



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 605 c - Am Berg - in der Fassung vom 15.06.1988 gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Schnittpunkt größerer Wohnbereiche: Grünheide, Wordenbeck, Kostenberg und Nedderheide. Es umfaßt das Gelände nördlich der Heiligenhauser Straße bzw. Poststraße von Heiligenhauser Straße Nr. 28 a bis Poststraße Nr. 126. Bei den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen handelt es sich um allgemeine, an der Mozartstraße um überwiegend reine Wohngebiete.

Für Teile des Plangebietes galten bisher die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 605 (Durchführungsplan Nr. 5 der ehemaligen Stadt Velbert vom 26.10.1961), die aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden sollen.

Der Geltungsbereich wurde nachträglich auf die Flurstücke 735 (Mozartstraße 10) und 1110 (Mozartstraße 8) ausgedehnt, weil sich die Zweckmäßigkeit zur Regelung der Bebauung auch dieser Flurstücke im Laufe der Planung ergeben hat.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Eckbereich Jahnstraße/Poststraße gemischte Baufläche dar, damit sich für die umgebenden Wohnbereiche Ergänzungen des Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsangebotes entwickeln können. Auf dieser Grundlage wurden Bebauungsplanentwürfe in der Fassung vom 03.05.1982 (1. Offenlage) sowie in der Fassung vom 18.06.1986 (2. Offenlage) öffentlich ausgelegt und letzterer am 24.03.1987 als Satzung beschlossen.

Die darin enthaltene Festsetzung zur Einschränkung der Übertragung von Körperschall auf Wohnungen durch in kleinflächigen Mischgebieten auch allgemein zulässige sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wurde vom Regierungspräsidenten Düsseldorf nicht genehmigt, weil die angegebenen besonderen städtebaulichen Gründe für eine derartige Festsetzung nicht als ausreichend angesehen wurden. Die Festsetzung eines Mischgebietes beinhaltet, daß die diesem Gebietstyp inwohnende Problematik der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe auch innerhalb des Mischgebietes (z.B. durch entsprechend große Bauflächen) lösbar sein müsse.

Bei einem kleinflächigen Mischgebiet mit kleinen überbaubaren Flächen sei dies nicht gewährleistet. Die Festsetzung sei städtebaulich nicht zu rechtfertigen, auch wenn sie im geltenden Flächennutzungsplan ausdrücklich so enthalten sei.

Vor diesem Hintergrund beschloß der Planungsausschuß am 26.04.1988, anstatt eines Mischgebietes im Bebauungsplan nunmehr allgemeines Wohngebiet auszuweisen und den Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Diese Änderung ist nunmehr erfolgt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Seit Abriß eines Gewerbebetriebes im Bereich der Mozartstraße/Poststraße ist das für die Begrenzung und Gestaltung des öffentlichen Raumes bedeutsame Grundstück unbebaut. Nach der Umgestaltung der Hauptverkehrsstraße Heiligenhauser Straße/Jahnstraße und Heidestraße/Poststraße ist im Vergleich zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine veränderte Ergänzung der Bebauung dringlich geworden. Auch für Grundstücke an der Mozartstraße ist eine Neuordnung zweckmäßig.

Innerhalb des Plangebietes sowie außerhalb im Bereich Poststraße/Jahnstraße wird die Umgebungsbebauung durch teils allgemeine, überwiegend aber reine Wohngebiete geprägt. Das Ziel einer Abrundung dieser Wohnbebauung mit Dienstleistungsangeboten (z.B. durch erdgeschossige Läden u.ä.) ist auch bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes trotz der Immissionsbelastungen durch die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen städtebaulich noch vertretbar.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.1 Allgemeines Wohngebiet (1 WA)

Im 1 WA-Gebiet dienen die bestehenden Gebäude seit ihrer Errichtung (um 1960) vorwiegend dem Wohnen. Zwar haben sich Läden zur Versorgung umgebender Wohngebiete angesiedelt, sie sind aber auf das Erdgeschoß beschränkt und überschreiten nicht die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Zur Straßenseite sind Schallschutzvorkehrungen erforderlich, die in Verbindung mit straßenabgewandten Freiflächen gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen.

