ung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 631 - Obere Flandersbach Süd -
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

STADT 70 VELBERT

1. Anlass der Planaufstellung

Durch das z. Z. geltende Ortsrecht (Bebauungsplan Nr. 33, Bebauungsplan Nr. 33.2 und Bebauungsplan Nr. 33.3 der ehemaligen Stadt Wülfrath) ist in noch unbebauten Teilgebieten eine dichte Bebauung festgesetzt, die den gegenwärtigen Bedürfnissen des Wohnungsmarktes in Stadtrandlage nicht mehr entspricht.
Außerdem ist beabsichtigt, eine landwirtschaftliche Fläche in eine private Grünfläche für Sportanlagen (Tennisplätze) umzuwandeln.

2. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Straßen Am Buschkamp, Zur Steinbeck und Am Thekbusch sowie durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Am Thekbusch 51 - 57;
- im Osten durch den Flandersbacher Weg (L 426);
- im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 1244 und 644 bis zum Flurstück 58 (Zur Steinbeck 38) der Flur 57, Gemarkung Velbert;
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Zur Steinbeck 38 - 6.

Damit wird die südliche Siedlungsfläche des Ortsteils Obere Flandersbach erfaßt.

3. Vorbereitende Planungen

Im aufgestellten Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan teils als Wohnbaufläche, teils als Grünfläche für Spielplatz und Sportanlage ausgewiesen.
Das westliche Plangebiet wird tangiert von der überörtlichen Verbindungsstraße Velbert-Wülfrath (L 426).
Der Entwurf des Bebauungsplans entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

4. Ziel und Zweck der Planung

Es ist Zweck des Bebauungsplans, das Ortsrecht an die geänderten Wohn- und Freizeitbedürfnisse anzupassen. Als Ziel wird angestrebt, einerseits im Kreuzungsbereich Am Thekbusch/Zur Steinbeck die Bildung eines Ortsteilmittelpunktes mit eventueller Nahversorgungsfunktion zu fördern und andererseits anstelle einer Verdichtung eine lockere Bebauung auf einzelnen unbebauten Flächen festzusetzen. Außerdem bedarf die beabsichtigte Errichtung einer Sportanlage (Tennisplätze) einer Regelung, weil sowohl der Ausbau ruhiger Wohngebiete als auch die Förderung des wohnungsnahen Freizeitsports beabsichtigte Ziele sind.

5. Festsetzungen

5.1 WR-Gebiete

Der überwiegende Teil der Wohngebiete ist entsprechend den Festsetzungen der z. Z. rechtsverbindlichen Bebauungspläne weitgehend bebaut. In diesen Gebieten werden die Festsetzungen mit geringfügigen Abweichungen übernommen, weil die Bebauung weitgehend abgeschlossen ist und die vorhandene Baustruktur im wesentlichen gewahrt werden soll.
Abweichende Festsetzungen sind teilweise zweckmäßig,

- um die Ergänzung baulicher Anlagen zu ermöglichen (1 WR, 2 WR),
- um die Auffüllung von Baulücken zu ermöglichen (3 WR, 8 WR, 16 WR),
- um an Stelle festgesetzter WA-Gebiete, die jedoch ausschließlich dem Wohnen dienende Nutzung zu sichern (9 WR, 25 WR, 26 WR) und
- um dichte Bauformen mit wenig Freiflächen durch eine Reihenhausbebauung zu ersetzen (24 WR, 26 WR).

In einzelnen Baugebieten soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, um durch Unterbrechung und Rücksprung eine Gliederung der Neubauten zu erreichen (24 WR) und um bebaute Siedlungsflächen in ihrem Bestand zu sichern (4 - 7 WR).

5.2 WA-Gebiet

Mit der Festsetzung eines WA-Gebiets im für den Ortsteil Obere Flandersbach zentralen Schnittpunkt Am Thekbusch/Zur Steinbeck soll um eine öffentliche Grünfläche herum die Möglichkeit zur Errichtung von Läden und Wohnungen eröffnet werden, um die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern und die Bildung einer Ortsmitte zu fördern. Die Anordnung der überbaubaren Fläche, der Geschoßzahl und der Bauweise ist erforderlich, um an der öffentlichen Grünfläche eine raumbildende Platzumbauung zu erhalten.

5.3 Verkehrsflächen

Für das Plangebiet besteht ein abgestuftes Erschließungsnetz aus überörtlichen Straßen (L 426), Ortsstraßen, Wohnwegen und Fußwegen. Das Fußwegenetz soll bis Am Buschkamp erweitert werden, um zum Schutz der Fußgänger durch das gesamte Plangebiet eine durchgehende gefahrlose Verbindung zu schaffen. In einzelnen Baugebieten, insbesondere in den mit Gartenhofhäusern bebauten 13 - 17 WR- und 20 - 22 WR-Gebieten, werden die Baugrundstücke durch private Verkehrsflächen erschlossen.

