Satzung § 34 - Dieckey -

Satzung

der Stadt Velbert

über

die Festlegung der bebauten Außenbereichsflächen als im Zusammenhang bebauter Ortsteil für das Gebiet "Dieckey" im Stadtbezirk Velbert-Langenberg

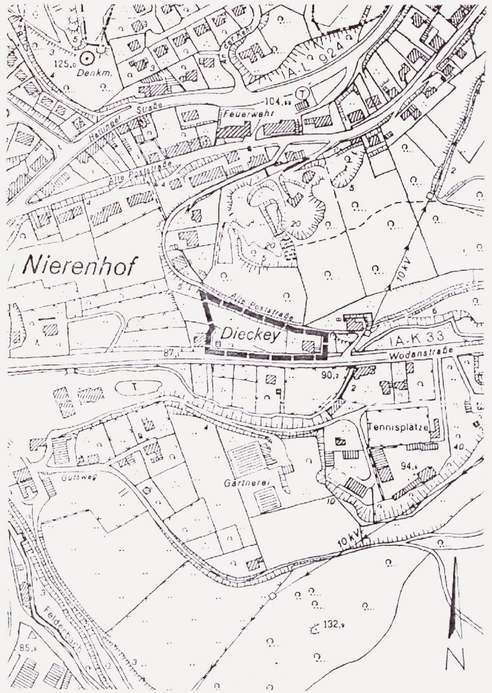
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Velbert am 16.12.1997 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil "Dieckey" ist durch die im Lageplan im Maßstab 1 : 2500 dargestellten Grenzen festgelegt.

§ 2

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Begründung: Zur Satzung der Stadt Velbert über die Festlegung bebauter Außenbereichsflächen als im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ortsteilsatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 (BauGB)

Durch § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Stadt die Möglichkeit gegeben, durch Satzung bebaute Außenbereichsflächen als im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen.

1. Anlaß
   Der Eigentümer der Flurstücke 563, 564 und 550 (Wodanstraße 37) hat mehrfach, zuletzt mit Skizze vom 23.01.1996, eine Bebauungsmöglichkeit zwischen den vorhandenen Wohngebäuden Wodanstraße 23 und Wodanstraße 37 beantragt. Der Planungsausschuß beschloß bereits in seiner Sitzung am 22.06.1995 "alle notwendigen Schritte einzuleiten, um das Grundstück an der Wodanstraße im Ortsteil Nierenhof ... in eine bebaubare Fläche umzuwandeln".

2. Bestand
   Die im Zusammenhang bebaute Ortslage Nierenhof endet derzeit mit dem bebauten Grundstück Wodanstraße 23. Auf dem benachbarten Grundstück steht im Abstand von 90 m das Wohngebäude Wodanstraße 37.

3. Ziel und Zweck der Satzung
   Der Flächennutzungsplan in der bisher geltenden Fassung stellt die Grundstücksfläche Wodanstraße 37 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nachdem in der, vom Rat der Stadt Velbert am 01.07.1997 festgestellten, 37. Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert worden ist, kann durch eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 der bereits bebaute Bereich einschließlich des noch bebaubaren 90 m-Abstandes als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Plan im Maßstab 1 : 2.500 zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung wird.

   Bei den Beratungen im Planungsausschuß am 22.11.1995 wurde vom "Bau von maximal zwei Einfamilienhäusern" mit "Erschließung über die vorhandene Zufahrt" ausgegangen. Eine planungsrechtliche Begrenzung in diesem Sinne kann im Rahmen des § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB durch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB erfolgen. Sie sind aber angesichts des konkret durch Grundstück, Umgebungsbebauung und Zufahrt vorgegebenen Bebauungsrahmens nicht erforderlich.

4. Sonstige Belange
   Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange liegen eine Reihe von Stellungnahmen vor. Es wird davon ausgegangen, daß diese Belange entweder unberücksichtigt bleiben müssen oder bei einem konkret noch zu beantragenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden können.
   Seitens der Handwerkskammer Düsseldorf wird dafür eingetreten, "den Betriebssitz eines ambulant tätigen Hufschmieds, Wodanstraße 43, in den Satzungsbereich einzubeziehen", weil dieses "Gebäude und seine nähere Umgebung in den Bebauungszusammenhang gehören und der Außenbereich ... erst östlich daran anschließend beginnt". Tatsächlich liegen beide Gebäude rund 30 m voneinander entfernt und sind im noch gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine noch weiter östliche Begrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist bisher nicht vorgesehen und angesichts der tatsächlich ausgeübten Nutzung nicht zweckmäßig.

Im Geltungsbereich der Satzung verläuft eine Wasserleitung DN 300 der Gelsenwasser AG. Für die vorhandenen Anlagen einschließlich Fernmeldebetriebskabel besteht eine Dienstbarkeit. Bei zukünftigen Bauvorhaben sind die Belange des Versorgungsträgers an einem 4 m breiten Schutzstreifen entlang der Zubringerleitung zu berücksichtigen. Außerdem sind Höhenveränderungen, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Anlage gefährden könnten, zu vermeiden.

Die derzeitige abwassertechnische Entsorgung im Satzungsbereich entspricht nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik, da die anfallenden Abwässer zur Kläranlage Essen-Kupferdreh geleitet werden und diese Anlage nicht über eine Phosphatentdreinigung verfügt. Die Erschließung ist erst gesichert, wenn die zur Zeit im Bau befindliche Sanierung der Kläranlage abgeschlossen ist.

Zur Entlastung der Kanalisation sowie zur Erhaltung des natürlichen Wasseraufkommens ist entsprechend § 51 a Wasserhaushaltsgesetz das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah dem Heierbergbach zuzuleiten. Es wird davon ausgegangen, daß im Baugenehmigungsverfahren eine Beseitigung ohne Beeinträchtigung nachgewiesen werden kann.

Das Satzungsgebiet liegt räumlich von der 60 - 210 m entfernten Altlast Nr. 7993/2 Ve II, auf der nach dem derzeitigen Kenntnisstand lediglich Gießereiabfälle gelagert sind. Das südlich der Wodanstraße gelegene Gelände wurde bis in die 70-er Jahre als Eisengießerei genutzt. Luftbildauswertungen ergaben als Standort der alten Produktionsanlagen die heutige Fläche der Tennisanlage mit dem dazugehörigen Vereinsheim. Eine Probenahme aus dem Jahre 1990 hat keine besonderen Ergebnisse erbracht. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ist davon auszugehen, daß die Altablagerung keinen Einfluß auf das Satzungsgebiet ausübt.

Die Altablagerung Nr. 7993/1 Ve an der alten Poststraße liegt 50 - 250 m entfernt vom Satzungsgebiet. Für die Altablagerung wurde 1994 ein "Gutachten über Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Osten des Bebauungsplangebietes 'Auf dem Einert' in Velbert-Nierenhof" erstellt. Es kommt zu dem Ergebnis, daß "eine nachhaltige Beeinflussung des Neubaugebietes durch die Altablagerung nicht zu erwarten" ist. Dies dürfte auch für das Satzungsgebiet gelten.

Seitens des Kreises Mettmann bestehen keine Bedenken, wenn im Baugenehmigungsverfahren

1. ausschließlich die vorhandene Zufahrt von der Wodanstraße als Grundstückserschließung auch für hinzukommende Neubauvorhaben öffentlich-rechtlich gesichert wird und

2. eine Ein- und Ausfahrt auf die klassifizierte Wodanstraße (K 33) nur vorwärts und in einer Breite entsprechend dem zukünftigen Verkehrsbedürfnis erfolgt.

Beide Bedingungen können durch Baulast gesichert werden.

Seitens des Forstamtes Mettmann wird gefordert, "einen absolut unbebaubaren Mindestabstand von 15 m zum Wald einzuhalten". Des weiteren soll der begünstigte Grundstückseigentümer

1. die Randbäume auf Standfestigkeit und Gesundheit untersuchen,

2. auf alle Schadensersatzansprüche, die durch den angrenzenden Wald ausgehen, verzichten und

3. sämtliche Mehraufwendungen, die durch Unterschreitung des Waldabstandes entstehen (z.B. aufwendigere Beseitigung von Gefahrenbäumen), erstatten.

Die Bedingungen 1 - 3 können weder in einer Satzung gemäß § 34 noch gemäß § 30 planungsrechtlich gesichert werden. Nur die Forderung eines Mindestabstandes von 15 m wäre durch Festsetzung der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen berücksichtbar. Tatsächlich steht die Forderung eines Mindestabstandes im Widerspruch zum mit Datum vom 23.01.1996 vorgelegten Bebauungsvorschlag. Es wird aber davon ausgegangen, daß der Grundstückseigentümer freiwillig und im eigenem Schutzinteresse mit einer Bebauung mindestens 15 m von der Waldkante entfernt bleibt. Der Umstand, daß der Grundstückseigentümer Wodanstraße 37 mittlerweile Eigentümer der angrenzenden Waldfläche geworden ist, hebt dieses Schutzinteresse nicht auf.

Velbert, 06.11.1997

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Schwarz)
Beigeordnete

Anlage: 1 Lageplan i. M. 1:2.500