Die Alternative, "Mischgebiet" festzusetzen, wurde nicht weiterverfolgt, weil dann durch hinzutretende störende Nutzungen die Wohnruhe auch der angrenzenden Wohnbebauung beeinträchtigt werden könnte.

4.2 Allgemeines Wohngebiet (2 WA)

Eine andere Festsetzung als die eines Wohngebietes ist mit Rücksicht auf die außerhalb des Plangebietes unmittelbar angrenzenden reinen Wohngebiete nicht sinnvoll. Überbaubare Flächen und Flächen für Garagen werden nur entlang der Mozartstraße ausgewiesen, um im Eckbereich eine zurückliegende Bebauung zu vermeiden und statt dessen wohnnahe Freiflächen zu sichern.

Die Alternative von zusätzlichen Bauflächen im Hinterland wurde nicht weiterverfolgt, weil dadurch eine Verdichtung eintreten würde, ausgleichende Freiräume für eine II-geschossige Straßenrandbebauung wegfallen und weiterer Anliegerverkehr erzeugt würde.

Andere hinterliegende Bauflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes können nicht zur Begründung auch einer hinterliegenden Baufläche im 2 WA-Gebiet herangezogen werden, da im Eckbereich kleinere Grundstücke mit geringeren Abständen zwischen weit höheren Gebäuden und bedingt durch die Höhenverhältnisse teilweise nur im Schatten liegende Wohngebäude entstehen würden.

Um eine Abstufung vom I-geschossigen Wohngebiet an der Mozartstraße zu der III-geschossigen Straßenrandbebauung an der Poststraße herzustellen, ist als Zahl der Vollgeschosse II festgesetzt.

4.3 Allgemeines Wohngebiet (3 WA)

Bei den Festsetzungen für eine Straßenrandbebauung entlang der Poststraße wird vom Fortbestand der vorhandenen Bausubstanz und deren geringfügiger Ergänzung ausgegangen. Geringere Dichtewerte werden nicht angestrebt, um bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

4.4 Allgemeines Wohngebiet (4 WA)

In diesem Baugebiet wird einerseits von dem Fortbestand des Gebäudes Heiligenhauser Straße 2 - 4 und andererseits von einer den öffentlichen Raum begrenzenden Neubebauung ausgegangen. Durch den Ausbau des Kreuzungsbereiches, insbesondere mit einem Fußgängertunnel, wurde die Erreichbarkeit der nördlichen Seite der Heiligenhauser Straße wesentlich verbessert. Für die bisher nur teilweise bebauten Eckgrundstücke ergeben sich dadurch günstige Standortbedingungen für eine Wohn-, Dienstleistungs- und Geschäftsnutzung.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird im Vergleich zu einem Mischgebiet das Nutzungsspektrum, insbesondere hinsichtlich reiner Geschäftsgebäude und der Möglichkeit zur Errichtung sonstiger Gewerbebetriebe, wesentlich eingeschränkt.

Angesichts der Kleinräumigkeit des Gebietes, der Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung sowie der vom Grundstückseigentümer bisher vorgelegten Nutzungsabsichten ist aber das städtebauliche Ziel einer Abrundungsbebauung auch innerhalb der jetzt beabsichtigten Festsetzungen möglich.

Zur wirksamen Abschirmung der reinen Wohngebiete an der Mozartstraße ist die Festsetzung von geschlossener Bauweise sinnvoll, zumal das vorhandene Gebäude Heiligenhauser Straße 2 - 4 ohne Grenzabstand besteht. Die überbaubare Fläche wird nicht über Eck in die Mozartstraße verlängert, weil für eine derartige Eckbebauung eine unerwünschte Erhöhung der höchstzulässigen Geschößflächenzahl ohne Vorliegen besonderer städtebaulicher Vorteile erforderlich wäre.

Gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 605, der ein IV-geschossiges Geschäftsgebiet mit Bautiefen von 11,0 m in geschlossener Bauweise festsetzt, bedeuten die beabsichtigten Festsetzungen eine Herabstufung. Die bisher vorgelegten Bauabsichten des Eigentümers enthielten stets Wohngebäude mit Läden sowie auch ein Gebäude für kirchliche Zwecke, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Ein Anspruch auf Entschädigung bestünde gemäß § 42 Abs. 3 BauGB "für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung"; die Flurstücke 532, 531, 536 und 549 wurden aber von der Stadt ohne Bebauung erworben und sind auch heute unbebaut, so daß kein nennenswerter Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ersichtlich ist.

4.5 Reines Wohngebiet (WR-Gebiet)

Die Bebauung an der Mozartstraße innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird geprägt durch Einfamilienhäuser. Es ist beabsichtigt, die vorhandene Bebauung durch Ausweisung von Flächen für Einzel- und Doppelhäuser abzurunden. Zur Erschließung und Errichtung ausreichender Stellplätze für die hinterliegenden Bauflächen ist die Festsetzung eines befahrbaren Wohnweges für die Anlieger erforderlich. Die Alternative einer Reihenhausbauung mit größeren überbaubaren Flächen wird nicht weiterverfolgt, weil damit eine Bebauungsverdichtung einschließlich notwendiger Erschließungsflächen bewirkt würde, die sich in eine vorwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägte Umgebung städtebaulich nicht harmonisch einfügen würde.

5. Sonstige Flächen

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)

Das Schulgebäude ist in seiner jetzigen Gliederung und Höhe ein wichtiger Bestandteil für die optische Begrenzung des öffentlichen Straßenraumes im Einmündungsbereich der Jahnstraße. Da außerdem die Notwendigkeit zu einer großflächigen Schulerweiterung gegenwärtig nicht erkennbar ist, wird im wesentlichen die bestehende überbaubare Fläche festgesetzt. Zusätzliche Regelungen für den ruhenden Verkehr haben sich beim Ausbau der Heiligenhauser Straße ergeben.

5.2 Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden im allgemeinen (WA) und im reinen Wohngebiet (WR) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Wohnwege für die Anlieger festgesetzt, damit die Zufahrt zu den Grundstücken und notwendigen Stellplätzen abschließend geregelt ist.

Die für das reine Wohngebiet und für das allgemeine Wohngebiet beabsichtigte Beschränkung der Stellplätze bzw. Garagen ist erforderlich, damit angemessene Garten- und Grünflächen bei den Wohngebäuden entstehen. Um im 4 WA-Gebiet eine intensive Bauflächenausnutzung zu ermöglichen, werden Pkw-Stellplätze bzw. Garagenflächen nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und auf die Geschoßfläche angerechnet, um deren Errichtung innerhalb der Baugrenzen (z.B. im Untergeschoß) zu fördern.

Dies ist deshalb gerechtfertigt, weil zwischen straßenzu- und straßenabgewandter Seite voraussichtlich ein Geschoßhöhenunterschied besteht, dessen Nutzung sich als Garagengeschoß anbietet. Eine andere, insbesondere weitergehende Verdichtung oder die Festsetzung größerflächiger Stellplätze wird angesichts der dann hohen baulichen Verdichtung mit entsprechend geringen Gartenflächen im Eckbereich nicht verfolgt.

5.3 Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die derzeit noch in den Flurstücken 531 und 536 liegenden Kabelkanäle der Deutschen Bundespost können als Erdkabel in den jetzigen Gehweg verlegt werden. Die anfallenden Schmutz- und Regenwässer im Bebauungsplangebiet werden in den Sammelkanal Rinderbachtal geleitet, der in die Kläranlage Abtsküche in Heiligenhaus führt.

Im Generalentwässerungsplan der Stadt Velbert ist diese Abwasserbeseitigung dargestellt. Der Regenrückhaltesammler Offerbusch sowie die Erneuerung des Kanals in der Poststraße sind fertiggestellt.

Der Umbau des Regenüberlaufbeckens "Im Bleek" ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt für 1989 vorgesehen. Aus organisatorischen und eigentumsrechtlichen Gründen konnte mit dem Bau noch nicht begonnen werden. Da durch die Festsetzungen lediglich eine Abrundung bzw. Neuordnung einer planungsrechtlich ohnehin zulässigen Bebauung erfolgte, sind die städtebaulichen Belange der Neuordnung höher zu bewerten als einzelne noch ausstehende, entwässerungstechnische Sanierungsmaßnahmen.

7. Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegen gutachtliche Stellungnahmen zur Geräuschsituation vom 05.10.1979, August 1981 und Oktober 1985 vor. Die letztgenannte Stellungnahme basiert auf Geräuschemessungen mit gleichzeitigen Verkehrszählungen aus dem Jahre 1984. Dabei ergaben sich gegenüber den früheren Stellungnahmen, die auf Prognosen beruhten, deutlich abweichende Verkehrsmengen. Der Unterschied rührt daher, daß die Verkehrsströme aufgrund noch nicht fertiggestellter bzw. zurückgestellter Bauvorhaben zur Zeit noch über die innerörtliche B 227 fließen.

Für die Bemessung notwendiger passiver Schallschutzvorkehrungen wird deshalb eine auf dem Meßergebnis 1984 beruhende Prognose zugrunde gelegt. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 227 ergeben sich für das 1 WA-Gebiet, 4 WA- und 3 WA-Gebiet unterschiedliche Dämmwerte auf den straßenzugewandten Seiten. Bedingt durch größere Entfernungen und schallabschirmende Straßenrandbebauung ist im 2 WA-Gebiet und WR-Gebiet kein Schallschutz erforderlich.

8. Umweltverträglichkeit

~~Im Altlastenverzeichnis des Kreises Mettmann sind für das Plangebiet keine Altablagerungen verzeichnet. Von dem von 1910 bis 1975 auf dem Flurstück 532 ansässig gewesenen, kleinflächigen Gewerbebetrieb wird eine, die geplanten Nutzungen beeinträchtigende Altablagerung nicht befürchtet, weil Erkundigungen und eigene Beobachtungen keine Anhaltspunkte dafür gegeben haben.~~

- 7 -

Aufgrund der isolierten Lage und dem geringen Ausmaß der Brachen ist eine eigenständige Entwicklung von Flora und Fauna mit nachhaltiger Begünstigung von Luftgüte und Wasserhaushalt nicht zu erwarten. Deshalb ist eine maßvolle Abrundung der Wohnbebauung trotz Verminderung der durch Abbruch entstandenen Freiflächen umweltverträglich.

9. Bodenordnung

Es wird erwartet, daß die Bodenordnung, die zur Realisierung des Bebauungsplans erforderlich ist, auf freiwilliger Basis durchgeführt wird. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist evtl. eine gesetzliche Umlegung einzuleiten, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll. Durch die Ausweisung "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" im 4 WA- und WR-Gebiet kann den betroffenen Grundstückseigentümern gegenüber der Stadt ein Übernahmeanspruch gemäß § 40 BauGB entstehen.

10. Kosten und Finanzierung

Der Ausbau der Heiligenhauser Straße/Heidestraße ist vollzogen. Durch zusätzliche Festsetzungen entstehen der Stadt bei Verwirklichung des Bebauungsplanes überschlägig geschätzte Kosten in Höhe von 40.000,-- DM, die durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt gedeckt werden.

Velbert, 11.08.1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

8. Umweltverträglichkeit (Ergänzung)

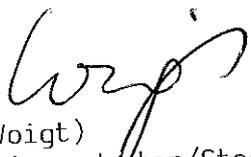
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt die Altlast 7189/3 Ve des Altlastenkatasters für den Kreis Mettmann vom Oktober 1990. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Empfehlungen der "Gefährdungsabschätzung Velbert 'Am Berg'" der Ingenieurgemeinschaft Prof. Dr.-Ing. Jessberger und Partner vom Dezember 1990, Seite 27 - 30 sowie Anlage 1.2, zu beachten.

Über diese im Baugenehmigungsverfahren regelbare Vorsorge hinaus bestehen keine Unverträglichkeiten mit den geplanten städtebaulichen Nutzungen. Deshalb soll der am 28.09.1989 gefaßte Beschluß über den Bebauungsplan Nr. 605 c - Am Berg - als Satzung bestehen bleiben und es wird die Eintragung eines Hinweises auf die empfohlenen Maßnahmen als ausreichend angesehen. Aus den Aussagen der Gefährdungsabschätzung ergibt sich keine Notwendigkeit zu einer weitergehenden Ergänzung oder Änderung des Bebauungsplanes oder dessen Begründung.

Die auf Seite 6 dieser Begründung vorgenommene Streichung und die vorstehende Ergänzung erfolgte aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 16.10.1991 und des hierzu ergangenen Ratsbeschlusses.

Velbert, 05.03.1992

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat