

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 605 d - Don-Bosco-Straße -
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Anlaß der Planaufstellung

Da sich durch die Verlegung der Straßeneinmündung Poststraße/Heidestraße sowie dem Ausbau der Heidestraße veränderte Bedingungen auch für die bauliche Entwicklung des Plangebietes ergeben und die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 605 nicht mehr neueren Bauabsichten entsprechen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz erforderlich.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt nach dem Gesichtspunkt der erforderlichen Neuordnung. Es umfaßt die Teilfläche nordöstlich der Heidestraße/Poststraße des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 605. Das bisher geltende Ortsrecht wird durch den Bebauungsplan Nr. 605 d - Don-Bosco-Straße -, soweit es dessen Geltungsbereich betrifft, aufgehoben und tritt mit Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

3. Vorbereitende Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist als Entwurf fertiggestellt, mit den Trägern öffentlicher Belange in den Grundzügen abgestimmt und hat öffentlich ausgelegen. Darin ist das Plangebiet durch Wohnbaufläche (nördlich Heidestraße), Fläche für den Gemeinbedarf (Ecke Poststraße/Heidestraße), Grünfläche (Sportanlage Poststraße) und Sondergebiet für eine Gemeinschaftslehrwerkstatt (Poststraße) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht seinen Darstellungen. Er wird vorzeitig aufgestellt, weil ohne diesen Bebauungsplan eine geordnete Entwicklung des Kreuzungsbereichs 'Am Berg' nicht sichergestellt wäre, da das bestehende Ortsrecht überholt ist.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll die Erweiterung der bestehenden Bausubstanz sicherstellen. Insbesondere sollen kirchliche Erfordernisse gefördert und der Ausbau des Kindergartens ermöglicht werden. Gleichzeitig besteht das Ziel, die Bedingungen des Sports und des Wohnens zu verbessern.

5. Festsetzungen

5.1 Baugebiete

5.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche, Kindergarten, Jugendwohnheim)

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (übernommener Durchführungsplan Nr. 5 der ehemaligen Stadt Velbert) Nr. 605 sind die vorhandenen Gebäude Poststraße 191/193, Heidestraße 200 und 202 als Wohngebiet mit engen Baugrenzen (Bautiefe teilweise 10 m) festgesetzt.

Dies engt den Spielraum zur Entwicklung kirchlicher Wohnbauten sowie Gemeinbedarfseinrichtungen unnötig ein und verhindert, daß der Planungsträger seinen zukünftigen baulichen Aufgaben nachkommen kann. Um diese Einschränkungen zu beseitigen, wird an der Ecke Poststraße/Heidestraße insgesamt eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche, Kindergarten, Jugendwohnheim) festgesetzt.

Bei der Festsetzung von Baugrenzen waren die Belange der Kirche nach vollständiger Überbaubarkeit und die öffentlichen Belange abzuwägen. Insbesondere war zu prüfen, ob die städtebauliche Situation im Kreuzungsbereich 'Am Berg' und Belange der Landschaftspflege großzügig gefaßte Baugrenzen einschränken.

Die städtebauliche Situation im Kreuzungsbereich wird geprägt durch vorhandene oder geplante Bauten, die den öffentlichen Raum begrenzen und die Versorgungsfunktion für nebenzentrale Wohnbereiche symbolisieren (Kirche, Hochhaus, geplante Bebauung Ecke Poststraße/Jahnstraße, Schule). Die St.-Paulus-Kirche mit ihrem freistehenden Glockenturm sollte als Begrenzung der östlichen Platzwand auch wegen ihrer Architektur (G. Böhm) deutlich sichtbar erhalten bleiben.

Die rückwärtigen Baugrenzen bis zur Poststraße 191/193 sind notwendig, um die für das Ortsbild wichtige Baumgruppe zu erhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen für den Kindergarten werden von den übrigen überbaubaren Gemeinbedarfsflächen getrennt, um auch zukünftig Freiräume zwischen den Baukörpern zu sichern.

5.1.2 WA-Gebiet

Den Festsetzungen liegt die Planungsabsicht zugrunde, trotz Schallimmissionen durch die Heidestraße (B 227) die vorhandene Wohnnutzung zu sichern, weil einerseits durch passiven Schallschutz die Wohnsituation verbessert werden kann und andererseits die Überplanung durch z. B. Misch-Gebiet nicht nur zu einer nachhaltigen Verschlechterung der Wohnlage durch Eindringen andersartiger Nutzungen selbst führen könnte, sondern dies auch nachteilige Auswirkungen auf das angrenzende Wohnen (Don-Bosco-Straße) hätte.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Bautiefen von 14 m festgesetzt, um für vorhandene Wohngebäude kleinere Erweiterungsvorhaben zu ermöglichen und für beabsichtigte Vorhaben die Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht unnötig einzuschränken.

5.1.3 Öffentliche Grünfläche (Sportplatz)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Sportplatz) sind überbaubare Flächen ausgewiesen, um teilweise vorhandene Gebäude und Einrichtungen für sportliche Zwecke zu sichern und zukünftig erweitern zu können.

5.1.4 Sondergebiet für eine Gemeinschaftslehrwerkstatt

Für die im Plangebiet liegende Teilfläche der Gemeinschaftslehrwerkstatt werden Festsetzungen getroffen, um die vorhandenen Stellplätze und evtl. notwendig werdende Erweiterungen planungsrechtlich zu sichern.

5.2 Ruhender Verkehr

Im allgemeinen Wohngebiet sind Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, die über die vorhandenen Garagen hinaus zusätzliche Abstellmöglichkeiten sichern sollen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche wird auf Flächen für den ruhenden Verkehr verzichtet, weil der Planungsträger innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen notwendige Stellplätze schaffen kann.

In der öffentlichen Grünfläche (Sportplatz) ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, um ein der Bedeutung der Sportanlage entsprechendes Stellplatzangebot verwirklichen zu können.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die anfallenden Schmutz- und Regenwässer im Bebauungsplan-gebiet werden in den Sammler Rinderbach geleitet, der an die Kläranlage Abtsküche in Heiligenhaus angeschlossen ist. Der Generalentwässerungsplan für die Stadt Velbert wird zur Zeit aufgestellt. Darin ist die Abwasserbeseitigung, wie oben genannt, dargestellt.

Um die anfallenden Abwässer auch zukünftig ableiten zu können, sind Finanzmittel zur Erstellung des Rückhaltesammlers Offerbusch im Haushaltsplan vorgesehen. Auch der Kanal in der Poststraße wird unter Verwendung von Rohren mit größerem Durchmesser erneuert.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Kirche, Jugendwohnheim, Kindergarten) verläuft eine Gasfernleitung, die einschließlich notwendiger Schutzstreifen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt ist, um deren Unterhaltung zu sichern.

5.4 Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegt eine "Gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz an der B 227 in Velbert-Mitte" vor, die den erforderlichen Lärmschutz vor und nach dem Straßenausbau nachweist. Darin wird der notwendige Schallschutz aus der Differenz von Außenpegel und erforderlichem Innenpegel-Grenzwert bestimmt. Der so ermittelte Schallschutz für Wohngebäude liegt um eine Schallschutzklasse höher als bei Anwendung der Richtpegel gem. DIN 18005 - Vornorm, weil unterschiedliche Grenzwerte zugrunde liegen.

Im Bebauungsplan werden die höheren Schallschutzklassen der gutachterlichen Stellungnahme festgesetzt, um Belästigungen oder Nachteile für die Betroffenen auszuschließen und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Die Festsetzung wird durch Umgrenzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG getroffen, weil nur so eindeutige Schallschutzvorkehrungen entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme auch für zukünftige Bauvorhaben gewährleistet sind.

5.5 Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit Kinderspielflächen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gem. "RdErl. d. Innenministers vom 31.07. 1974 - VC 2 - 901.11 - Hinweise für die Planung von Spielflächen", geändert durch "RdErl. d. Innenministers vom 29.03.1978 - VC 2/VC 4 - 901.11 -".

5.6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Nordöstlich des Gebäudes Poststraße 191/193 ist innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf eine prägende Baumgruppe bestehend aus Eichen und Buchen vorhanden. Die Baumgruppe ist aufgrund ihrer Bedeutung für die Belebung und Gliederung des Ortsbildes zu erhalten und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG zu sichern. Dem Träger der Gemeinbedarfsfläche kann diese Nutzungsbeschränkung zugemutet werden, weil die vorhandene Baumgruppe zur Verbesserung des Grundstücks selbst und seiner näheren Umgebung beiträgt.

6. Bodenordnung

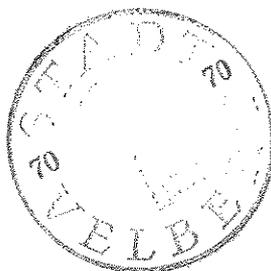
Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit dafür ergeben sollte, bildet dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage.

7. Kosten und Finanzierung

Der Ausbau der B 227 Heiligenhauser Straße/ Heidestraße wird zur Zeit durchgeführt. Die Bundesstraße 227 wird aufgrund der mit dem Landschaftsverband Rheinland abgeschlossenen Um- und Ausbauvereinbarung an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von ca. 230 m ausgebaut. Aufgrund der Gesamtkosten (26,0 Mio. DM) und Ausbaulänge (2,1 km) muß für dieses Teilstück mit Kosten in Höhe von 2,85 Mio DM gerechnet werden, wovon der städtische Anteil von 15 % = ca. 430.000,-- DM im Haushalts- und Investitionsplan 1983 enthalten ist.

Durch Maßnahmen im Bebauungsplangebiet entstehen überschlägig geschätzte Kosten von ca. 520.000,-- DM. Alle Maßnahmen (Rückhalte-sammler Offerbusch, Straßenausbau und Stellplätze Sportplatz) werden durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt Velbert gesichert.

Velbert, 08.10.1982



Der Stadtdirektor
In Vertretung

Voigt

(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat