

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 401 – Im Siepen – 1. Änderung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Planungsanlass

Für einen größeren Bereich zwischen Hohenbruchstraße, Schillerstraße, Siebeneicker Straße, Goethestraße und Am Rosenhügel besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 401 – Im Siepen – vom 27.11.1959. Hierbei handelt es sich um einen übergeleiteten Durchführungsplan. Er setzt im Bereich der Adalbert-Stifter-Straße, Kleiststraße und Schillerstraße sehr kleine, eng umrissene Bauflächen für Wohngebäude fest. Heute erforderliche Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl sowie zu Stellplätzen fehlen.

In jüngster Zeit häufen sich Anfragen und Anträge, die eine vom Bebauungsplan abweichende Bebauung zum Ziel haben. Um einheitliche Beurteilungsmaßstäbe für die zukünftige Bauentwicklung aufzuzeigen, ist die Aufstellung eines Änderungsverfahrens zweckmäßig.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 200 und 205 der Flur 8 Gemarkung Neviges;
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 652 (Adalbert-Stifter-Straße), 346 (Adalbert-Stifter-Straße 17-19), 651 Kleiststraße, 637 (Kleiststraße 19, 21), 303 und 343 (Kleiststraße 17), 356 (Kleiststraße 15) und 625 der Flur 8, Gemarkung Neviges sowie der westlichen Grenzen der Bebauung Schillerstraße 61, 63, 65, 67, 69, 71 und 73;
- im Süden durch die Hohenbruchstraße;
- im Osten durch die östlichen Grenzen des Flurstücks 55 (= rückwärtiger Weg Schillerstraße 51, 53, 55, 57, 59) sowie durch die Schillerstraße, Adalbert-Stifter-Straße bis Nr. 8 und durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 211, 210 (Adalbert-Stifter-Straße 10), 209 (Adalbert-Stifter-Straße 12), 208 (Adalbert-Stifter-Straße 14), 207 (Adalbert-Stifter-Straße 16), und 205 der Flur 8, Gemarkung Neviges;

weil damit die regelungsbedürftige Bebauung erfasst wird.

3. Vorbereitende und sonstige Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes.

4. Ziel und Zweck der Änderung

Ziel der Planung ist es, die baulichen Erweiterungen und Regelungen für notwendige Stellplätze bzw. Nebenanlagen nach einheitlichen Maßstäben festzulegen.

Mit Rücksicht auf die teilweise dichte Bebauung werden insbesondere Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der straßenabgewandten Gartenflächen ausgeschlossen. Dies gilt auch für Einrichtungen und Anlagen der Kleintierhaltung, um mögliche Störungen innerhalb der reinen Wohngebiete zu vermeiden.

Entsprechend dem Bestand werden im Plangebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, der Baudichte und der Bauweise festgelegt. Insbesondere in den 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 WR-Gebieten, die mit vor- und rückspringenden Reihenhäusern bebaut sind, wird auf eine eindeutige Festsetzung der Dachform verzichtet, um eine Aufstockung der heutigen Flachdächer mit Satteldächern zu ermöglichen. Durch textliche Festsetzung soll gesichert werden, dass Form, Material, Dachgestaltung und Höhe nach einheitlichen Maßstäben erfolgt.

5. **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist durch vorhandene Leitungen ausreichend erschlossen. Nach Auffassung des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf ist darauf hinzuweisen, dass die derzeitige abwassertechnische Entsorgung nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht, weil die notwendige Regenrückhaltung Bernsaustraße noch nicht fertiggestellt ist und die Sanierung der Kläranlage Essen-Kupferdreh noch nicht abgeschlossen ist. Letztere ist derzeit im Bau und wird voraussichtlich im Jahr 2000 in Betrieb genommen. Der Baubeginn für die Regenrückhaltung Bernsaustraße ist zwischenzeitlich erfolgt. Im Verhältnis zur schon bestehenden Bebauung sind zusätzliche, abwassertechnisch wirksam werdende Bauvorhaben nur in sehr untergeordnetem Umfang zulässig, so dass fast keine Auswirkung auf die bestehende Entwässerungssituation erkennbar sind. Trotzdem wird für die Baugebiete mit größeren Grundstücken darauf hingewiesen, anfallendes Niederschlagswasser örtlich zu versickern oder zu verrieseln.

6. **Wald**

Im Nordwesten grenzt Wald an das Plangebiet. Die Anregung, wegen der Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes zum Wald auf eine Bauflächenerweiterung für das Wohngebäude Adalbert-Stifter-Straße 26 zu verzichten, wird aufgenommen.

7. **Altablagerung**

Die Altablagerung unter der Nr. 768612 Ve im Altlastenkataster des Kreises Mettmann liegt außerhalb des Plangebiets, grenzt aber nur getrennt durch die Adalbert-Stifter-Straße direkt daran an. Gemäß Sachstandsbericht des Kreises wurde die Altablagerung 1986 mit dem Ergebnis untersucht, „dass von den abgelagerten Stoffen keine Gefährdung ausgeht und Nutzungseinschränkungen bei dem auf der Deponie errichteten Sport- und Kinderspielplatz nicht erforderlich sind. Zur Absicherung der Untersuchungsergebnisse wurden nochmalige Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt, die 1990 vorgelegt wurden. Die dort vorgeschlagenen weiteren Maßnahmen wurden ... nicht zur Ausführung gebracht, da die Notwendigkeit nicht gesehen wurde“. (Kreis Mettmann: 14. Sachstandsbericht ... Mettmann, Oktober 1997, S. 29).

Im Rahmen eines geplanten Bauvorhabens wurden weitere Nachuntersuchungen vorgenommen, die keine negativen Einflüsse auf das Bauvorhaben feststellen, so dass die Überwachung der Grundwassersituation fortgeführt wird und noch eine Grundwassermessstelle zu errichten ist. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen ist nicht davon auszugehen, dass von der Altablagerung Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in diesem Plangebiet ausgehen.

8. **Schall- und Immissionsschutz**

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Straßen, die die durch die Nutzungen verursachten Ziel- und Quellverkehre aufnehmen und somit unvermeidbar sind. Eines Nachweises notwendigen Schallschutzes bedarf es deshalb nicht.

spielflächen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, das überwiegend mit Reihen- und freistehenden Wohngebäuden bebaut ist. Aufgrund dieses Baustruktur verfügen fast alle Grundstücke über ausreichende grundstückseigene Freiflächen, die zum Spielen für Kleinkinder geeignet sind. Für die Spielbedürfnisse älterer Kinder und Jugendlicher steht zwischen Goethestraße und Adalbert-Stifter-Straße eine ausreichend große Parkanlage zur Verfügung, so dass es keines eigenständigen Spielflächennachweises zum Bebauungsplan bedarf.

10 Kosten, Finanzierung, Bodenordnung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, sind nach dem gegenwärtigen Stand der Planung keine Folgekosten für die Stadt Velbert erkennbar. In Einzelfällen ist eine „Bereinigung“ der Grundstücksverhältnisse zweckmäßig (z.B. Veräußerung nicht ausgebauter Straßenrandflächen an die angrenzenden Grundstückseigentümer).

Velbert, 19.05.1999

Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Güther)
Beigeordneter/Stadtbaurat