

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 547 - Am Karrenberg -
 ===== gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Anlaß zur Planaufstellung

Durch den Ausbau der B 224 N sowie der Nevigeser Straße haben sich die städtebaulichen Bedingungen im Plangebiet geändert. Um die rechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Erschließung der bereits vorhandenen Bebauung zu sichern und darüber hinaus eine städtebauliche Ordnung für die bauliche Nutzung des Gebiets zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG erforderlich.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Tönisheide. Es wird begrenzt durch die B 224 N,
 durch die Nevigeser Straße,
 durch die Kirchstraße, und
 im Norden durch eine Bautiefe von ca. 40 m parallel zur Straße "Am Karrenberg".

Die nördliche Abgrenzung war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bindend, weil nur dieser Bereich durch Flächennutzungsplan und Baustufen-/Bauzonenplan abgedeckt war.

Der Bebauungsplan Nr. 547 - Am Karrenberg - 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. 547 - Am Karrenberg - aufgehoben und tritt mit Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am Rande des Ortsteils Tönisheide, ca. 200 bis 500 m fußläufig vom Ortskern entfernt. Der gesamte Ortsteil wird durch Gemengelage geprägt, und zwar einem großflächigen Nebeneinander von Wohnen und industriellen bzw. gewerblichen Nutzungen. Das Plangebiet liegt an einem abfallenden Hang am südöstlichen Ortsrand und grenzt direkt an die vierspurig ausgebaute B 224 N.

Südwestlich und westlich des Plangebiets befinden sich in einem Abstand von 200 - 300 m auf einer Hochebene Gewerbebetriebe. Die Entfernung von der westlichen Plangrenze bis zu einer Gießerei beträgt ca. 400 m. Es handelt sich dabei um einen stark emittierenden Betrieb mit erheblich belästigenden Emissionen, zu der Wohnen gemäß Rd.Erl.d.Min.f.Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.7.1974 einen Abstand von 500 m einhalten soll.

4. Bestandsnutzung

Die überwiegend vorhandene Bebauung besteht hauptsächlich aus 2- bis 3-geschossigen Wohnbauten einschließlich Läden, einem Dienstleistungsbetrieb und nicht störenden Gewerbebetrieben. Fast alle gewerblichen Einrichtungen dienen nicht nur dem Wohngebiet selbst, sondern erfüllen aufgrund ihrer Größe, ihres Einzugsbereichs und ihrer Betriebsstruktur Versorgungsfunktionen für den Ortsteil und teilweise darüber hinaus. Trotzdem dienen die vorhandenen Handwerksbetriebe in ihrer Zweckbestimmung der Wohnnutzung, da sie auf Errichtung und Erhalt der Wohnfunktion ausgerichtet sind.

Sowohl von der flächenmäßigen Ausdehnung, der Beschäftigtenzahl als auch von der Anzahl der Gewerbebetriebe her, überwiegt eindeutig die Wohnnutzung. Die Handwerksbetriebe liegen hauptsächlich in untergeordneten, eingeschossigen Nebengebäuden, während die mehrgeschossigen Hauptgebäude ausschließlich Wohnzwecken dienen. Die von den vorhandenen Handwerksbetrieben ausgehenden Störungen werden primär durch ihr erhöhtes Verkehrsaufkommen verursacht, da die eigentliche Tätigkeit in der Regel außerhalb des Betriebsstandortes liegt. Dieses allgemeine Wohngebiet wird hauptsächlich durch die direkt angrenzende B 224 N und die entfernter liegenden Gewerbebetriebe beeinträchtigt.

5. Übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Der Ortsteil "Tönisheide enthält im wesentlichen die in der Bauleitplanung bereits dargestellten Bauflächen.."

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadt Velbert ist als Entwurf fertiggestellt, mit den Trägern öffentlicher Belange in den Grundzügen abgestimmt und hat öffentlich ausgelegen. Das Plangebiet ist hierin als Wohnbaufläche dargestellt, womit beabsichtigt ist, den Erhalt der Siedlungsstruktur und deren Arrondierung zu fördern.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt und entspricht seinen Darstellungen, indem durch Festsetzung der überbaubaren Flächen die bestehende Bebauung abgerundet und die Erschließung des gesamten Plangebiets gesichert wird.

Für die im Osten des Plangebiets angrenzende B 224 N ist ein Planfeststellungsverfahren gemäß Bundesfernstraßengesetz durchgeführt worden.

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.

6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 547 - Am Karrenberg - ist es, den Wohnungsbau zu fördern. Dies soll erreicht werden, indem die bestehende Bodennutzung planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung geschaffen werden. Gleichzeitig bildet der Bebauungsplan die Grundlage für eine ordnungsgemäße Erschließung der vorhandenen und ergänzenden Bebauung.

7. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Während der Bürgeranhörung am 12.12.1977 sowie durch schriftliche Stellungnahmen im Nachgang dazu wurden folgende Bedenken geäußert:

- gegen die Ausbaubreite der Straße,
- gegen die Aufhebung der Straßenanbindung "Am Karrenberg" an die Nevigeser Straße,
- zur Lärmbelästigung durch die B 224 N und
- zum Spielplatzstandort an der B 224 N.

Daraufhin wurde ein Gutachten zur Geräuschsituation "Am Karrenberg" (vgl. "Meßbericht und Gutachtliche Stellungnahme zur Geräuschsituation Am Karrenberg", Juli 1978) erstellt und alternative Spielplatzstandorte bewertet.

Nachdem Verhandlungen mit Trägern öffentlicher Belange zum Straßenausbau "Am Karrenberg" und dessen Anbindung an die Nevigeser Straße ergebnislos blieben, wurde der Bebauungsplan Nr. 547 - Am Karrenberg - in der Zeit vom 2. 1. 1979 bis 2. 2. 1979 erstmals öffentlich ausgelegt.

Während dieser öffentlichen Auslegung sind eine Vielzahl von Bedenken und Anregungen betroffener Anlieger eingegangen,

- gegen die Ausbaubreite der Straße "Am Karrenberg",
- gegen die Aufhebung der Straßenanbindung "Am Karrenberg" an die Nevigeser Straße,
- gegen den Spielplatzstandort und
- gegen die gestalterische Festsetzung einer Dachneigung von 35° - 45° im Bebauungsplangebiet.

Nach erneuten Verhandlungen mit den Trägern öffentlicher Belange konnte eine teilweise Zustimmung für die reduzierte Anbindung (keine Linksabiegung) an die Nevigeser Straße (L 107) erreicht und die Ausbaubreite in einem Teilabschnitt auf 7,50 m verringert werden. Mit diesen Änderungen der öffentlichen Verkehrsfläche wurde der geänderte Bebauungsplan in der Zeit vom 26.5.1981 bis 29.6.1981 öffentlich ausgelegt.

In der Offenlage des geänderten Bebauungsplanentwurfs wurden erneut Bedenken und Anregungen vorgebracht:

- gegen die geplante Ausweisung von WA-Gebieten in der Nachbarschaft zu einer Gießerei und
- für die Erweiterung der Baugrenze um 8,00 m x 14,00 m im 9 WA-Gebiet.

Um den Anregungen zur Erweiterung der Baugrenze und zur Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen folgen zu können, war eine Ergänzung des Bebauungsplans gemäß § 2a Abs. 7 Bundesbaugesetz notwendig.

Bei der Stellungnahme wurden zu beiden Ergänzungen Bedenken und Anregungen erhoben, denen nicht gefolgt werden konnte.

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 2.1.1979 bis 2.2.1979 bestanden seitens Träger öffentlicher Belange weiterhin Bedenken,

- teilweise gegen die Anbindung der Straße "Am Karrenberg" an die Nevigeser Straße (L 107) und
- dagegen, daß die Entsorgung (Abwasserbeseitigung) des Plangebiets nicht sichergestellt sei.

Nachdem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24.2.1981 diesen Bedenken nicht bzw. teilweise gefolgt war, dem geänderten Bebauungsplanentwurf Nr. 547 - Am Karrenberg - zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen hatte, teilte die Thyssengas GmbH im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan einen korrigierten Ergänzungsplan zu ihrem Leitungsnetz mit. Durch Beschluß des Rates der Stadt vom 28.4.1980 wurde die Gasfernleitung einschließlich eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten von Thyssengas in den geänderten Bebauungsplanentwurf vor der erneuten öffentlichen Auslegung übernommen.

