

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 821 2. Änderung
- Birther Straße / von-Humboldt-Straße –
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

01. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes Velbert-Mitte nordwestlich der Bundesautobahn A 44. Die Abgrenzung folgt den örtlichen Gegebenheiten durch Straßen (Zur Abtsküche), dem vorhandenen nordwestlich anschließenden Wald sowie berücksichtigt die südlich angrenzende Fläche der Böschung der A 44.

02. Vorbereitende Planung

Der Flächennutzungsplan, der für den Planbereich bereits geändert wurde, stellt für die zu überplanenden Flächen Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

03. Ziel und Zweck der Planung

Für das zur Zeit brachliegende Gelände ist Ziel und Zweck der Planung durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet eine Arrondierung der bereits nördlich vorhandenen Wohnflächen vorzunehmen. Weiterhin sollen in Anbetracht des dringenden Wohnbedarfs in Velbert – Mitte Flächen, die bisher für eine anderweitige Nutzung vorgehalten wurden, nun durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes dem Wohnungsmarkt zugeführt werden, um der Knappheit an Wohnbauland entgegenzuwirken.

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 Straße "Zur Abtsküche", 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 und Doppelhäusern sowie von Geschosswohnungen in einem Teilbereich ermöglichen, um den Bedürfnissen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden.

Die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen werden entlang der Planstraße angeordnet. Der Ausschluss von Nebenanlagen und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, erfolgt, um eine ungeordnete Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen zu vermeiden.

Entlang der westlichen Plangrenze wird im Gebiet 1 WA eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die als Waldsaum zum anschließenden Wald ausgebildet werden soll.

Im Süden des Plangebietes wird der vorhandene Weg entlang der Böschung der BAB A 44 als Rad- und Fußweg festgesetzt, der, in Fortsetzung über eine vorhandene Zufahrt zu einem Mischwasserklärbecken, eine fußläufige Verbindung zu den anschließenden Wald- und Erholungsflächen ermöglicht.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird entlang der Straße "Zur Abtsküche" ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Der Anregung des Forstamtes Mettmann Waldflächen innerhalb des Plangebietes mit einer Ersatzaufforstung von mind. 500 m² auszugleichen wird im Rahmen des landschaftspflegeri-

schen Fachbeitrages gefolgt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag berücksichtigt die vorhandene Vegetation. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend des Fachbeitrages durchgeführt.

Der Anregung Leitungsrechte zugunsten der Deutschen TELEKOM festzusetzen wird nicht gefolgt. Die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen sind durch öffentliche Verkehrsflächen bzw. Flächen, die mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten sind, erschlossen.

05. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu bauenden Planstraße, die als Ringstraße an die vorhandene Straße "Zur Abtsküche" anschließt. Der Ausbau soll als Mischfläche in einer Breite von 6,00m erfolgen. Die vorhandene und erforderliche Zufahrt zu einem Mischwasserklärbecken westlich des Plangebietes wurde bei der Planung berücksichtigt.

06. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Kommunikationsanlagen wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Der Anregung der Stadtwerke Velbert eine, für die Stromversorgung erforderliche, Fläche für eine Transformatorenstation vorzusehen, wird gefolgt. Die notwendige Festsetzung wurde im Plangebiet getroffen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die Mischwasserkanalisation in der Straße "Zur Abtsküche" zur Kläranlage Abtsküche.

Das Niederschlagswasser wird dem nahegelegenen Vorfluter, dem Wordenbecker Bach, zugeführt. Die Einleitung ist durch die Untere Wasserbehörde zu genehmigen. Die Auflagen und Bedingungen des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes hierzu sind zu beachten.

Von der Festsetzung konkreter Flächen für geometrisch eindeutig festzulegende Mulden-Rigolensysteme zur Niederschlagswasserversickerung wird abgesehen, weil weder die konkrete Lage noch Ausmaße von Vorhaben im gegenwärtigen Planungsstadium bekannt sind und dementsprechend eine vorhabenbezogene Dimensionierung von Versickerungsflächen nicht zweckmäßig ist.

Der Anregung des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf, die Trasse des Wordenbecker Baches sowie die Dammfußentwässerung der BAB A 44 zu sichern und von baulichen Anlagen freizuhalten, wird nicht gefolgt. Sowohl der Wordenbecker Bach als auch die Dammfußentwässerung liegen außerhalb des Plangebietes und sind daher nicht festsetzungsrelevant.

07. Umweltverträglichkeit und Immissionsschutz

Um die vom Verkehr der Bundesautobahn A 44 ausgehenden schädlichen Lärmeinwirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern, wird aufgrund des Gutachtens des Ingenieurbüros IFS vom Oktober 1997 im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist im Planbereich die Altlast Nr. 7189/1 aufgeführt. Bei dieser Altlast handelt es sich um eine Ablagerung. Nach Erstellung einer Erstbewertung durch das Ingenieurbüro Greminger, Oberhausen, im Jahre 1997 wurde nachgewiesen, dass das Ablagerungsmaterial aus Bodenaushub mit einer Mächtigkeit bis zu 1,70m besteht. Die organoleptische Ansprache des in den Rammkernsondierungen erbohrten Materials war ohne Befund; die Auffüllböden sind organoleptisch völlig unauffällig.

Aufgrund der bisherigen Untersuchungsergebnisse kann nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass eine Verträglichkeit mit der vorgesehenen Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes gegeben ist.

08. Belange von Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet ist eine nicht mehr in Bewirtschaftung stehende Ackerfläche, auf der sich durch Sukzession einige Pflanzen wild angesamt haben. Ökologisch wertvolle Strukturen bestehen nicht. Das Gebiet fällt nach Südwesten leicht ab und grenzt im Süden an die Böschung der BAB A 44 an.

Um den mit einer Bebauung verbundenen unvermeidbaren Eingriff zu bilanzieren und auszugleichen wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf den Flurstücken Nr. 685 tlw. und 1255 tlw. der Flur 3, Gemarkung Großhöhe in einer Größe von 11672 m² ein standortgerechter Wald angelegt.

Eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Westen des Plangebietes soll als Waldsaum zum nach Westen anschließenden Wald dienen.

Als Maßnahme zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung wird der Anregung des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes entsprochen und eine Festsetzung getroffen, die für Stellplätze und deren Zufahrten wasserdurchlässige Materialien vorsieht.

09. Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielflächen 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 29.03.19978 – VC 2/VC 4 – 901.11-.

10. Bodenordnung

Bodenordnende 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 Kosten für den Straßenaus- und Umbau in Höhe von ca. 1.100.000,00 DM. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel wird durch Investitions- und Haushaltspläne sichergestellt.

Velbert, 22.03.2000



Der Bürgermeister
In Vertretung

(Güther)
Beigeordneter / Stadtbaurat

Anlagen:

1. Spielflächennachweis
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
3. Schalltechnische Untersuchung