

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 532 - Carl-Orff-Straße -
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Anlaß zur Planaufstellung

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 502 (Durchführungsplan Nr. 2 der ehemaligen Stadt Neviges vom 19.12.1961) entsprechen nicht mehr den neuen Planungszielen. Um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bausubstanz sowie deren öffentliche Erschließung zu schaffen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz erforderlich.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Kern des Ortsteiles Tönisheide.

Es wird begrenzt:

durch die Nevigeser Straße,

durch die Schubertstraße,

durch die Kirchstraße und

durch die Kuhlendahler Straße,

weil damit eine in sich geschlossene städtebauliche Einheit erfaßt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 532 - Carl-Orff-Straße - umfaßt ein Teilgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 502 (Durchführungsplan Nr. 2 der ehemaligen Stadt Neviges vom 19.12.1961). Das bisher geltende Ortsrecht wird durch den Bebauungsplan Nr. 532 - Carl-Orff-Straße - aufgehoben und tritt mit Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

3. Bestand

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 502 ist das gesamte Plangebiet als 3-geschossiges Geschäftsgebiet mit Bautiefen von = 10 m festgesetzt. Dies entspricht weder einer tragfähigen Entwicklung des Ortskerns noch einer zeitgemäßen Bebauung.

Die bestehende Flächennutzung im Ortskern von Tönisheide ist durch Mischung von Wohnnutzung mit wohnungsnaher Infrastruktur und direkt daran angrenzenden allgemeinen Wohngebieten in ruhiger Lage gekennzeichnet.

Infrastruktureinrichtungen der Versorgung (Bäckerei, Lebensmittel, usw.) und Dienstleistung (Ärzte, Versicherung, usw.) sind hauptsächlich im Bereich Nevigeser Straße/Kuhlendahler Straße angesiedelt.

Der an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 531 - Kuhlendahler Straße - schafft darüber hinaus Voraussetzungen für zusätzliche Geschäftsflächen.

4. Übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist als Entwurf fertiggestellt, mit den Trägern öffentlicher Belange in den Grundzügen abgestimmt und hat öffentlich ausgelegen. Das Plangebiet ist darin als gemischte Baufläche (entlang der Nevigeser Straße bzw. Kuhlendahler Straße) und Wohnbaufläche (an der Schubertstraße bzw. Kirchstraße) dargestellt.

Damit ist beabsichtigt, die Mischnutzung (Wohnen/Geschäfte) geringfügig zu ergänzen und die bestehende Wohnnutzung an der Schubertstraße/Kirchstraße auszubauen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht seinen Darstellungen.

Der Bebauungsplan wird vorzeitig aufgestellt, weil die beabsichtigten Festsetzungen und der geplante Straßenausbau vorgenommen werden müssen, um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen und beabsichtigte Bautätigkeiten nicht zu verzögern.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 532 - Carl-Orff-Straße - ist es, den ortskernnahen Wohnungsbau zu fördern, die Belange des ruhenden Verkehrs zu sichern und die wohnungnahe Versorgung zu erhalten. Gleichzeitig bildet der Bebauungsplan die Grundlage für eine Erschließung des Blockinnenbereichs.

6. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Während der Bürgeranhörung am 5.2.1979 wurden Bedenken gegen einzelne Bebauungsmöglichkeiten erhoben, so u.a. gegen eine Bebauung an der Kirchstraße und gegen eine Bebauung an der südlichen Carl-Orff-Straße.

Im Nachgang zur Bürgeranhörung wurden von interessierten und betroffenen Bürgern insgesamt 5 Alternativ-Vorschläge für einzelne Grundstücke bzw. zur Art der baulichen Nutzung vorgebracht. Sie wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen, sofern Nachbarbelange nicht beeinträchtigt und ausreichende Abstände zur vorhandenen Bebauung eingehalten wurden.

7. Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind unterschiedliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen worden, um einerseits die Belange des ortskernnahen Wohnens zu fördern und andererseits die bestehende Mischnutzung zu sichern bzw. geringfügig zu ergänzen.

Von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 502 ist abgewichen worden, weil ausreichende Geschäftsflächen für die wohnungnahe Versorgung im Ortsteil Tönisheide vorhanden bzw. planerisch gesichert sind.

Außerdem ist eine größere Verdichtung nicht angestrebt, um Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse verwirklichen zu können und die Anpassung an das anschließende, überwiegend locker bebaute Ortsbild zu gewährleisten.

Die Durchfahrten im Bereich Nevigeser Straße Nr. 297/299, Kuhlendahler Straße Nr. 3/5 und 13/15 sollen die Zu- und Ausfahrten für den ruhenden Verkehr auch zukünftig sichern.

7.2 Gestalterische Festsetzungen (gem. § 103 BauO NW)

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen sind getroffen worden, um die Anpassung von Neubauten an die Eigenart der Umgebung zu sichern und die Einordnung von Werbeanlagen in das Straßenbild zu gewährleisten.

Die Bebauung im Plangebiet wird geprägt durch unterschiedliche Giebelldächer (Satteldach neben Krüppelwalmdach) mit Dachneigungen zwischen 24° und 45° .

Zur Anpassung an das vorherrschende Ortsbild wird eine Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt. Dadurch bleibt die typische Eigenart der städtebaulichen Einheit erhalten und andererseits verbleibt ein ausreichender Spielraum für die individuelle Gestaltung.

Die Festsetzung der Firstrichtung für mehrgeschossige Bauten soll die Ausrichtung der Baukörper entsprechend der vorhandenen Bebauung bzw. der beabsichtigten Raumbildung bewirken.

7.3 Verkehrserschließung und Parkplätze

Das Plangebiet wird über die angrenzend vorhandenen Straßen erschlossen. Für die Erschließung des Blockinnenbereichs ist die Verlängerung der Carl-Orff-Straße als Wohnstraße vorgesehen. Öffentliche Parkplätze (min. 25, max. 39) werden durch einfügen in diese Verkehrsfläche geschaffen.

Eine Verschiebung des Wendekreises nach Nordosten würde die Erschließung der Gebäude an der Kuhlendahler Straße und im 1 MI-Gebiet erschweren.

Außerdem würde dadurch die überbaubare Fläche auf dem benachbarten Grundstück (Restfläche des Flurstücks 152) soweit verringert, daß eine Bebauung nicht mehr sinnvoll möglich ist.

Der Bebauungsplan beabsichtigt im nördlichen Teil des Wendekreises, anschließend an die Gebäude Carl-Orff-Straße 1, eine für die verbleibenden Restgrundstücke tragbare Bebauungsmöglichkeit zu schaffen und den Wendepplatz durch angrenzende Gebäude zu umschließen.

Auf einen Teil der Parkplätze zugunsten einer besseren Zuwegung der angrenzenden Grundstücke kann deshalb nicht verzichtet werden, weil im Plangebiet ein erheblicher Parkraumbedarf besteht. Der Ausbau der Carl-Orff-Straße als Wohnstraße soll dazu beitragen, diesen Bedarf zu decken.

7.4 Stellplätze und Garagen

Damit der erhebliche private Stellplatzbedarf von ca. 225 Stellplätzen oder Garagen für die künftigen ca. 150 Wohneinheiten gedeckt werden kann, sind im 1 MK-, 2 MK- und WA-Gebiet Flächen für Stellplätze und / oder Garagen ausgewiesen.

Für die 1 + 2 MI-Gebiete sind keine Flächen für Stellplätze oder Garagen ausgewiesen und auch keine Vergünstigungen i.S. d. § 21a BauNVO festgesetzt, weil im Bestand ausreichende Stellplätze vorhanden sind und im 1 MI-Gebiet keine größere Verdichtung zugelassen werden soll.

