

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 444 - Schanzenweg -  
gemäß § 9, Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

### 1. Anlaß zur Planaufstellung

Anläßlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine neue Wohnsiedlung am Südhang des Lüpkesberges ergab sich die Notwendigkeit, die Versorgung mit Sport- und Spielflächen für den gesamten umliegenden Wohnbereich zu überprüfen.

Als Anlage zum Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist eine Spielflächenplanung auf Grund des Runderlasses des Innenministers NW vom 31.07.1974, zuletzt geändert durch Runderlaß vom 29.03.1978 erarbeitet worden. Diese weist für den Siedlungsbereich Siepen-Asbruch im Stadtteil Velbert-Nevigés einen Fehlbedarf an Spielflächen im Bereich A von 6.108 qm aus.

Als Ausweichmöglichkeit für eine umstrittene, wegen der immissionsgefährdeten Lage nicht genehmigten Kleingartenanlage am Teimberg trat die Notwendigkeit hinzu, das im Flächennutzungsplan am Schanzenweg dargestellte Kleingartengelände planungsrechtlich zu sichern. An der Hohenbruchstraße ist eine Häuserreihe entstanden, für die bisher die rechtskräftige Absicherung fehlt.

Zur zusammenfassenden Lösung der vorgenannten Probleme ist das Plangebiet Nr. 444 gebildet worden, für das nunmehr das planungsrechtliche Festsetzungsverfahren durchgeführt werden soll. Teilweise ersetzt der Plan Festsetzungen des als Bebauungsplan übernommenen Durchführungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Stadt Nevigés.

### 2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die westliche Bebauung an der Schiller- und Kleiststraße im Ortsteil Siepen des Stadtbezirkes Nevigés. Im Norden begrenzt die Waldfläche auf der Parzelle Flur 8, Flurstück 353 das Plangebiet. Die Abgrenzung nach Westen geschieht durch eine neu gebildete Teilungslinie aus dem Grundstück Flur 8, Flurstück 114 sowie dessen südlichem Abschluß in westöstlicher Richtung. Die weitere Abgrenzung nach Westen wird durch die westliche Begrenzung des Flurstückes Flur 7, Flurstück 191 und 208 gebildet, nach Süden durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes Flur 7, Flurstück 215. Die Größe des Plangebietes ergibt sich dabei aus dem Flächenbedarf für die geplanten Spiel- und Freizeiteinrichtungen. In das Plangebiet einbezogen wird der Bereich der Fläche der Hohenbruchstraße bis zur Einmündung der Goethestraße, ihrer südlichen Bebauung einschließlich der sich daran anschließenden Waldflächen. Die Abgrenzung des Plangebietes nach Süden wird durch die Waldkante nach Westen durch die Siedlung "Titschenhof" im Ortsteil Siepen und die westliche Begrenzung des Grundstückes Flur 5, Flurstück 90 festgesetzt.

Hierdurch wird ein Teilbereich aus dem Bebauungsplan Nr. 401 - Siepen - (Durchführungsplan Nr. 1 der ehemaligen Stadt Nevigés) ersetzt und kann im Bebauungsplan Nr. 444 - Schanzenweg - neu geordnet werden.

### 3. Vorbereitende Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan wird die Fläche des Plangebietes als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet, dessen Aufstellung am 09.05.1978 beschlossen wurde, ist als Entwurf fertiggestellt. Die Träger öffentlicher Belange sind beteiligt worden. Der Plan hat vom 11.11. bis 11.12.1980 sowie in überarbeiteter Fassung vom 24.6. bis 26.7.1982 öffentlich ausgelegen. Zu den Darstellungen, die das Plangebiet betreffen, sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt worden.

### 4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist u.a., die Versorgung der Bevölkerung mit Spiel- und Sportflächen sicherzustellen und den Bedarf an Flächen für Kleingartenanlagen im Stadtgebiet durch Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan Nr. 444 - Schanzenweg - abzudecken. In den Bebauungsplan einbezogen werden Teile des Durchführungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Stadt Neviges, weil für das Gebiet südlich der Hohenbruchstraße am 07.06.1966 zwar ein Beschluß zur Änderung des Planes gefaßt, diese Änderung aber verfahrensmäßig nicht zum Abschluß gebracht worden ist. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll dieses Gebiet in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Die besondere Dringlichkeit, den Bebauungsplan vor der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes aufzustellen, ergibt sich daraus, daß z.Z. bereits ein Mangel an Sport- und Spielflächen besteht, der sich durch die geplante Bebauung des Südhangs des Lüpkesberges noch vergrößern würde.

### 5. Festsetzungen

#### 5.1 Bauliche Anlagen

Das WR Gebiet südlich der nach Westen verlängerten Hohenbruchstraße ist entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan eine geringfügige Arrondierung der Bebauung um die Hohenbruchstraße. Den Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA), keine neue Wohnbebauung festzusetzen, wird nicht gefolgt, weil diese wenigen Wohneinheiten an das Entwässerungsnetz des Siedlungsgebietes "Lüpkesberg Südhang" angeschlossen werden können, für die das STAWA mit Schreiben vom 07.04.1981 die Bedenken zurückgezogen hat.

Die Festsetzung von zweigeschossiger, offener Bauweise südlich der Hohenbruchstraße entspricht dem Bestand. Der Anregung, verdichtete Wohnbebauung im Bereich des Sportplatzes festzusetzen, wird aus Gründen des Immissionsschutzes nicht gefolgt.

Auf den in öffentlichen Grünflächen festgesetzten bebaubaren Flächen sind nur Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

#### 5.2 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 103 BauO NW)

Gestalterische Festsetzungen werden getroffen, um dem Gebiet ein einheitliches Gepräge zu geben und Neubauten in die bauliche Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes einzufügen.

### 5.3 Grünflächen

Die durchgeführten Untersuchungen für den Flächennutzungsplan haben für den südöstlichen Wohnbereich des Stadtbezirkes Velbert-Nevigens einen Bedarf an Sport- und Spielflächen ergeben. Durch den Bebauungsplan Nr. 444 - Schanzenweg - werden die erforderlichen Festsetzungen getroffen, um den Bedarf abzudecken.

Die öffentliche Grünfläche für Sportanlagen wird im westlichen Teil des Plangebietes südwestlich des Schanzenweges festgesetzt, da diese Lage die beste Gewähr dafür bietet, daß keine störenden Einflüsse auf die Bebauung des Siedlungsbereiches ausgehen werden und das gegebene Gelände sich für die Anlagen eignet.

Trotz seiner abgeschiedenen Lage ist es von den umliegenden Wohngebieten aus leicht erreichbar. Die öffentliche Grünfläche für Kleingartenanlagen, deren Größe als Ersatz für die Fläche am Teimberg ausreicht, liegt günstig zu den Wohngebieten.

Zwischen den Grünflächen für Sportanlagen im Westen und für Kleingärten im Norden ist an zentraler Stelle der Spielplatz der Kategorie A festgesetzt, da Anlagen dieser Art für alle Altersgruppen der Bevölkerung nutzbar sein sollen und auch der allgemeinen Kommunikation dienen.

### 5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Hohenbruchstraße und von dem neuen Baugebiet am Südhang des Lüpkesberges her über die Planstraße A.

Die Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Allgemeinheit, um die Anlage für jedermann betretbar und als Spazierweg zur Erholung der Bevölkerung nutzbar zu machen.

Von der Hohenbruchstraße aus in nord-westlicher Richtung wird der Schanzenweg vorsorglich in einer Breite von 13,50 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um bei einer späteren Verlängerung eine zweite Zufahrt in das Baugebiet am Pastorsberg herstellen zu können.

Entlang der Kleingartenanlage wird ein Fußweg ausgewiesen als Bestandteil eines durchgehenden Fußwegsystems von der Siebeneicker Straße über den Lüpkesberg hinweg bis zur Elsbeeker Straße.

Durch die forstwirtschaftliche Fläche hindurch werden zwei weitere Fußwege festgesetzt, um Verbindungswege aus der geplanten Siedlung am Südhang des Lüpkesberges sowohl zu Schule, Kindergarten, Kirche und Einkaufsgelegenheiten als auch zu den geplanten Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen zu schaffen.

### 5.5 Ruhender Verkehr

An zentraler Stelle des Plangebietes sind Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt, um durch eine Zuordnung zu den Sportanlagen und den Kleingärten eine wechselseitige Nutzung zu ermöglichen. Die vom Oberkreisdirektor des Kreises Mettmann geforderte Wendeanlage am Schanzenweg kann auf der festgesetzten Ausweitung der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden.

Der gleichfalls geforderten Festsetzung von 2,5 Stellplätzen pro Wohneinheit im Bebauungsplan für die Anwohner der Hohenbruchstraße wird nicht gefolgt, da der Bau von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sein soll, um die Baufreiheit der Eigentümer in diesem nur locker bebauten Gebiet nicht unnötig einzuschränken.

### 5.6 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 444 - Schanzenweg - durch die Vergrößerung der Kläranlage in Velbert-Neviges gesichert.

Die vom Kreis Mettmann mit Schreiben vom 12.3.1980 und 12.7.1982 erhobenen Bedenken wegen der weiteren Verschlechterung der Reinigungsleistung der bereits überlasteten Kläranlage sind deshalb überholt, wie das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) mit Schreiben vom 7.4.1981 bestätigt hat. Nach einer Erklärung des Ruhrverbandes vom 1.7.1982 an das STAWA in Düsseldorf gilt dies bis zu einer endgültigen Lösung der Abwasserbehandlung für Velbert-Neviges und Velbert-Langenberg durch die Fertigstellung des Sammlers und die Erweiterung der Kläranlage in Essen-Kupferdreh. Die Anregung des STAWA, das kleine Wohngebiet an der westlichen Höhenbruchstraße aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auszuklammern, wurde nicht aufgegriffen, weil eine Regelung der künftigen Bebauung in diesem Zusammenhang zweckmäßig ist und nur sehr geringe Abwassermengen anfallen.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas wird durch die Stadtwerke Velbert sichergestellt.

### 6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit dafür noch ergeben sollte, bildet der Bebauungsplan dafür die Grundlage.

### 7. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung der Planung einschl. der Erstellung der Erschließungsanlagen entstehen nach überschlägiger Ermittlung Kosten in Höhe von ca. 1,7 Mio. DM. Davon trägt die Stadt den satzungsgemäßen Anteil.

Die Finanzierung dieser Kosten wird durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushaltsplänen der Stadt gesichert.

### 8. Spielflächenplanung

Zu dieser Begründung gehört als Anlage eine Spielflächenplanung gem. "Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - VC 2 - 901.11 - Hinweise für die Planung von Spielflächen"- geändert durch den Runderlaß des Innenministers vom 29.03.1978 - VC 2/VC 4 - 901.11 -.

### 9. Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind infolge geringer Verkehrsbelastung der Erschließungsstraßen nicht erforderlich.

### 10. Landschaftsgestaltende Festsetzungen

Auf Forderung des Regierungspräsidenten wird die landschaftsgestaltende und -gliedernde Hecke an der Nord- und Westseite des Spielplatzes als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entsprechend § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt.

Velbert, 30.08.1982

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

*Voigt*  
(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat

Begründung der textlichen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW  
zum Bebauungsplan Nr. 444 - Schanzenweg -

Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden als Satzung gem. § 103 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 444 - Schanzenweg - aufgestellt, um dem Baugebiet ein einheitliches Gepräge zu geben, die geplante Bebauung aufeinander abzustimmen und Verunstaltungen vorzubeugen.

1. Im 1 WR-Gebiet wird Flachdach (FD) festgesetzt, da die bestehende Bebauung Flachdach aufweist und sich Neubaumaßnahmen dieser Vorgabe anpassen sollten.
2. Im 2 WR-Gebiet hingegen wird Satteldach (SD) festgesetzt, da Satteldächer besser als Flachdächer der Topographie und der Landschaft anzupassen sind und es sich bei diesem Baugebiet um eine in den Grünbereich hineinragende Baufläche handelt.
3. Die Festsetzung einer Dachneigung von 30 - 35 ° im 2 WR-Gebiet wird begründet mit dem Wunsch, bei zweigeschossiger Bebauung die Dachhöhe nicht zu groß werden zu lassen und damit dem Ausbau von Vollgeschossen im Dach vorzubeugen. Ausdem gleichen Grund wird auch die Drempelhöhe auf 0,50 m begrenzt.
4. In den Bauflächen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Dachneigung auf 15 - 20 ° festgesetzt. Beabsichtigt wird hier die Zulassung von niedrigen Baukörpern, eingeschossig, mit flachem Dachstuhl, die sich in die Landschaft einordnen und von der Begrünung verdeckt werden.
5. Die Festsetzung der Firstrichtung erfolgt, um die Frontfläche der Baukörper zur Straße durch eine maximale Traufhöhe niedrig zu halten und dadurch zu einer Eingliederung in das Landschaftsbild beizutragen.
6. Die Einschränkung der Länge von Dachaufbauten und ~~-~~ einschnitten erfolgt, um sicherzustellen, daß überproportionale Aufbauten verhindert werden und die Dominanz des Hauptbaukörpers erhalten wird.
7. Bei der Farbgebung ist die Dominanz der heimischen Farbstellung schiefergrau (blaugrau) - weiß-grün zu wahren.

