

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 409 – Hof Teller – 6. Änderung

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 409 – Hof Teller – vom 31.10.1968 einschließlich dessen 1. Änderung sowie der 1. bis 4. Änderung (vereinfacht) setzt im Bereich Hugelstrae, Flurstraße, Unterste Homberg, Oberste Homberg und Krumbekstrae eng umrissene Bauflächen für Wohngebau- de fest. Von einzelnen Bauherrn besteht die Absicht, vom Bebauungsplan abweichende Vor- haben zu realisieren. Angesichts der äußeren, noch einheitlich erscheinenden Gestaltung des Siedlungsgebietes ist ein öffentliches anderungsverfahren zur Festsetzung von allgemein ver- bindlichen Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten zweckmäßig und gerechtfertigt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 409 – Hof Teller – 6. Änderung umfasst die Flurstücke 270, 302 bis 306, 309, 320 bis 327, 330 bis 336, 346, 350 bis 353, 358, 363 bis 372, 374, 376, 378, 400, 404, 405, 409 bis 420, 432, 435, 436, 41 bis 446, 452, 353, 531 bis 534, 552 bis 562, 566 bis 571, 628, 629 bis 631, 636, 639, 645, 648 bis 653, 655, 657, 658, 665 bis 668, 674 bis 678, 714 bis 717, 720 bis 732, 734 bis 739, 741 bis 751, 756 bis 768, 777 bis 787, 797, 806, 807, 813, 814, 846 bis 856, 860 bis 878, 906, 907, 910, 911, 1047, 1326, 1331, 1573, 1574, 1576, 1648 bis 1657, 1660 bis 1679, 1682, 1684, 1686, 1687, 1688, 1690, 1692, 1694, 1696, 1724, 1726, 1728 bis 1737, 1856, 1857, 1859 bis 1880, 1982 bis 1985, 1988, 1989, 1991, 2011, 2020 (tlw.), 2021, 2022, 2028, 2064, 2066 bis 2070, 2078, 2082 und 2085 der Flur 1, Gemarkung Kleinehohe,

3. Vorbereitende und sonstige Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Land- schaftsplanes.

4. Bestand

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Reihenhäusern, Einzelhäusern und Doppelhäusern be- baut. Aufgrund der Entstehungsgeschichte bestehen je nach Straenansicht relativ einheitlich gestaltete Bauformen, die zwischenzeitlich vereinzelt durch An- und Umbauten ergänzt wur- den.

Eine förmliche Planänderung ist auch aus Gründen der Rechtssicherheit angebracht, da der ursprüngliche Bebauungsplan von 1968 mehrfach (zuletzt 1971) geändert bzw. ergänzt wurde und dies nicht im heute üblichen Umfang dokumentiert wurde. Parallel zur Aufstellung der 6. Änderung ist beabsichtigt, die „Altplanungen“ aufzuheben, so dass im Falle einer Unwirksam- keit der 6. Änderung nicht das alte Planungsrecht auflebt, sondern das Plangebiet als im Zu- sammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen wäre.

5. Ziel und Zweck des anderungsverfahrens

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten einheitlich fest- zulegen und Regelungen für notwendige Nebenanlagen (z. B. Anlagen für Gartengeräte, für die Kleintierhaltung) und Stellplätze/Garagen zu treffen.

Zusätzlich zu den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, der Zahl der Voll- geschosse und der Bauweise werden auch die Flächen festgesetzt, auf denen Einschrankun- gen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie für Nebenanlagen und Flachenversiegelun-

gen gelten sollen. Diese Einschränkungen sollen sicherstellen, dass im Plangebiet einmal zwischen Straßen und Gebäuden unversiegelbare Vorgärten erhalten bleiben und zum anderen die Gartenflächen auch tatsächlich unbebaut bleiben. Dies ist auch deshalb gerechtfertigt, weil in allen Baugebieten bereits die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert wurden, um Anbauten an das vorhandene Gebäude zu ermöglichen.

Zur Errichtung von notwendigen Stellplätzen, Carports oder Garagen verbleiben in der Regel auf den einzelnen Grundstücken ausreichende Flächen. Insbesondere bei den vorhandenen Reihenhausbebauungen kann das bestehende Stellplatzdefizit nur in den Eckbereichen oder durch die vorhandenen Gemeinschaftsanlagen ausgeglichen werden.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen, Anlieger- und Fußwege vollständig erschlossen und die Erschließung wird dementsprechend festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch vorhandene Leitungen ausreichend versorgt. Im Plangebiet bestehende Trafostationen werden auch für die Zukunft entsprechend festgesetzt. Die derzeitige abwassertechnische Entsorgung entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik, weil die in Bau befindliche Sanierung der Kläranlage in Essen-Kupferdreh abgeschlossen ist. Im Verhältnis zur bestehenden Bebauung sind zusätzliche, abwassertechnisch wirksame Bauvorhaben nur in untergeordnetem Umfang möglich, so dass keine Auswirkungen auf die bestehende Entwässerungssituation erkennbar sind. Die Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist angesichts der Bestandssituation und hinsichtlich des verfolgten städtebaulichen Zieles unangemessen.

8. Wald

An der Hügelstraße und hinter der Bebauung der Krumbeckstraße besteht Wald, der entsprechend festgesetzt wird.

9. 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 aber nicht.

10. Spielplätze/Grünflächen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vorhandene, teilweise offene Bebauung von geringer Dichte. In der Regel verbleiben auf den privaten Grundstücksflächen ausreichende Freiflächen, die auch zum Spielen für Kleinkinder geeignet sind. Für ältere Kinder stehen im Bereich der Elberfelder Straße ausreichend große Spielflächen in angemessener Entfernung zur Verfügung, so dass es eines gesonderten Spielflächennachweises nicht bedarf.

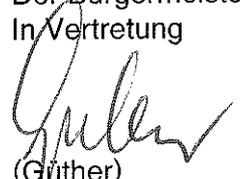
Eine vorhandene Grünfläche in der Kehre der Hügelstraße wird dementsprechend ausgewiesen.

Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein vollständig bebautes Gebiet handelt, sind nach dem gegenwärtigen Stand der Planung keine Folgekosten für die Stadt Velbert erkennbar.

Velbert, 30.06.2000

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung



(Güther)
Beigeordneter / Stadtbaurat