



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 821 - Birther Straße/
von-Humboldt-Straße - 1. Änderung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

01. Ziel und Zweck der Planung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 821 - Birther Straße/
von-Humboldt-Straße - ist bisher die Bedachung der Häuser mit
einem Flachdach festgeschrieben. Durch die Änderung soll die
Errichtung von Satteldächern ermöglicht werden. Neben der Lösung
der bauphysikalischen Problematik ergibt sich zusätzlich die Mög-
lichkeit einer Wohnflächenerweiterung. Gleichzeitig soll durch
die Änderung die bisher unzureichende Zuordnung von Garagen und
Stellplätzen geregelt werden.

02. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtbezirks Velbert-Mitte im
Siedlungsbereich "Birth".

Die Abgrenzung erfolgt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch
Straßen (Dahlienweg, von-Humboldt-Straße, von-Laue-Straße) sowie
aufgrund der baulichen Struktur der vorhandenen Gebäude.

03. Festsetzungen

Das für die Änderung vorgesehene Gebiet ist bereits vollständig
bebaut und stellt sich in der gesamten Konzeption als homogene
Einheit dar. Die bisherigen Festsetzungen WR (reines Wohngebiet),
Geschossigkeit, Grundflächenzahl sowie Baulinien und Baugrenzen
werden aus städtebaulichen Gründen nicht geändert.

Die Einschränkung der Errichtung von Garagen und Stellplätzen erfolgt, um die vorhandene Struktur des Gebietes (Trennung von Wohnen und ruhenden Verkehr) für diesen Teilbereich zu sichern. Die Zulassung von Garagen und Stellplätzen im Bauwich oder in den Abstandsflächen würde eine Ungleichbehandlung hervorrufen, da nur wenige Eckgrundstücke diese Möglichkeit nutzen könnten, die rückwärtigen Grundstücke jedoch nicht. Des weiteren würde ein erheblicher Teil der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum (Parkstreifen) durch notwendige Zufahrten entfallen. Private Stellplätze können nicht mit öffentlichen Stellplätzen aufgerechnet werden. Für die Gestaltung der Dächer ist eine Satzung gemäß § 81 der Landesbauordnung vorgesehen. Die Anforderungen an die Baugestaltung werden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Der während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregung, für die 4-geschossigen Gebäude im Nordwesten des Plangebietes weiterhin die Festsetzung "Flachdach" zu belassen, wird gefolgt, um Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung durch mögliche Dächer zu vermeiden.

04. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über vorhandene Straßen sowie über Wegerechte, die grundbuchrechtlich gesichert sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahegelegenen Omnibushaltestellen in der von-Humboldt-Straße und der Birther Straße gewährleistet.

05. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Kommunikationsanlagen ist bereits durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt durch vorhandene Kanalisation zur Kläranlage "Abtsküche".

Die Anregung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Düsseldorf (StAWA) in der Planbegründung zu verdeutlichen, daß die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit zusätzlichen Abwasseraufkommen von der rechtzeitigen Sanierung der Kläranlage "Abtsküche" abhängig ist, ist für diesen Planbereich nicht relevant. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Weitere überbaubare Flächen, die ein zusätzliches Abwasseraufkommen hervorrufen, sind nicht vorgesehen. Die vorgesehene Änderung beinhaltet die Errichtung von Satteldächern wodurch zusätzliche Abwässer nicht entstehen.

06. Umweltverträglichkeit

Im Plangebiet sind Altlastenverdachtsflächen nicht vorhanden. Das StAWA fordert eine Erstbewertung für die Altlast Nr. 7189/1 (ISAL - Nr. 034608.38), die ca. 100 m vom Plangebiet entfernt liegt. Beeinträchtigungen der Nutzung über die Gefährdungspfade Boden, Luft und Wasser sind nicht zu befürchten, da diese Verdachtsfläche nach heutigem Erkenntnisstand ausschließlich Bodenaushub beinhaltet.

07. Spielflächen

Innerhalb des Plangebietes sind Spielflächen der Kategorie C vorhanden und im Bebauungsplan festgesetzt. 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- - Hinweis für die Planung von Spielflächen", geändert durch Runderlaß des Innenministers vom 29.03.1978 -VC 2/VC 4- 901.11-.

08. Bodenordnung

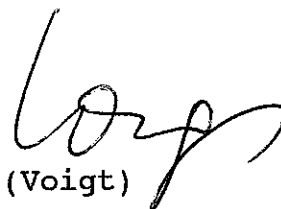
Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich.

09. Kosten und Finanzierung

Für die Verwirklichung der Planung entstehen für die Stadt Velbert keine Kosten.

Velbert, 15.09.1993

Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat