

B e g r ü n d u n g gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)  
zum Bebauungsplan Nr. 402 -Titschenhofer Straße-  
im Stadtbezirk Velbert-Neviges

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 402 erstreckt sich auf den westlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 401 -Im Siepen- (übergeleiteter Durchführungsplan Nr. 1 der ehemaligen Stadt Neviges). Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 402 ersetzt dieser in seinem Bereich das alte Ortsrecht des Bebauungsplanes Nr. 401 -Im Siepen-.

Die Abgrenzung dieses Gebietes erfolgt aufgrund der städtebaulichen Abgeschlossenheit der Siedlung und der hier vorhandenen besonderen Probleme des ruhenden Verkehrs.

Die Dringlichkeit der Änderung des alten Ortsrechtes ergibt sich aus dem erheblichen Mangel an Stellplätzen und Garagen im vorliegenden Plangebiet. Hierzu wurden im Bebauungsplan Nr. 401 aus dem Jahre 1959 keine nach heutigen Maßstäben notwendigen Festsetzungen getroffen. Parkende Fahrzeuge verengen die Fahrbahn der Titschenhofer Straße zeitweise derart, daß ein Passieren auch für Rettungsfahrzeuge dann nicht gewährleistet ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, die verkehrliche Funktionsfähigkeit der Siedlung den heutigen Erfordernissen anzupassen.

#### Übergeordnete Planung

Im Gebietsentwicklungsplan ist das vorliegende Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

Durch Zusammenlegung der Städte Velbert, Neviges und Langenberg zur neuen Stadt Velbert traten die vorbereiteten Bauleitpläne dieser Gemeinden mit Ablauf des Jahres 1977 außer Kraft.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan liegt zur Zeit den Trägern öffentlicher Belange vor und ist bis auf wenige Ausnahmen mit diesen abgestimmt.

#### Begründung der Baugebietswahl -Art und Maß der Nutzung-

Zur Erhaltung des Siedlungscharakters mit ausschließlicher Wohnbebauung setzt der Bebauungsplan Nr. 402 "Reines Wohngebiet" (WR) fest. Die Festsetzungen von Bauweise, Geschoszahl, Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen sollen den Bestand bzw. eine entsprechende Neuerrichtung der 2 - 3-geschossigen Wohnhausgruppen und Doppelhäuser sichern, eine Verdichtung der Bebauung jedoch verhindern.

Um die für das Wohngebiet typische Durchgrünung nicht weiter aufzulösen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) -soweit nicht besonders festgesetzt- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

#### Verkehrerschließung - ruhender Verkehr

Als zusätzliche Anbindung des Plangebietes für den Individualverkehr setzt der Bebauungsplan in seinem westlichen Bereich eine gegenüber dem alten Ortsrecht (Bebauungsplan Nr. 401) verbreiterte öffentliche Verkehrsfläche fest.

Öffentliche Gehwege, die getrennt von der Titschenhofer Straße verlaufen, sind von 2,25 m auf 3,00 m verbreitert festgesetzt, um ihre Unterhaltung mit Fahrzeugen und Geräten durch die Stadt Velbert gewährleisten zu können.

Zwei nördlich aus dem Plangebiet führende Fußwege (Flur 5, Flurstücke 88 und 161) erweisen sich entgegen der ehemaligen Planung als überflüssig und sind deshalb nicht wieder als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden.

Um zukünftig eine zweckmäßige Zuordnung von Garagen und Stellplätzen in der Siedlung zu erreichen, ohne den typischen großzügigen Grünflächenanteil übermäßig zu beeinträchtigen, sind die hierfür notwendigen Flächen an geeigneten Stellen im Plangebiet zusammengefaßt festgesetzt (Ga, St). Weitere bauliche Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Zum Schutz der Bewohner vor Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Nutzung der Garagenanlagen sollen diese leicht und auf kürzestmöglichen Wegen von den erschließenden Straßen erreichbar sein. Dies ist durch Festsetzung der Höhenlage und Lage der Zufahrt gesichert.

Auf den für Garagen festgesetzten Flächen, die von Grundstücksgrenzen durchschnitten werden, ist jeweils ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL<sub>1</sub>) festgesetzt, um eine abschnittsweise Erstellung der Garagen durch den einzelnen Grundstückseigentümer sowie die notwendige Erschließung für die Anlieger zu sichern.

Da auf einzelnen Grundstücken das zulässige Maß der baulichen Nutzung bei Bebauung der für Garagen festgesetzten Flächen überschritten würde und deshalb die Errichtung der notwendigen Garagen zum Teil gefährdet wäre, sollen diese Flächen auf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht angerechnet werden, um in dem bebauten Gebiet die schon erwähnten Mißstände hinsichtlich des ruhenden Verkehrs beheben zu können.

#### Gestaltung

Die Flachdachform bestimmt als wesentliches Gestaltungsmerkmal die bauliche Geschlossenheit der Siedlung. Durch die gestalterische Festsetzung "Flachdach" soll eine Anpassung neu- und wiedererrichteter baulicher Anlagen an den Bestand erreicht werden. Niedrige, natürliche Einfriedigungen der Grundstücke sollen eine harmonische Einbeziehung des Gebietes in die umgebende Landschaft ermöglichen.

#### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch vorhandene Anlagen zur Zeit sichergestellt.

Um auch zukünftig die Versorgung mit elektrischer Energie gewährleisten zu können, war es notwendig, für eine größere Transformatorstation eine erweiterte "Fläche für Versorgungsanlagen" festzusetzen.

Für Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, unter denen sich Abwasserkanäle befinden, ist zur Sicherung ihrer Unterhaltung und Erneuerung ein Leitungsrecht (L<sub>2</sub>) festgesetzt.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Kosten/Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Planes entstehen der Stadt voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 380.000,-- DM.

Die Finanzierung der Kosten ist durch Bereitstellung der Mittel in den künftigen Haushaltsplänen der Stadt vorgesehen.

- 3 -

Anlagen zur Begründung

Zu dieser Begründung gehört die Anlage "Spielflächenplanung" -  
gemäß Rd.Erl. des Innenministers vom 31.07.1977 (-V C 2 - 901.11-)  
MBI. NW 1974 S. 1072, geändert durch Rd.Erl. des Innenministers  
vom 29.03.1978 (V C 2 / V C 4 - 901.11) MBI. NW 1978 S. 694.

Velbert, 13.10.1980



Der Stadtdirektor  
In Vertretung,

*Schmidt-Sicking*

(Schmidt-Sicking)  
I. Beigeordneter

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes  
Nr. 402 - Titschenhofer Straße -

### Spielflächenplanung

#### 1. Rechtliche und methodische Grundlage

##### 1.1. Bundesbaugesetz

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

##### 1.2. Runderlaß des Innenministers NW vom 31.07.1974 u. 29.3.78

In diesem Runderlaß 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. 402 -Titschenhofer Straße- baut auf dem o.a. Erlaß 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 m <sup>2</sup>	ab 400 m <sup>2</sup>	ab 60 m <sup>2</sup>
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 2,4 qm/Einwohner gem. Pkt. 3 des Erlasses der folgenden Planung zugrundegelegt. (Einwohnerdichte ca. 100 Ew/ha)

Den einzelnen Spielbereichen wird folgender Anteil zugeordnet:

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

### 3. Spielbereich A

#### 3.1 Einzugsbereich

Der im Flächennutzungsplan (Spielflächen-Einzugsbereiche) grob ausgewiesene Einzugsbereich wird bei einer maximal zulässigen Wegentfernung von 1000 m (lt. Runderlaß des Innenministers vom 31.7.1974) wie folgt begrenzt: im Norden durch die Siebeneicker Straße, im Osten durch die Steinstraße (ostseitige Bebauung), im Südosten durch die Straße Am Rosenhügel, im Süden und Südwesten durch den Rand des geplanten Baugebietes "Südhang Lüpkesberg", vom Westen nach Nordwesten durch die Grünfläche mit dem Spielbereich A sowie den darauf folgenden Westrand des Bebauungsplangebietes Nr. 401.

Die Einwohnerzahl dieses Gebietes beträgt z.Z. ca. 4600. Nach der Bebauung des Gebietes "Südhang Lüpkesberg" wird sich die Zahl um ca. 400 erhöhen, so daß für die Spielflächenplanung von etwa 5000 Einwohnern auszugehen ist.

#### 3.2 Spielflächenbedarf

bei einer Einwohnerdichte von ca. 100 EW/ha	2,4 m <sup>2</sup> /EW
anzurechnende Einwohnerzahl	= ca. 5.000 EW
insgesamt erforderliche Fläche: 5000 x 2,4	= ca. 12.000 m <sup>2</sup>
davon Bereich "A" (50 %)	= <u>ca. 6.000 m<sup>2</sup></u>

### 4. Spielbereich B + C

#### 4.1 Einzugsbereich

Für den Spielbereich "B" (Radius max. 500 m) bildet die Straße Am Rosenhügel die Einzugsgrenze im Südosten; vom Südwesten bis Nordwesten wird sie durch die land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen (= Verbindungswg zwischen Schanzenweg und Titschenhofer Straße), im Norden durch die Hohenbruchstraße und einen Teil der nördlich anschließenden Bebauung markiert. Spielflächen der Kategorie "C" sollen in der Nähe der Wohnungen -maximal 200 m entfernt- zur Verfügung stehen.

#### 4.2 Spielflächenbedarf

insgesamt 1200 (EW) x 2,4 (m <sup>2</sup> )	= ca. 2.900 m <sup>2</sup>
davon B + C (50 %)	= ca. 1.450 m <sup>2</sup>
B (30 %)	= <u>ca. 950 m<sup>2</sup></u>
C (20 %)	= <u>ca. 500 m<sup>2</sup></u>

## 5. Vorhandene und geplante Spielflächen

### 5.1 Spielbereich "A"

In dem beschriebenen Einzugsbereich weist die Spielflächenplanung zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf im Zusammenhang mit den projektierten Wohnbauflächen am Südhang Lüpkesberg einen Spielbereich A aus, dessen Fläche die notwendige von 6000 m<sup>2</sup> übersteigen wird.

### 5.2 Spielbereich "B"

Nördlich der Einmündung Hohenbruchstraße/Am Rosenhügel liegt ein Spielbereich der Kategorie "B" mit 960 m<sup>2</sup> Fläche incl. Bolzplatz.

### 5.3 Spielbereich "C"

Zentral im vorliegenden Wohngebiet sieht die Planung einen "C"-Spielbereich von ca. 600 m<sup>2</sup> Fläche vor.

Es stehen weiterhin genügend Spielflächen in unmittelbarer Nähe der einzelnen Gebäude zur Verfügung.

Einschließlich der in Planung befindlichen Spielbereiche ist die Versorgung mit A-, B- und C-Spielplätzen damit zukünftig gesichert.