

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 310.01 - Birschelsweg - gemäß
§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlaß

Für das Gebiet gilt seit 14.09.1968 der Bebauungsplan Nr. 310 - Spielbergskothen -.

Im Bereich Eichendorffstraße-Spielbergsweg-Birschelsweg soll auf einer Wohnbaufläche zusätzlich die Möglichkeit einer weiteren Wohnbebauung geschaffen werden, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 310 - Spielbergskothen - nicht möglich wäre. Aus diesem Grunde ist eine Neuordnung in einem Teil des Planbereichs erforderlich.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet deshalb nur die Flurstücke 193, 202 und 260, Flur 17, Gemarkung Langenberg, die einen in sich geschlossenen regelungsbedürftigen Bereich umfassen.

3. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ersetzt für seinen Geltungsbereich einen Teil des seit dem 14.09.1968 gültigen Bebauungsplanes Nr. 310 - Spielbergskothen -.

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Trotz abnehmender oder stagnierender Bevölkerungszahl besteht aufgrund steigender Wohnraumanprüche eine Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau.

Um für Wohnungssuchende, insbesondere auch für Aussiedler, ohne kostspielige Erschließung neuer Wohngebiete innerhalb der vorhandenen Bebauung planerisch Möglichkeiten zu schaffen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Gleichzeitig soll der Bebauungsplan zusätzlich zu den durch Neubauten bedingten notwendigen Einstellplätzen auch planerische Voraussetzungen für die Behebung eines Defizits an Einstellplätzen schaffen. Die vorhandene Bebauung ist seinerzeit mit einem Stellplatznachweis von 0,5 St./WE errichtet worden. Dies entspricht nicht mehr dem inzwischen gestiegenen tatsächlichen Bedarf. Der Bebauungsplan soll Abhilfe ermöglichen, die öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr freihalten und u. a. auch die Zufahrt von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen sichern.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird wie bisher Reines Wohngebiet ausgewiesen, was auch dem Bestand in der Umgebung entspricht. Die Zahl der Vollgeschosse soll für die vorhandene Bebauung mit IV bestehen bleiben. Für die neu vorgesehene überbaubare Fläche werden max. II Geschosse festgesetzt.

Die Geschoß- und Grundflächenzahlen werden entsprechend der neuen Baunutzungsverordnung mit 1,2 bzw. 0,4 festgesetzt. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 310 - Spielbergskothlen - ausgewiesenen überbaubaren Flächen der vorhandenen 3 Punkthäuser werden im wesentlichen auf die in Anspruch genommenen Größen reduziert. Die Dachneigung wird mit max. 24 Grad im Bebauungsplan festgesetzt, um eventuelle Dachsanierungen auch an den vorhandenen Gebäuden zu ermöglichen.

Die Flächen für die seinerzeit geforderten Einstellplätze von 0,5 St./WE sollen für die vorhandenen Wohnungseinheiten erhöht werden. Der dadurch erforderliche Stellplatzbedarf von für die vorhandenen Wohnungen und für die neue zusätzliche Bebauung = ca. 86 Stellplätze, kann nicht mehr oberirdisch untergebracht werden, ohne die Wohnqualität erheblich zu mindern. Aus diesem Grunde wird eine von der Eichendorffstraße anzufahrende Tief-

garage, mit vorgelagerten Einstellplätzen im Bebauungsplan ausgewiesen; die topographischen Gegebenheiten kommen dieser Lösung entgegen.

6. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt außer der Zuwegung zum öffentlichen Kinderspielplatz keine öffentlichen Verkehrsflächen fest, weil die Erschließung durch die vorhandenen Straßen ausreicht. An der Eichendorffstraße wird lediglich die Zufahrt für die private Tiefgarage festgesetzt, weil sie aus topographischen Gründen dort am günstigsten angeordnet werden kann.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist durch vorhandene Leitungsnetze gesichert. Die anfallenden Schmutz- und Regenwässer werden über vorhandene Straßenkanäle abgeleitet. Abwasserträchtige Vorhaben sind nur zulässig, wenn rechtzeitig vor der Realisierung die Sanierung der Kläranlage Kupferdreh gesichert ist.

Das Plangebiet gehört zu dem Einzugsbereich der Kläranlage Kupferdreh, dem zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbehandlung Regenüberlaufbecken (RÜB) vorgeschaltet sind.

8. Öffentliche Grünflächen und Flächen für Gemeinbedarf

Im Plangebiet sind außer der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - keine öffentlichen Flächen oder Flächen für den Gemeinbedarf enthalten, weil die Versorgung der Bevölkerung durch die vorhandenen Anlagen ausreichend gedeckt ist.

9. Altablagerungen

Dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann vom 19.07.1989 ist ebensowenig wie einem Luftbildvergleich ein Hinweis auf

vorhandene Altablagerungen zu entnehmen. Recherchen haben ebenfalls keine Hinweise auf vorhandene Altlasten ergeben.

10. Umweltverträglichkeit

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes beeinträchtigt nicht die Umwelt.

Die bisherige versiegelte Fläche des Parkplatzes wird bebaut. Die geplante Tiefgarage soll oberirdisch begrünt werden und im Bebauungsplan wird eine Bepflanzung festgesetzt, so daß keine nachteiligen Auswirkungen durch die zusätzliche Bebauung entstehen.

Für die geplante Bebauung sind aus der Umgebung keine bedenklichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

11. Spielflächen

Der Nachweis über eine flächen- und bedarfsdeckende Spielplatzversorgung wird in der Anlage "A" zur Begründung erbracht.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

13. Kosten und Finanzierung

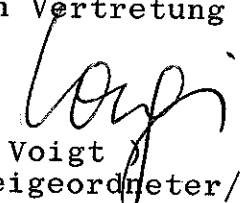
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und dessen Verwirklichung entstehen der Stadt Velbert keine Kosten.

Velbert, 15.08.1991

Anlagen

"A" Spielflächennachweis

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat