

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 545 – Am Karrenbach – in der Fassung vom 27.05.2003 gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

1. Planungsanlass

In Velbert-Nevides, Ortsteil Tönisheide, sind in den letzten 15 Jahren im Bereich Kuhlendahler Straße / Kirchstraße / Am Karrenberg eine Reihe von Wohnbauflächen entwickelt worden. Die rege Neubautätigkeit orientierte sich dabei entweder an den Planungsvorgaben von Bebauungsplänen (Bebauungsplan Nr. 547 – Karrenberg –) oder an der Umgebungsbebauung (Kirchstraße / Am Karrenberg 1 – 1g) (Abbildung 1). Durch die von 1993 – 1999 verfolgte Neubebauung Am Karrenberg 1 – 1g wurde auch eine privatrechtliche Verpflichtung eingegangen, eine Bebauung der hangabwärts liegenden Wiese (Flurstücke 1183 und 1185) mit Erschließung von der Straße Am Karrenberg zu ermöglichen.

Erste Planungsvorschläge vom 30.04.1997 führten zunächst dazu, dass wegen anzunehmender Altablagerungen eine generelle Eignung der Fläche für eine Wohnbauentwicklung geprüft wurde. Diese Erstprüfung kam zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Nutzung als Wohnbaufläche keine Bedenken bestehen. Außerdem verpflichtete sich der Eigentümer der Grundstücke der Stadt entstehende, externe Kosten (beispielsweise für eine Gefährdungsabschätzung u. a.) zu übernehmen. Daher wurde parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes ab September 2001 das erforderliche Bebauungsplanverfahren betrieben.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Velbert war der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und Gemeinschaftsanlage für die Kleintierzucht dargestellt. Außerdem sind der Verlauf des Gewässers Karrenbergbach und die Abstandsschutzzone der Bundesstraße 224 ausgewiesen. Um die unter 1. beschriebene Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, wurde die 49. Änderung des FNP durchgeführt.

Damit werden zum einen Teil die an die bebaute Kuhlendahler Straße und Kirchstraße angrenzenden Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zum anderen wird der übrige Änderungsbereich als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Die FNP-Änderung war städtebaulich gerechtfertigt, weil für die bisher im FNP niedergelegte Nutzung kein Bedarf mehr besteht, da inzwischen eine Dauerkleingartenanlage an anderer Stelle im Ortsteil Tönisheide verwirklicht worden ist.

Die 49. FNP-Änderung wurde am 19.12.2002 genehmigt und dies am 16.01.2003 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Tönisheide. Großräumig wird das Plangebiet begrenzt durch die Bundesstraße 224 sowie die vorhandenen Bebauungen „Am Karrenberg“ und entlang der Kuhlendahler Straße.

