

01. Planungsanlaß

Im Bereich Am Stinder/Fliederbusch/Am Thekbusch/Zur Steinbeck/Am Buschkamp und der geplanten Autobahn Velbert-Düsseldorf (A 44) besteht einerseits eine Einzelhausbebauung (Am Stinder, Am Buschkamp) am Rande der im Zusammenhang bebauten Ortslage und andererseits setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 633 - Flandersbach - vom 16.07.1968 zwischen Am Buchkamp und Fliederbusch eine bisher nicht verwirklichte III-geschossige Bebauung auf einer heute noch landwirtschaftlich genutzten Fläche fest. Ausgelöst durch die unverminderte Nachfrage nach Einzel- und Reihenhausgrundstücken ist eine Neuordnung des Plangebietes erforderlich.

02. Geltungsbereich

Die Begrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung, den Geltungsbereichen rechtsverbindlicher Bebauungspläne mit einer überwiegend verwirklichten Bebauung sowie einer zu erwartenden Autobahnplanung (A 44).

Die ursprünglich großräumige Abgrenzung im südlichen Geltungsbereich hat sich nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als nicht zweckmäßig erwiesen, weil diese Außenbereichsgrundstücke und Landschaftsgebiete eine natürliche Grenze zu den entwicklungsfähigen Baugebieten bilden.

Deshalb wird der Geltungsbereich auf die regelungsbedürftigen Gebiete und Flächen verkleinert.

Das Flurstück 274 mit den vorhandenen Gebäuden Am Buschkamp 12 wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen, weil das Grundstück außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt und nur in geringem Zusammenhang mit der übrigen Bebauung steht. Da gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeit für eine weitere Bebaubarkeit durch Hochspannungsleitung, Entwässerungskanal und Waldabstand stark eingeschränkt ist, sind die privaten Belange an einer gesicherten Bebauungsmöglichkeit gegenüber den öffentlichen Belangen zurückzustellen.

Dementsprechend wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 636 - Am neuen Stinder - nunmehr im einzelnen begrenzt:

- im Norden durch die nörlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 325 (Am Stinder 20), 397 (Am Stinder 18) und 247 (Am Stinder 22)
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 497 (Wacholderbusch 11), 496 (Wacholderbusch 9), 685 (Am Stinder 12 und 10), 367 und 381 (Am Stinder 15), 382 und 197 (Fliederbusch 17) sowie durch die Straßen Fliederbusch und Am Thekbusch;
- im Süden durch die Straßen Zur Steinbeck und Am Buschkamp, durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 23 (Am Buschkamp 3), 425 (Am Buschkamp 5) sowie durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 425, 424, 1409 und 252 (Am Buschkamp 10);
- im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 252, 269, 267, 265 (Am Buschkamp 8), 229 (Am Buschkamp 4), 1736 sowie der östlichen Böschungsgrenze für die geplante Autobahn.

03. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Kreises Mettmann ist für Flächen östlich der geplanten Autobahn als Entwicklungsziel deren Ausstattung dargestellt. Dies widerspricht der zulässigerweise ausgeübten Nutzung (Wohngebäude) und dem Flächennutzungsplan, der für die Ausstattungsfläche teils Wohnbaufläche und teils öffentliche Grünfläche (Spielplatz Typ A/B) vorsieht. Der Bebauungsplan weicht bei der geometrisch eindeutigen Festsetzung geringfügig von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab, weil Bestandsentwicklung und die städtebauliche Gliederung der Baugebiete in Anlehnung an vorhandene Entwässerungsleitungen dies erfordern.

04. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen Wohnbauflächen über die ortsrechtlich bisher festgesetzten Baugebiete hinaus durch eine ergänzende Bebauung abzurunden, jedoch zur geplanten A 44 durch landwirtschaftliche Flächen oder öffentliche Grünflächen einen Abstand einzuhalten.

Gleichzeitig beabsichtigt die Stadt Heiligenhaus auf ihrem Stadtgebiet, jenseits der zu erwartenden Autobahn und nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 636 die Errichtung von Gewerbegebieten (Bebauungsplan Nr. 46 - Reithalle/Hetterscheidt Südost - der Stadt Heiligenhaus) in 150 m Abstand von der vorhandenen Bebauung "Am Stinder" und in 200 - 600 m Abstand zu den geplanten Neubaugebieten.

Beide Planungen wirken sich insoweit negativ auf diesen Bebauungsplan und den gesamten nördlichen Teil des Ortsteils Obere Flandersbach aus, als die bisher ungestörte, in die offene Landschaft eingebettete Stadtrandlage zunächst durch die Baumaßnahme selbst und später durch unvermeidlichen Hintergrundlärm (z.B. Reflexionsschall) der heranrückenden Nutzungen beeinflusst wird. Trotz dieser zukünftigen Nachteile ist die Abrundung und Entwicklung eines von drei Seiten ohnehin durch vorhandene Wohnbebauung eingegrenzten neuen Wohngebietes städtebauliche gerechtfertigt, weil einerseits die Lärmbeeinträchtigungen durch aktiven Schallschutz und durch die topographische Lage des Gebietes erheblich gemindert werden und andererseits die Abstände zu einem teilweise eingeschränkten Gewerbegebiet keine wesentliche Beeinträchtigung bedeuten.

Der Bebauungsplan ist im Grundzug aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und weicht bei der geometrisch eindeutigen Festsetzung nur insofern geringfügig von den Darstellungen ab, als die Berücksichtigung des Gebäudebestandes und die zweckmäßige Entwicklung einzelner Grundstücke dies erfordert.

05. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Trotz abnehmender oder stagnierender Bevölkerungszahl besteht aufgrund steigender Wohnraumanprüche eine weitere Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau, insbesondere nach Einzel- und Reihenhäusern.

Im Ortsteil Obere Flandersbach sind die meisten Wohnbauflächen entsprechend den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bebaut. Lediglich eine Fläche westlich der Straßen Fliederbusch, Am Thekbusch und Am Buschkamp wird trotz anderslautender Festsetzungen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Diese Fläche liegt isoliert zwischen bereits bebauten Wohngebieten und einer zu erwartenden Autobahnplanung, so daß entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes eine Abrundung der Wohngebiete sinnvoll ist, weil dies auch zur Stabilisierung der Einwohnerzahl des Ortsteils beiträgt. Dies könnte auch die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs stabilisieren und eine Verbesserung des bisher geringen Versorgungsangebotes tragfähig machen.

05.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ähnlich wie in den umliegenden Wohngebieten soll die Ergänzungsbebauung als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Angesichts der Verpflichtung mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sollen die vorhandenen I-geschossigen, meist freistehenden Einfamilienhäuser nicht alleiniger Maßstab für eine Neubauung sein. Statt dessen ermöglicht die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowohl eine dichtere Bebauung in Form von Hausreihen als auch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. In den reinen Neubaugebieten (3, 5, 6, 8, 9 WR) wird eine II-Geschossigkeit auch deshalb ermöglicht, weil dies angesichts der Geländeverhältnisse erforderlich ist und den Spielraum bei Verwirklichung von Vorhaben erweitert.

Demgegenüber erfordert der prägende Charakter der bestehenden Einzelhausbebauung (1, 2, 7, 11, 12 WR) am Rande des Geltungsbereiches eine Ergänzung mit einer weniger dichten Bebauung.

Die ursprüngliche Absicht im nördlichen 6 WR an der Straße Fliederbusch eine platzartige Ausweitung des Straßenraumes mit einem angrenzenden, III-geschossigen, allgemeinen Wohngebiet vorzusehen, wird nicht weiterverfolgt, weil bereits im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 631 im Kreuzungsbereich Am Thekbusch/Zur Steinbeck/Hofer Heide ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, das in Größe und Zweckbestimmung die zur Versorgung des Ortsteils notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in vollem Umfang aufnehmen kann. Ein gleichartiges, zusätzliches Gebiet würde die Nachfragekapazität des Ortsteils übersteigen.

Verschiedenen Anregungen zur Erweiterung oder Änderung der Baugrenzen wird gefolgt, um den Realisierungsspielraum zu erweitern und weil die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden.

05.2 Beschränkungen und Ausnahmen

Der Bebauungsplanentwurf setzt textliche Beschränkungen bzw. Ausnahmen für Stellplätze/Garagen, Kleintierhaltung, Vollgeschossigkeit und Gebäudehöhen fest.

Durch die Beschränkung der Lage von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen soll deren Anordnung im hinteren Grundstücksbereich ausgeschlossen werden, um von Fahrzeugbewegungen geschützte Gartenbereiche zu sichern. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Ställe für die Kleintierhaltung auf den Gartenflächen ausgeschlossen, damit die Nutzung der relativ kleinen privaten Gärten nicht durch zusätzliche Nebenanlagen eingeschränkt oder beeinträchtigt wird. Weil im Einzelfall die Geländeverhältnisse dazu führen können, daß beispielsweise Untergeschosse zu Vollgeschossen (8WR) werden, ist die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Geschossigkeit vorgesehen. Die ergänzenden Festsetzungen zur Höhenbegrenzung von Gebäuden sollen bewirken, daß keine überhöhten Baukörper entstehen und eine am Straßenniveau orientierte Staffelung der Baukörper verwirklicht wird.

Der Anregung, in den Baugebieten "Pflanzstreifen, Pflanzflächen und Hecken" unter Verwendung "heimischer Bäume und Sträucher" förmlich festzusetzen, wird nicht gefolgt, weil diese Flächen von mindestens 5.850 qm dann auch geometrisch eindeutig festgelegt werden müßten und damit die individuelle gärtnerische Gestaltung z.B. durch Nutzgärten erheblich eingeengt würde.

Im Vergleich dazu erscheint es angemessener, durch Beratung oder Empfehlung bei der Verwirklichung von Bauvorhaben die Berücksichtigung dieser Anregung zu erreichen.

06. Verkehrsflächen

Den im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen liegt ein Ausbauentwurf mit Anschluß an die bestehenden Straßen zugrunde, der überwiegend die Errichtung von verkehrsberuhigten Anliegerstraßen als Mischfläche (d.h. nur optische Unterteilung der Verkehrsfunktionen durch Fahrbahn, Parkstreifen, Fußweg) verfolgt. Zur Erschließung einzelner Grundstücke bzw. einzelner Hausgruppen sind zusätzliche öffentliche Wohnwege erforderlich, die eine möglichst flächensparende Erschließung sichern sollen.

Durch den Ausbau als Mischfläche wird eine Gleichstellung der Fußgänger mit dem Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum angestrebt. Die in benachbarten Bebauungsplänen enthaltene Trennung von Fußwegen und Straßen wird in diesem Entwurf aufgegeben. Lediglich vereinzelt sind zur Ergänzung oder als Abkürzung selbständige öffentliche Fußwege vorgesehen. Eine ortsrechtliche Festsetzung der Ausbauart erfolgt jedoch nicht, um für spätere Korrekturen flexibel zu sein.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des 1 und 2 WR-Gebiets ist erforderlich, um zukünftig die selbständige Bebauung der Grundstücke und die dauerhafte Unterhaltung der Erschließungsanlage rechtlich eindeutig zu regeln. Aufgrund der Vielzahl von Anliegern kann der Forderung nach einem Fortbestand der privaten Erschließung nicht gefolgt werden.

Die Festsetzung eines öffentlichen Fußweges zwischen den Straßen "Am Stinder" und "Fliederbusch" ergibt sich aus dem Wegekonzept für den gesamten Ortsteil Obere Flandersbach. Demgegenüber sind Nachteile für einzelne Grundstücke geringer zu gewichten.

Für ein einzelnes Grundstück im 7 WR-Gebiet besteht keine direkte öffentliche Erschließung. Bei der Bewertung unterschiedlicher Erschließungslösungen sind die örtlichen Verhältnisse, eine flächenschonende Nutzung und die Belange anderer Grundstückseigentümer gegen- und untereinander abzuwägen. Trotz fehlender öffentlicher Erschließung wird in diesem Einzelfall nur eine private Erschließungslösung weiterverfolgt, weil die mit einer öffentlichen Festsetzung verbundenen Nachteile außer Verhältnis zu den einseitig zugunsten eines Eigentümers stehenden Vorteilen stehen.

07. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation kann durch Ergänzung des vorhandenen Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Die vorhandene Trafostation gegenüber Fliederbusch 16 ist zugunsten einer ungeteilten Baufläche aufzugeben und an den Rand der Baufläche zu verlegen.

Die anfallenden Schmutz- und Regenwässer werden über den inzwischen fertiggestellten Sammler abgeleitet. Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Kläranlage Angertal, dem zur gesetzmäßigen Niederschlagswasserbehandlung u. a. das Regenüberlaufbecken (RÜB) "Tillmannshöfe" vorgeschaltet ist.

Gegen den Bebauungsplan bestehen Bedenken, weil für eine ausreichende Niederschlagswasserbehandlung gerade bei Realisierung von zusätzlichen Vorhaben die Sanierung bzw. Vergrößerung des RÜB erforderlich ist. Seitens des Bergisch-Rheinsichen Wasserverbandes (BRW) als derzeitigem Eigentümer des RÜB ist eine Vergrößerung aber nicht vorgesehen. Auch im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Velbert sowie im Investitionsplan ist eine Sanierung des RÜB nicht enthalten.

Die Stadt Velbert wird die Genehmigung von Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 636 davon abhängig machen, daß bis zur Bezugsfertigkeit der Bauvorhaben eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbehandlung gesichert ist.

Der Bebauungsplan Nr. 636 soll die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entwicklung des Plangebietes schaffen, dazu gehört auch, daß auf der Grundlage des Bebauungsplanes die erforderlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung dimensioniert und errichtet werden.

Deshalb muß im Zeitablauf die Aufstellung des Bebauungsplanes der Sicherstellung der Abwasserbehandlung vorausgehen. Im Bebauungsplanverfahren kann nicht bereits nachgewiesen werden, daß die gesetzmäßige Wasserbehandlung gesichert ist; die Verpflichtungserklärung der Stadt, die Genehmigung von Bauvorhaben von der gesicherten Erschließung und Entsorgung abhängig zu machen, muß im Bebauungsplanverfahren als Sicherung ausreichen.

Die westlich des Plangebiets verlaufenden Hochspannungs- und Gasfernleitungen einschließlich deren Schutzstreifen werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und dort, wo sie Baugebiete berühren, bei der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt. Da die Leitungen nur Teilflächen einzelner Grundstücke betreffen und nur Einschränkungen hinsichtlich Zugänglichkeit und Abstände beinhalten, ist ein völliger Ausschluß der gesamten Grundstücksflächen von jeglicher Bauentwicklung bei gegenseitiger Abwägung nicht gerechtfertigt.

08. Öffentliche Grünflächen und Erhaltung landwirtschaftlicher Elemente

Die vorgesehene Abstandsfläche von ca. 6.410 qm zwischen den Wohngebieten und einer zu erwartenden Autobahnplanung ist geeignet den bestehenden Spielflächenbedarf von rd. 3.260 qm im Orts- teil auszugleichen und gleichzeitig als wohnungsnahes Grün

flächenangebot zu dienen. Der südliche Wirtschafts- und Fußweg ist nicht nur für die Erschließung der Grünfläche sondern auch für die Erreichbarkeit von Landwirtschaftsflächen und Versorgungsanlagen erforderlich.

Auch im verkleinerten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen mehrere landschaftsprägende Bäume, Gehölze und Hecken. Auf einzelnen Grundstücken stehen diese Landschaftselemente nicht im Widerspruch zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und werden deshalb festgesetzt. In den Gebieten 3 WR, 6 WR und 8 WR würde eine vollständige Erhaltung von zufällig entstandener Vegetation eine weitgehende Einschränkung für die Schaffung von notwendigem Wohnraum bedeuten.

Bei Abwägung von Belangen der Landschaftspflege mit Belangen des Wohnbedürfnisses sowie der Eigentumbildung ist der Fortentwicklung des Ortsteils ein größeres Gewicht einzuräumen, zumal die Belange der Landschaftspflege durch Maßnahmen auf einer angrenzenden öffentlichen Grünfläche qualitativ und quantitativ ausgeglichen werden können.

In Abstimmung mit dem Kreis Mettmann soll die öffentliche Grünfläche möglichst mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Gewächsen ausgestattet werden. Für

- die teilweise Beseitigung der Weiden-/Haselgruppe im 3 WR
- die Beseitigung der Gehölzgruppe im 6 WR und
- die Beseitigung der Hainbuchenhecke im 8 WR

sind in einem Umfang von mindestens 475 qm gleichartige Ersatz- oder sogar Umpflanzungen vorzusehen. Obwohl mit der Festsetzung einer "öffentlichen Grünfläche (Spielplatz A/B und Parkanlage)" eine planungsrechtlich ausreichende Bestimmtheit besteht und die Ausgestaltung der Fläche in der Regel einem besonderen Plan vorbehalten bleibt, ist in diesem Fall zur stärkeren Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange beabsichtigt, vor Ausbau der Grünfläche in einem landschaftspflegerischen Plan Art, Umfang, Anzahl und Güte der Bepflanzung darzustellen.

09. Fläche für den Gemeinbedarf

Das im Geltungsbereich gelegene Kirchengrundstück mit vorhandenem Kirchen- und Wohngebäude wird als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ohne weitere Festsetzungen ausgewiesen, weil vorhandene oder noch hinzukommende Nutzungen die umliegenden Baugebiete nicht beeinträchtigen, sondern diesen dienen.

10. Altablagerungen

Dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann vom 19.07.1989 ist ebensowenig wie einem Luftbildvergleich ein Hinweis auf vorhandene Altablagerungen zu entnehmen.

Der Geltungsbereich liegt im möglichen Einwirkungsbereich des ehemaligen Erzbergwerks "Ferdinande". Obwohl unmittelbar erforderliche Vorkehrungen oder Maßnahmen nicht erkennbar sind, ist im Rahmen von Vorhaben das Grubenbild beim Landesoberbergamt NW, Dortmund, einzusehen.

11. Umweltverträglichkeit

Das Bebauungsplangebiet liegt am Südwesthang eines beginnenden Seitentals des Angerbachtals. Die hügelige Landschaft wird geprägt durch zusammenhängende Landwirtschaftsflächen mit eingestreuten Baum- und Buschgruppen sowie Einzelgehöften.

Zusätzlich zum langjährigen Vegetationsbestand im Umfeld der Gebiete 2, 3 WR und 11, 12 WR sind die heutigen Landschaftselemente in den Gebieten 6, 7 und 8 WR erst nach der Bauentwicklung ab etwa 1975 entstanden.

Durch den Bebauungsplan wird eine bisher unbebaute Fläche von rd. 33.150 qm vollständig neu geordnet (2, 4, 5, 6, 8, 9, WR). Während rd. 19.600 qm eine bauliche Nutzung einschließlich dazugehöriger Anlagen (z.B. Garagen und Stellplätze) ermöglichen, ist eine Fläche von 13.560 qm oder 40 % als öffentliche Grünfläche bzw. Gartenland vorgesehen.

Bei einer Prüfung der Umweltverträglichkeit ergeben sich insbesondere durch die Flächenversiegelung und die Bebauung unbedeutend negative Auswirkungen hinsichtlich der Wirkungsbereiche Luft/Klima, Boden und Oberflächenwasser. Nachteilige Auswirkungen bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt durch Überplanung von Landschaftselementen dürften durch intensive Bepflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche und im Bereich der privaten Gärten ausgleichbar sein.

Die Abrundungsbebauung stellt sich als Eingriff mit unbedeutenden Auswirkungen in allen Wirkungsbereichen dar.

Berücksichtigt man die heute dreiseitige Umgrenzung durch vorhandene Bebauung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die Neuanpflanzungen auf den unbebauten Grundstücksflächen, dann ist eine maßvolle zusätzliche Neubebauung gerade wegen nur unbedeutender Umweltauswirkungen gerechtfertigt.

12. Spielflächen

Der Nachweis über eine flächen- und bedarfsdeckende Spielplatzversorgung wird in der Anlage der Begründung ausgeführt. Die Spielplatzfläche wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht geometrisch eindeutig abgegrenzt, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für einen Ausbauplan zu belassen.

13. Bodenordnung und Entschädigung

Zur Erschließung und Neugestaltung bestimmter Gebiete kann es erforderlich werden, daß Grundstücke nach Lage, Form und Größe neu gestaltet werden müssen. Falls sich die Notwendigkeit dazu ergibt, bildet dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage. In Einzelfällen werden private Grundstücksflächen als öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung mehrere anliegender Grundstücke benötigt. Eventuell notwendige Entschädigungen werden im Sinne der §§ 40 - 44 BauGB geregelt.

Kosten und Finanzierung

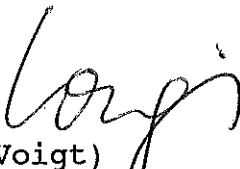
Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes entstehen im wesentlichen Kosten für den Straßenausbau, für die Herstellung der Kanalisation und für den Grünflächenausbau.

Aufgrund überschlägiger Kostenermittlungen entstehen planungsbedingte Kosten in Höhe von rd. 3,5 Mio. DM, wovon die Stadt Velbert den satzungsgemäßen Anteil trägt.

Die Kosten für die notwendige Sanierung des RÜB "Tillmannshöfe" sind noch nicht ermittelt, sie werden aber in den zukünftigen Haushalts- und Investitionsplänen ausgewiesen.

Velbert, 29.01.1992

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Anlage:
Spielflächenberechnung