Während der Offenlage des geänderten Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 26.5.1981 bis 29.6.1981 gingen erneut Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange ein,

- für die Festsetzung einer eingeschossigen überbaubaren Fläche zur Sicherung eines bestehenden Handwerksbetriebs und
- für die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation);
- dagegen, daß der Nachweis einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung noch nicht erbracht sei.

Um den Anregungen folgen zu können, war eine Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 2a Abs. 7 Bundesbaugesetz notwendig. Bei den Stellungnahmen zur Ergänzung einer Trafostation wurden Bedenken und Anregungen erhoben, denen nicht gefolgt werden konnte.

9. Festsetzungen

9.1 Bauliche Anlagen

Im Baustufen- und Bauzonenplan der ehemaligen Stadt Neviges war die Fläche als eingeschossiges bzw. zweigeschossiges Wohngebiet ausgewiesen.

Für ein Teilgebiet entlang der Kirchstraße setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 502 (Durchführungsplan Nr. 2 der ehemaligen Stadt Neviges) ein zweigeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise fest.

Bei der Abwägung, welche Art der baulichen Nutzung angesichts der vorhandenen großräumigen Gemengelage planerisch sinnvoll sei, war vom Bestand auszugehen. Da die Wohnbauflächen des Plangebiets und die gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Tönisheide überwiegend bebaut sind, würde die Überplanung einer der beiden Nutzungen zu einer einseitigen Begünstigung führen, die in keinem Verhältnis zum Planungsanlaß oder Bestand stünde. So würde beispielweise die Überplanung der vorhadnenen guten Wohnbausubstanz landfristig zu einer Verschlechterung des Wohnens führen und für die Wohnbevölkerung unverhältnismäßig große Nachteile entstehen. Andererseits würden betriebliche Nutzungsbeschränkungen oder Emissionsschutzmaßnahmen über das Maß der zur Zeit notwendigen gegenseitigen Rücksichtnahme hinaus den Betrieb in seiner Existenz und zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gefährden.

Nachdem eine gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation "Am Karrenberg" ergab, daß eine Geräuschbelästigung durch die Industrie trotz Mitwindrichtung nicht festgestellt werden konnte, mußte davon ausgegangen werden, daß das vorhandene allgemeine Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern und die Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung bzw. Erschließung zu schaffen seien. Auch bei den je nach Witterungslage und Windrichtung zeitweilig auftretenden Staub- und Geruchsimmissionen wird angenommen, daß sie u.a. aufgrund der Hanglage und Entfernung zur Industrie das Wohnen nicht nachhaltig beeinträchtigt. Dies wird dadurch bestätigt, daß sowohl in der Bürgeranhörung noch vom Gewerbeaufsichtsamt als Träger öffentlicher Belange Bedenken in dieser Hinsicht geäußert wurden.

Die Festsetzungen von allgemeinem Wohngebiet, Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschossen und Bauweise orientieren sich an der bestehenden Bebauung und sollen den Charakter des Wohnbereichs erhalten.

Auf Anregung eines Trägers öffentlicher Belange ist im 3 WA-Gebiet zusätzlich eine eingeschossige überbaubare Fläche festgesetzt worden, um den vorhandenen Handwerksbetrieb in seiner Entwicklung zu sichern.

Die festgesetzte Fläche orientiert sich am Bestand, weil sich der Betrieb in Umfang, Art, Zweckbestimmung und Betriebsgröße im Rahmen der vorwiegenden Wohnnutzung bewegt. Eine unbestimmte Erweiterung der Betriebsfläche um z.B. das Doppelte wurde nicht verfolgt, weil dadurch die wohnungsbezogenen Freiflächen (z.B. Spielfläche) erheblich eingeschränkt und insgesamt der ohnehin beeinträchtigte Wohnwert (B 224 N) weiter verschlechtert würde. Durch die jetzt getroffenen Festsetzungen wird der Bestandsschutz legalisiert. Auf diese Weise wird der Handwerksbetrieb in seinem Fortbestand einschließlich evtl. notwendiger Modernisierungen gesichert und gleichzeitig die Entwicklung des zum Teil eigen-genutzten Wohnens nicht gefährdet.

Für einen Kleinbetrieb mit größeren Emissionen im 9 WA-Gebiet ist eine gewerbliche Standortsicherung nicht beabsichtigt sondern eine Überplanung mit allgemeinem Wohngebiet festgesetzt worden, um die Weiterentwicklung der Wohnnutzung zu fördern und die Ausweitung störenden Gewerbes zu verhindern.

Die Festsetzungen der Baugrenzen im 4 WA-, 9 WA- und 10 WA-Gebiet sind getroffen worden, um eine günstige Nutzung der Bauflächen zu erreichen. Der Anregung, die Baugrenze im 9 WA-Gebiet um 8,00 x 14,00 m zu erweitern, wird gefolgt, weil der notwendige Abstand zur östlichen Nachbarbebauung eingehalten werden und die ungewollte Einsichtnahme durch beidseitige Abpflanzungen verhindert werden kann.

Der Alternative, eine nur eingeschossige Bebauung (0,4 GRZ, 0,5 GFZ) festzusetzen, wurde nicht gefolgt, weil die zukünftig überbaubare Fläche um min. eine Geschoßhöhe hangabwärts liegt und mit ca. 29 m ein ausreichender Abstand besteht.

9.2 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 103 BauO NW)

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Giebeldächer (Walmdach neben Satteldach) mit Dachneigungen zwischen 27° bis 58° sowie kleinteiligen Gaubenausbildungen.

Nachdem von mehreren Bürgern angeregt wurde, die Dachneigung mit max. 30° festzusetzen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Dachneigungen von 25° bis 40° festgesetzt. Dies verhindert extrem hohe Dächer, die sich bei tiefen Baukörpern ergeben könnten. Andererseits verbleibt ein ausreichender Spielraum für die individuelle Gestaltung von baulichen Anlagen. Eine Dachneigung von max. 30° erscheint nicht sinnvoll, da die bisherige Bebauung zum Teil steilere Dächer aufweist und eine zu weitgehende Beschränkung der typischen Eigenart der Siedlung widerspräche.

9.3 Erschließung

Die Anliegerstraße "Am Karrenberg" erschließt ein Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise, so daß die Anliegerstraße vorwiegend dem PKW-Verkehr dient, dessen Fahrtquelle bzw. Fahrtziele innerhalb dieser Straßen liegen.

Die größere, bisher nicht bebaute Fläche im nördlichen Teil des Plangebiets wird durch eine Stichstraße erschlossen. Ein späterer Anschluß der nördlich dieses Plangebiets liegenden Flächen zwischen Kirchstraße / Kuhlendahler Straße / B 224 N ist von der Straße Am Karrenberg vorgesehen.

Der Erschließung des Plangebiets lag die Absicht zugrunde, den Verkehr auf einer Sammelstraße -Kirchstraße- zu konzentrieren und den Wohnbereich durch Stichstraßen zu erschließen -Am Karrenberg und einmündende Stichstraßen-.

Nachdem die betroffenen Anlieger bei einer solchen Erschließungslösung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch hin- und zurückfahrende Fahrzeuge befürchteten, sieht der Bebauungsplan nun die Anbindung der Straße "Am Karrenberg" an die Nevigeser Straße (L 107) vor. Es ist auf Dauer beabsichtigt, die Straßenanbindung nur für Rechtsabbieger zu ermöglichen, da dies bei dem geringen Verkehrsaufkommen der Anliegerstraße "Am Karrenberg" ausreichend ist.

Die Bedenken, daß zu einem späteren Zeitpunkt die Ein- und Ausfahrt durch das Linksabbiegen gefordert werden könnte, werden nicht geteilt, weil weder von einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs noch mit einer Änderung der geplanten Verkehrslösung ausgegangen werden kann.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gegen die Ausbaubreite der Straße "Am Karrenberg" haben zu einer Änderung des Straßenquerschnitts auf 7,50 m in einem Teilabschnitt geführt, so daß die bestehenden privaten Stellplätze erhalten bleiben und nur ein schmaler Streifen an der östlichen Straßenseite für den Straßenausbau beansprucht wird.

Für den Straßenabschnitt vom geplanten Spielplatz bis zur Einmündung in die Kirchstraße ist ein Straßenquerschnitt von 8,50 m vorgesehen, um einen Straßenraum mit beidseitigem Bürgersteig zu gewährleisten.

Im Bereich der Häuser Am Karrenberg Nr. 17a und 19a ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit wird der Zugang der Allgemeinheit zu den östlich des Bebauungsplangebiets gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen gewährleistet.

Außerdem soll dadurch die Zufahrt zu den anliegenden Grundstücken gesichert werden.

9.4 Ruhender Verkehr

Da es sich um ein offen bebautes, in Teilgebieten maximal dreigeschossig bebaubares Wohngebiet handelt, werden keine öffentlichen Parkplätze gesondert festgesetzt.

Der Bedarf von ca. 240 Stellplätzen für die bestehenden und zukünftigen ca. 160 Wohneinheiten soll durch private Stellplätze abgedeckt werden.

9.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplanentwurf hat die Thyssengas GmbH einen korrigierten Ergänzungsplan zu ihrem Leitungsnetz zugesandt. Hierbei stellte sich heraus, daß die vorhandene Leitungsführung im Plangebiet im Zuge des Ausbaus der B 224 N verlegt worden war.

Um Betrieb und Unterhaltung der Ferngasleitung zu sichern, war die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts notwendig. Dadurch wird weder die geplante noch die vorhandene Nutzung beeinträchtigt.

Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft hat als Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung vom 2.1.1979 bis 2.2.1979 gefordert,

1. daß innerhalb von 5 Jahren mit der Erweiterung der Kläranlage in Velbert-Nevigés begonnen wird,
2. daß Bauvorhaben nur genehmigt werden, wenn deren Erschließung gesichert ist,
3. daß eine Verlängerung des nördlichen Anschlusses zur Quelle des Kannebachs nicht beabsichtigt ist und
4. daß gemäß § 9a Abs. 1 Bundesbaugesetz die Nutzung der ausgewiesenen Baugebiete erst nach Erweiterung der Kläranlage Velbert-Nevigés zugelassen werden soll, damit die ausreichende Reinigung des Abwassers sichergestellt ist.

Durch entsprechende Erklärungen des Ruhrverbandes zu 1. und der Stadt Velbert zu 2. und 3. ist diesen Bedenken gefolgt worden.

Die Bedenken zu 4. richteten sich gegen Neubauvorhaben auf bisher unbebauten Grundstücken im 4 WA-, 9 WA- und 10 WA-Gebiet.

Der Auffassung des Trägers öffentlicher Belange, daß nach Aufstellung des Bebauungsplans Vorhaben befristet bis zu 4 Jahren (gem. § 9a Abs. 1 BBauG) unzulässig sein sollen, die nach § 34 BBauG zulässig wären bzw. für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, kann nicht gefolgt werden.

Der Bebauungsplan beabsichtigt vordringlich die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bodennutzung und die Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Erschließung (Straßenausbau) der vorhandenen Bebauung. Durch die geringfügige Ergänzung dieser Bebauung sowie den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise entstehen max. ca. 30-35 Wohneinheiten, so daß nur geringfügige zusätzliche Abwassermengen im Vergleich zur Gesamtmenge der Abwässer erzeugt werden.

Das Plangebiet wird außerdem über vorhandene bzw. zu erweiternde Kanäle entsprechend dem am 27.02.1975 gemäß § 45 LWG genehmigten Generalentwässerungsplan der ehemaligen Stadt Nevigés durch die Kläranlage Velbert-Nevigés entwässert.

Nachdem der Ruhrverband glaubhaft erklärt hat, daß geplant ist, im Jahr 1984 mit dem Bau einer Kläranlage zu beginnen bzw. die vorhandene Kläranlage zu erweitern, besteht seitens der Stadt kein Zweifel an der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung in angemessener Frist. Diese Auffassung wird dadurch bestätigt, daß der Ruhrverband bis zu einer endgültigen Regelung der Abwasserbehandlung für Nevigés und Langenberg die Leistungsfähigkeit der Kläranlage Nevigés verbessern wird.

Diese Lösung zur Verbesserung der Behandlungskapazität sieht vor, daß durch Änderung der Vorklärbecken das Vorklärvolumen auf rd. 800 m³ erweitert wird. Dadurch erhöhen sich die Durchflußzeiten bei der für die nächsten Jahre sicherheitshalber auf 105 l/s festgelegten Trockenwettermenge auf 2,1 h, bei $2Q_{tr} = 210$ l/s auf 1,05 h. Die Erhöhung der Aufnahmefähigkeit der Vorklärung auf 210 l/s erlaubt ferner die Schließung des städtischen Regenablasses vor der Kläranlage und eine betriebssichere Behandlung der Abwasser im biologischen Teil mit der bereits vor Jahresfrist um ein Becken von 110 m³ Inhalt erweiterten Nachklärung und im Schönungsteich.

Der Auffassung des Ruhrverbandes, daß mit dieser betrieblichen Ergänzung die Leistungsfähigkeit zufriedenstellend und ordnungsgemäß gegeben ist, hat sich das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft gegenüber Bebauungsplänen mit geplanten ca. 180 Wohneinheiten (Südhang Lübkesberg), ca. 60 Wohneinheiten (Carl-Orrf-Straße) und ca. 70 Wohneinheiten (Am Lohbach) angeschlossen.

Auch ohne Ergänzung dieser Leistungsfähigkeit wird seitens der Stadt die Auffassung vertreten, daß für die zusätzlichen 30 - 35 Wohneinheiten im Bebauungsplanentwurf Nr. 547 - Am Karrenberg - einer Regelung gemäß § 9a Abs. 1 BBauG planerisch nicht gefolgt werden kann.

Ein befristeter Baustopp würde voraussetzen, daß die überbaubaren Flächen im 9 WA- und 10 WA- Gebiet kurzfristig bebaut würden und eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung bei der Fertigstellung dieser Bauvorhaben nicht gewährleistet wäre. Dies ist aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erwarten, da konkrete Bauabsichten nur für einzelne Bauvorhaben außerhalb dieser Gebiete bestehen.

Demgegenüber sieht der Ruhrverband in seiner langfristigen Planung vor, den Sammler von Neviges nach Langenberg und die Erweiterung der Kläranlage Kupferdreh 1985 - 1990 durchzuführen.

Während der Offenlage vom 26.5.1981 bis 29.6.1981 regten die Stadtwerke Velbert an, im 10 Wa-Gebiet gegenüber dem Haus "Am Karrenberg 17" eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) festzusetzen, um den steigenden Bedarf an elektrischer Versorgung der bestehenden und geplanten Nutzung sicherzustellen. Da ein Standort an der geplanten Stichstraße (Erschließung des 9 WA- und 10 WA-Gebiets) für die kurzfristige Errichtung einer Trafostation nicht geeignet ist, wird die Fläche im 10 WA-Gebiet vorgesehen.

Die Bedenken gegen die Notwendigkeit einer solchen Versorgungsfläche werden nicht geteilt, weil unabhängig von einer zukünftigen Bebauung auch der steigende Bedarf der bestehenden Nutzungen gesichert werden muß. Auch den Bedenken gegen den Standort kann nicht gefolgt werden, weil durch ein Abrücken von der Straßenbegrenzungslinie erhöhte Aufwendungen für den Versorgungsträger entstehen, zusätzliche Fläche beansprucht wird und durch die Hanglage die Trafostation erst recht in das optische Blickfeld der gegenüberliegenden Wohnbebauung rücken würde.

9.6 Immissionsschutz

Für die an das Plangebiet angrenzende B 224 N ist ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden sowie eine gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation Am Karrenberg eingeholt worden.

Um einen ausreichenden Abstand der Wohnbebauung von der B 224 N zu sichern, wird im Bebauungsplanentwurf eine 20 m breite Anbauverbotszone sowie eine 40 m breite Anbaubeschränkungszone festgesetzt, die als Schutzzone von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Der angrenzende Teil des Plangebiets wird außerdem durch einen Erdwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand gegen die Geräusch-Emissionen der B 224 N geschützt.

Das Gutachten zur Geräuschsituation (vgl. Schlipkötter, Paulsen : Messbericht und gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation "Am Karrenberg", Velbert, Juli 1978) ergibt für einen Teil des Gebietes nahe der B 224 N über den Planungsrichtpegeln für allgemeine Wohngebiete liegende Werte. Deshalb ist das Gutachten Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 547 - Am Karrenberg -.

Bei der Errichtung oder Änderung von Wohnungen an der östlichen Straßenseite Am Karrenberg Nr. 21-27 und Nevigeser Straße Nr. 341 und 343 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Gutachten vorzusehen.

9.7 Spielflächen

Im Bebauungsplangebiet wird ein Spielplatz für schulpflichtige Kinder festgesetzt, um die flächen- und bedarfsdeckende Versorgung mit Spielflächen zu gewährleisten. Der Nachweis dafür erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gemäß "Rd. Erl. des Innenministers vom 31.7.1974 - VC 2-901.11 - Hinweise für die Planung von Spielflächen", geändert durch "Rd. Erl. d. Innenministers vom 29.3.1978 - VC 2/VC 4 901.11 -".

Gegen den Standort des Spielplatzes sind mehrmals Bedenken geäußert worden. Diese Bedenken richteten sich gegen den Spielplatz zwischen B 224 N und der Anliegerstraße "Am Karrenberg", weil er durch die Nähe der B 224 N zu gefährlich und mit erheblichen Belästigungen durch schädliche Umwelteinwirkungen zu rechnen sei.

Als Alternative zu dem Standort an der B 224 N wurden zwei andere Standorte beurteilt:

- nördlich außerhalb des Plangebiets,
- innerhalb des Plangebiets im 9 WA- oder 10 WA-Gebiet.

Der Standort außerhalb des Plangebiets wurde verworfen, weil die Planungssicherung einer geeigneten Fläche nicht absehbar ist, so daß eine Versorgung auch langfristig nicht gewährleistet wäre.

Die mögliche Alternative, im 9 WA-Gebiet oder 10 WA-Gebiet einen Kinderspielplatz festzusetzen, wurde nicht verfolgt, weil dort die Belange der Freizeit und Erholung einer größeren Anzahl von Anliegern entgegenstehen und die Nutzung überbaubarer Flächen entfallen würde.

Demgegenüber wird die Gefährdung und Belästigung durch schädliche Umwelteinwirkungen geringer beurteilt. Durch vorhandene Schallschutzmaßnahmen an der B 224 N (Schutzwall und Schallschutzwand) sowie zusätzlich anzubringende Bepflanzungen mit ca. 3,00 m in der Höhe und ca. 10,00 m in der Tiefe ist der Spielplatz ausreichend gegenüber der B 224 N abgeschirmt.

10. Bodenordnung

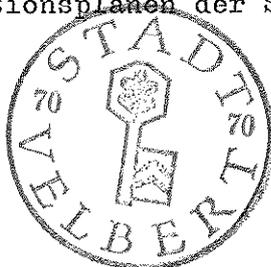
Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit dafür ergeben sollte, soll dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

11. Kosten und Finanzierung

Durch die Erschließung des Baugebiets und den Ausbau des öffentlichen Kinderspielplatzes entstehen Kosten in Höhe von ca. 667.000,-- DM, wovon der gesetzliche Anteil in Höhe von ca. DM 66.700,-- auf die Stadt Velbert entfällt.

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

Velbert, 12.10.1981



Der Stadtdirektor
In Vertretung

Vorigt
(Vollgt)

Beigeordneter/Stadtbaurat

Spielflächenplanung

1. Rechtliche und methodische Grundlage

1.1 Bundesbaugesetz

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

1.2 Runderlaß des Innenministers NW vom 31.07.1974 und 29.03.1978

In diesem Runderlaß 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. 547 - Am Karrenberg - baut auf dem o.a. Erlaß auf.

2. Zur Methode des Spielflächenplanes

Im Erlaß werden drei Arten von Spielbereichen mit unterschiedlichen Funktionen und Einzugsbereichen unterschieden:

MERKMALE

Spielbereich Kriterium	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. Pkt. 3 des Erlasses der folgenden Planung zugrundegelegt (Einwohnerdichte ca. 100 Ew/ha).

Den einzelnen Spielbereichen wird folgender Anteil zugeordnet:

Spielbereich A	=	50 %
Spielbereich B	=	30 %
Spielbereich 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 Spielflächenbedarf

In dem Einzugsbereich wohnen ca. 2000 Einwohner. Aufgrund dieses Bebauungsplanes wird sich die Einwohnerzahl nur leicht erhöhen, so daß für die zukünftige Entwicklung von ca. 2100 Einwohnern ausgegangen werden kann.

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 5.040 qm. Bei einem Flächenanteil von 50 % für den Spielbereich A entsteht ein Bedarf von 2520 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. 2800 qm haben und somit bedarfsdeckend sein.

4. Spielbereich B

4.1 Einzugsbereich

Der in der Spielflächenplanung für den Spielbereich B ausgewiesene Standort "Am Karrenberg" liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 547 -Am Karrenberg-. Dieser Spielplatz soll den Einzugsbereich zwischen Kuhlendahler Straße im Norden, Nevigeser Straße im Westen und B 224 N im Osten versorgen.

4.2 Spielflächenbedarf

Im Einzugsbereich wohnen ca. 700 Einwohner. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden ca. 30 - 35 Wohneinheiten die bestehende Bebauung ergänzen, so daß für die Spielflächenplanung von ca. 800 Einwohnern auszugehen ist.

Bei einer Einwohnerdichte von ca. 100 Ew/ha wird ein Bedarf von 2,4 qm Spielfläche je Einwohner im Rd.Erl. des Innenministers zugrunde gelegt. Dadurch entsteht ein Spielflächenbedarf von 1920 qm. Bei einem Flächenanteil von 30 % für den Spielbereich B besteht ein Bedarf von ca. 600 qm.

4.3 Im Bebauungsplan Nr. 547 -Am Karrenberg- wird ein Spielplatz vom Typ B zwischen der Straße Am Karrenberg und der B 224 N festgesetzt.

Die mögliche Alternative, den Spielplatz in die Mitte des Plangebiets zu legen, wurde von der Gemeinde nicht verfolgt, da hier die Belange der Freizeit und Erholung einer großen Anzahl von Anwohnern entgegenstehen. Außerdem wäre hierdurch eine optimale Nutzung bebaubarer Wohnungsbauf lächen eingeschränkt worden.

Der festgesetzte Spielplatz ist durch einen Erdwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand gegenüber der B 224 N abgeschirmt. Durch zusätzliche Bepflanzungen ist beabsichtigt, einen ausreichenden Schutzabstand zur Lärmschutzwand und den direkt angrenzenden Wohngebäuden einzuhalten.

Die festgesetzte Fläche ist auf Grund ihrer Größe bedarfsdeckend.

5. Spielbereich C

5.1 Einzugsbereich und Spielflächenbedarf

Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz an der Straße Am Karrenberg soll den Wohnungsnahbereich mitversorgen. Im Plangebiet ist nach Realisierung bebaubarer Flächen mit ca. 430 Einwohnern zu rechnen. Daraus ergibt sich ein Bedarf für Spielflächen vom Typ C von ca. 200 qm.

5.2 Spielflächenplanung

Die festgesetzte Fläche im Plangebiet kann auf Grund ihrer Größe diesen Bedarf decken. Ein weiterer C-Platz wird auf dem Platz vor der katholischen Kirche, Kuhlendahler Straße, mit ca. 330 qm vorgesehen.

6. Zusammenfassung

Die Versorgung mit A, B und C Spielplätzen ist nach Festsetzung des Spielplatzes Am Karrenberg sowohl flächen- wie auch bedarfsdeckend, so daß im Bebauungsplangebiet und im Ortsteil Tönisheide eine gute Spielflächenausstattung vorliegt.