

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 634 - Am Brinkmannsbusch -
 gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 634 - Am Brinkmannsbusch - wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern und um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage des Stadtbezirkes Velbert-Mitte. Die Abgrenzung, überwiegend durch örtliche Gegebenheiten bestimmt (Flandersbacher Weg, Straße "Am Brinkmannsbusch"), erfolgte so, daß ein im Zusammenhang regelungsbedürftiges Gebiet erfaßt wird.

3. Vorbereitende Planungen

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet insgesamt als Wohnbaufläche sowie den Flandersbacher Weg (L 426) als Hauptverkehrszug aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

4. Festsetzungen

Da der Planbereich bereits überwiegend bebaut ist, orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an den Gegebenheiten.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, daß hauptsächlich eine Bestandsfestschreibung mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten sowie die Schließung von Baulücken erreicht wird. Ein verhältnismäßig niedriges Maß der baulichen Nutzung wird für notwendig erachtet, da die bereits vorhandene sehr lockere Siedlungsstruktur mit dem Übergang in die freie Landschaft in Einklang zu bringen ist. Die Beschränkung auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude sowie die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird getroffen, um auch von daher eine Verdichtung in diesem Gebiet zu vermeiden. Die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - wird festgesetzt, um für die Bewohner des Plangebietes sowie der angrenzenden Gebiete eine Möglichkeit zu schaffen durch eine Fußwegverbindung in das angrenzende Naherholungsgebiet zu gelangen.

Der Anregung des Oberkreisdirektors des Kreises Mettmann, innerhalb der Anbauverbotszone entlang der L 426 eine Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festzusetzen, wird nicht gefolgt, da die Anbauverbotszone bereits begrünt ist. Eine landschaftsplanerische Notwendigkeit für eine zusätzliche Festsetzung ist nicht erkennbar.

5. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straßen "Am Brinkmannsbusch" und "Am Thekbusch" sowie deren Anbindung an die L 426 "Flandersbacher Weg" gesichert. Nach Teilausbau der Straße "Am Brinkmannsbusch" sind bis auf drei zwingende Zu- und Ausfahrten keine weiteren zur L 426 mehr erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die zuständigen Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über bereits vorhandene bzw. über neu zu bauende Entwässerungsleitungen.

Den Anregungen und Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) Düsseldorf sowie des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW) das für eine schadlose Entsorgung geplanter Vorhaben erforderliche Regenüberlaufbecken "Tillmannshöfe" fertigzustellen oder durch einen verbindlichen Zeit- und Finanzierungsplan zu sichern wird nicht gefolgt. Das StAWA und der BRW verfolgen mit dieser Forderung eine Baubeschränkung für den gesamten Einzugsbereich damit bis zur Fertigstellung einer verbesserten Abwasserbehandlung keine Verschärfung der Entsorgungsprobleme eintritt.

Bei der Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb (gemäß § 30 BauGB) und außerhalb (insbesondere gemäß § 34 BauGB) von Bebauungsplangebieten ist die gesicherte Erschließung und damit auch eine gesicherte Abwasserbeseitigung ein wesentlicher Beurteilungsgesichtspunkt. Prüfung der gesicherten Erschließung in diesem Sinne umfaßt aber nicht die Klärung der Abwasser eines größeren Gebiets, sondern, ob als gesichert angenommen werden kann, daß die Erschließungsanlagen (Kanäle, evtl. Rückhaltebecken) zum Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Anlagen voraussichtlich benutzbar sein werden oder nicht. Die vom StAWA und BRW gewünschte Verpflichtung der Stadt in der Begründung, "daß Vorhaben bis zur Fertigstellung des o.a. Regenüberlaufbeckens in der Regel als nicht genehmigungsfähig angesehen werden müssen", ist nicht im Bebauungsplan festzusetzen, weil darüber bauordnungsrechtlich im Einzelfall entschieden werden muß.

Die angeregte Festsetzung gemäß § 9a des nicht mehr in Kraft befindlichen BBauG erfolgt nicht. Abgesehen davon, daß ein § 9a im Baugesetzbuch nicht enthalten ist, kann die verbindliche Bauleitplanung zur Konfliktbewältigung soweit beitragen, wie planungsrechtliche Instrumente dafür zulässig und im Rahmen der Abwägung geeignet sind. Dabei muß die Verhältnismäßigkeit der Mittel gewahrt bleiben. Die Anregungen zielen aber darauf ab, für ein kleines Gebiet eine unbestimmt befristete Baubeschränkung festzusetzen, obwohl in unmittelbar benachbarten beplanten und unbeplanten Bereichen Bauvorhaben mit zusätzlichem Abwasseranfall zulässig wären. Die Anregungen sind auf ein einzelnes Bebauungsplangebiet bezogen ein untaugliches Mittel zur Durchsetzung einer zeitlich, finanziell und technisch koordinierten Abwasserbehandlung für einen größeren Einzugsbereich.

Die Gemeinde hat weder die Zuständigkeit noch das planungsrechtliche Instrumentarium, den Konflikt zwischen städtebaulich notwendiger Neuordnung und dem großflächigen Ausbau der Abwasserbeseitigungsanlagen mit Mitteln des BauGB zu bewältigen.

Es handelt sich um bebauten Gebiet, für das eine Planung erforderlich ist, um eine geordnete Entwicklung zu erreichen. Im Vergleich zum Bestand ermöglicht der Bebauungsplan allenfalls Abrundungen und notwendige Ergänzungen. Die städtebauliche Planung muß der Verwirklichung abwassertechnischer Anlagen vorausgehen, nicht umgekehrt, wie vom StAWA gefordert wird.

* Ergänzung (siehe Seite 138a)

7. Immissionsschutz und Umweltverträglichkeit

Die Festsetzung von Schallschutzvorkehrungen wurde getroffen, um die vom Verkehr der L 426 "Flandersbacher Weg" ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Der Nachweis des notwendigen Schallschutzes erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung. Eintragungen im Altlastenverzeichnis des Kreises Mettmann liegen für diesen Planbereich nicht vor.

Auch eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für Gefahren ergeben.

* Ergänzung aufgrund der Maßgabe des Regierungspräsidenten und des hierzu ergangenen Ratsbeschlusses

Die Detailplanung für die "Sanierung des Hauptsammlers Kostenberg" ist abgeschlossen und wurde dem Regierungspräsidenten zur Prüfung vorgelegt. Bei entsprechender Gewährung von Landeszuschüssen kann mit der Realisierung des Gesamtprojektes noch 1989 begonnen werden. Im Investitionsprogramm der Stadt Velbert sind für die "Sanierung des Hauptsammlers Kostenberg"

für 1989	500 000 DM
1990	3 000 000 DM
1991	3 000 000 DM
1992	2 500 000 DM

vorgesehen.

Die entsprechenden Mittel werden im Haushaltsplan der Stadt vorgesehen. Bei einem Bauvolumen von 9 Mio. DM kann mit der Fertigstellung etwa 1993 gerechnet werden.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen.

Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

9. Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gemäß "Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - VC 2 - 901.11 - Hinweis für die Planung von Spielflächen", geändert durch Rd.Erl. des Innenministers vom 29.03.1978 - VC 2/VC 4 - 901.11 -.

10. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Erschließung im Bebauungsplangebiet sowie für die Verwirklichung der Planung entstehen überschlägig ermittelte Kosten in Höhe von ca. 375.000,-- DM, von denen die Stadt den satzungsgemäßen Anteil trägt.

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

Velbert, 23.01.1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Anlagen:

1. Überprüfung der Schallimmissionen
2. Spielflächennachweis