

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 438 – Auf den Pöthen – 2. Änderung

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich Hugelstrae/Auf den Pöthen in Velbert-Neviges. Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 965, Flur 1, Gemarkung Kleinhohe (Zum Teller Hof 52), weil der Vorhabenträger für eine Teilfläche in einer Größe von etwa 330 qm des o. g. Flurstücks eine Kaufoption besitzt.

2. Vorbereitende Planung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) ist der Plan aus dem FNP entwickelt.

3. Bestand

Der Geltungsbereich wird im Norden durch einen Fußweg mit einem daran anschließenden, freistehenden Einfamilienhaus begrenzt. Im Osten stößt der Geltungsbereich an eine Reihenhausbauung (Zum Teller Hof 46 – 50). Im Süden bildet das Grundstück den Abschluss der Bauung mit Grenze zur freien Landschaft. Im Westen grenzt das Grundstück an die Hugelstrae.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 438 – Auf den Pöthen – enthält Festsetzungen für eine bis zu VII-geschossige Bauung mit entsprechend großen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und –garagen. Die bisher realisierte Bauung unterschreitet nicht nur die städtebauliche Dichte, sondern auch die vorgesehenen Flächen für notwendige Nebenanlagen ganz erheblich, so dass eine Wohnsiedlung mit intensiv genutzten Wohngärten entstanden ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil abweichend von den Festsetzungen ein Wohngebäude errichtet werden soll und dies nicht über eine Befreiung von den Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden kann.

4. Ziel und Zweck der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 438 – Auf den Pöthen – besteht für einzelne Eckgrundstücke keine, mit der ortsüblichen Bauung vergleichbare, Baudichte. Für diese Einzelgrundstücke ist es städtebaulich vertretbar, eine Bauungserganzung zu fördern. Die beantragte Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhauses auf einer ca. 330 qm großen Teilfläche des Flurstücks 965 entspricht diesem Ziel und wurde dementsprechend befürwortet.

5. Festsetzungen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Änderung festgesetzt:

	bisher	neu
Art der Nutzung	WA	WR
Zahl der Vollgeschosse	VII	II
Grundflächenzahl	0,4	bleibt 0,4

Geschossflächenzahl	1,2	0,8
Bauweise	geschlossen	offen
Dachneigung	keine	30° - 40°
Dachart	keine	Satteldach

Außerdem wird durch eine Baugrenze, die überbaubare Grundstücksfläche auf eine Fläche von 10,5 m x 8,0 m beschränkt und die Lage von Garage und Zufahrt fixiert.

In Abänderung zum eingeschossigen Bauvorhaben wird im Satzungsverfahren eine II-Geschossigkeit planungsrechtlich ermöglicht, um dem Vorhabenträger eine Anpassung des Baukörpers an das Gelände noch zu ermöglichen.

6. Hinweise und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Planverfahren wurde angeregt, dass das Gutachten zur „Schalltechnischen Untersuchung“ als Hinweis auf dem Plan ergänzt wird. Aus Gründen der Vollständigkeit wird auf alle, bisher im Verfahren auch öffentlich ausgelegenen Gutachten hingewiesen.

Aufgrund des Versickerungsgutachtens des Ing. Büros Jessberger + Partner ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit der anstehende Untergrund sowohl für eine Flächen-, Mulden- und Schachtversickerung geeignet ist.

Der Wohnsiedlungsbereich „Hügelstraße/Auf den Pöthen“ verfügt über alle, heute üblichen Ver- und Entsorgungsanlagen. Auch die großräumige Entsorgung des Abwassers wird als gesichert angesehen, weil die Sanierung der Kläranlage Essen-Kupferdreh abgeschlossen ist. Die noch erforderliche „Regenrückhaltung Bernsaustraße“ auf der ehemaligen Kläranlage Neviges wird in absehbarer Zeit realisiert. Es ist städtebaulich unverhältnismäßig dies einer Bebauungsplanänderung für ein Einzelgebäude entgegenhalten zu wollen.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Der Anregung zur „Vollkompensation“ wird nicht gefolgt, weil diese Anregung weder städtebaulich gerechtfertigt, noch bezogen auf die geltenden Festsetzungen verhältnismäßig ist.

8. Verwirkung der Planung

Für eine Teilfläche des Flurstücks 965 besteht eine Kaufoption des Vorhabenträgers

Frau Hohrath-Eicker
Virchowstraße 6
42549 Velbert.

Zur Verwirklichung der Planung wird **vor Satzungsbeschluss** ein Durchführungsvertrag geschlossen, der dem Vorhabenträger einen Zeitrahmen vorgibt, innerhalb dessen das Vorhaben nebst allen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden muss. Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind derzeit nicht erkennbar. Falls sich hierfür die Notwendigkeit ergeben sollte, bildet diese Satzung dafür die Grundlage.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 438 – Auf den Pöthen – 2. Änderung ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 438 – Auf den Pöthen –.

Velbert, 04.05.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Güther)
Beigeordneter/Stadtbaurat