Velbert, 30.08.1982

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

*Voigt*  
(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat

Spielflächenplanung

1. Rechtliche und methodische Grundlage

1.1 Bundesbaugesetz

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

1.2 Runderlaß des Innenministers NW vom 31.07.1974 geändert durch Runderlaß des Innenministers NW vom 29.03.1978. In diesen Runderlässen 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. 444 - Schanzenweg - baut auf den o. a. Erlassen 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 qm	ab 400 qm	ab 60 qm
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. Punkt 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 in der Spielflächenplanung für die Kategorie A geplante Standort Nr. 24 - Schanzenweg - liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 444 - Schanzenweg - und wird in diesem festgesetzt. Der Einflußbereich umfaßt die gesamte Siedlung Siepen-Asbruch.

#### 3.2 Spielflächenbedarf

Im Einzugsbereich wohnen ca. 4.590 Einwohner (EW). Nach der Bebauung des Südhanges des Lüpkesberges wird sich diese Zahl um ca. 500 EW erhöhen, so daß für die zukünftige Entwicklung mit ca. 5.090 EW gerechnet werden kann.

Bei einer Einwohnerdichte von ca. 100 EW/ha wird ein Bedarf von 2,4 qm Spielfläche je Einwohner angenommen. Daraus ergibt sich ein Spielflächenbedarf von 12.216 qm. Bei einem Flächenanteil von 50 % für den Spielbereich A entsteht ein Bedarf von 6.108 qm.

#### 3.3 Spielflächenplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 444 - Schanzenweg - ist die Anlage eines Spielbereiches der Kategorie A geplant. Mit Fertigstellung der Anlage wird einem Bedarf von 6.108 qm ein Angebot von ca. 6.025 qm gegenüberstehen. Im gleichen Bebauungsplan ist zusätzlich die Anlage eines Sportplatzes geplant, der nicht in die Spielflächenplanung einbezogen wird, aber das Angebot an derartigen Flächen für die Bevölkerung des Ortsteils Siepen-Asbruch wesentlich verbessern wird.

### 4. Spielbereich B

#### 4.1 Einzugsbereich

Im Einzugsbereich liegen zwei Spielplätze der Kategorie B, Platz Nr. 52 Höfeldstraße und Nr. 53 "Quellenweg". Durch diese Anlagen wird die Fläche des Siedlungsgebietes Siepen abgedeckt.

#### 4.2 Spielflächenbedarf

Im Einzugsbereich leben etwa 2.610 Einwohner. Bei einer Einwohnerdichte von ca. 100 EW/ha und einem Bedarf von 2,4 qm Spielfläche pro Einwohner ergibt sich ein Spielflächenbedarf von 6.264 qm. Für Spielplätze der Kategorie B werden hiervon 30 % angerechnet, so daß sich ein Bedarf an Spielflächen für Spielplätze Typ B von 1.879 qm ergibt.

#### 4.3 Spielflächenplanung

Da die Größe der Spielflächen von Platz 52 - Höfeldstraße - mit 880 qm und von Platz 53 - Quellenweg - mit 1.760 qm berechnet wurden, ergibt sich für den Spielbereich B ein Überschuß an Spielflächen in Höhe von 761 qm.

## 5. Spielbereich C

### 5.1 Einzugsbereich und Spielflächenbedarf

An der Goethestraße befindet sich ein Spielplatz der Kategorie C, in dessen Einzugsbereich ca. 250 Einwohner leben. Der Bedarf an Spielflächen beträgt mit 20 % des Gesamtbedarfs etwa 120 qm. Diese Fläche wird durch die vorhandenen Anlagen wesentlich überschritten, so daß der Bedarf an Spielflächen auch im Bereich C abgedeckt ist.