

**Begründung
zum Bebauungsplanentwurf Nr. 442 – Elsbecker-/Elberfelder Straße – gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Planungsanlass

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes besteht teilweise Ortsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 408 – Asbruch – vom 12.09.1972. Dieser enthält im Kreuzungsbereich Elsbecker Straße-/Elberfelder Straße keine eindeutige Festsetzung. Deshalb ist in diesem Bereich ein Bauvorhaben bauordnungsrechtlich ersatzweise entsprechend der Umgebungsbebauung genehmigt worden. Bei der Überprüfung ist dies von der Oberen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Mettmann beanstandet und empfohlen worden, eine planungsrechtlich eindeutige Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben durch Aufstellung eines Bebauungsplanes herzustellen. Dieser Anregung wird hiermit nachgekommen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 442 – Elsbecker-/Elberfelder Straße – wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 609 und 514, Flur 9, Gemarkung Neviges;
- im Südosten durch eine gradlinige Verlängerung des Lüpkesberger Weges über die Elsbecker Straße, durch die Elsbecker Straße sowie durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 462, 463 (= Lüpkesberger Weg 14), 464 (= Lüpkesberger Weg 10), 465 (= Lüpkesberger Weg 7) und den Lüpkesberger Weg;
- im Südwesten durch die Elberfelder Straße bis Nummer 181 sowie durch die östliche Grenze des Flurstücks 1744 (= Elberfelder Straße 177),

weil hierdurch die städtebaulich zu regelnden Grundstücke erfasst werden.

3. Vorbereitende und sonstige Planungen

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Ab einer Bautiefe von rund 30 m nördlich der Elberfelder Straße ist öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Durch Planzeichen wird auf eine bestehende Abwasserbeseitigungsanlage hingewiesen. Außerdem enthält der FNP einen Hinweis auf den Verlauf von Lohbach und Elsbecker. Der Bebauungsplanentwurf ist insofern aus dem FNP entwickelt, als er allgemeine Wohngebiete entwickelt.

Das Plangebiet erfasst das Regenüberlaufbecken (RÜB) im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und es liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. C 2.3 – 16. Der Anregung, Festsetzungen entsprechend der derzeitigen, tatsächlichen Nutzungen (Flächen der Abwasserbeseitigung und Wald) zu treffen, wird gefolgt.

4. Bestand

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Lediglich im Bereich des RÜB nördlich der Elsbecker Straße besteht Wald. Außerdem ist am offen verlaufenden Lohbach zwischen Lüpkesberger Weg und dem 2. WA-Gebiet keine Bebauung. Eine tatsächlich zusätzliche Bebauungsmöglichkeit wird nur auf dem Grundstück 462 bestätigt, weil hier auch der alte Bebauungsplan Nr. 408 überbaubare Grundstücksfläche festsetzte.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die vorhandenen Wohngebiete planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen. Zu diesem Zweck werden unter Berücksichtigung der Bestandsituation die überbaubaren Grundstücksflächen für drei allgemeine Wohngebiete festgelegt. Geschossigkeit und Baudichten orientieren sich eng am Bestand. Eine Festsetzung von Nebenanlagen erfolgt nur in zwingend gebotenen Fällen, einmal, um die gemeinsame Zufahrt zu sichern und zum anderen, um eine Gemeinschaftsstellplatzfläche eindeutig einer Nutzung zuzuordnen.

Bei der Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen wird insofern der Gebäudezustand und das Alter berücksichtigt, als es erklärtes städtebauliches Ziel ist, durch die Baugrenzen größere Neubauten oder bauliche Erweiterungen des Bestandes zu ermöglichen. Dies gilt auch für Grundstücksflächen, die heute unzweckmäßig oder ungenutzt sind innerhalb einer sonst dichten Bebauung.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen. Die Festsetzung einer Verlängerung des Lüpkesberger Weges über die Elsbeeker Straße hinaus wird aus dem verbindlichen Ortsrecht übernommen und soll die Option einer zusätzlichen Bauentwicklung offen halten.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch bestehende Leitungsnetze sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Kanäle zur Kläranlage Essen-Kupferdreh. Die Sanierung der Kläranlage ist nach Angaben des Ruhrverbandes abgeschlossen, so dass die Voraussetzungen geschaffen sind, um die Mindestanforderungen für die Stickstoff- und Phosphatelimination zu erfüllen.

Die Planungen für das RRB Bernsaustraße sind eingeleitet. Da die Sanierung Bernsaustraße noch nicht abgeschlossen ist, ist das bei Neubauvorhaben anfallende Niederschlagswasser örtlich zu versickern oder gedrosselt dem Lohbach zuzuleiten. Die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für das Regenauffangbecken des Ruhrverbandes wird eine eigenständige Flächenfestsetzung getroffen. Die Sicherung der gemeinsamen Zufahrt mit Elberfelder Straße 183 erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Auf dem, an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 609, Flur 9 der Gemarkung Neviges besteht Wald, der bis an das RÜB und die Elsbeeker Straße heranreicht. Abweichend vom FNP wird entsprechend der Anregung der Unteren Forstbehörde die tatsächliche Flächennutzung (Wald) festgesetzt.

8. Schall- und Immissionsschutz

Auf der Grundlage von Verkehrszählungen aus dem Jahr 1999 mit der Ermittlung der LKW-Anteile ist der durch den Straßenverkehr erzeugte Außenlärmpegel neu berechnet worden. Bei unmittelbar an die Straßen angrenzenden Gebäuden ist passiver Schallschutz durch Festsetzung eines erforderlichen Schalldämm-Maßes der Außenbauteile erforderlich, da aktiver Schallschutz innerhalb der Ortslage (durch beispielsweise Schallwände) städtebaulich nicht vertretbar ist. Der rechnerische Nachweis zur Dimensionierung des Schallschutzes wird in der Anlage zu dieser Begründung geführt.

Der Anregung, das Schalldämm-Maß für die Immissionsflächen Elberfelder Straße 181 und 197 von 40 auf 45 dB(A) und für die straßenabgewandten Immissionsflächen von 30 auf 35 dB(A) zu korrigieren, wird gefolgt, weil die Nachberechnung auch hierfür einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 dB(A) ergeben hat.

9. Spielplätze

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vorhandene, teilweise dichte Bebauung (Elberfelder Straße 191, 193, 195). In der Regel verbleiben auf den privaten Grundstücksflächen ausreichende Hof- und Freiflächen, die auch zum Spielen für Kleinkinder geeignet sind. Außerdem besteht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Elberfelder Straße ein öffentlicher Spielplatz. Durch die Nähe zum Frei- und Hallenbad bzw. dem Schulgebäude „Am Waldschlößchen“ sind auch für ältere Kinder und Erwachsene ausreichende Spiel- und Erholungsflächen erreichbar, so dass im Plangebiet keine eigenständigen Flächenfestsetzungen erforderlich sind.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen überbaubarer Grundstücksflächen erlaubt mit Ausnahme auf dem Flurstück 462 **keine** neuen, bisher nicht bebauten oder bebaubaren Grundstücksflächen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die von der Oberen Bauaufsichtsbehörde beanstandete Baugenehmigung Elberfelder Straße 183 vom 02.04.1998, zu heilen.

Die Beanstandung ist dadurch begründet, dass der 1998 gültige Bebauungsplan Nr. 408 für das Grundstück Elberfelder Straße 183 „Fläche für die Landwirtschaft“ festsetzte und hiervon eine Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 BauGB für ein III-geschossiges Wohngebäude erteilt wurde.

Als der Bebauungsplan Nr. 408 – Asbruch – 1968 aufgestellt wurde, erfolgte die Abgrenzung im Bereich Elberfelder Straße / Elsbeeker Straße vor dem Hintergrund des damals verfügbaren Grundbesitzes zu dem Zweck, ein Neubaugebiet (Elsbeeker Straße / Florastraße) über eine neue Planstraße (heute Elsbeeker Straße) direkt an die Elberfelder Straße anschließen zu können. Die nördlich dieser Planstraße gelegenen Grundstücke wurden pauschal und nicht an jeder Stelle im Plan eindeutig erkennbar als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Gerade im Kreuzungsbereich Elsbeeker- / Elberfelder Straße ist die Festsetzung **nicht eindeutig und zweifelsfrei** (vgl. Auszug aus dem B-Plan 408).

Bereits kurz nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 408 wurden 1975 auf dem ehemaligen Flurstück 347 erhebliche Geländeanpassungen vorgenommen, um den Anschluss der geplanten Elsbeeker Straße an die Elberfelder Straße herstellen zu können. Seitdem und spätestens nachdem 1979 – 1980 zusätzlich ein RÜB des Ruhrverbandes auf einer Teilfläche des oben genannten Flurstückes fertiggestellt war, war eine Nutzung entsprechend der Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ nicht mehr gegeben, nicht ausübbar und das Planungsrecht funktionslos. Statt dessen wurde diese Fläche zeitweilig als Stellplatz und Lagerfläche genutzt, die mehrfach als „wilde Kippe“ Anlass zu Beanstandungen gab. Vor diesem Hintergrund wurde die Befreiung 1998 erteilt.

Der Anregung „für die Bauflächen, für die bisher kein Baurecht nach §§ 30 oder 34 BauGB besteht, eine naturhaushaltliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufzustellen“ wird nicht gefolgt, weil es sich mindestens seit 1975 tatsächlich um eine Lagerfläche innerhalb eines Bebauungszusammenhangs handelt und bereits durch den Bau des RÜB der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit erfolgte.

11. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine, zum gegenwärtigen Zeitpunkt erkennbare Kosten oder notwendige bodenordnende Maßnahmen.

Velbert, den 17.06.2002

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung



(Güther)
Beigeordneter Stadtbaurat