5.4 Öffentliche und private Grünflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Tennisplatz)

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) dienen der Erholung, der Gestaltung und der Auflockerung des Ortsbildes. Die im 24 WR-Gebiet vorgesehene öffentliche Spielplatzfläche ist erforderlich, um langfristig den Bedarf an wohnungsnahen Kleinkinderspielplätzen zu sichern.

- 3 -

In Ergänzung zu den Parkanlagen und Kleinkinderspielplätzen soll durch den Bebauungsplanentwurf ein öffentlicher Spielplatz für schulpflichtige Kinder festgesetzt werden.
Die geringfügige Erweiterung ist erforderlich, um ein bedarfsgerechtes Spielangebot (z.B. Bolzplatz) zu schaffen, ohne den vorhandenen Baumbestand zu beanspruchen.
Der Nachweis über die ausreichende Versorgung mit Spielplätzen erfolgt durch gesonderten Spielflächennachweis als Anlage zu dieser Begründung.

Am südlichen Rand des Plangebiets ist eine private Grünfläche zur Errichtung von Tennisplätzen und eine überbaubare Fläche für ein Clubhaus vorgesehen, um das wachsende Bedürfnis nach Freizeitsportanlagen zu erfüllen. Ein anderer Standort im Ortsteil (südlich Am Stinder) für eine derartige Anlage wird nicht weiterverfolgt, weil dort lärmempfindliche Wohnnutzungen in größerem Umfang betroffen wären. Flächengröße, Höhenlage der Plätze und Anordnung des Clubgebäudes ermöglichen eine Abschirmung der angrenzenden Wohngebiete.
Zusätzlicher Schallschutz auf der privaten Grünfläche gewährleistet, daß die vom Tennisplatz ausgehenden Schallemissionen so gemindert werden, daß keine unzumutbaren Belästigungen zu erwarten sind.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und/oder Garagen ist erforderlich, um insbesondere in noch unbebauten Gebieten Standort, Anzahl und Zufahrt für das Abstellen von Kraftfahrzeugen zu regeln.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen entweder dem Anschluß einzelner Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche oder der Sicherung von Versorgungsleitungen.

6. Immissionsschutz

Die Wohnverhältnisse im Plangebiet werden hauptsächlich durch Verkehrslärm der Straßen Am Thekbusch und Flandersbacher Weg (L 426) beeinflußt. In der Nachtzeit liegen Überschreitungen des Planungsrichtpegels von 35 dB vor, die an der Kreuzung Am Thekbusch/Flandersbacher Weg sowie entlang der Straße Am Thekbusch über 10 dB (A) hinausgehen. Diese Überschreitungen sind vorwiegend durch relativ geringe Abstände Bebauung/Fahrbahn und die starke Steigung der Straße an dieser Stelle bedingt. Vorkehrungen zur Beeinflussung der Schallausbreitung wie z. B. Wände oder Erdwälle sind am Flandersbacher Weg vorhanden; Am Thekbusch scheiden sie aufgrund der teilweise zu geringen Abstände aus.
Städtebauliche Maßnahmen bei der Neuplanung durch die Gebäudeherstellung usw. scheiden wegen des großen Anteils bereits vorhandener Gebäude aus. Deshalb werden für einzelne Gebäude-teile passive Schallschutzvorkehrungen festgesetzt.

Darüber hinausgehende Schallschutzvorkehrungen werden getroffen, um für Gebäudeteile, die den Straßen zugewandt sind, ein Dämmaß von 32 dB zu sichern. Dieses Dämmaß wird von standardmäßigen Isolierverglasungen erreicht. Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschsituation erfolgt durch das schalltechnische Gutachten vom 24.05.1984 das als Anlage zu dieser Begründung gehört.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Wasser und Fernmeldeleitungen wird durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Stromversorgung sind bestehende Trafostationen als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Das Plangebiet wird an der westlichen Grenze von der Hochspannungsfernleitung Eiberg-Opladen berührt. Die Fernleitung wird gem. Planfeststellungsbeschluß nachrichtlich übernommen.

Bei diesem Bebauungsplan ist die kurzfristige städtebauliche Neuordnung stärker zu bewerten als ein aus abwasserwirtschaftlichen Belangen begründetes befristetes Bauverbot. Ausschlaggebender Grund für diese Bewertung ist, daß es sich nicht um die Neuerschließung eines Wohngebietes handelt, sondern um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung können sich insbesondere im 3 WR-Gebiet ergeben, um die unbebauten Grundstücke in der Weise umzuordnen, daß nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Wenn bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, bildet dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage.

9. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau einzelner Anliegerstraßen (z. B. Beerenbusch) entstehen überschlägige Kosten in Höhe von 325.000,-- DM, wovon die Stadt Velbert einen 10 %igen Anteil trägt. Zusätzlich müssen Kosten von rd. 175.000,-- DM für den Ausbau der A/B/C Spielplätze veranschlagt werden. Damit entstehen überschlägig geschätzte Gesamtkosten in Höhe von rd. 500.000,-- DM, die durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt sichergestellt werden.

Velbert, 3.5.1985

Der Stadtdirektor
In Vertretung
Voigt
(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat