Ortskernes zu erhalten.

## 11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch das vorhandene bzw. noch zu erweiternde Leitungsnetz sichergestellt. Soweit Flächen für Trafostationen erforderlich sind, sollen sie in die zu planenden Baumaßnahmen zur Wahrung des Ortsbildes integriert werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) Bedenken dahin geäußert, daß eine ordnungsgemäße Entwässerung bei einer Erhöhung der Einwohnerzahl oder Gewerbebetriebe nicht gegeben sei. Da ein größerer Gewerbebetrieb mit großen befestigten Flächen künftig entfällt, tritt jedoch keine wesentliche Änderung der vorhandenen Situation ein. Im übrigen wird der Bau von Kanälen zur Kläranlage in Kupferdreh betrieben. Das Staatliche Amt für Wasser und Abfallwirtschaft hat zwischenzeitlich seine Bedenken zurückgestellt. Es setzt voraus, daß bis zur Beendigung der Sanierungsmaßnahmen der Transportsammler des Ruhrverbandes zur Kläranlage Kupferdreh zur Verfügung steht.

## 12. Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit Kinderspielplätzen erfolgt in einer 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 -".

## 13. Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes

Zur Verwirklichung des Planes sind insbesondere im Bereich des Kerngebietes zwischen Donnerstraße und Wiemerstraße Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz beabsichtigt.

Da wegen der Verflechtung unterschiedlicher Nutzungen, (Geschäfte, Dienstleistungen, Wohnungen, Einstellplätze, öffentliche Parkplätze, Gehrechte auf verschiedenen Ebenen) dieser Komplex nur im Zusammenhang bebaut werden kann, wird es erforderlich, dieses Gelände durch einen Träger oder eine Trägergemeinschaft freizulegen und neu zu bebauen.

14. Sozialplan

Um nachteilige Auswirkungen auf die von der Durchführung der Sanierung Betroffenen zu vermeiden oder zu mildern, wird ein Sozialplan entsprechend § 8 des Städtebauförderungsgesetzes aufgestellt.

15. Bodenordnung

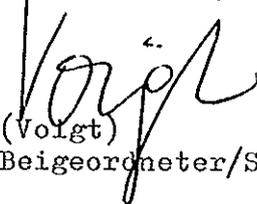
Soweit bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung nicht nach den Vorschriften des StBauFG erfolgen können, sind bodenordnende Maßnahmen nach dem IV Teil des BBauG erforderlich. Der Bebauungsplan bildet dafür die Grundlage.

16. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der im Bebauungsplan enthaltenen öffentlichen Verkehrsflächen und Freimachung der Grundstücke sowie die Verlagerung des Gewerbebetriebes bzw. Erwerb der Flächen und die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen in einer Unterflurgarage entstehen nach überschlägigen Ermittlungen Kosten von ca. 7.600.000,-- DM. In diesem Betrag sind die nach Abschluß der Sanierung zu entrichtenden und noch festzusetzenden Ausgleichbeträge gem. § 41 StBauFG enthalten. Die Finanzierung wird durch Bereitstellung der Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt sichergestellt. Zu den Ordnungs- und Baumaßnahmen wird ein Zuschuß aus Mitteln des Landes NW erwartet.

Velbert, 11.05.1982

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

  
(Volgt)

Beigeordneter/Stadtbaurat

V 4

Begründung zu den textlichen Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW  
im Bebauungsplanentwurf Nr. 307 - Wiemhof -

Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden als Satzung gemäß § 103, Abs. 1 Nr. 1 BauO NW zum Bebauungsplanentwurf Nr. 307 - Wiemhof - aufgestellt, um den historischen Charakter innerhalb des Plangebietes zu erhalten, die Neubebauung in den Bestand einzupassen und Verunstaltungen des Ortsbildes zu verhindern.

Zu 1. Baukörper

Eine kleinteilige, gegliederte Bauweise wird festgesetzt, um sowohl die Eigenart des stadtgeschichtlich bedeutsamen Ortskerns von Langenberg zu sichern, als auch die geplante Neubebauung an die Eigenart der vorhandenen Bebauung anzupassen.

Zu 2. Dächer

Für das gesamte Gebiet wird in Angleichung an die vorhandene Bebauung eine Dachneigung von 35 - 45° festgesetzt, um im Zusammenhang mit dieser eine einheitliche Dachlandschaft zu gestalten. Eine geringere Dachneigung ist für das Ortsbild untypisch, eine größere Dachneigung könnte bei einer Nutzung des Dachraumes zu einer unzulässigen Überschreitung der festgesetzten Geschoszahl führen. Die farbliche Festsetzung der Dächer und Schornsteinköpfe dient ebenfalls der Anpassung an das historische Ortsbild. Die Einschränkung der Größe und Länge der Dachaufbauten erfolgt, um sicherzustellen, daß die Dominanz der Dächer der Hauptbaukörper gewahrt bleibt. Die in der Regel talwärts gerichteten Giebel sind für den Altstadtbereich typisch und aus diesem Grunde festgesetzt. Dachziegeln (DIN 456) sind vorgeschrieben, weil der Werkstoff der Dächer wesentlich das historische Ortsbild prägt.

Zu 3. Einfriedigungen

Die Beschränkung der Höhe soll bei Zulässigkeit unterschiedlicher Arten der Einfriedigungen ein Minimum an Einheitlichkeit erzielen und die Vorgärten optisch in den Straßenraum einbeziehen.

Zu 4. Werbeanlagen

Die Vorschriften zu Werbeanlagen sollen Verunstaltungen der bestehenden und vorgesehenen Bebauung, gestalterisch negative Einwirkungen auf die öffentlichen Räume sowie eine Störung der Anwohner vermeiden.

Insbesondere im Bereich des neu zu errichtenden Geschäftsschwerpunktes besteht die Gefahr der übermäßigen Häufung großflächiger Werbeanlagen, so daß eine Beschränkung der Anbringung auf die Stätte der Leistung sowie eine Einschränkung der zulässigen Größe notwendig sind. Die Einschränkung der Größe soll auch bewirken, daß sich die Werbeanlagen der Architektur unterordnen.

Velbert, 11.5.1982

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

(Voigt)  
Beigeordneter/Stadtbaurat

V5

Bebauungsplan Nr. 307 - Wiemhof -

Spielflächenplanung

1. Rechtliche und methodische Grundlage

1.1 Bundesbaugesetz

Nach § 1 Abs. 6 Bundesbaugesetz haben die Bauleitpläne u. a. Bedürfnisse der Jugendförderung zu beachten.

1.2 Runderlaß des Innenministers NW vom 31.07.1974 geändert durch Runderlaß des Innenministers NW vom 29.03.1978. In diesen Runderlässen werden die o. a. Bedürfnisse im Hinblick auf den Bedarf an Spielflächen konkretisiert. Der Bedarf ist in Bauleitplänen darzustellen bzw. festzusetzen und nachzuweisen.

Der vorliegende Spielflächenplan im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 - Wiemhof - baut auf den o. a. Erlassen auf.

2. Zur Methode des Spielflächenplanes

Im Erlaß werden drei Arten von Spielbereichen mit unterschiedlichen Funktionen und Einzugsbereichen unterschieden:

MERKMALE

Kriterium	Spielbereich A	B	C
1. Zuordnung	zentrale Funktion	Wohnbereich	Wohnblock
2. Altersstufe	1 - 20 (50)	6 - 15	1 - 5 (10)
3. Nettospielfl.	ab 1.500 qm	ab 400 qm	ab 60 qm
4. max. Entfernung	1.000 m	500 m	200 m
5. Anteile (Fläche)	40 - 60 %	20 - 50 %	20 %

Im vorliegenden Spielflächenplan werden die Spielflächen den Spielbereichen A, B und C entsprechend zugeordnet und modellhaft deren Einzugsbereich abgegrenzt. Hierbei wurden insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt:

1. die Entfernung der Spielflächen zu Wohngebieten
2. die verkehrliche Sicherheit
3. Vermeidung einer Gefährdung oder Belästigung der Kinder.