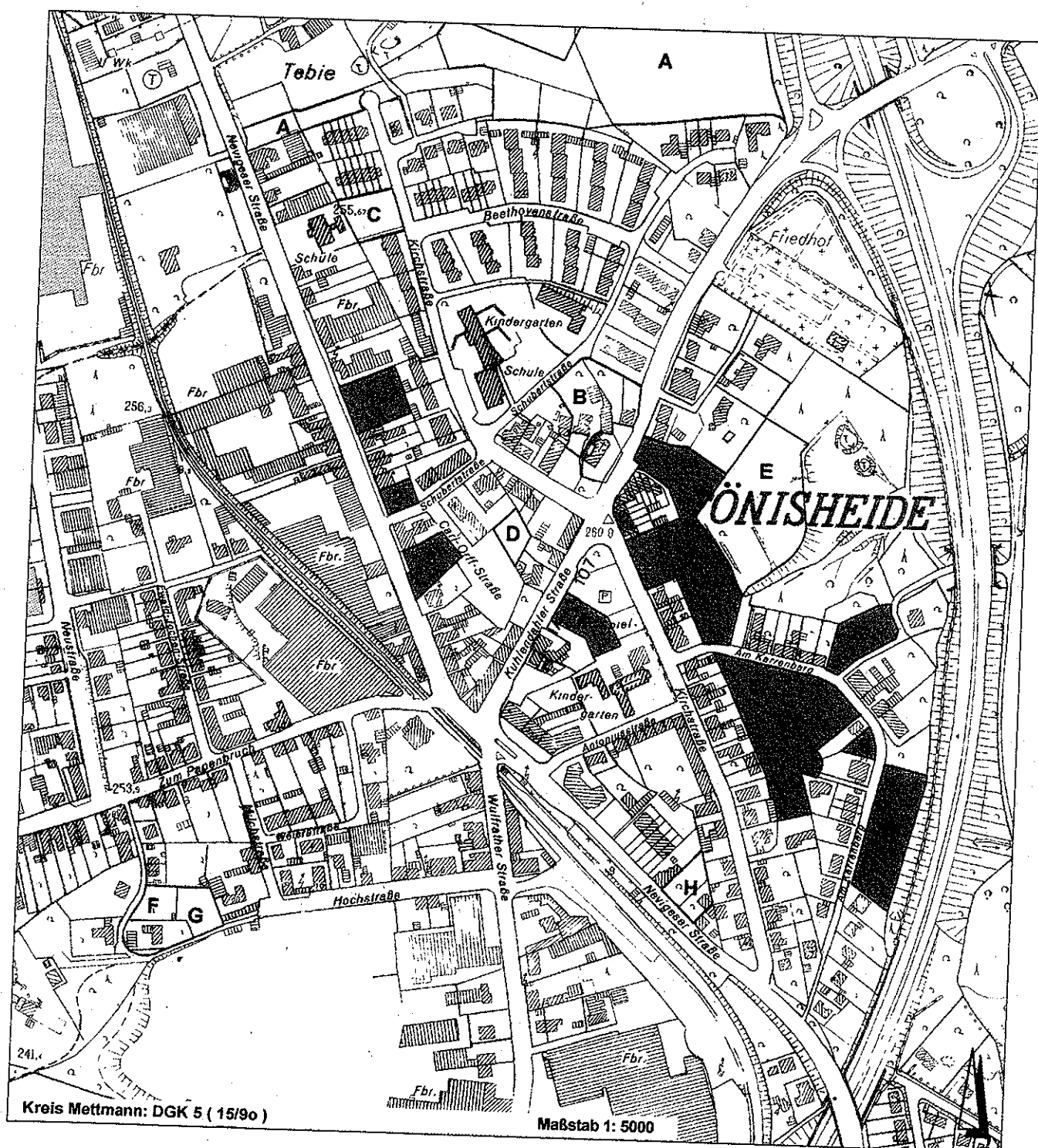
Der Entwurf in der Fassung vom 30.01.2002 wurde im Einzelnen begrenzt

- im Nordwesten durch die hintere Grundstücksgrenze der Bebauung Kuhlendahler Straße 26b, 26c, 26d, 32, 32a und 32 b;
- im Nordosten durch die südliche Friedhofsgrenze;
- im Südosten durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 72, des Flurstücks 724 und des Flurstücks 601, alles Flur 3, Gemarkung Großbehöhe;
- im Südwesten durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung Am Karrenberg 3, 5 sowie Kirchstraße 1, 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f und 1g.

Abbildung 1 zur Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 545 - Am Kannebach

Fachgebiet IV.1.2 / Kö.

27.05.2003



In der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vom 30.10.2002 wurde angeregt, Teile der Flurstücke 1271 und 1272 aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, damit Teile einer privaten Erschließungsanlage nicht zu einer öffentlichen Verkehrsfläche werden. Da die Erschließung des Plangebietes auch ohne diese Festsetzung sicherbar ist, wird der Anregung gefolgt und der Geltungsbereich entsprechend geändert.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist es, das hinter der vorhandenen Bebauung an Kuhlendahler Straße, Kirchstraße und Am Karrenberg gelegene Gelände zu erschließen und einer Nutzung als Wohngebiet zuzuführen. Die Entwicklung dient dazu, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern.

Die Notwendigkeit zur Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich daraus, dass trotz tendenziell gleichbleibender Bevölkerungszahl die Wohnungsansprüche hinsichtlich Größe, Qualität und Eigentumsbildung ungebrochen zunehmen. Dementsprechend hat sich die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Person von 1990 bis 2001 von 32,9 qm auf 36,7 qm (= 1 % pro Jahr) erhöht (Abbildung 2). Auch hinsichtlich der Eigentumsbildung besteht nach wie vor, wie ein Vergleich zu angrenzenden Ländern zeigt, ein Nachholbedarf.

Die Tendenz zu größeren Wohnraumanprüchen ist auch örtlich daran erkennbar, dass sich die Einwohnerzahl in Velbert-Neuiges, Ortsteil Tönisheide, trotz erheblicher Wohnungsbautätigkeiten kaum verändert hat (vgl. Abbildung 1). Dabei ist auch erkennbar, dass sich der größte Teil der Neubautätigkeiten – und hierzu gehört auch die Nachbarschaft Am Karrenberg 1-1g – nicht durch geplante und abgewogene Leitpläne entwickelte, sondern durch erhebliche Verdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Eine Abschwächung oder Umkehr der Tendenz zu größeren Wohnraumanprüchen ist auch mittelfristig (bis etwa 2010) nicht zu erwarten und die Flächenreserven innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind in Tönisheide weitgehend ausgeschöpft. Deshalb ist die Ausweisung neuer Wohngebiet als Angebotsplanung im öffentlichen Interesse notwendig und erforderlich.

Zu diesem Zweck wird ein allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 6 überbaubaren Grundstücksflächen rechtwinklig zu einer Erschließungsstraße festgesetzt. Im Vergleich zur teilweise III geschossigen Umgebungsbebauung sind nur maximal II geschossige Gebäude vorgesehen, um eine städtebauliche Abstufung der Bauhöhen zu sichern. Mit den Festsetzungen werden nach derzeitigem Stand der Planung und bei größtmöglicher Ausnutzung maximal 22 Reiheneigenheime realisiert werden können. Die festgesetzte offene Bauweise lässt allerdings auch die Verwirklichung von Einzelhäusern und damit weniger, als den genannten Eigenheimen zu. Es wird entweder eine Veräußerung der entstehenden Baugrundstücke an einzelne Bauwillige oder an eine Veräußerung an einen Erwerber (z. B. Bauträger) angestrebt.

Zum Nachweis notwendiger Stellplätze oder Garagen sind entsprechende Gemeinschaftsflächen festgesetzt. Der Nachweis kann auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erbracht werden. Sofern über diese Flächen hinaus ein Stellplatzbedarf besteht, ist er auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur Erschließungsstraße nachweisbar. Auf den übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen einschließlich Zufahrten ausgeschlossen, um auch tatsächlich einen hohen Anteil zu begrünender Gartenflächen zu sichern.

5. Verkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll ebenso wie die bereits vorhandene Bebauung Am Karrenberg 1 – 1g, von der Straße Am Karrenberg aus erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. 547 – Karrenberg – setzt zwischen den Gebäuden Nr. 5 und Nr. 7 eine rechtwinklig abgehende, 8,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche fest. Die auf dem Grundstück ausge-

Abbildung 2 zur Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 545 - Am Kannebach -

Bevölkerungsentwicklung			
	Velbert	Neviges	
1990	90 904	19 721	
1991	91 220	19 591	89 253 ¹⁾
1992	91 866	19 803	
1993	91 377	19 650	
1994	91 131	19 633	
1995	91 299	19 763	91 031 ¹⁾
1996	91 638	19 706	
1997	91 648	19 755	
1998	91 287	19 761	
1999	91 334	20 134	
2000	91 067	20 129	91 168 ¹⁾
2001	91 291	20 270	
2002			
2003			
2004			
2005			
2006			88 833

¹⁾ Entwicklungsprognose 1991 Variante 1

1987

	Velbert	NRW
Mietwohnungen	72,2%	67,2%
Eigentumswg.	27,8%	32,8%

2000

	Velbert	NRW
Mietwohnungen	69,7%	65,4%
Eigentumswg.	30,3%	34,6%

Einwohner und Wohnflächen				
Jahr	Einwohner	Einwohner/ Tönisheide	WF/EW	WF/EW/NRW
1990	90 904	4 475	32,9 qm	35,4 qm
2001	91 291	5 466 ²⁾	36,7 qm	38,1 qm

²⁾ Stand 30.07.2001

Aktuelle Wohnbauentwicklung in Tönisheide		
Nr.	Lage	WE
A	Kröklerberg	rd. 66
B	Kirch-/Schubertstr.	11
C	Kirchstraße	6
D	Kuhlendähler Straße	2
E	Am Kannebach	max. 22
F	Zum Papenbruch	max. 4
G	Hochstraße	max. 4
H	Névigeser Straße	rd. 6
	gesamt	121

baute Zufahrt ist in Privatbesitz und von der Eigentümergemeinschaft Am Karrenberg 1 – 1g ausgebaut worden.

Das Plangebiet soll durch eine gradlinige Verlängerung dieser Verkehrsfläche erschlossen werden. Die Grundstückseigentümer sind 1999 eine Verpflichtung zur Bestellung einer Grunddienstbarkeit oder Übernahme einer Baulast zugunsten der Eigentümer des Baugebietes eingegangen. Die Verpflichtung der Übernahme eines Geh- und Fahrrechtes in einer Breite von 7,50 m ist ausdrücklich zum Zwecke der Bebauung der Flurstücke 1183 und 1185 vereinbart worden. Die Verpflichtung soll sich insbesondere auf eine Bebauung ohne Beschränkung auf eine bestimmte Anzahl von Gebäuden erstrecken und auch dann gelten, wenn die Begehung oder Befahrung der Zufahrt beschwerlicher wird. Der Ausschluss eines Leitungsrechtes ist nicht festgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde eingewandt, das Plangebiet sei über die private Zufahrt nicht erschlossen, weil die Verpflichtung nur ein Geh- und Fahrrecht, nicht aber ein Leitungsrecht einräume. Eine nachträgliche Verpflichtung für ein Leitungsrecht werde von der Eigentümergemeinschaft auch nicht in Aussicht gestellt.

Demgegenüber wurde im Entwurf davon ausgegangen, dass zum Zeitpunkt der privatrechtlichen Verpflichtung für ein Geh- und Fahrrecht bereits das Ortsrecht des Bebauungsplanes Nr. 547 – Am Karrenberg – mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche galt und die Verpflichtung ausdrücklich zum Zwecke der Bebauung und mithin in Kenntnis einer notwendigen Leitungsversorgung eingegangen sei.

Das Fehlen zur Verpflichtung eines Leitungsrechtes ist ein schwerwiegender Mangel in der privatrechtlichen Regelung. Die Verweigerung der Eigentümergemeinschaft zur Bestellung einer nachträglichen Verpflichtung zur Einräumung eines Leitungsrechtes verdeutlicht die Notwendigkeit einer öffentlichen Regelung, wenn entgegenstehende private Belange keine Einigung herbeiführen. Letztes Mittel, um die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu nutzen, ist die Enteignung (§§ 85 ff BauGB). Die Enteignung ist nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann. Als „andere zumutbare Weise“ kommen im vorliegenden Fall

- a) weiterhin eine privatrechtliche Einigung oder
- b) die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen über die Flurstücke 887, 1180 und 1249 in Betracht.

