

**B e g r ü n d u n g** zum Bebauungsplanentwurf Nr. 650 - Bastersteich -  
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

**1. Anlaß zur Planaufstellung**

Der Bebauungsplan Nr. 650 - Bastersteich - soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Planbereich schaffen, der am südöstlichen Rand der bebauten Ortsteile des Stadtbezirks Velbert-Mitte liegt.

Der Planbereich wird begrenzt durch die Nevigeser Straße im Westen, die Eisenbahnstrecke Wülfrath - Velbert im Osten sowie die nördliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Velbert Flur 32 Flurstück Nr. 111 und deren Verlängerung bis zur Eisenbahnstrecke Wülfrath - Velbert.

**2. Vorbereitende Planungen**

Im Gebietsentwicklungsplan von 1970 (Teilabschnitt Kreis Düsseldorf-Mettmann) und auch im Gebietsentwicklungsplanentwurf für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1982 ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht seinen Darstellungen.

**3. Festsetzungen**

Art und Maß der baulichen Nutzung sind so festgesetzt, daß eine Neubebauung sich der überwiegend vorhandenen Umgebungsbebauung anpaßt.

Zur freien Entfaltung planerischer Ideen sind die überbaubaren Flächen großzügig dimensioniert; aus diesem Grunde sind ebenfalls keine gesonderten Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt (Ausnahme: die vorhandene Tiefgarage in 3 WA einschließlich Zufahrt).

Zur Realisierung der geplanten S-Bahn-Linie und des Haltepunktes in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ist die Verdichtung der Besiedlung im Einzugsbereich der Strecke bzw. des Haltepunktes zu fördern. Dies erfordert eine Verstärkung der Wohnbebauung im Plangebiet.

Eine andere Gebietsausweisung würde dagegen dem Erfordernis nach der hier erwünschten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. Die Anbindung der Stadt Velbert an den regionalen Personennahverkehr (S-Bahn) und die Konzentration der Bevölkerung um die Haltepunkte ist ein ausdrückliches Ziel der Stadtentwicklung.

Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch einen ehemals benachbarten Gewerbebetrieb sind aufgrund der Verlagerung des Betriebes nicht mehr gegeben. Einer Verwirklichung der Planung steht somit nichts mehr entgegen.

#### 4. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Nevigeser Straße (L 74) gesichert.

Die innere Erschließung soll über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der Nevigeser Straße her erfolgen. Darüberhinaus ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Wohnweg" festgesetzt, die

u. a. das Plangebiet fußläufig mit dem weiter nördlich geplanten S-Bahn-Haltestpunkt verbinden soll. Ihr schließt sich eine weitere mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastete Fläche (GFL<sub>1</sub>) an, die die Erschließung neuer Bauflächen in 1 WA sichert.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch vorhandene Buslinien mit Haltestellen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (Nevigeser Straße) gesichert und soll durch die geplante S-Bahn-Linie weiter verbessert werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz der Kategorie "C" festgesetzt, der durch die Anbindung an den geplanten öffentlichen Gehweg günstig gelegen ist.

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert, da die Nevigeser Straße kanalisiert ist; es besteht eine Verbindung zum Pumpwerk des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes "In den Fliethen".

Vor dem Pumpwerk werden die Abwässer an den Bergisch-Rheinischen Wasserverband (BRW) übergeben.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Velbert (GFL<sub>2</sub>) soll sowohl die Unterhaltung des vorhandenen Abwasserkanals sichern, als auch dessen teilweise Verlegung ermöglichen. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas wird durch die Stadtwerke Velbert sichergestellt.

#### 6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich.

#### 7. Spielflächen

Zu dieser Begründung gehört als Anlage eine Spielflächenplanung gemäß "Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - VC 2-901.11 - Hinweise für die Planung von Spielflächen", geändert durch den Runderlaß des Innenministers vom 29.03.1978 - VC 2/VC 4 - 901.11 -.

8. Immissionsschutz

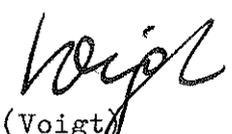
Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wurde getroffen, um die vom Verkehr auf der Nevigeser Straße (L 74) ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen durch diese Vorkehrungen zu vermeiden bzw. zu vermindern und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erfüllen. Der Nachweis der notwendigen Schallschutzmaßnahme erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung.

9. Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen nach überschlägiger Ermittlung durch die Realisierung der Planung Kosten in Höhe von 53.000,-- DM.

Velbert, 12.07.1984

Der Stadtdirektor  
In Vertretung



(Voigt)  
Beigeordneter/Stadtbaurat