

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 607, 5. Änderung - Sonnenblume - gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

#### 1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 607, 5. Änderung - Sonnenblume - wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche des ehemaligen Sportplatzes als Festplatz und die Bebauung der östlich angrenzenden Grundstücksfläche zu schaffen. Er ersetzt dabei mit Inkrafttreten für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 607 (Nr. 7 der ehemaligen Stadt Velbert) - Sonnenblume - sowie teilweise die Festsetzungen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Die besondere Dringlichkeit, diesen Änderungsplan aufzustellen bevor der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert rechtswirksam geworden ist, ergibt sich aus der Notwendigkeit, für Kirmesveranstaltungen einen Platz mit den erforderlichen Einrichtungen zu schaffen. Der hierfür früher genutzte Platz an der Rheinlandstraße steht nicht mehr zur Verfügung, so daß eine neue Fläche bereitgestellt werden muß.

Bisher war im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 607 - Sonnenblume - Wohngebiet festgesetzt. Angestrebt wird die Umwandlung dieser Fläche in öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Festplatz".

#### 2. Stand der Flächennutzungsplanung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche innerhalb der bebauten Ortslage. Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Velbert ist mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und hat in der Zeit vom 11.11.1980 bis einschließlich 11.12.1980 und vom 24.06.1982 bis einschließlich 26.07.1982 öffentlich ausgelegen.

Gegen die im Flächennutzungsplanentwurf enthaltenen Darstellungen im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

Mit der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes ist nicht vor 1983 zu rechnen. Deshalb wird der Bebauungsplan schon vorher aufgestellt.

#### 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607 - Sonnenblume - wird im Norden durch die Hardenberger Straße, im Osten durch die Straße Zur Dalbeck, im Süden durch den Plutoweg und im Westen durch die Straße Zur Sonnenblume umgrenzt, so daß sich ein geschlossenes Areal ergibt, in dem sich die für die Nutzung des Festplatzes sowie dessen östliche Randbebauung und Erschließung ergebenden Probleme zusammenhängend ordnen lassen.

#### 4. Städtebauliche Situation

Der Planbereich liegt zentral für das westliche Stadtgebiet von Velbert-Mitte. Die Umgebung ist teilweise mit zwei- bis viergeschossigen Wohnhäusern und im Norden mit Geschäftshäusern bebaut. Die Freifläche bietet sich einerseits für festliche Veranstaltungen, Kirmes, Markt und als Spielfläche an, andererseits als Fläche für den ruhenden Verkehr.

## 5. Nutzung als Festplatz

Während der Offenlegungsfrist des Bebauungsplanes wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, die sich vor allem mit der Lage des Platzes, der angestrebten Nutzung als Festplatz und den von einem solchen Platz ausgehenden Emissionen befassen.

Der Anregung, den Kirmesplatz in den Außenbereich zu verlegen, soll nicht gefolgt werden, da eine derartige Nutzung im Außenbereich nicht sinnvoll ist, Erschließungsanlagen fehlen und Volksfeste, insbesondere Kirmesveranstaltungen, traditionell innerhalb von Ortschaften abgehalten werden. Diese Veranstaltungen sind genehmigungsfähig im Sinne des § 93 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW).

Plätze, auf denen derartige Veranstaltungen durchgeführt werden, sind nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) keinem bestimmten Baugebiet zugewiesen, sie sind auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Der Anregung, die Aufschüttung der Platzfläche, unter der bis zum Anfang dieses Jahrhunderts der Blei- Zinkerzbergbau umging, und die demzufolge zum Teil aus Produktionsrückständen und Abraum der Zecke Wilhelm II besteht, auf ihren Gehalt an umwelt- und gesundheitsschädigenden Metallen hin zu untersuchen, wurde gefolgt. Das Gutachten wurde vom Büro Siedek und Kügler, 4300 Essen 18, erstellt. Auf Grund des vorliegenden Ergebnisses ist geplant, den Platz mit einer ca. 20 cm dicken Schicht aus mineralischem Material abzudecken, die mit Pflasterung und Mutterbodenauftrag für eine teilweise Begrünung schädliche Wirkungen ausschließt.

Der Anregung, den Platz hinsichtlich der Standsicherheit für schwerste Geräte und Fahrzeuge (Riesenrad etc.) zu untersuchen, wird ebenfalls gefolgt, da z. Z. nicht bekannt ist, in welchem Umfang unter dieser Fläche der Bergbau umging und wie weit die dadurch entstandenen Hohlräume wieder verfüllt worden sind. Der Stadt liegt ein Angebot für ein zweites Gutachten vor, wonach durch einige Kernbohrungen über diese Frage Aufschlüsse geliefert und Vorschläge zur Sanierung des durch Bergbau oberflächennah gestörten Untergrundes durch Verfüllung und Verpressung unterbreitet werden sollen. Bei Ausführung dieser Arbeiten entstehen geschätzte Kosten in Höhe von ca. 200.000 DM für die Stadt. Die Arbeiten werden bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes zurückgestellt. In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 607, 5. Änderung wird deshalb die zusätzliche Festsetzung eingefügt:

"Auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Festplatz) sind Nebenanlagen und nach Landesrecht mögliche Anlagen nur zulässig, wenn die unter dieser Fläche durch Bergbautätigkeit entstandenen oberflächennahen Hohlräume mit standsicherem Material verfüllt und verpreßt sind."

Nicht gefolgt wird den Bedenken hinsichtlich der immissionsrechtlichen Problematik, die mit der Nutzung eines Festplatzes neben einem allgemeinen Wohngebiet, angrenzend an ein Kerngebiet, verbunden ist.

Da es sich auf dem Platz an der Sonnenblume bei Festveranstaltungen, wie z. B. einer Kirmes, um ein jährlich zweimalig wiederkehrendes Ereignis handelt, ist nicht zu befürchten, daß die von dem Platz ausgehenden Störungen die Grenze der Erheblichkeit für die öffentliche Sicherheit und Ordnung überschreiten (§ 69a Abs. 1 Nr. 3 Gew.O. i. V. mit § 60b Abs. 2 Gew.O.). In diesem Sinne ist auch die 10-tägige Maikirmes ein vorübergehendes Ereignis und keine ständige Lärmquelle.

Den Bedenken, die sich auf § 906 BGB (Einwirkungen vom Nachbargrundstück) und § 1004 BGB (Abwehranspruch) stützen, wird daher nicht gefolgt.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belangen untereinander muß das kurzzeitige Ereignis einer Kirmesveranstaltung mit den dafür typischen Geräuschen von den Anliegern eines Festplatzes hingenommen werden, da solche Festveranstaltungen im öffentlichen Interesse liegen und die Anlieger nur vorübergehend in ihrer Wohnruhe beeinträchtigt werden.

Ein Einbau von Schallschutzfenstern für die Anlieger auf Kosten der Stadt Velbert ist angesichts der für die Anlieger zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht erforderlich.

## 6. Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Straßen Zur Dalbeck, Plutoweg, Zur Sonnenblume und Hardenberger Straße gegeben.

Der Festplatz wird von der Hardenberger Straße erschlossen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607 entfällt die geplante viergeschossige Bebauung des Platzes. Zur Erschließung der nur 3-geschossigen Bebauung auf der östlichen Seite des Platzes genügt nunmehr die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger und der Stadt Velbert, um den Ausbau eines privaten Wohnweges zu ermöglichen. Hierdurch wird ein sparsamer Ausbau bewirkt, sowohl hinsichtlich der entstehenden Kosten als auch der erforderlichen Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für die Erschließungsanlage.

Im Gegensatz zu den Bedenken von Anliegern gegen den Bau dieser Straße überwiegt bei der Festsetzung einer 3-geschossig bebaubaren Fläche an der Längsseite des Platzes einschließlich deren Erschließung jedoch das öffentliche Interesse an der Verbesserung des Ortsbildes und der rationalen Nutzung des Baulandes innerhalb der geschlossenen Ortslage an diesem für den Stadtteil wichtigen zentralen Platz.

Der Anregung, die Erschließung dieser bebaubaren Fläche über die Fläche des öffentlichen Festplatzes aus erfolgen zu lassen, wird wegen der angestrebten Nutzung und Funktion des Platzes nicht gefolgt, da zeitweise wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen Anliegern und Benutzern des Platzes zu befürchten wären und außerdem ein Höhenunterschied zwischen Platz und Anliegerweg besteht. Der Vorschlag des Kreises Mettmann zum Querschnitt der Venusstraße, ist aufgrund dieser Änderung in der Planung überholt.

Für den ruhenden Verkehr sind teilweise Tiefgaragen (TG) sowie Stellplätze (St) festgesetzt. Weitere Stellplätze oder Garagen können in die Hauptbaukörper einbezogen werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Straßenkanäle in der Straße Zur Sonnenblume und in der Neptunstraße. Um die Kanäle durch die bei der Fläche des Platzes anfallenden zusätzlichen Wassermengen nicht zu stark zu belasten, ist eine versickerungsfähige Decke vorzusehen. Im Falle einer Versiegelung der Oberfläche - ganz oder teilweise - ist eine Regenrückhaltung in Form eines unterirdischen Beckens erforderlich.

Wegen der Höhe der Aufschüttung des Festplatzes im südlichen Bereich wird die Entwässerung der Erschließungsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom Wendehammer aus durch ein Leitungsrecht bis zur Straße Zur Dalbeck gesichert.

Das Leitungsrecht liegt zum wesentlichen Teil auf der Parzelle Flur 48, Flurstück 487 der Gemarkung Velbert. Hier ist bereits ein privater Weg vorhanden, der mit einem Recht zur Erschließung des Nachbargrundstückes belastet ist.

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

#### 7. Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten (WA)

Die Bebaubarkeit der hinteren Flächen der Straße Zur Dalbeck Nr. 8 - 26 wurde dadurch verbessert, daß nun eine zusammenhängende und parallel zum Erschließungsweg liegende Baufläche festgesetzt wird, die eine Bebauung unter Beibehaltung der gegebenen Eigentumsverhältnisse ermöglicht. Mit der Erhöhung der Zahl der zulässigen Geschosse gegenüber den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird beabsichtigt, das gegen Süden erhöht gelegene Gelände baulich zu fassen und eine Abschirmwirkung zu erreichen.

Da durch die Strecke für die Richtfunkverbindung Oberhausen 9 - Wuppertal 2 der Post die Höhe der Bebauung begrenzt werden muß, wird im Bebauungsplan eine maximale Höhe von vier Geschossen festgesetzt, entsprechend der vorhandenen Bebauung. Damit werden die Belange der Oberpostdirektion Düsseldorf berücksichtigt.

Für die Baugebiete entlang der Straße Zur Dalbeck soll der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA) erhalten bleiben. Eine Bebauung zwischen den 2- bzw. 3-geschossigen Hauszeilen ist unerwünscht, um eine Zersiedlung des inneren Wohnbereiches zu vermeiden.

Für die Grundstücke Zur Dalbeck 32 bis 38 sowie Plutoweg 4 werden die Festsetzungen WR- bzw. WS-Gebiet in WA-Gebiet aus Gründen der Geschlossenheit der Nutzung umgewandelt.

Eine Herabstufung, bzw. ein enteignungsgleicher Eingriff ist damit nicht verbunden. An der südöstlichen Seite des Platzes ist ein Terrassenhaus festgesetzt, um das Stadtbild durch das Angebot an Wohnraum in Terrassenhausbauweise zu bereichern. Aufgrund der topografischen Geländeverhältnisse bietet sich die Erschließung der Tiefgarage von Süden über den Plutoweg durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes an.

#### 8. Begrünung

An der südlichen Seite des Platzes ist eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz Typ C festgesetzt, um das Angebot an Spielmöglichkeiten im Bereich Sonnenblume zu vergrößern und auf der Platzfläche auch für Kleinkinder einen Bereich abzugrenzen.

Den Anregungen, diese Grünzone weiter auszudehnen und somit eine Pufferzone zwischen öffentlicher Platzfläche und privater Wohnbebauung zu legen, kann nicht gefolgt werden. Die ohnehin nicht zu große Platzfläche würde durch zusätzliches Grün verkleinert und damit für die vorgesehene Nutzung untauglich werden.

Beabsichtigt ist, auf der öffentlichen Verkehrsfläche teilweise Straßenbegleitgrün und Abpflanzungen anzulegen, Bänke aufzustellen und den Platz insgesamt so herzurichten, daß er außerhalb von Veranstaltungszeiten Bürgern und Kindern zum erholsamen Aufenthalt dienen kann.

### 9. Gestalterische Vorschriften

Die Festsetzung der Dachneigung auf 30 - 35° an der Randzone des Platzes erfolgt, um der Platzwand durch die Form der Dächer ein einheitliches Gepräge zu geben und überhohe Steildächer und Flachdächer zu vermeiden. Entlang der Straße Zur Dalbeck hingegen herrscht Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung vor. Die hier festgesetzte Dachneigung von 45 - 48° entspricht dem vorhandenen Stil.

Die textlichen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW erfolgen, um bei Neubebauung eine Anpassung an das bestehende Ortsbild zu erreichen. Anstelle von Baulinien werden nunmehr Baugrenzen festgesetzt, um die Gestaltungsmöglichkeiten zu verbessern.

### 10. Sonstiges

Die Festsetzung einer Fläche, unter der Bergbau umging, wird auf Veranlassung des Landesoberbergamtes NW, Dortmund, vorgenommen. Durch die textliche Festsetzung zur Verfüllung und Verpressung der infolge früherer Bergbautätigkeit entstandenen Hohlräume wird eine Nutzung auch dieser Fläche des Festplatzes für Veranstaltungen jeder Art möglich und eventuellen Bergsenkungsgefahren vorgebeugt.

Die Festsetzung einer Trafostation in der südwestlichen Ecke des Platzes an der Straße Zur Sonnenblume ist für die Versorgung mit Strom erforderlich.

### 11. Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen nach überschlägiger Ermittlung aus der Realisierung der Planung Kosten in Höhe von rd. 600.000 DM. Hiervon entfallen auf Arbeiten für Verfüllung und Verpressung der durch oberflächennahen Bergbau entstandenen Hohlräume unter dem Festplatz geschätzte Kosten von rd. 200.000 DM.

Die Finanzierung wird durch Bereitstellung der entsprechenden Mittel in den Haushaltsplänen der Stadt sichergestellt.

12. Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

13. Der Nachweis der Spielflächen ist in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung geführt.

Velbert, 30.08.1982

Der Stadtdirektor  
In Vertretung



(Voigt)  
Beigeordneter/Stadtbaurat

Anlage zur BegründungSpielflächenplanung

## 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. 607 - Sonnenblume - 5. Änderung 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 3,0 qm/Einwohner gem. Punkt 3 des Erlasses der folgenden Planung zugrundegelegt. (Einwohnerdichte ca. 160 EW/ha)

Den einzelnen Spielbereichen wird folgender Anteil zugeordnet:

Spielbereich A = 50 %  
 B = 30 %  
 C = 20 %

### 3. Spielbereich A

#### 3.1 Einzugsbereich

Nach den Richtlinien des Innenministers vom 31.07.1974 und 29.03.1978 haben Spielbereiche vom Typ A eine zentrale Funktion für einen Ort bzw. Ortsteil. Das Einzugsgebiet für den Spielbereich A (Spielplatz Heidekamp lfd. Nr. 12) wird umfaßt durch die Fläche zwischen den Straßen Heiligenhauser-/Heidestraße, Am Kostenberg, Am Lindenkamp, sowie durch die Marsstraße. Die südliche Begrenzung bildet der Grünzug am Flandersbach.

In diesem Einzugsbereich wohnen ca. 7.580 Einwohner.

#### 3.2 Spielflächenbedarf

Spielflächenbedarf pro Einwohner 3,0 m brutto,  
Spielflächenbedarf insgesamt 22.740,  
davon für den Bereich A (50 %) 11.370 qm.

#### 3.3 Spielflächennachweis

In der Grünanlage zwischen Gerhard-Hauptmann-Straße und Heidekamp ist ein Spielplatz vom Typ A vorhanden, der ca. 12.000 qm groß ist, zudem steht im Geltungsbereich der fünften Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607 die als "Festplatz" festgesetzte Fläche für spielerische Aktivitäten zur Verfügung.

### 4. Spielbereich B

#### 4.1 Einzugsbereich

Nach den Richtlinien des Innenministers (vgl. 3.1) sollen sich Spielflächen des Spielbereichs B in einer Entfernung von max. 500 m zum zugeordneten Wohnbereich befinden. Der Einzugsbereich für den Spielplatz Marsstraße (lfd. Nr. 34) wird von den Straßen Heiligenhauser Straße, Zur Dalbeck, Saturn- und Marsstraße umgrenzt. Auf dieser Fläche wohnen ca. 1.650 Einwohner.

#### 4.2 Spielflächenbedarf

Spielflächenbedarf pro Einwohner 2,4 qm brutto,  
Spielflächenbedarf insgesamt 3.960 qm,  
davon im Bereich B (30 %) 1.188 qm.

#### 4.3 Spielflächennachweis

Der Spielplatz an der Marsstraße ist mit seiner Fläche von 1.600 qm bedarfsdeckend. Darüber hinaus liegen in einem Radius von ca. 500 m drei weitere Spielplätze vom Typ B: Stettiner Weg (Nr. 35), Herder Straße (Nr. 36) und Heidestraße (Nr. 37).

### 5. Spielbereich C

#### 5.1 Einzugsbereich

Nach den Richtlinien des Innenministers (vgl. 3.1) sollen Spielflächen des Spielbereiches C in der Nähe der Wohnungen, max. 200 m entfernt, angelegt werden. Damit geht der Einzugsbereich nur unwesentlich über den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607 hinaus.

In diesem Einzugsbereich wohnen etwa 450 Einwohner.

## 5.2 Spielflächenbedarf

Spielflächenbedarf pro Einwohner 2,4 qm brutto,  
Spielflächenbedarf insgesamt 1.080 qm,  
davon im Bereich B (20 %) 216 qm.

## 5.3 Spielflächennachweis

Die Fläche des ehemaligen Postsportplatzes wird in der fünften Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607 - Sonnenblume - als öffentliche Verkehrsfläche mit der zusätzlichen Festsetzung "Festplatz" festgesetzt. Es ist geplant, Teile dieser Fläche an den Seiten zu begrünen, abzupflanzen und insbesondere an der südlichen Grenze als Spielfläche zu gestalten. Die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607 - Sonnenblume - für einen Spielplatz vom Typ C festgesetzte Fläche beträgt ca. 1.025 qm.