Begründung: Zum Bebauungsplan Nr. 822a - Birth, westlicher Teil - 10. Änderung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

## 01. Anlaß zur Planaufstellung

Vom Eigentümer des betroffenen Flurstücks ist der Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt worden. Begründet wurde der Antrag damit, die planungsrechtlichten Voraussetzungen zur Errichtung eines Eiscafès und einer Pizzeria zu schaffen.

Der Planungsausschuß hatte die Aufstellung empfohlen mit der Maßgabe, vorab die Eigentümer der Nachbargrundstücke zu befragen. Diese Befragung ist durchgeführt worden; Einwendungen wurden nicht erhoben.

## 02. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück Nr. 462 der Flur Nr. 51, Gemarkung Velbert.

Damit ist der Bereich erfaßt, der einer Änderung bedurfte.

## 03. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar; die Änderung ist damit aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 04. Festsetzungen

### 04.01. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war der Änderungsbereich festgesetzt als Reines Wohngebiet (WR) - nicht überbaubare Grundstücksfläche -.

Zur Sicherung des bestehenden Baukörpers - Gebäude Birther Straße 57 - werden eine I-geschossige Bebauung und Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Werten der weiteren Umgebungsbebauung.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche geregelt ist.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) soll dem Wunsch des Antragstellers Rechnung getragen werden, der die Einrichtung eines Eiscafés bzw. einer Pizzeria beabsichtigt. Die Errichtung an dieser Stelle ist städtebaulich zu begrüßen, da sich in unmittelbarer Umgebung auch andere kleine, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt haben. Der Zielsetzung des bestehenden Bebauungsplanes wird damit entsprochen.

### 04.02. Ruhender Verkehr

Stellplätze und Garagen werden nicht festgesetzt: der Stellplatznachweis muß im bauordnungsrechtlichen Verfahren geführt werden.

04.03. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits durch den bestehenden Bebauungsplan sichergestellt; Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

04.04. Immissionsschutz und Umweltverträglichkeit

Bei Realisierung dieser Bebauungsplanänderung sind schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf die Umgebung nicht zu besorgen.

Für diesen Änderungsbereich liegen keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis vor; eigene Recherchen haben keinen Hinweis auf Altlasten ergeben.

Bei der vom StAWA angesprochenen Altlast handelt es sich um folgende Altablagerung:

- Nr. 7189/1
- Birther Straße
- Altablagerung, Gefährdungsklasse 3
- Entfernung zum Plangebiet 400 - 800 m
- Bodenaushub

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Entfernung zum Plangebiet ergeben sich im Hinblick auf die Art und die Gefährdungsklasse der Altablagerung nach heutigem Stand der Erkenntnisse keine erkennbaren Gefährdungen für das Plangebiet.

04.05. Spielflächen

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen keine neuen Wohneinheiten; ein Spielflächennachweis ist damit nicht erforderlich.

05. Bodenordnung

Für eventuell notwendig werdende bodenordnende Maßnahmen soll die Bebauungsplanänderung die Grundlage bilden.

06. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Velbert entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Velbert, 02.03.1993

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat