

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 311 - Oberer Eickeshagen -
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Anlaß zur Planaufstellung

Für das südlich des Ortskernes von Velbert-Langenberg gelegene Wohngebiet besteht seit 1968 ein Bebauungsplan. Durch die Neuaufstellung des Planes sollen die teilweise überholten Festsetzungen auf den neuen gesetzlichen Stand gebracht werden. Die Neuaufstellung soll auch der besseren Klarheit dienen, da die alte Planung inzwischen aus einem Hauptplan und mehreren dazugehörenden Änderungsdeckblättern besteht.

2. Der räumliche Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Westen: durch die Kuhstraße;
im Norden: durch die östliche Grenze der Flur Nr. 18 der Gemarkung Langenberg, südlich der Kuhstraße, die Straße Unterer Eickeshagen und entlang der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 620 und 621 der Flur Nr. 17 der Gemarkung Langenberg sowie entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 621, 620, 619, 590, 588, 587, 585, 584, 523, 822 und der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 823 der Flur 17 der Gemarkung Langenberg;
im Osten: durch die Hohlstraße;
im Süden: durch die nördliche Begrenzung der Flurstücke Nr. 627, 626, 829 der Flur Nr. 17 der Gemarkung Langenberg sowie den Verbindungsweg von der Eichendorffstraße zur Kuhstraße.

Damit wird das Plangebiet des bisher geltenden Bebauungsplanes im wesentlichen beibehalten, lediglich geringfügige Korrekturen, die sich aus Eigentumsverhältnissen ergeben, wurden eingearbeitet.

3. Voraussetzungen der Planung

Das Plangebiet liegt am Nordhang eines Höhenrückens, dessen Ausläufer vom Gelände des Kommunalfriedhofes nach Westen, Norden und Osten hin abfällt. Der Höhenunterschied innerhalb des Gebietes beträgt ca. 52 m.

Die Lage der Straßen und die Festsetzung der baulichen Anlagen ergeben sich daher aus den topographischen Verhältnissen.

Das Gebiet ist zum größten Teil mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Lediglich im nördlichen Plangebiet schließt sich eine mehrgeschossige Wohnhausgruppe an.

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind fast vollständig vorhanden.

4. Vorbereitende Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan ist das gesamte Bebauungsplangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan mit dem Erläuterungsbericht für das gesamte Gebiet der Stadt Velbert ist vom Rat der Stadt am 25.01.1983 verabschiedet worden. Das Plangebiet ist hierin überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, die übrigen Flächen als Grünflächen (Friedhof und Sportanlagen) bzw. Flächen für Versorgungseinrichtungen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt und entspricht seinen Darstellungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes noch vor dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes erfolgt, um die Rechtsunsicherheit bei der Beurteilung von bodenrechtlich relevanten Vorhaben zu beheben.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Planung ist außer der Herstellung der Rechtssicherheit die Erhaltung der vorhandenen lockeren Siedlungsstruktur, die Vorbeugung gegen Verunstaltungen und die Lenkung der Entwicklung in den wenigen Fällen, in denen eine Ergänzungsbebauung noch möglich ist.

6. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Entsprechend der im früheren Bebauungsplan und im Bauzonen- und Baustufenplan der ehemaligen Stadt Langenberg bereits festgesetzten Art der Nutzung, die auch dem vorhandenen Zustand entspricht, wird fast für sämtliche Baugrundstücke "Reines Wohngebiet (WR)" festgesetzt. Damit soll die Wohnnutzung gesichert und das Eindringen andersartiger Nutzungen auf Dauer verhindert werden.

Lediglich eine kleine Fläche im Nordosten des Plangebietes an der Hohlstraße wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt, weil wegen der Nähe zum Ortskern neben der Wohnnutzung dort eine nichtstörende andersartige Nutzung ermöglicht werden soll.

Die höchstzulässige Bautiefe wird in den meisten Fällen auf 13,0 m festgesetzt, zum einen, um eine rationale Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, und zum anderen, um eine übermäßige Tiefe der Häuser, die zu überhohen Dächern führen würde, zu verhindern. Die Baugrenzen bei der vorhandenen Bebauung sind so festgesetzt, daß geringfügige Erweiterungen der Wohnhäuser ermöglicht werden.

Erschließung

Das Straßennetz ist vorhanden.

Zwischen der Kuhstraße und der Hohlstraße wird quer durch das Plangebiet der teilweise bereits vorhandene Verbindungsweg für Fußgänger festgesetzt. Dadurch wird einerseits die Schule an der Kuhstraße für die Bewohner des östlichen Plangebietes und angrenzender Teile, andererseits der Friedhof an der Hohlstraße für die Bewohner des westlichen Plangebietes und angrenzender Teile leichter erreichbar. Zusätzlich bildet er einen innerstädtischen Spazierweg.

Die Versorgung mit Energie ist durch bereits vorhandene Anlagen gesichert.

Die Kanalisation für die Ableitung der Abwässer ist im Plangebiet vorhanden, sie bedarf lediglich kleinerer Verbesserungen. Die Klärung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage des Ruhrverbandes in Essen-Kupferdreh. Durch die geringfügige noch mögliche Ergänzung der Bebauung ist keine nennenswerte Mehrbelastung zu erwarten.

