

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 819 - Kleingärten Kopernikusstraße -
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Stadtbezirk von Velbert-Mitte besteht ein erheblicher Nachholbedarf an Grünflächen für Dauerkleingärten und Kleintierzucht, da die vorhandenen Anlagen nicht mehr ausreichen und ein steigendes Interesse zu verzeichnen ist. Für das Gelände an der Kopernikusstraße bietet sich die Möglichkeit der sinnvollen Nutzung einer städtischen Fläche als Teilfläche eines großen, zusammenhängenden Grünzuges von der Werdener Straße bis zum Offerbusch für Freizeitaktivitäten. Die Kleingartenanlage soll, abgesehen vom volkswirtschaftlichen Nutzen, zur freizeit- und familiengerechten Wohnumfeldgestaltung beitragen.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Planbereich wird durch die Kopernikusstraße im Westen, die Werdener Straße (B 224) im Norden, die Böschung und das Brückenbauwerk der Autobahn A 44 im Osten und die Böschung des Rinderbaches im Süden begrenzt. Die Abgrenzung des Planbereiches orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten Straße, Böschung und Bach. Sie umfaßt ein Gebiet mit ca. 3,4 ha Fläche.

3. Vorbereitende Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert weist für das Plangebiet Grünfläche mit Nutzungen für Dauerkleingärten und Gemeinschaftsanlagen für Kleintierzucht aus.

Teile des Plangebietes liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 840 b, der jedoch nur Verkehrsflächen festsetzt. Da die Planbereichsgrenze des Beb.-Planes Nr. 819 auf der östlichen Straßengrenzungslinie der Kopernikusstraße verläuft, ergeben sich bis auf die Ausbildung der Einmündung der Erschließungsstraßen des Plangebietes in die Kopernikusstraße und das im Bebauungsplan Nr. 840 b festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht keine weiteren Änderungen des rechtsgültigen Planes.

Desgleichen liegt das Plangebiet im Geltungsbereich eines Wasserschutzgebietes (Zone III) der Wassergewinnungsanlage der Wasserwerke I, III, IV und V der Stadtwerke Heiligenhaus. Auf Anregung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) wird daher ein entsprechender Hinweis auf die "vorläufige Anordnung Heiligenhaus I, III, IV und V vom 02.04.1984" in den Bebauungsplan Nr. 819 aufgenommen.

Bedenken des Bergamtes Bochum hinsichtlich des oberflächennahen Abbaus aus früherer Bergbautätigkeit im Plangebiet wurden bereits 1969 durch zwei Gutachten zur Baugrunduntersuchung im Zusammenhang mit dem damaligen Bau der Kopernikusstraße geklärt. Hieraus ergibt sich die Feststellung, daß mit größeren Hohlräumen aus dem Abbau der Zeche Diedrich Wilhelm heute nicht mehr gerechnet werden muß, da der Bergbau bereits vor ca. 120 Jahren hier eingestellt wurde und die Auswirkungen des Abbaus durch Zusammenstürzen der Grubenbaue bereits spätestens 1890 abgeschlossen gewesen sein dürften.

Es ist somit davon auszugehen, daß die Nutzung des Geländes zwischen Kopernikusstraße und Autobahn A 44 für den vorgesehenen Zweck unproblematisch ist.

4. Festsetzungen

4.1 Private Grünflächen

4.1.1 Dauerkleingärten

Als Fläche für Dauerkleingärten wird der Bereich nördlich des in Südostrichtung verlaufenden öffentlichen Weges (Flur 2, Flurstück 1444) festgesetzt, weil hier eine ausreichend große Fläche zur Verfügung steht. Es ist beabsichtigt, zwischen den Erschließungswegen ca. 40 Dauerkleingartenparzellen mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 300 qm zu schaffen. Die Kleingärten sollen neben der Erzeugung von Gemüse und Obst zur Deckung des Eigenbedarfs auch der Freizeitbeschäftigung und Erholung dienen. Die genaue Anordnung der einzelnen Parzellen wird nicht ortsrechtlich festgesetzt, um bei der Planung und späteren Einrichtung Dispositionsfreiheit zu behalten.