Bei Abwägung der Mittel wird a) der Vorrang vor b) eingeräumt und b) der Vorzug vor Einleitung einer Enteignung der privaten Zufahrt gegeben. Da die Eigentümer des Baugebietes gleichzeitig Eigentümer der unter b) genannten Flurstücke sind, sind die Bedenken hinsichtlich einer fehlenden Leitungsversorgung des Baugebietes durch Sicherung eines Leitungsrechtes über diese Flurstücke herstellbar und ausgeräumt.

Die heute in einer Breite von 5,5 m ausgebaute, private Anliegerstraße ist auch tatsächlich in der Lage den hinzukommenden Individualverkehr von maximal 22 Reihenhaushausgrundstücken aufzunehmen, weil bei dieser Breite der regelmäßig stattfindende Begegnungsverkehr von PKW/PKW mit reduzierter Geschwindigkeit möglich ist. Die notwendige Erschließungsfunktion ist erst recht bei einem plangemäßen Ausbau in 7,5 m bzw. 8,5 m Breite, gewährleistet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 30.01.2002 wurde angeregt, den Wendekreis am Ende der öffentlichen Verkehrsfläche zu vergrößern, um das Wenden von Großfahrzeugen für die Entsorgung und Straßenreinigung problemlos zu ermöglichen. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird daher der Wendekreis vergrößert und die bisher verfolgte, platzsparende Entwurfslösung zurückgestellt.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Anliegerzufahrt wurde im Entwurf aufgenommen, um den Anschluss der geplanten Verkehrsfläche an die bestehende Zufahrt regeln zu können. Dies ist aber nicht zwingend erforderlich. Deshalb können die

Teilflächen der Flurstücke 1271 und 1272, die nicht Gegenstand der Verpflichtung sind, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden, obwohl dann die Anschlüsse nicht mehr optimal gestaltet werden können.

Im Rahmen der Entwurfsplanung und in Kenntnis der Verpflichtung für ein Geh- und Leitungsrecht wurden auch alternative Grundstückerschließungen geprüft. Die einzig realisierbare Erschließungsvariante ergibt sich aufgrund der örtlichen Verhältnisse über die Flurstücke 887, 1180 und 1249 zur Kuhlendahler Straße. Diese Variante wurde verworfen, weil hierbei wesentlich mehr anliegende Grundstücke mit mehr Einwohnern negativ betroffen und mehr Boden in Anspruch genommen worden wäre.

6. Wald

Zwischen dem Friedhof im Norden und der Straßenrandbebauung Am Karrenberg sind einzelne Waldflächen vorhanden, die durch bewirtschaftete Wiesen unterbrochen sind. Im Südosten stockt Wald in einem Siepen, innerhalb dessen sich der Quellbereich des Kannebachs befindet. Am Rande des Siepens verläuft ebenso wie im Nordosten ein Schmutzwasserkanal.

Damit zukünftig eine zusammenhängende Waldfläche entwickelt werden kann, wird die gesamte, nordöstliche Fläche als Wald festgesetzt. Zur Bewirtschaftung ist eine Erschließung vom Ende des Wendekreises über die bestehende Kanaltrasse vorgesehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 30.01.2002 wurde angeregt, mindestens 20 m Abstand zwischen geplantem Wald und den geplanten Baugrenzen einzuhalten. Die Anregung hätte zur Folge, dass eine Fläche von 2711 qm (= 32 %) als Wohngebiet entfällt, die geplante Erschließung und eine zentrale Regenwasserrückhaltung nicht mehr gesichert wäre. Würde man der Anregung nicht folgen und statt dessen die „Wald“-Festsetzung um einen Abstand von 20,0 m zu geplanten Gebäuden verkleinern, könnte eine Brache in einer Größe von 1923 qm (= 15,6 % des geplanten Waldes) nicht als Wald festgesetzt werden. Diese Fläche ist dahingehend geändert worden, dass sie gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt ist. Für die Brache in einer Größe von 1923 qm ist eine Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 543 der Flur 07 Gemarkung Neviges (13.829 qm) groß vorzunehmen.