Das Geh- und Leitungsrecht im Süden des Plangebietes zwischen Pütterfeld und Hohlstraße soll eine ordnungsgemäße Erschließung der anliegenden Häuser gewährleisten. Mit dem Ausschluß des Fahrrechtes soll erreicht werden, daß die Verbindung zwischen Pütterfeld und Hohlstraße nicht als Zufahrt zum Kommunalfriedhof mißbraucht wird.

Das Leitungsrecht zugunsten der Gelsenwasser AG sichert die Wasserversorgung des Gebietes. Die restlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der privaten Erschließung von Baugrundstücken.

Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze werden nur festgesetzt, soweit auf den Wohnbaugrundstücken der Stellplatznachweis nicht sicherzustellen ist. Sonst bleibt es jedem Eigentümer selbst überlassen, den Standort seiner Garage im Rahmen des Bauordnungsrechtes zu bestimmen. Die schwierigen topographischen Verhältnisse lassen es zweckmäßig erscheinen, die Standorte für Einzelgaragen nicht festzusetzen, sondern den Grundeigentümern die Standortwahl zu überlassen, da fast jedes Grundstück eine andere Regelung erfordern würde.

Die Festsetzungen eines Mindestabstandes von 6 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche für die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen erfolgt, um die Vorgärten von diesen Anlagen freizuhalten und um aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs einen Stauraum von einer Wagenlänge vor den Garagen zu gewährleisten. Insgesamt sind genügend Stellplatzmöglichkeiten vorhanden. Die Parkflächen für den Kommunalfriedhof decken den Bedarf reichlich ab.

Grünflächen

Auf dem nördlichen Bergrücken des "Eickeshagen" befindet sich eine zusammenhängende Grünfläche, die zur Gliederung des Baugebietes, zur Erholung der Bevölkerung und zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Spiel- und Sportanlagen erhalten bleiben soll. Insbesondere ist eine Sportanlage für alle Altersstufen mit zentraler Funktion vorhanden, die Ballspiel und sonstige flächenbeanspruchende Bewegungsspiele ermöglicht. Davon abgeteilt ist ein Spielplatz für kleine Kinder vorgesehen, damit Kollisionen soweit als möglich vermieden werden.

Der vorhandene Kommunalfriedhof ist weitgehend belegt, wird jedoch noch auf längere Sicht benutzt werden. In späterer Zeit, wenn die Belegung abgeschlossen und die Ruhefrist abgelaufen ist, soll er als "Stiller Park" für die Erholung nutzbar gemacht werden. Am Oberen Eickeshagen befindet sich ein kleiner geschlossener jüdischer Friedhof. Auf ihm finden bereits seit längerer Zeit keine Beisetzungen mehr statt, trotzdem muß er erhalten werden; nach jüdischen Religionsgesetzen ist jeder jüdische Friedhof und jedes einzelne Grab "für ewig" angelegt. Die daneben liegende kleine Grünfläche soll den würdigen Rahmen für diesen Friedhof bilden und der Allgemeinheit als Ruheplatz dienen.

Die Sicherung der Bäume am Rande der Sportanlage "Pütterfeld" und auf dem Flurstück 511 der Flur 17 wird auf Anregung des Regierungspräsidenten, Düsseldorf, vorgenommen.

Forstwirtschaftliche Belange

Da die an der südlichen Bebauungsplangrenze am Wohnweg Pütterfeld liegenden Grundstücke alle bebaut sind, wird der freizuhaltende

Schutzstreifen entlang der angrenzenden forstwirtschaftlichen Fläche, der im alten Bebauungsplan 20 m betrug, nicht mehr festgesetzt. Die überbauten Flächen liegen in diesem Bereich mindestens 20 m von der Bebauungsgrenze - Waldgrenze - entfernt.

Nebenanlagen und nach Landesrecht zulässige Anlagen, insbesondere Garagen, werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Damit erübrigt sich die Festsetzung des Schutzstreifens.

Immissionsschutz

Zur Sicherung der Wohnruhe sind aufgrund der "Überprüfung der Schallimmissionen" Fenster der Schallschutzklassen 1 - 3 in den der Hohlstraße zugewandten Fassaden nach Tabelle "erforderliche Schallschutzmaßnahmen" notwendig (Berechnung als Anlage zu dieser Begründung).

Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielflächen 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 - ."

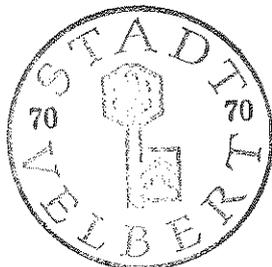
7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit dafür später ergeben sollte, soll dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

8. Kosten und Finanzierung

Nach überschlägiger Ermittlung entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes Kosten in Höhe von ca. 65.000,-- DM. Ihre Finanzierung wird, soweit sie der Stadt Velbert entstehen, durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt sichergestellt.

Velbert, 17.05.1983



Der Stadtdirektor
In Vertretung

Voigt
(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat