

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 412 – Hospital-/Löher Straße – 1. Änderung in der Fassung vom 28.12.2000 gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1. Planungsanlass**

Die Eigentümerin des Gebäudes Löher Straße 11 hat mit Schreiben vom 23.02.1999 um Änderung des Bebauungsplanes Nr. 412 gebeten, weil der Bebauungsplan einer Neubebauung oder einer unproblematischen Grundstücksveräußerung dadurch entgegensteht, dass er das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus und mindestens die Hälfte des Gebäudes als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Da ein weiterer Ausbau der Löher Straße nicht mehr beabsichtigt ist und auch eine Beanspruchung durch den Krankenhausträger entfällt, ist es zweckmäßig den Bebauungsplan zu ändern. Dabei sollte insgesamt den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen werden und für das gesamte Plangebiet eine Änderung herbeigeführt werden.

#### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 412 – Hospital-/Löher Straße – 1 Änderung wird begrenzt

- im Nordosten durch die Löher Straße;
- im Südosten und Süden durch die Tönisheider Straße;
- im Südwesten durch die Hospitalstraße sowie die Treppenanlage zur Tönisheider Straße;
- im Nordwesten und Norden durch die Ansembourgallee sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke 214 (Ansembourgallee 36), 215 und 216 der Flur 1, Gemarkung Neviges,

weil dadurch alle Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfasst werden. Der Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 412 – Hospital-/Löher Straße – vom 15.03.1967.

#### **3. Vorbereitende und sonstige Planungen**

Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich

- im Norden eine Wohnbaufläche
- im Südosten Kerngebiet und ansonsten Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) dargestellt. Abweichend von den Flächennutzungsplandarstellungen wird im Südosten ein allgemeines Wohngebiet (3 WA-Gebiet) an Stelle eines Kerngebietes (MK) entwickelt, weil die konkrete Grundstücksnutzung ausschließlich aus Wohngebäuden besteht und eine tatsächliche Entwicklung zu einem Kerngebiet weder städtebaulich vertretbar, noch realisierbar ist.

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege stellt bereits 1982 die Bedeutung eines Denkmalsbereiches für Velbert-Neviges fest, indem es die „ungefähre Begrenzung“ folgendermaßen beschrieb: „die Bebauung westlich der Elberfelder Straße etwa zwischen Klosterstraße und der Wilhelmstraße, im Süden, westlich abgeschlossen etwa durch die Löher Straße und die Straße „Im Koven“.

Im Gutachten von 1993 zum „Denkmalsbereich Velbert-Neviges“ wurde eine wesentliche Erweiterung des Denkmalsbereiches vorgeschlagen, der auch Grundstücke an der Löher Straße und Tönisheider Straße beinhaltet. Zur Verdeutlichung der gutachterlichen Begründung und der Abgrenzung des Denkmalsbereichs wird das Gutachten der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage 2 beigefügt.

Der vorgeschlagene Denkmalsbereich ist nicht eindeutig (beispielsweise durch Aufzählung der Flurstücke oder Beschreibung der Grenze) abgegrenzt und bisher auch nicht förmlich festgesetzt worden, so dass Festsetzungen auf dieser Grundlage nicht übernommen werden können. Aufgrund zwischenzeitlich durchgeführter Untersuchungen (vgl. LEG:

Stadt Velbert, Ortsteil Velbert-Nevigis – Ergebnisbericht über vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB, Düsseldorf 1993, S. 32 – 35) ist nicht erkennbar, dass es kein zwingendes städtebauliches Erfordernis ist, den Bereich an der Löher Straße in einen Denkmalbereich einzubeziehen. Daraus wird deutlich, dass die detaillierte Begrenzung eines Denkmalbereiches außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens zu prüfen ist.

#### 4. Ziel und Zweck der 1. Änderung

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut. Deshalb orientieren sich die Baugrenzen und übrigen Festsetzungen weitgehend an diesem Baubestand, wobei seitlich oder rückwärtig gelegene Anbauten zulässig sein sollen. Auf einzelnen Baugrundstücken können zusätzliche Gebäude als Abrundung des Bestandes errichtet werden.

Im 1 WA-Gebiet an der Ansembourgallee werden die für das Plangebiet umfangreichsten Neubauf Flächen festgesetzt, die sich in Ausdehnung und Gliederung hauptsächlich am Einzelhauscharakter der Umgebung orientieren.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Bausubstanz eine maßvolle Ergänzung und Abrundung der Bebauung zu erreichen und das ursprüngliche Ziel eines sehr breiten Ausbaus der vorhandenen Straßen sowie einer großflächigen Krankenhausentwicklung aufzugeben.

Zum Entwurf in der Fassung vom 23.12.1999 wurde angeregt, das Flurstück 192 nicht als Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen. Da dieses Flurstück bisher nicht vom Gemeinbedarfsträger beansprucht wurde und es auch nicht erkennbar ist, dass er es für die zukünftige Entwicklung benötigt, soll es nunmehr zur Abrundung der vorhandenen Wohngebäude mit einem einzelnen Wohngebäude bebaut werden können. Die auf dem Grundstück befindlichen 12 Stellplätze können an anderer Stelle ersetzt werden.

Zum Entwurf wurde angeregt, zwischen dem 3 WA-Gebiet und den Stellplätzen des Krankenhauses eine Schallschutzwand vorzusehen. Diese Anregung verkennt, dass für die Gemeinbedarfsfläche (Krankenhaus) eine Doppelfestsetzung auch als WA-Gebiet besteht. Dies bedeutet, dass von dem Krankenhaus keine größeren Emissionen als von einem Wohngebiet ausgehen dürfen. Das Krankenhaus ist bereits heute eine Einrichtung, dessen Nutzungen mit denen eines Wohngebietes verträglich sind. Zwar gibt es im Bereich der Tönisheider Straße einen höheren Parksuchverkehr durch Mitarbeiter des Krankenhauses sowie durch Besucher. Dieser Parkverkehr tritt aber auch im Wallfahrtsbereich und überall im Randbereich der Altstadt auf und ist somit ortsüblich. Durch die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche im 3 WA-Gebiet wird darüberhinaus die Störung durch Stellplatznutzer gegenüber der vorhandenen Bebauung Tönisheider Straße 18 und 20 verringert, indem die heutige Stellplatzfläche auf dem Flurstück 192 verdrängt wird.

Außerdem wurde für die Gebäude Tönisheider Straße 18 und 20 eine II-Geschossigkeit angeregt. Da dies dem bauplanungsrechtlichen Bestand entspricht, ist der Entwurf entsprechend geändert worden.

Für die an das Gebäude Löher Straße 1 a angrenzende, überbaubare Grundstücksfläche wurde angeregt, schematisch die maximale Höhe eines Neubaus darzustellen. Eine entsprechende Skizze wird dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Für das 2 WA-Gebiet entlang der Löher Straße wurde angeregt, die Geschossigkeit von bisher III auf II Vollgeschosse zu verringern. Im Bebauungsplanentwurf vom 23.12.1999 sind III Vollgeschosse vorgesehen, um mit Rücksicht auf die Gebäude Löher Straße 11 und 21 den Ausbau des Dachgeschosses (DG) zu einem Vollgeschoss zu ermöglichen. Da gegen die Beschränkung auf die tatsächlich bestehende Vollgeschossigkeit keine städtebaulichen Bedenken bestehen, ist der Entwurf entsprechend geändert worden. Für die Bebauung an der Löher Straße wurde vorgeschlagen, eine Baulinie zur Straße hin festzusetzen. Wird eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden (§ 23 Absatz 2 BauNVO). Die Bebauung entlang der Löher Straße wird aber geprägt durch uneinheitlich hohe Gebäude mit ganz unterschiedlichsten Straßenabständen.

Vielmehr ist erst durch den nachträglichen, sich an den örtlichen Verhältnissen orientierende Straßenausbau, ein städtebaulich einheitlich erscheinendes Straßenbild entstanden. Aus der gegenwärtigen Bebauung ist gerade keine zwingend einzuhaltende Baulinie ableitbar. Die Festsetzung einer Baulinie ist nur dort gerechtfertigt, wo die Lage des Gebäudes im Verhältnis zum Straßenraum aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich ist. Auch für die insgesamt drei, durch Neubauten noch überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht erkennbar, an welchen Stellen und in welchem Umfang zwingend einzuhaltende Baulinien städtebaulich begründet sind. Da durch Grenzbebauung, Berücksichtigung von Abstandsflächen und Topografie ohnehin viele erschwerende Umstände für eine städtebauliche Neubaulösung vorliegen, ist eine Baulinien-Festsetzung nicht zu rechtfertigen.

Auch gegen den Inhalt der angeregten Gestaltungsfestsetzung (im Denkmalbereich), nämlich Einzelgauben von maximal 0,90 m x 1,20 m Größe, ergeben sich allein schon durch die in der Örtlichkeit bestehenden DG-Ausbauten städtebauliche Bedenken. Wie die in der Anlage 3 zu dieser Begründung enthaltenen Fotografien belegen, bestehen bereits bei den Gebäude Tönisheider Straße 18, Löher Straße 1a, 3, 11, 13 und 17 (= 6 von 11 Gebäuden) Gauben oder Quergiebel mit wesentlich größeren Ausmaßen. Auch ein Dacheinschnitt besteht am Gebäude Löher Straße 3. Deshalb wird an den bisherigen gestalterischen Festsetzungen festgehalten. Um trotzdem teilweise der Anregung zu folgen, wird die Gestaltungsfestsetzung um die Empfehlung ergänzt, dass Dachaufbauten entweder axial oder als Einzelgaube in Flucht zu darunter liegenden Öffnungen (Fenster, Türen) anzuordnen sind.

#### 5. **Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus)**

An der vorhandenen Lage einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für ein Krankenhaus mit zugehörigen Einrichtungen (z. B. Wohngebäude für Krankenhauspersonal) wird keine Änderung vorgenommen. Lediglich die Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Grundstücke oder Grundstücksteile beschränkt, die sich im Eigentum des Krankenhausträgers befinden, damit enteignungsgleiche Eingriff in heute anders genutzte Grundstücke (z. B. Wohngebäude) nicht erfolgen müssen. Um trotzdem die Erweiterungs- und Veränderungsfähigkeit für ein Krankenhaus sicherzustellen, werden überbaubare Grundstücksflächen im Bereich der Hospitalstraße festgesetzt.

Im Entwurf i. d. F. vom 23.12.1999 waren für die Fläche für den Gemeinbedarf eine III- bzw. IV-Geschossigkeit mit relativ umfangreichen überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Ausgehend von den städtebaulichen Gestaltungsmerkmalen der Umgebungsbebauung an der Hospitalstraße wurde eine starke Höhenbeschränkung und Gliederung der Gemeinbedarfsentwicklung angeregt. Da diese Rücksichtnahme auf die Einzelhausbebauung Hospitalstraße 1 – 7 städtebaulich nachvollziehbar und für eine zukünftige Bebauung der Gemeinbedarfsfläche verhältnismäßig erscheint, ist der Entwurf entsprechend geändert worden.

Außerdem wurde aus Gründen der Denkmalpflege angeregt, für die III-geschossige überbaubare Grundstücksfläche an der Löher Straße gestalterische Festsetzungen für ein Satteldach von 40° - 45° vorzusehen. Gegen eine derartige Entwurfsergänzung sind keine entgegenstehenden städtebaulichen Belange erkennbar.

#### 6. **Erschließung**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen und Fußweg vollständig erschlossen.

Es wurde angeregt, die öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Hospitalstraße auf 5,00 m zu erweitern, um senkrecht Einparken auch für längere Fahrzeuge bequem zu ermöglichen. Die ausgewiesene öffentliche Straßenverkehrsfläche entspricht der bisherigen Festsetzung und dem vorhandenen Ausbau. Demnach besteht die Hospitalstraße aus einem schmalen Fußweg, einer Fahrbahn von ca. 5,50 m sowie einer Parkbucht von ebenfalls ca. 5,50 m, die heute augenscheinlich überwiegend senkrecht beparkt wird. Eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche über die gesamte Länge ist dem betroffenen Grundstückseigentümer gegenüber unverhältnismäßig und würde bedeuten, dass in die

funktionell nur den Anliegern dienende Hospitalstraße zusätzlicher Parksuchverkehr gezogen würde. Selbst bei einem weiteren Ausbau der Gemeindebedarfsfläche sollte der notwendige Stellplatzbedarf auf dem Grundstück selbst angeordnet werden und Besucherparken im Bereich Tönisheider-/Wilhelmstraße gebündelt bleiben.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch bestehende Leitungsnetze sichergestellt.

Die derzeitige abwassertechnische Entsorgung entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik, da die in Bau befindliche Sanierung der Kläranlage in Essen-Kupferdreh abgeschlossen ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten besteht für die Entwässerung des Plangebietes ein Mischsystem, so dass eine ordnungsgemäße Regenwasserbeseitigung gegeben ist.

## 8. Wald

An der Ansembourgallee besteht außerhalb des Plangebietes Wald. Da bereits durch bestehende Gebäude der Mindestabstand unterschritten wird, wird auf die Beachtung des Landesforstgesetz (LFoG) hingewiesen.

## 9. Schall- und Immissionsschutz

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Straße, die die durch die Nutzungen verursachten Ziel- und Quellverkehre aufnehmen und somit unvermeidbar sind. Eines Nachweises bedarf es auch deshalb nicht, weil die derzeitige Krankenhausnutzung mit dem, in einem allgemeinen Wohngebiet üblichen Störgrad vergleichbar ist.

## 10. Spielplätze/Grünflächen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vorhandene, teilweise offene, auf einzelnen Grundstücken (Löher Straße 3, Tönisheider Straße 18) dichte Bebauung. In der Regel verbleiben auf den privaten Grundstücksflächen ausreichende Freiflächen, die auch zum Spielen für Kleinkinder geeignet sind. Außerdem besteht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Straße „Rommelssiepen“ ein öffentlicher Spielplatz und durch die Nähe zum Schloss Hardenberg sind auch für ältere Kinder und Erwachsene ausreichende Spiel- und Erholungsflächen erreichbar, so dass es eines gesonderten Spielflächenachweises nicht bedarf.

## 11. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Im Vergleich zum bisher gültigen Bebauungsplan werden die Verkehrsflächen und damit von der Gemeinde zu tragende Kosten verringert. Derzeit ist nicht erkennbar, dass weitere zu finanzierende Kosten entstehen können.

Durch die 1. Änderung wird auf bisher notwendige bodenordnende Maßnahmen oder auf enteignungsgleiche Eingriffe zu Gunsten des Gemeinbedarfsträgers bewusst verzichtet und eine Änderung, die sich stärker am Baubestand orientiert, betrieben. Im Einzelfall kann zur Verwirklichung der Planung im 1 WA-Gebiet eine Umlegung erforderlich werden, um zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke zu erhalten. Die notwendigen Regelungen hierzu können auf freiwilliger Basis erfolgen und bedürfen keines öffentlichen Verfahrens.

gez. Güther  
Beigeordneter

Anlagen

- Anlage 1: Systemskizze für die Höhenbeschränkung auf dem Flurstück 198
- Anlage 2: Rheinisches Amt für Denkmalpflege:  
Gutachten zum Denkmalsbereich Velbert-Neviges, Brauweiler, 1993
- Anlage 3: Fotografien bestehender Dachaufbauten