Für das Untersuchungsgebiet wurde zur Ermittlung des Spielflächenbedarfs (Bruttoflächen) ein Richtwert von 3 qm/Einwohner gem. Punkt 3 des Erlasses der folgenden Planung zugrundegelegt. (Einwohnerdichte ca. 200 EW/ha)

Den einzelnen Spielbereichen wird folgender Anteil zugeordnet:

- Spielbereich A = 50 %
- B = 30 %
- C = 20 %

3. Spielbereich A

3.1 Einzugsbereich

Der in der Spielflächenplanung für den Spielbereich A ausgewiesene Standort an der Panner Straße liegt 300 m vom Plangebiet entfernt. Der Einzugsbereich ist aus dem zugehörigen Plan zum Spielflächen-nachweis ersichtlich.

3.2 Spielflächenbedarf

In dem Einzugsbereich wohnen ca. 2.000 Einwohner. Aufgrund dieses Bebauungsplanes wird sich die Einwohnerzahl auf ca. 2.200 Einwohner erhöhen.

Bei einer Einwohnerdichte von ca. 200 Ew/ha wird ein Bedarf von 3,0 qm Spielfläche je Einwohner angenommen. Daraus ergibt sich insgesamt ein Spielflächenbedarf von 6.600 qm. Bei einem Flächenanteil von 50 % für den Spielbereich A entsteht ein Bedarf von 3.300 qm.

3.3 Spielflächenplanung

Die gewünschte Multifunktionalität des Platzes an der Panner Straße soll viele Nutzungen zulassen und möglichst viele Spielbetätigungen - auch für Erwachsene - möglich machen. Durch die zentrale Lage im Einzugsbereich wird diese Funktion noch unterstrichen. Der Platz hat eine für den Spielbereich A nutzbare Fläche von ca. 6.600 qm und ist somit bedarfsdeckend.

4. Spielbereich B

4.1 Einzugsbereich

Der in der Spielflächenplanung für den Spielbereich B ausgewiesene Standort Am Wiemhof liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307 - Wiemhof - . Dieser Spielplatz soll den Einzugsbereich zwischen Bahnlinie im Norden, Hauptstraße und Panner Straße im Osten, Bender Straße im Süden und Hohlstraße im Westen versorgen.

4.2 Spielflächenbedarf

Im Einzugsbereich wohnen ca. 500 Einwohner. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ca. 70 Wohneinheiten die bestehende Bebauung ergänzen, so daß für die Spielflächenplanung von ca. 700 Einwohner auszugehen ist.

Bei einer Einwohnerdichte von ca. 200 Ew/ha wird ein Bedarf von 3,0 qm/Ew Spielfläche im Rd. Erl. des Innenministers zugrunde gelegt. Dadurch entsteht ein Spielflächenbedarf von 2.100 qm. Bei einem Flächenanteil von 30 % für den Spielbereich B besteht ein Bedarf von 630 qm.

4.3 Spielflächenplanung

Im Bebauungsplan Nr. 307 - Wiemhof - wird ein Spielplatz vom Typ B zwischen der Straße Wiemhof und der Wiemerstraße festgesetzt. Die festgesetzte Fläche ist aufgrund ihrer Größe von 780 qm bedarfsdeckend.

## 5. Spielbereich C

### 5.1 Einzugsbereich und Spielflächenbedarf

Die im Bebauungsplan festgesetzten Spielplätze an der Hohlstraße und am Wiemhof sollen den Wohnungsnahbereich mitversorgen.

Im Plangebiet ist nach Realisierung bebaubarer Flächen mit ca. 700 Einwohnern zu rechnen. Daraus ergibt sich ein Bedarf für Spielflächen vom Typ C und ca. 420 qm (700 x 3,0 x 0,2).

### 5.2 Spielflächenplanung

Die festgesetzten Flächen im Plangebiet können auf Grund ihrer Größe diesen Bedarf decken.

## 6. Zusammenfassung

Die Versorgung mit A, B und C Spielplätzen ist mit dem vorhandenen Spielplatz an der Panner Straße und den festgesetzten Spielplätzen an der Hohlstraße und am Wiemhof sowohl flächen- wie auch bedarfsdeckend, so daß für das Bebauungsplangebiet eine gute Spielflächenausstattung vorliegt.