

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3.3.3 zur Änderung des
Bebauungsplanes Obere Flandersbach im östlichen Teil

Bei der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 durch Verfügung des Regierungspräsidenten vom 11.6.68 sind im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einige Festsetzungen von der Genehmigung ausgenommen worden, die zur Berücksichtigung von Bedenken oder Anregungen nach der Auslegung nachgetragen wurden. Diese nicht genehmigten Festsetzungen wurden erneut ausgelegt, wobei wiederum Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden. Diese führten zu einer Überarbeitung des Planes, der dann als Änderungsplan Nr. 3.3.1 in der Zeit vom 21.8.69 bis zum 24.9.69 öffentlich ausgelegt hat. Dieser Plan ist dann aber nicht als Satzung beschlossen worden, weil nach dem Erwerb eines größeren Grundstücks im Süden des Baugebietes durch eine Trägergesellschaft sich erneut die Notwendigkeit zu einer Überarbeitung und Umplanung ergab. Der Klarheit halber wird nunmehr der gesamte östliche Teilbereich des Bebauungsplanes Obere Flandersbach in einem Änderungsplan zusammengefaßt und erneut öffentlich ausgelegt.

Unverändert gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3.3 ist die Trasse für die L 426, die nach Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt nachrichtlich im Plan dargestellt ist. Zur Berücksichtigung der Forderungen des Immissionsschutzes ist jedoch nach Einholung entsprechender Gutachten beim Technischen Überwachungsverein nunmehr die Anlage eines Erdwalls entlang der zukünftigen Trasse der Landstraße als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser Schutzwall reicht aus, um die dahinter liegende Wohnbebauung vor gesundheitsschädigenden Lärmbelastigungen zu bewahren.

Zu einer völlig neuen Baukonzeption haben die Überlegungen für das Baugebiet südlich der Straße Hofer Heide geführt. Sie paßt sich den Geländegegebenheiten besser an als die ursprünglichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3.3. Das an der Ecke Hofer Heide / Am Thekbusch ursprünglich ausgewiesene Grundstück für die Zwecke der Kath. Kirchengemeinde ist in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt worden, weil die Kath. Kirchengemeinde auf die Errichtung kirchlicher Bauvorhaben in diesem Baugebiet ausdrücklich verzichtet hat.

Für das im Bebauungsplan Nr. 3.3 im Süden dieses Planes festgesetzte Reservebaugebiet sind nunmehr die baulichen Festsetzungen im einzelnen getroffen worden. Das Grundstück ist von einem Bauträger erworben worden, der die dort ausgewiesenen Gebäude schlüsselfertig erstellen will. Damit ist die Gewähr für die Durchführung dieser in besonderer Bauweise zu erstellenden Eigenheime unter Berücksichtigung der schwierigen Geländebeziehungen gegeben.

Die übrigen Festsetzungen sind im wesentlichen aus dem ursprünglichen Plan Nr. 3.3 entnommen.

Am Erschließungssystem für dieses Baugebiet sind wesentliche Änderungen nicht vorgenommen worden. Auch hinsichtlich der Abwasserbeseitigung bleibt es bei den bisher geplanten Regelungen. Danach erhalten alle Grundstücke Anschluß an das öffentliche Kanalnetz in dem Baugebiet.

Die Kosten für den Ausbau der Straßen und Kanäle im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 3.3.3 werden überschläglich mit 380.000 DM ermittelt.

Der Grundstückszuschnitt verlangt in einigen Fällen eine Neuordnung. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 3.3.3 wird - wenn diese Neuregelung sich nicht auf vereinbarungsgemäßer Grundlage regeln läßt - die Grundlage für bodenordnende Verfahren nach dem 4. Teil des Bundesbaugesetzes sein. Desgleichen wäre er die Grundlage für Enteignungsverfahren, wenn der freihändige Erwerb der öffentlichen Flächen scheitert.

Wülfrath, 13. Juli 1970

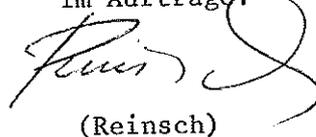
WWRV

(Kessler)
Städt. Oberbaurat

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 3.3.3 vom 16. Juni 1972 bis zum 20. Juli 1972 öffentlich ausgelegen.

Wülfrath, 25. Juli 1972

Der Stadtdirektor
Im Auftrage



(Reinsch)