

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 814 - Friedfeld -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

01. Ziel und Zweck der Planung

Im Hinblick auf die nahezu erschöpften Baulandreserven sowie in Anbetracht des dringenden Wohnbedarfs in Velbert-Mitte sollen Flächen, die bisher für eine anderweitige Nutzung vorgehalten wurden, nun durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes einer Wohnnutzung zugeführt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Festsetzung eines neuen Baugebietes der Knappheit an Wohnbauland entgegenzuwirken und zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung beizutragen.

02. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtbezirks Velbert-Mitte. Die Abgrenzung folgt den örtlichen Gegebenheiten durch Straßen (Langenhorster Straße und Fuß- und Wirtschaftsweg entlang der Böschung zur Bundesautobahn A 44) sowie durch die vorhandene Kleingartenanlage "Friedfeld".

03. Vorbereitende Planung und besonderer Wohnbedarf

Der Flächennutzungsplan stellte bisher das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dar. Ein Änderungsverfahren mit der Zielsetzung Wohnbaufläche ist abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Stadt Velbert gehört nach der Sozialklauselverordnung vom 15.03.1994 zu den Gebieten, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll unter anderem die Anstoßwirkung zur Freimachung dringender erforderlicher Mietwohnungen erreicht werden.

04. Festsetzungen

Für den Bebauungsplanbereich wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Baustruktur entlang der Langenhorster Straße sowie an den Bedürfnissen des Wohnungsmarktes.

Die gestalterischen Vorgaben wie Firstrichtung und Dachneigung orientieren sich ebenfalls an der vorhandenen Bebauung des Umgebungsbereiches.

Die Festsetzung der Baugrenzen soll die Erstellung von Hausgruppen sowie Einzel- bzw. Doppelhäuser ermöglichen um den Bedürfnissen des Wohnungsmarktes zu entsprechen.

Im Westen des Plangebietes befindet sich Wald im Sinne des Forstgesetzes, der im Bestand mit der entsprechenden Festsetzung gesichert wird. Da Teile der geplanten Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m zum Wald errichtet werden sollen, wird der Hinweis auf die §§ 46 und 47 des Landesforstgesetzes im Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung des Landschaftsverbandes Rheinland - Rheinisches Autobahnamt Krefeld - zur dauerhaften und lückenlosen 2,00 m hohen Einfriedigung des Grundstücks wird nicht gefolgt. Das Bebauungsplangebiet grenzt nicht unmittelbar an die Fläche der Autobahn, sondern grenzt an einen vorhandenen Wirtschaftsweg, der auch als öffentliche fußläufige Verbindung zwischen der Werdener Straße und Langenhorster Straße genutzt und erhalten wird. Erst diesem Wirtschaftsweg schließt sich die ca. 2,25 m hohe stark bewachsene Böschungsfläche der A 44 an. Die Einfriedigung des Grundstücks stellt somit eine unverhältnismäßige Forderung dar. Dieses Ziel ist bereits durch den Böschungsbewuchs erreicht.

05. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Langenhorster Straße. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit einer Anbindung an die Langenhorster Straße. Entlang der Langenhorster Straße werden weitere Zu- und Ausfahrten ausgeschlossen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Bushaltestellen auf der Langenhorster Straße gegeben.

06. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Kommunikationsanlagen wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Zur Sicherung der Stromversorgung wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt mittels eines Pumpwerkes über bereits vorhandene bzw. neu zu bauende Kanäle zur Kläranlage "Abstküche".

Die Entwässerung des Regenwassers erfolgt einerseits auf den Einzelgrundstücken durch Auffangen in Zisternen und Wiederverwendung als Brauchwasser sowie Versickerung; andererseits über Minimierung der versiegelten Flächen sowie einer zusätzlichen Regenrückhaltung in einem dauerbespannten Becken. Ein entsprechendes Baugrundgutachten, welches auch die Möglichkeiten der Versickerung beinhaltet, liegt vor.

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf regt an, im Textteil zu verdeutlichen, daß die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Abwasseraufkommen von der rechtzeitigen Sanierung der Kläranlage "Abstküche" und der Fertigstellung der Regenüberlaufbecken "Im Bleek" und "Krehwinkel" abhängig ist.

Diese Anregung ist für das Plangebiet nicht relevant. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage "Abtsküche". Wegen der fehlenden Regenrückhaltung am Regenüberlaufbecken "Naurath" dürfen derzeit keine weiteren abflußwirksamen Flächen an die Kanalisation angeschlossen werden. Eine Sanierung der Kläranlage ist geplant. Der Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens "Rosentalbach", dessen Träger ist der Bergisch Rheinische Wasserverband, ist für 1996/97 vorgesehen. Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen zur Entwässerung des Niederschlagswassers (Versickerung, Wiederverwendung und Verdunstung) ist davon auszugehen, daß keine abflußwirksamen Flächen der Kanalisation zugeführt werden. Flächen, die für die Entwässerung zwingend erforderlich sind, werden als Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. als Flächen, die mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, festgesetzt.

07. Umweltverträglichkeit und Immissionsschutz

Bedenken, die sich unter verkehrlichen Aspekten (Ausbau der A 44 mit Anschluß an die A 3) gegen die Ausweisung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle richten, werden zurückgestellt. Der Belang des dringenden Wohnbedarfs ist stärker zu gewichten als die verkehrlichen Belange der Fernstraßenverbindung, die in einem Teilbereich bereits fertiggestellt ist. Die zur Konfliktlösung notwendigen Maßnahmen für gesunde Wohnverhältnisse sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Um die vom Verkehr der nahegelegenen Bundesautobahn A 44 ausgehenden schädlichen Lärmeinwirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern, werden, nachdem die Möglichkeit der Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalles mit dem zuständigen Träger erörtert - jedoch im Hinblick auf die Nutzung und Unterhaltung der Böschungsfläche verworfen werden mußte, die notwendigen Schalldämm-Maße entsprechend des Gutachtens des RWTÜV vom 15.09.1995 im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind in einer Entfernung von ca. 400 m Luftlinie zum Planbereich eine Altlast (Altablagerung) im Bereich der B 224/A 44 und in ca. 600 m Luftlinie je eine Altlast in der Nähe der Eckstraße (Altablagerung) sowie am Bahndamm im Bereich der Schwanenstraße (kontaminierter Standort) aufgeführt.

Zu den zwei folgenden Altlasten liegen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vor.

Die Altlast am Bahndamm betreffend wurde mehrmals der Austritt von Öl unbekannter Herkunft beobachtet, das aufgefangen und beseitigt wurde. Der Schadensherd konnte trotz durchgeführter Untersuchungen nicht ermittelt werden. Seit 1991 wurde kein weiterer Ölaustritt festgestellt. Nach den Ausführungen des Altlasten-Sachstandsberichtes des Kreises Mettmann vom September 1993 sind seitens des Kreises Mettmann außer Kontrollen keine weiteren Maßnahmen mehr vorgesehen.

Beim Altlastenstandort in der Nähe der Eckstraße handelt es sich um Gießereiabfälle und Bauschutt einer ehemaligen firmeneigenen Deponie. Im Boden wurden leicht erhöhte Konzentrationen an Schwermetallen festgestellt, von denen jedoch keine Gefährdung für das Grundwasser ausgeht. Im Grundwasser wurden erhöhte Konzentrationen an chlorierten Kohlenwasserstoffen festgestellt, die ihrerseits jedoch nicht auf die Deponie zurückzuführen sind, da sie bereits im Grundwasseranstrom der Altablagerung vorhanden sind.

Die Ermittlung nach dem Verursacher der Grundwasserbelastung laufen zur Zeit noch in Form von Einzelüberprüfungen von ca. 50 Betrieben, da eine flächendeckende Bodenluftuntersuchung aufgrund der geologischen Verhältnisse ungeeignet ist.

Bei Folgemessungen in Beobachtungsbrunnen konnte bereits eine erhebliche Verringerung der CKW-Gehalte festgestellt werden. Als weitere vorgesehene Maßnahmen bezeichnet der Altlasten-Sachstandsbericht des Kreises Mettmann vom September 1993 regelmäßige Brunnenproben sowie die Fortführung der Einzeluntersuchungen der Betriebe im Einzugsbereich.

Bei der dritten Altlast handelt es sich um eine Altablagerung im Bereich der Anbindung der B 224 (Kraftfahrstraße) an die A 44. Sie ist durch die Verkehrsbauwerke der B 224 und A 44 fast vollständig überdeckt. Nähere Untersuchungen des Hausmülls und der Gießereiabfälle haben noch nicht stattgefunden. Die Durchführung einer Gefährdungsabschätzung liegt im Zuständigkeitsbereich des Kreises Mettmann, steht aber in keinem direkten Zusammenhang mit dem Plangebiet; so daß keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Hinblick auf die Altlasten, ihre topographische Lage und ihre Entfernung zum Plangebiet sowie aufgrund der Untersuchungsergebnisse der Gefährdungsabschätzungen kann nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, daß eine Verträglichkeit mit der vorgesehenen Nutzung gegeben ist.

08. Belange von Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet wird, bis auf eine im Westen liegende Teilfläche, derzeit als Ackerfläche genutzt. Ökologisch wertvolle Strukturen bestehen nicht. Das Gebiet fällt nach Nordwesten leicht ab und grenzt an einen hochkronigen Baumbestand an, der als Wald festgesetzt wird.

Um den mit einer Bebauung verbundenen, unvermeidbaren Eingriff zu bilanzieren und auszugleichen wurde ein landespflegerischer Begleitplan erstellt. Als festsetzungsrelevante Auswirkung des Maßnahmenkonzeptes sind im Bebauungsplan

1. die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft einschließlich des Hinweises auf die im landespflegerischen Begleitplan enthaltenen Maßnahmen

2. die textlichen Festsetzungen gemäß BauGB über die Gestaltung der Hauszugänge und Stellplatzflächen (Nr. 3 und 4)

enthalten.

Aufgrund der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein geringes Defizit, das hingenommen wird, um die Belange der Wohnungsversorgung zu sichern.

09. 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 - Hinweise für die Planung von Spielflächen", geändert durch Rd. Erl. des Innenministers vom 29.03.1978 - VC 2/VC 4 - 901.11 -.

10. Bodenordnung

Bodenordnenden Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zur Zeit nicht erkennbar. Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll der Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

11. Kosten und Finanzierung

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt keine Baukosten, da sie auf Kosten des Investors durchgeführt werden.

Velbert, 04.06.1996

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Zu dieser Begründung gehört die

Anlage 1 - Spielflächennachweis -

(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat

Anlage 2 - Landespflegerischer
Begleitplan zum Wohnbau-
vorhaben "Im Friedfeld"
in Velbert, Langen-
horster Straße

Anlage 3 - Gutachten - Geräuschemis-
sionen und -immissionen
des Straßenverkehrs an
der geplanten Wohnbebau-
ung Langenhorster Straße
in Velbert -