Die Fläche für Stellplätze und Garagen (TGGa/GSt und TGGa/GGa) im WA-Gebiet wird bis an das Gebäude Carl-Orff-Straße 1 herangeführt, um zusätzliche Stellplätze für die 16 Wohneinheiten Schubertstraße 8 bzw. Carl-Orff-Straße 1 errichten zu können.

Der Bebauungsplan sieht vor, daß gem. § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, in Kerngebieten um 25 % und im allgemeinen Wohngebiet um 12,5 % erhöht wird, um einen Anreiz zur Schaffung von flächensparenden Garagen zu geben.

Für die Bauvorhaben, bei denen Garagen nicht unter der Geländeoberfläche hergestellt werden können, ist gem. § 21a Abs. 1 BauNVO vorgesehen, daß Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind, um einen Anreiz zur Errichtung von Garagen in den überbaubaren Flächen zu geben und die Freiflächen zu erhalten.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist durch das vorhandene bzw. noch zu erweiternde Leitungsnetz sichergestellt.

Damit die künftige Stromversorgung des Plangebiets sichergestellt werden kann, sind in Abstimmung mit dem Träger öffentlicher Belange Flächen für Trafostationen festgesetzt worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) darauf hingewiesen, daß eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes nicht gegeben sei, weil eine ausreichende Reinigung zusätzlicher Abwässer durch die Kläranlage Velbert-Neviges nicht sichergestellt sei.

Der Bebauungsplan sieht lediglich eine städtebauliche Neuordnung um max. 60 Wohneinheiten vor. Eine Bebauung nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 502 wäre jederzeit zulässig. Außerdem ist das Plangebiet in dem am 27.02.1975 gemäß § 45 Landeswassergesetz genehmigten Generalentwässerungsplan enthalten und die Erweiterung der Kläranlage Velbert-Neviges ist in absehbarer Zeit vorgesehen, so daß die Belange einer städtebaulichen Neuordnung überwiegen.

7.6 Denkmalschutz

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Landeskonservator Rheinland festgestellt, daß "sich mit dem Gebäude 'Kuhlendahler Straße 13' ein Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW im Plangebiet befindet".

Bei dem Gebäude Kuhlendahler Straße 13 handelt es sich um ein ca. 200 Jahre altes Fachwerkhaus, das zum ältesten Siedlungsteil um die St. Antoniuskapelle in Tönisheide, einst Mittelpunkt des Marktwiebers entlang eines alten Verkehrsweges, gehört. Dieses Gebäude ist durch die Veränderung der Verkehrswege und die umliegende Straßenrandbebauung aus dem ursprünglichen Zusammenhang zur Kirche vereinzelt worden.

Um diese Belange des Denkmalschutzes und der Wiederherstellung der Wohnnutzung zu sichern, ist im Bebauungsplanentwurf die Baugrenze spitzwinklig zur bestehenden Gebäudekante gelegt. Die Baugrenze verläuft rechtwinklig zur angrenzenden Bebauung, weil zum Zeitpunkt der Entwurfsbearbeitung nicht absehbar war, ob eine realisierbare Unterschützstellung oder die Neubauabsichten zum Tragen kämen.

Nachdem nunmehr das Gebäude Kuhlendahler Straße 13 als Baudenkmal in die Denkmalliste gemäß § 4 DSchG NW eingetragen ist, kann die nachrichtliche Übernahme als Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, in den Bebauungsplan Nr. 532 - Carl-Orff-Straße - erfolgen.

Auf eine Kennzeichnung des Bereichs, der mit Rücksicht auf das Baudenkmal nicht nachteilig verändert werden darf, wurde verzichtet, weil das Gebäude Kuhlendahler Straße 13 keine dominierende Stellung im Bebauungszusammenhang hat und die städtebauliche, heimatgeschichtliche und baugeschichtliche Bedeutung örtlich begrenzt ist.

7.7 Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielflächen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gemäß "Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - VC 2 - 901.11 - Hinweise für die Planung von Spielflächen", geändert durch "Runderlaß des Innenministers vom 29.03.1978 - VC 2/VC 4 - 901.11 -".

8. Bodenordnung

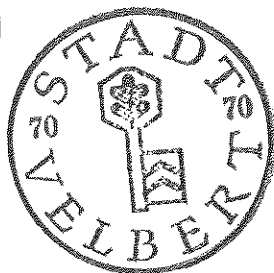
Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind gegenwärtig nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit ergibt, bildet dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage.

9. Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Blockinnenbereichs durch den Ausbau der Carl-Orff-Straße entstehen überschlägig geschätzte Kosten in Höhe von ca. 270.000,-- DM, von denen die Stadt den satzungsgemäßen Anteil trägt.

Die Finanzierung wird durch Bereitstellung der Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt sichergestellt.

Velbert, 28.9.1981



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 Runderlassen 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. 532 - Carl-Orff-Straße - 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 %	10 - 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 den Spielbereich A ausgewiesene Standort "Kirchstraße" liegt 100 - 400 m vom Plangebiet entfernt. Der Einzugsbereich wird begrenzt durch die Nevigeser Straße im Westen, der Trasse der B 224 N im Osten und der offenen, hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden.

3.2 In dem Einzugsbereich wohnen ca. 1.730 Einwohner. Aufgrund dieses Bebauungsplanes können ca. 30 Wohneinheiten geschaffen werden. Deshalb kann man für die künftige Entwicklung bei Stabilisierung der Einwohnerzahl von ca. 2.100 Einwohnern ausgehen.

Bei einer Einwohnerdichte von ca. 100 Ew/ha wird ein Bedarf von 2,4 qm Spielfläche je Einwohner angenommen. Daraus ergibt sich insgesamt ein Spielflächenbedarf von ca. 5.000 qm. Bei einem Flächenanteil von 50 % für den Spielbereich A entsteht ein Bedarf von rd. 2.500 qm.

3.3 Spielflächenplanung

Die gewünschte Multifunktionalität des Platzes an der Kuhlendahler Straße/Kirchstraße soll viele Nutzungen zulassen und möglichst viele Spielbetätigungen - auch für Erwachsene - möglich machen. Durch die zentrale Lage im Einzugsbereich wird diese Funktion noch unterstrichen.

Der Platz wird eine für den Spielbereich A nutzbare Fläche von ca. 2.800 qm haben und somit bedarfsdeckend sein.

4. Spielbereich B

4.1 Einzugsbereich

Für den Spielbereich B ist in der Spielflächenplanung der vorhandene Standort "Schubertstraße" ausgewiesen. Sein Einzugsbereich ist begrenzt durch die Velberter Straße, Kuhlendahler Straße und der offenen, hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden.

4.2 Spielflächenbedarf

Im Einzugsbereich des Standorts "Schubertstraße" leben ca. 1.360 Einwohner. Durch geringfügige Bebauungsmöglichkeiten wird sich die Gesamtbevölkerung nur unwesentlich auf ca. 1.400 Einwohner erhöhen.

Bei 2,4 qm Spielfläche je Einwohner ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 3.360 qm. Davon sind 30 % für den Spielbereich B auszuweisen, also ca. 1.000 qm Spielflächenbedarf.

4.3 Spielflächenplanung

Am Standort "Schubertstraße" bestehen 3.200 qm Spielfläche, so daß ein Überangebot von ca. 2.200 qm vorhanden ist.

5. Spielbereich C

In weniger als 200 m Fußwegeentfernung können vom Bebauungsplangebiet aus die Spielflächen "Kirchstraße" und "Schubertstraße" erreicht werden, die auch als Kleinkinderspielplätze ausgerüstet sind.

6. Zusammenfassung

Insgesamt ist für das Bebauungsplangebiet eine sehr gute Ausstattung mit Spielflächen aller Spielbereiche gegeben.