4.1.2 Kleintierhaltung

Der südliche Teil des Plangebietes wird für die Kleintierhaltung festgesetzt, da hier auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage "Krehwinkel" des Ruhrverbandes nördlich des Rinderbaches durch Rekultivierung eine ebene Fläche entstanden ist, die sich nach Ausdehnung und Topographie gut zur Errichtung einer Kleintierzuchtanlage eignet.

In Übereinstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Düsseldorf wurde durch textliche Festsetzung eine Tierintensivhaltung ausgeschlossen, um eventuell auftretende Geräusch- und Geruchsbelästigungen für die Nachbarschaft zu verhindern.

Zwischen dem Kleingartengelände und der Fläche für Kleintierhaltung wird ein 20 bis 30 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hierdurch werden beide Anlagen voneinander getrennt und so die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 BBauG hinsichtlich einer möglichen Geruchsbelästigung aus der Kleintierzuchtanlage berücksichtigt.

4.2 Bauliche Anlagen

Für jede Kleingartenparzelle ist jeweils eine eingeschossige Gartenlaube mit einer Grundfläche von max. 24 qm zulässig. Die Begrenzung der Grundfläche ist zweckmäßig, um den Charakter der Kleingartenanlage als gärtnerisch genutzte Grünfläche zu wahren.

Auf der Grünfläche zwischen dem Kleingarten- und dem Kleintierhaltungsgelände wird eine bebaubare Fläche für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, um das Gemeinschaftsleben beider Vereine zu fördern. Das bereits auf dieser Fläche befindliche Wohnhaus kann zu diesem Zweck ausgebaut werden.

Durch die Festsetzung von eingeschossiger Bauweise soll erreicht werden, daß der Bewuchs die Gebäude überragt und die baulichen Anlagen sich unterordnen.

Nördlich der Gemeinschaftsanlage wird eine Fläche ausgewiesen, die den Kindern eine Spielmöglichkeit an zentraler Stelle zwischen den Anlagen für Kleingärtnerei und Kleintierhaltung bietet.

4.3 Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauONW

Die Festsetzungen der Ausbildung des Daches als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° und der Firstrichtung erfolgen aus Gründen der Einordnung der baulichen Anlage in das Orts- und Landschaftsbild. Hierfür wird eine separate Satzung erlassen.

5. Erschließung

5.1 Öffentliche Straßen und Wege

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kopernikusstraße.

Die innere Erschließung des Plangebietes geschieht durch öffentliche Wegeflächen, da hierdurch weitere außerhalb des Plangebietes liegende Wohnsiedlungsflächen mit erschlossen werden und teilweise öffentliche Kanäle gesichert werden können.

5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die innere Erschließung der Flächen für Kleingärtnerei und Kleintierhaltung erfolgt über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, um die Erschließung für die Berechtigten zu sichern und die endgültige Ausführung nicht zu weitgehend festzulegen.

Durch Gehrechte für die Allgemeinheit wird dabei sichergestellt, daß der Durchgang durch die Anlagen für die Öffentlichkeit möglich ist, um der Bürgerschaft Spazierwege zu eröffnen.

Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt, um für Anlieger die Anfahrbarkeit der einzelnen Parzellen zu gewährleisten und für die Stadt Velbert sowie Träger öffentlicher Belange bestehende und geplante Leitungs- und Kanaltrassen zu sichern.

Damit ist die Erschließung des Plangebietes in ausreichendem Maße gewährleistet, so daß das im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 840 b festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit im Kreuzungsbereich der Kopernikusstraße mit der Robert-Koch-Straße entfallen kann.

5.3 Ruhender Verkehr

Um den entstehenden Bedarf an Stellplätzen zu decken, wird südlich der Einmündung des Krehwinkler Weges in die Kopernikusstraße und südwestlich des Gemeinschaftshauses Fläche für Stellplätze festgesetzt.

6. Grünflächen und Bepflanzung

Im nördlichen Teil des Plangebietes besteht eine Feldgehölzgruppe auf leicht erhobenen Gelände, die ein wichtiges landschaftsgestaltendes und -prägendes Element zwischen der Böschung der A 44 und der Kopernikusstraße bildet.

Eine Festsetzung dieser Baumgruppe als Fläche für die Forstwirtschaft, wie von der Unteren Forstbehörde des Kreises angeregt, erfolgt nicht, da im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert für den Planbereich keine derartige Darstellung enthalten ist und auf einer so kleinen Fläche keine Forstwirtschaft sinnvoll betrieben werden kann.

Die Sicherung dieser Gruppe wird jedoch auf Anregung der Landschaftsbehörde des Regierungspräsidenten Düsseldorf durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 25 a und b BBauG als Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern erreicht.

Ein weiterer, etwa 10,0 m breiter Streifen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird nördlich des Rinderbaches auf Anregung des Kreises Mettmann und aufgrund von Ausbauplänen des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes BRW für die Sicherung und den Ausbau des Gewässers festgesetzt.

Das Fahr- und Leitungsrecht für den BRW dient dabei der Wartung des Gewässers und der Pflege der bepflanzten Böschung. Durch zusätzliche textliche Festsetzungen wird auf Anregung des STAWA auf dieser Fläche der Bau von Nebenanlagen ausgeschlossen.

Diese Fläche wird in südöstlicher Richtung bis zum Brückenbauwerk der Autobahn A 44 im Tal des Rinderbaches aus Gründen der Ökologie und Landschaftsgestaltung ausgeweitet. Eine Nutzung als Kleingartenfläche bzw. zur Kleintierzucht erscheint wegen der starken Verschattung durch das hohe Brückenbauwerk nicht sinnvoll.

Eine weitere Anregung des STAWA bezieht sich auf Sickerwässer, die südöstlich des geplanten Gemeinschaftshauses aus dem Hang der Böschung der A 44 treten. Diese werden, wie vom STAWA angeregt, ordnungsgemäß mittels Steindrainrohr zum Rinderbach abgeführt. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da bereits Flächen mit Leitungsrechten für die Stadt Velbert in diesem Bereich vorhanden sind, die diese Rohrleitung aufnehmen können.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom wird durch die Stadtwerke Velbert sichergestellt. Anfallende Abwässer werden der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Auf Anregung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) Düsseldorf wird zum Schutz des Grundwassers durch textliche Festsetzung die Entsorgung der in der Kleintierzuchtanlage anfallenden tierischen Exkremente nach abfallrechtlichen Bestimmungen sichergestellt.

Ebenfalls auf Anregung des STAWA werden die Betreiber der Anlage ausdrücklich auf die Unzulässigkeit der Schmutzwasserversenkung über Sicker-schächte im Boden hingewiesen. Diese Regelung erfolgt im Rahmen des Abschlusses privater Pachtverträge.

8. Immissionsschutz

Ein Gutachten zur Immissionsbelastung des Plangebietes durch Lärm und Schadstoffe ist erstellt worden und gehört als Anlage zu dieser Begründung. Hierzu wird empfohlen, die bereits vorhandene dichte Bepflanzung im Kreuzungsbereich der Werdener Straße und Kopernikusstraße nach Südwesten auszuweiten, um durch erhöhten Abstand der Kleingartenanlagen in diesem Emissionsort eine Absenkung der Geräuschemissionen auf Werte um 65 dB(A) zu erreichen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da die Stadt Velbert als Grundstückseigentümer in Zusammenarbeit mit dem Kleingartenverein für eine dichte Abpflanzung des Geländes zur Kopernikusstraße im angesprochenen Bereich sorgen wird.

Eine abschätzende Berechnung der Abgasimmissionen an belasteten Stellen im Plangebiet ergab in allen Fällen eine Unterschreitung der höchstzulässigen Vergleichswerte von Kohlenmonoxyd (CO), Stickstoffmonoxyd (NO), Stickstoffdioxid (NO₂) und Blei (Pb). Deshalb erfolgt keine besondere Festsetzung von Vorkehrungen im Bebauungsplan.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich, da sich das gesamte Plangebiet im Eigentum der Stadt Velbert bzw. der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) befindet.

10. Spielflächenplanung

Eine Spielflächenplanung gem. Runderlaß des Innenministers vom 31. Juli 1984 VC 2 - 901.11 ist nicht erforderlich, weil im Plangebiet keine Wohnflächen festgesetzt werden.

11. Kosten und Finanzierung

Die Herstellung der Anlagen erfolgt durch die Stadt Velbert. Durch Verwirklichung des Planes entstehen der Stadt überschlägig ermittelte Kosten in Höhe von ca. DM 250.000,--.

Die erforderlichen Mittel werden in den künftigen Haushaltsplänen der Stadt sichergestellt.

Velbert, 24.09.1985

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat