

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 837 - Grafenburg -  
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 837 - Grafenburg - wird begrenzt durch die bebauten Grundstücke entlang der Straße Zur Grafenburg sowie durch die Straßenzüge Kettwiger Straße (K 4) und Werdener Straße (B 224).

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, daß die für das geplante Baugebiet notwendige Erschließungsstraße Zur Grafenburg sowie die Verlängerung der Hildegardstraße bis zur K 4 innerhalb des Plangebietes liegen.

Die Begrenzung zu den Straßenzügen K 4 und B 224 verläuft entlang der vorhandenen Böschungskrone und Eigentumsgrenze.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein bereits erschlossenes, aber noch unbebautes Gebiet dem Wohnungsbau zugeführt werden. Das Plangebiet "Grafenburg" schließt die baulinhe Entwicklung Velberts im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes ab. Es wird mit den bestehenden Siedlungsteilen am Losenburger Weg, Borkhorster Weg und mit dem Neubaugebiet "Losenburg" zu einer städtebaulichen Einheit zusammenwachsen.

Innerhalb der Stadt Velbert besteht eine intensive Nachfrage nach Eigentumbildung in Form von Einfamilienhäusern. Der Mangel an verfügbaren Grundstücken soll durch eine entsprechende Ausweisung des Baugebietes "Grafenburg" gemildert werden.

Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 837 - Grafenburg - für Terrassenhaus und Gartenhofhäuser sollen in der Neufassung des Planes entfallen, um Eigenheimbau auf kleinen Grundstücken kosten- und flächensparend verwirklichen zu können.

Das Gebiet "Grafenburg" ist für die Festsetzung als Wohngebiet besonders geeignet. Es liegt trotz seiner Randlage verkehrsgünstig zum Stadtzentrum, zu den Nahverkehrsmitteln und zu den Erholungsgebieten. Die Verkehrserschließung der geplanten Bauvorhaben ist durch vorhandene Anlagen im wesentlichen heute schon sichergestellt.

3. Vorbereitende Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

4. Verbindlicher Bauleitplan

4.1 Bebauung

Bedingt durch die Lage der vorhandenen Erschließungsstraßen im Wohngebiet und entsprechend den Eigentumsverhältnissen ergibt sich eine Gliederung des Baugebietes in drei Baugruppen mit jeweils eigener innerer Erschließung.

#### 4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bebaubaren Flächen werden aufgrund der Lage des Plangebietes zu Verkehrsstraßen mit Schallimmissionen entsprechend den Empfehlungen der "Gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation" als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Geschosse wird mit Ausnahme des 4 WA-Gebiets auf zwei begrenzt, um sie an die bereits vorhandene Bebauung auf der Nordseite der Straße Zur Grafenburg anzupassen.

Hiervon abweichend wird im 2 WA-Gebiet durch eine gestalterische Festsetzung gemäß § 81 Baunutzungsverordnung Nordrhein-Westfalen die Ausbildung eines zweiten Vollgeschosses nur für den Dachraum zugelassen. Damit soll eine Höhendifferenzierung der Baukörper im Plangebiet und zugleich eine Anpassung an die gegenüberliegende, durchweg eingeschossige Bebauung auf der südlichen Seite der Straße Zur Grafenburg erreicht werden.

Diesem Ziel dient auch die Beschränkung der Höhe der Drempe auf max. 1,0 m, um zum einen den Dachaufbau unter dem Gesichtspunkt der Höhendifferenzierung der Baukörper nicht zu hoch werden zu lassen und zum anderen dennoch den Ausbau eines gut nutzbaren Vollgeschosses zu gewährleisten.

Entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 837 wird im 4 WA-Gebiet eingeschossige Bebauung festgesetzt, um eine weitere Abstufung der Baumassen zu erreichen.

Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke wurde der Höchstwert des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewählt, weil flächensparendes Bauen einen hohen Ausnutzungsgrad des Baulandes erfordert.

#### 4.1.2 Überbaubare Flächen und Bauweise

Im 1, 2 und 5 WA-Gebiet werden durch Baugrenzen große überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um für die Entwicklung von Haus- und Wohnformen ein hohes Maß an planerischem Spielraum zu gewährleisten. Festsetzungen, die über Art und Maß der baulichen Nutzung hinausgehen (enggefaßte Baugrenzen, bebaubare Flächen, innere Erschließung usw.) sind daher vermieden worden.

Im Gegensatz hierzu werden im 3 und 4 WA-Gebiet Einzelbauflächen festgesetzt, um eine städtebauliche Gruppierung um einen Freiraum zu schaffen.

Im 1 und 5 WA-Gebiet dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG nur Wohngebäude, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können, errichtet werden, um Flächen bereitzuhalten, auf denen auch einkommensschwächere Familien mit entsprechender Förderung bauen können.

Im 3 und 4 WA-Gebiet wird kein sozialer Wohnungsbau festgesetzt, um eine soziale Mischung von verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen in dem Baugebiet zu erreichen.

Abweichend vom bisher rechtswirksamen Bebauungsplan wird im neuen Plan in 1, 2 und 5 WA-Gebiet anstelle von abweichender Bauweise, die eine Gartenhofbebauung erzielen sollte, die offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu ermöglichen. Im 3 und 4 WA-Gebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine rationelle Ausnutzung des Baulandes zu ermöglichen und ein geschlossenes Erscheinungsbild der Baugruppe zu erreichen.

4.1.3 Sonstige Festsetzungen gem. BBauG

Da bei voller Ausnutzung der Festsetzungen eine mäßig verdichtete Wohnbebauung entstehen kann, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, daß die nicht überbauten Flächen der gärtnerischen Nutzung und Begrünung vorbehalten bleiben.

Die textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes, wie die Festsetzung der Terrassierung sowie des § 21 a (5) Baunutzungsverordnung sind teilweise nicht mehr erforderlich, weil die Bauformen, für die diese Festsetzungen Geltung hatten, im neuen Bebauungsplan nicht mehr enthalten sind.

4.2 Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist vorhanden. Sie erfolgt im Norden über die Kettwiger Straße (K 4) und die Werdener Straße (B 224), im Westen über die Robert-Koch-Straße.

Parallel zur Kettwiger Straße und Werdener Straße wird entsprechend des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen die Anbauverbotszone von 20 m und parallel zur Werdener Straße eine Anbaubeschränkungszone von 40 m Breite dargestellt.

Das Verbot der Zu- und Ausfahrt an beiden Straßen wird auf Forderung der jeweiligen Baulastträger aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs festgesetzt.

Planungen des Landschaftsverbandes Rheinland im Bereich der Kreuzung Werdener Straße/Kettwiger Straße liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und können daher im Planverfahren nicht berücksichtigt werden.

Der Wendepunkt am nord-östlichen Ende der Straße Zur Grafenburg ist erforderlich, da wegen der Nähe zur bestehenden Kreuzung K 4/Werdener Straße eine Einmündung in die Werdener Straße nicht möglich ist. Die Straße Zur Grafenburg ist gegenwärtig nicht ausgelastet, sie kann den zu erwartenden Verkehr ohne weiteres aufnehmen, ebenso die Hildegardstraße.

Die innere Erschließung erfolgt teilweise durch die Straße Zur Grafenburg sowie die bis zur Anbindung an die Kettwiger Straße verlängerte Hildegardstraße und über zusätzliche Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, soweit sie nicht dem öffentlichen Verkehr zu dienen brauchen.

Zur Anbindung der drei Baugruppen des 1 und 2 WA-Gebietes, 3 und 4 WA-Gebietes sowie des 5 WA-Gebietes wird durch private Erschließungsflächen, für die im Falle des mittleren 3 und 4 WA-Gebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Stadt Velbert festgesetzt werden, eine Anpassung an die geplanten Hausgruppen insbesondere hinsichtlich deren räumlicher Gestaltung ermöglicht.

Die Festsetzung von privaten Erschließungsflächen in der Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Stadt Velbert erfolgt für einen beschränkten Personenkreis, weil eine Nutzung dieser Flächen durch die Öffentlichkeit nicht erforderlich ist.

Die Notwendigkeit einer zentralen Erschließungsfläche im 3 und 4 WA-Gebiet ergibt sich aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten, dem Nachweis der Stellplätze für den ruhenden Verkehr sowie der Bereitstellung von Flächen, die der Kommunikation der Bewohner untereinander dienen sollen.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind im 3 und 4 WA-Gebiet ausgewiesen, weil die ins einzelne gehenden sonstigen Festsetzungen eine Regelung erfordern. In den übrigen Gebieten soll die Anordnung den Eigentümern überlassen bleiben.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Wasser ist gesichert.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird an der Straße Zur Grafenburg eine Fläche für den Bau einer Transformatorstation festgesetzt und zur Sicherung der Zufahrt auf der Fläche des Garagenhofes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Stadtwerke Velbert und die Anlieger festgesetzt.

Es besteht Vorflut zur Kläranlage Hespertal. Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) hinsichtlich der Überlastung der Kläranlage Hespertal treffen nur kurzzeitig bei starkem Regenwetter zu. Der Ruhrverband als Träger der Abwasserbeseitigung erklärt, daß die Kläranlage für den Normalbedarf ordnungsgemäß funktioniert. Durch den geplanten Ausbau der Regenüberlaufbecken Wildenburg und Buchfeld wird diese Anlage den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Damit werden auch die kurzzeitigen Überlastungen beseitigt.

Eine Zurückstellung der gesamten Überarbeitung des Bebauungsplanes aus diesem Grunde wäre nicht gerechtfertigt, weil Baurecht aufgrund des bisherigen Bebauungsplanes bereits besteht.

#### 4.4 Spielflächen

Der nach der Spielflächenplanung erforderliche Spielplatz Typ B und C liegt am Wendeplatz der Straße Zur Grafenburg und im Überschneidungsbereich der Kettwiger Straße wie der Werdener Straße, weil sich das Grundstück im Eigentum der Stadt befindet und wegen der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone zwar nicht bebaut werden kann, für die Anlage eines Spielplatzes jedoch herangezogen werden kann. Die Spielfläche wird gegen Schallimmissionen durch die schallabweisende Wirkung der hohen Böschung zur Werdener Straße sowie durch eine starke Abpflanzung geschützt. Der eigentliche Spielbereich liegt somit vom Verkehr abgewandt, er wird zusätzlich durch eine Umzäunung gesichert.

4.5 Schallschutz

Zur Untersuchung der vorhandenen und zukünftigen Lärmimmissionen ist ein Lärmschutzgutachten von dem Institut für Hygiene - Abteilung Lärmforschung - der Universität Düsseldorf erarbeitet worden (s. Anl.).

Die Überprüfung ergibt das Erfordernis der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet.

Weiterer Lärmschutz, wie z. B. die Errichtung eines Lärmschutzwalles, ist nicht erforderlich und wird demzufolge nicht festgesetzt. Er bietet sich jedoch bei dem an Ort und Stelle anfallenden Bodenaushub zur Minderung der Schallimmissionen im Gartenbereich und an der Fassade an.

Anregungen und Bedenken des Kreises und des STAWA hinsichtlich der Anlegung einer Berme von 1,0 m Breite zwischen der Unterkante eines Lärmschutzwalles und vorhandener Böschung an der Kettwiger Straße (K 4), des zu verwendenden Materials für die Schüttung sowie zu den Kosten und deren Finanzierung sind daher gegenstandslos.

4.6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.7 Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung des Planes entstehen der Stadt Velbert überschlägig ermittelte Kosten in Höhe von ca. DM 100.000,--. Die erforderlichen Mittel werden in den künftigen Haushaltsplänen der Stadt sichergestellt.

5. Anlagen zur Begründung

Zu dieser Begründung gehören folgende Anlagen:

"Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 837 - Grafenburg -" gemäß Rd.Erl. des Innenministers NW vom 08.11.1973 (VC - 870.2) MBL. NW. 1973 S. 1915.

Verfasser: Prof. Dr. med. H.-W. Schlipkötter, Direktor des Instituts für Hygiene der Universität Düsseldorf, Curlittstraße 53, 4000 Düsseldorf.

Spielflächennachweis gemäß Rd.Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974 (VC 2 - 901.11) MBL. NW. 1974 S. 1072.

Velbert, 29.4.1985

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

*Voigt*  
(Voigt)  
Beigeordneter/Stadtbaurat

B e g r ü n d u n g zu den textlichen Festsetzungen gemäß  
§ 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)  
im Bebauungsplanentwurf Nr. 837 - Grafenburg -

Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden als Satzung gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW zum Bebauungsplanentwurf Nr. 837 - Grafenburg - erlassen, um der Neubebauung im Plangebiet ein einheitliches Gepräge zu geben und sie in die Eigenart des Ortsbildes einfügen zu können.

Durch die Festsetzungen von Material und Farbe der Fassaden soll eine gestalterische wie farbliche Abstimmung der Einzelbaukörper aufeinander ermöglicht werden.

Dachform, -Eindeckung und -Neigung werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung an der Straße Zur Grafenburg festgesetzt. Die maximale Länge von Dachaufbauten oder -Einschnitten wird aus Gründen eines harmonischen Erscheinungsbildes des einzelnen Daches festgesetzt. Die höchstzulässige Drempehhöhe wird im Gegensatz zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 837 - Grafenburg - nicht festgesetzt, um das gemäß § 17 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht einzuschränken.

Vorschriften über Art und Höhe der Einfriedung der überwiegend schmalen Grundstücke werden getroffen, um einer optischen Zerstückelung des Gartenbereiches in schmale, lange Einzelparzellen vorzubeugen.

Velbert, 29.4.1985

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

*Voigt*  
(Voigt)  
Beigeordneter/Stadtbaurat