Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 405 – Adalbert-Stifter-Straße – in der Fassung vom 18.06.2002

1. Planungsanlass

Innerhalb der zwei- und mehrgeschossigen Bebauung im Bereich der Goethestraße besteht eine öffentliche Parkanlage. Es ist die Absicht, auf einer im Süden gelegenen Teilfläche dieser Parkanlage einen Kindergarten zu errichten. Durch das Vorhaben werden Grünflächen von öffentlichem Interesse aufgegeben, deshalb ist ein Bebauungsplan erforderlich.

2. Geltungsbereich

Die Grenzen des Bebauungsplanes werden durch den vorhandenen Park einschließlich der angrenzenden Straßen gebildet. Außerhalb des Geltungsbereichs liegen die hinteren Grundstücksgrenzen von

Adalbert-Stifter-Straße 8, 10;
Dönbergstraße 24/26;
Quellenweg 11;
Goethestraße 16 bis 20.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 301, 532, 533, 628 teilweise, 631 teilweise und 652 teilweise, Flur 8, Gemarkung Neviges. Das ursprünglich innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Flurstück 330, Flur 8, Gemarkung Neviges einschließlich der vorgelagerten Straßenfläche wurde durch Beschluss vom 23.05.1995 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil es sich um ein privat genutztes Grundstück handelt.

3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als „Grünflächen" mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" und „Sportanlage" dargestellt. Durch die 23. Änderung des FNP ist die südliche Teilfläche zwischen Goethe- und Adalbert-Stifter-Straße in eine „Fläche für den Gemeinbedarf" mit dem Planzeichen „Alteneinrichtung" geändert worden, um eine Gemeinbedarfseinrichtung an diesem Standort ansiedeln zu können. Der Bebauungsplan ist insofern aus dem FNP entwickelt, als das Ziel einer Gemeinbedarfseinrichtung weiterverfolgt wird. Da es an diesem Standort keinen Träger für eine Alteneinrichtung gibt und hierfür auch kein vorrangiger Bedarf besteht, soll nunmehr ein im Einzugsgebiet Siepen / Asbruch dringend benötigter Kindergarten planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

4. Ziel und Zweck der Planung

Bei der 1955 geplanten Neubebauung des Geländes „Im Siepen" (heute: untere Goethestraße, Lessing-, Wieland-, Adalbert-Stifter-Straße) wurde das Ziel verfolgt, ein „gärtnerisch gestaltetes Parkgelände als Unterbrechung zwischen der regellosen Altbebauung" (gemeint sind Dönbergstraße, Quellenberg) „und dem neuen Siedlungsteil" herzustellen, wobei bereits in der ursprünglichen Planung im Einmündungsbereich der Adalbert-Stifter-Straße in die Goethestraße öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Schulgebäude) vorgesehen waren.

Bei der später erfolgten Realisierung ist die gesamte Fläche als öffentliche Grünfläche hergestellt und im übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 401 ist an der Dönbergstraße ein Kindergarten festgesetzt worden. Diese Festsetzung beinhaltet das private Flurstück 301, der Flur 8, Gemarkung Neviges.

Obwohl eine derartige öffentliche Grünfläche inmitten eines Wohngebietes städtebaulich zu begrüßen ist, weil sie vielfältige, wohnungsnahe Erholungsfunktionen ermöglicht, ist auch ein wohnungsnaher Standort für einen Kindergarten mit Sicht- und Fußwegverbindung zu einem, wenn auch verkleinertem Parkgelände zu begrüßen, weil er das Nebeneinander von Nutzungen für unterschiedliche Altersgruppen fördert.

Zum vorliegenden Standort gibt es keine wirtschaftlich vertretbare Alternative. Der bisher für einen Kindergarten diskutierte Standort im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 441 – Rosenhügel – ist von der Topografie so ungünstig, dass hinsichtlich Erschließung, Baukörpergliederung und Spielflächengestaltung unvertretbar höhere Kosten entstehen. Außerdem ergeben sich im Vergleich zu einem städtischen Grundstück zusätzliche Grunderwerbskosten.

