

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22c - Ortsteil Birth,
nordöstlicher Teil -

Die Eigentümerin des Geländes im Baugebiet 1 WR konnte anhand eines Finanzierungsplanes nachweisen, daß das Gelände nach einer vom Fernstraßenneubauamt geplanten Verschiebung der EL 617 nach Osten bei einer Bebauung mit nur 4 Hochhäusern nicht wirtschaftlich genutzt werden kann und daß die Einplanung eines 5. Hochhauses erforderlich wird. Die Verwaltung konnte sich den Argumenten der Eigentümerin nicht verschließen, denn nach § 1 (4) BBauG hat sich die Gemeinde u. a. auch nach den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung zu richten. Eine zu lockere Bebauung wertvoller Grundstücke würde diesem Grundsatz widersprechen, da sie zu ungerechtfertigt hohen Sozialmieten führen würde.

Die im Baugebiet 7 WR ursprünglich vorgesehene 4-geschossige Zeilenbebauung kann wegen eines vorhandenen 120 m tiefen Fahrschachtes der ehemaligen Zeche Eisenberg nicht durchgeführt werden, da unüberwindbare Gründungsschwierigkeiten auftreten werden.

Die Eigentümerin des Grundstücks hat aus diesem Grunde den Entwurf zu einem 8-geschossigen Gebäudetrakt vorgelegt und um Übernahme in den Bebauungsplan gebeten. Dieser 8-geschossige Gebäudetrakt, der etwa die gleiche Anzahl an Wohnungseinheiten enthält wie die zunächst vorgesehenen zwei 4-geschossigen Wohnzeilen, kann in sicherer Entfernung vom Fahrschacht errichtet werden und wird keine wesentlichen Gründungsschwierigkeiten verursachen. Im übrigen wird auf die Auflage des Regierungspräsidenten vom 10. 7. 1969 verwiesen.

Die Dachneigungen (Flachdächer) wurden so festgesetzt, daß eine einheitliche Gestaltung des Ortsbildes gewährleistet wird.

Durch die 1. Änderung entstehen keine Mehrkosten bei der Durchführung der Planung.

Velbert, den 5. 8. 1969

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 23. 2. 1970 bis einschl. 31. 3. 1970 öffentlich ausgelegen.

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

[Handwritten Signature]
(Gesenberg)
Stadtbaurat

Velbert, den 1. 4. 1970

[Handwritten Signature]