Der Standort im Plangebiet Rosenhügel liegt zwar optimal innerhalb des Neubaugebietes und ist für Kinder gut erreichbar. Diese Vorteile wiegen allerdings die Nachteile einer dauernden wirtschaftlichen Mehrbelastung nicht auf. Daher gibt es zum Standort Goethestraße keine vertretbare Alternative.

5. Allgemeine Wohngebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die privaten Flurstücke 301 und 533 der Flur 8, Gemarkung Neviges.

Im Falle des Flurstücks 301 weist der derzeit rechtskräftige, übergeleitete Durchführungsplan eine öffentliche Grünfläche aus. Das Grundstück wird derzeitig als Garten genutzt. Zwingende städtebauliche Gründe für eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche sind nicht erkennbar, so dass eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet zweckmäßig ist. Durch diese Festsetzung wird eine Überbauung nur im Zusammenhang mit dem benachbarten Grundstück möglich, die sich an der Umgebungsbebauung mit Einzel- und maximal Doppelhäusern zu orientierten hat.

Bei dem Flurstück 533 handelt es sich um ein Grundstück an der Goethestraße, das zurzeit als Kiosk genutzt wird. Ein Erfordernis zur Festsetzung als öffentliche Grünfläche oder Verkehrsfläche ist nicht erkennbar. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die gegenwärtige, private Grundstücksnutzung bestätigt. Aufgrund von Grundstücksgröße, Zuschnitt und Lage ist eine andere, als die derzeit ausgeübte Nutzung nahezu ausgeschlossen.

6. Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf soll ein II-geschossiger Kindergarten mit maximal 4 Gruppenräumen errichtet werden. Für die Räume, die der Goethestraße zugewandt sind, ist ein passiver Schallschutz gegenüber dem Straßenlärm erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze werden senkrecht zur Adalbert-Stifter-Straße, gegenüber den Häusern 3/5, angelegt. Die Alternative, diese Stellplätze auf dem Grundstück an der Goethestraße anzuordnen, muss wegen der Busbucht, der Einmündung der Lessingstraße und wegen des Geländegefälles verworfen werden.

Hinsichtlich der Niederschlagswasser-Beseitigung wird im hydrogeologischen Gutachten empfohlen, „auf die Verrieselung der Dachwässer zu verzichten und sie in den Regenwasserkanal" einzuleiten (vgl. Anlage 1).

7. Öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Bolzplatz und Kinderspielplatz)

Die nördliche, hangabwärtsgelegene Grünfläche soll in der bestehenden Form planungsrechtlich als Parkanlage mit Bolzplatz und Kleinkinderspielplatz gesichert werden. Bei den daran angrenzenden Nutzungen handelt es sich ausschließlich um allgemeine Wohngebiete. Bereits ein 1994 anlässlich der Planung einer Alteneinrichtung beauftragtes Gutachten zur Geräuschimmission kam zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung wesentlich überschritten werden. Auch bei einer Kindergarten-Planung ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte, wenn auch nicht wesentlich, so doch überschritten werden. Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (Wand oder Wall) sind wegen des Höhenunterschiedes unwirksam, so dass nur passiver Schallschutz für die dem Bolzplatz zugewandten Aufenthaltsräume möglich ist.

Gleiches gilt für die angrenzenden, außerhalb des Plangebietes liegenden WA-Gebiete.

8. Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 7686/2 Ve geführte Altablagerung. Im Hinblick auf die Nutzung als Kinderspielund Bolzplatz wurde bereits 1986 eine Untersuchung veranlasst, die zu dem Ergebnis kommt, dass „von den abgelagerten Stoffen (Bauschutt, Asche, bindiger Boden und Felsausbruch) keine Gefährdung ausgeht und Nutzungseinschränkungen bei dem auf der Deponie eingerichteten Sport- und Kinderspielplatz nicht erforderlich sind". Zur Absicherung dieser Aussage wurden einmalige Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen vorgeschlagen, dessen 1990 vorgelegter, auf zusätzlichen Sondierungen basierender Bericht erstens eine offenbar örtlich begrenzte erhöhte Kohlenwasserstoffkonzentration, zweitens eine punktuelle Toluolquelle und drittens Grundwasserbelastungen feststellt, so dass eine atmosphärische Ausgasung zu besorgen ist und „nur bedingt eine abschließende Bewertung vorgenommen werden kann". Aufgrund der Ergebnisse werden 3 Maßnahmen vorgeschlagen, nämlich

1. Auskofferung der oberflächennahen Kohlenwasserstoffverunreinigung und Verfüllung mit unbelastetem Bodenmaterial;

2. Errichtung zusätzlicher Grundwassermessstellen, um die Herkunft der Grundwasserverunreinigungen hinreichend genau beantworten zu können;

3. Durchführung von Oberflächengasmessungen, um das Ausgasungsverhalten der Toluol-Verunreinigung beurteilen zu können.

Da sich die oben genannten Gutachten auf die bis dahin bekannte Altablagerungsfläche bezog, wurden im Jahr 1994 zusätzliche Gutachten in Auftrag gegeben, inwieweit die Altablagerung Einfluss auf die geplante Gemeinbedarfsfläche hat bzw. in sie hineinreicht.

Sachlich ist erkennbar, dass auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine bis zu 8,00 m mächtige Anschüttung besteht und die Bodenluft die Anwesenheit von Spurengasen zeigt. In der Bewertung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die festgestellten Anschüttungen unbedenklich sind und die in der Bodenluft festgestellten Spurengase in ihrer Konzentration keinen Handlungsbedarf erkennen lassen.

Generell ergibt sich aus den durchgeführten Untersuchungen, dass Art und Ausmaß der vorhandenen Altablagerung die geplanten Nutzungen (Altenheim und Grünfläche) nicht ausschließt, aber hinsichtlich noch eventuell zu treffender Maßnahmen beeinflussen kann.

Bei der gründungstechnischen Begutachtung der Gemeinbedarfsfläche im Hinblick auf eine Kindergartenbebauung im Jahr 2001 wurden im Bereich des geplanten Spielplatzes für den Kindergarten überraschend erhöhte Gehalte an BTEX-Aromaten (Äthylbenzol, Styrol) in einer Mischprobe des Oberbodens nachgewiesen. Wegen der Empfindlichkeit der zukünftigen Nutzung als Freigelände des Kindergartens sind aus hygienischer Sicht Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen der Art erforderlich, dass ein Austausch „mit unbelastetem Boden in einer Mindeststärke von 0,3 m und Verlegung eines Geogitters an der Basis als Grabesperre vorzusehen" ist.

9. Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Goethe- und Schillerstraße bzw. Adalbert-Stifter-Straße erschlossen. Die Festsetzungen sehen keine Veränderung der tatsächlich genutzten Straßenverkehrsflächen vor.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde angeregt, sowohl die notwendigen Stellplätze für die Kindergartennutzung als auch die Vorfahrt für den Kindergarten zu verbessern. Eine Verlegung der notwendigen Stellplätze scheidet aus. Hinsichtlich einer Verbesserung der Vorfahrt für Kindergartenbringer und –abholer sind mehrere Varianten untersucht worden. Im Ergebnis liegt nun ein Lösungsvorschlag vor, der Haltemöglichkeiten im Einmündungsbereich der Schillerstraße / Goethestraße ebenso wie eine Wendemöglichkeit im Einmündungsbereich Adalbert-Stifter-Straße / Schillerstraße vorsieht. Es ist kein größerer Wendekreis vorgesehen, um die vorhandenen Parkplätze im Straßenraum nicht einschränken zu müssen.

Aufgrund der mit rd. 3.500 Fahrzeugen pro Tag belasteten Goethestraße werden auf der dieser Straße zugewandten Seite Schallpegel von rd. 67 dB (A) erreicht und die Orientierungswert der

DIN 18005 überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen und wegen der Nähe zur Straße aus, so dass nur passiver Schallschutz realisierbar ist. Die entsprechend DIN 1409 (Tab. 8) erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

10. Wald

Innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 401, der eine öffentliche Grünfläche ausweist, sind im Hangbereich Bäume gepflanzt worden. Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist durch das Forstamt Mettmann geltend gemacht worden, dass dies Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes sei und hierfür eine mindestens 0,25 ha große Ersatzaufforstung erforderlich wäre. Eine Beeinträchtigung des Hangbewuchses ergibt sich hauptsächlich durch die notwendigen Stellplätze sowie in einem ebenso geringen Teil durch die geplante Bebauung. Die übrigen Hangflächen sollen nach wie vor im heutigen Umfang genutzt werden, auch wenn die Abstände zu Gebäuden geringer als 35,0 m sind. Aufgrund der rechtsverbindlichen Festsetzung und aufgrund der tatsächlichen Nutzung im Zusammenhang mit öffentlichen Parkanlagen ist die Notwendigkeit einer über den landschaftspflegerischen Ersatz hinausgehende Ersatzaufforstung zwar nicht erkennbar, jedoch verpflichtet sich die Stadt Velbert für die planerische Umwandlung von Wald einvernehmlich mit dem Forstamt Mettmann Ersatzaufforstung vorzunehmen.

Ein Waldflächenersatz erfolgt aus dem Ersatzaufforstungskonto der Technischen Betriebe Velbert, die bereits im Vorgriff Erstaufforstungen getätigt haben u.a. auf dem Grundstück der Gemarkung Kleinumstand, Flur 2, Flurstück 1629 sowie auf dem Flurstück 760 der Flur 3, Gemarkung Großehöhe.

11. Eingriffe in Natur und Landschaft

Auf der Basis des Entwurfs vom 17.09.2001 wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan beauftragt. Mit dem landschaftspflegerischen Begleitplan sollen die Konfliktpotentiale ermittelt und bewertet werden, die sich durch die Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer Parkanlage ergeben. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Kompensation von unvermeidbaren negativen Auswirkungen auf die Umwelt aufzuzeigen.

Der als Anlage 2 dieser Begründung beigefügte Begleitplan kommt zu dem Ergebnis

1. innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine Fläche zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festzusetzen und

2. auf den Stellplätzen nur versickerungsfähiges Oberflächen- und Unterbaumaterial zu verwenden.

Trotz dieser Minderungsmaßnahmen besteht ein Eingriffsdefizit von 16.230 Punkten. Dieses Defizit soll durch Rückbau des „Festplatzes" an der Hardenberger Straße / Zur Sonnenblume ausgeglichen werden. Das als „Festplatz" festgesetzte Grundstück kann aufgrund des oberflächennahen Bergbaus beispielsweise nicht für Kirmes- und Zirkusveranstaltungen genutzt werden. Der mit Schotter belegte, nahezu vollständig vegetationsfreie Platz soll in eine innerstädtische Grünanlage umgestaltet werden. Ein entsprechender Gestaltungsplan wird noch in 2002 erarbeitet. Die Stadt Velbert verpflichtet sich, die Maßnahme der Umgestaltung des Platzes spätestens 2 Jahre nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 405 – Adalbert-Stifter-Straße – zu verwirklichen und dabei Nutzungen mit einem Wert von mindestens 16.230 Punkten herzustellen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation kann durch Ergänzung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Die Abwasserableitung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz. Die über das Plangebiet hinausgehende Abwasserbeseitigung ist über den Sammler des Ruhrverbandes der Kläranlage Essen-Kupferdreh sichergestellt.

13. Spielflächen

13. Spielflächen

Der Nachweis über eine flächen- und bedarfsdeckende Spielflächenversorgung wird als Anlage geführt.

14. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Der Bebauungsplan ist die rechtliche Voraussetzung für die Verwirklichung von Vorhaben und der Neuordnung öffentlicher Grünflächen. Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem gegenwärtigen Stand der Planung nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen hauptsächlich Kosten für den Neubau des Kindergartens. Um den Anwohnerinteressen an einer geregelten Vorfahrtsmöglichkeit nachzukommen, ist ein zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht näher bezifferbarer Straßenumbau erforderlich. Diese Mittel sowie eventuelle Kosten für die Neuordnung von Bolzplatz und Spielflächen werden zu gegebener Zeit in die Finanzplanung eingestellt.

Velbert, 18.06.2002

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Güther)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Anlagen:

1. Dr. P. Butenweg: Hydrogeologisches Gutachten zur Sickerfähigkeit des Untergrundes, Waltrop, 07.09.2001
2. Umweltbüro Essen: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 405, Essen, vom 01.02.2002
3. Stadt Velbert: Spielflächennachweis vom 12.02.2002