Bei Gegenüberstellung der Belange des Waldes und den Belangen der Wohnungsbauförderung ergibt sich, dass durch die geforderten Waldabstände in einem weit größeren Maße die bauliche Entwicklung eingeschränkt würde als dies bei Verkleinerung der Waldfläche gegeben ist. Da die Waldentwicklung aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten (Siepen, flächige Begrenzung durch schon vorhandene Bebauung und Bundesstraße 224) ohnehin stark eingeschränkt ist, wird den städtebaulichen Belangen ein größeres Gewicht eingeräumt.

7. Schallschutz

Die der B 224 nächstgelegenen, überbaubaren Grundstücksflächen sind von der in Tieflage vorbeiführenden Bundesstraße 150 m entfernt. Aufgrund der Verkehrsstärke und vergleichbarer Berechnungen in angrenzenden Bebauungsplangebietes (z. B. 503 – Kröklenberg -) ist davon auszugehen, dass an den straßenzugewandten nordöstlichen Bauflächen ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 60 dB (A) besteht. Daher werden hierfür ohne Einzelnachweis erforderliche Schalldämm-Maße von 30 dB festgesetzt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation kann von der Straße „Am Karrenberg“ oder der Kuhlendahler Straße aus erfolgen.

In der Verpflichtung räumen die (damals) Bauwilligen Am Karrenberg 1-1g den Eigentümern der Flurstücke 1183 und 1185 das Recht ein, über die Grundstücke 1271 und 1272 „zu gehen und mit Kraftfahrzeugen aller Art zu fahren, um von der Straße Am Karrenberg zu den berechtigten Flurstücken zu gelangen und umgekehrt.“ Im wort-wörtlichen Sinne besteht keine Verpflichtung zur Eintragung eines Leitungsrechts. Vom Inhalt der Verpflichtung soll diese aber ausdrücklich auch für den Fall einer zukünftigen Bebauung gelten, die nach allgemein üblichem Verständnis nicht ohne Infrastruktur (Wasser, Strom, Abwasser, Telekommunikation usw.) errichtet wird. Auf die Ausführungen unter Punkt 5 wird verwiesen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal, der in Größe und Dimensionierung die zusätzlich anfallende Schmutzwasserfracht aufnehmen kann. Die über das Plangebiet hinausgehende Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Transportsammler zur Kläranlage Essen-Kupferdreh.

Das örtlich anfallende Niederschlagswasser kann nicht auf den einzelnen Grundstücken versickert werden. Es wird deshalb ein separater Regenwasserkanal mit Regenrückhaltung erforderlich. Eine entsprechende Fläche wird im Entwurf ausgewiesen. Um das Regenwasser gezielt in den Karrenbergbach einzuleiten, ist eine offene Führung von der Regenrückhaltung zum Bachlauf geplant.

In Ergänzung des Entwurfs in der Fassung vom 30.01.2002 ist nunmehr eine, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche vom Wendekreis aus vorgesehen, um einerseits einen Zugang zum Wald zu sichern und andererseits die Versorgungsanlage für die Regenwasserversickerung unterhalten zu können. Ebenso wird die bestehende Leitungstrasse ergänzend gesichert.

9. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.01.2002 wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der zu dem Ergebnis kommt, dass ein umfassender Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht erreicht werden kann und ein Defizit von rund 27.000 Punkten besteht. Als Ersatzmaßnahme wird die Aufforstung von 6.014 m² Ackerfläche vorgeschlagen. Da bereits eine notwendige Ersatzaufforstung im Umfang von 1.923 m² auf dem Flurstück 543 (derzeitige Nutzung: Wiese) der Flur 07, Gemarkung Neviges (13.829 m² groß) vorgesehen ist, ist es zweckmäßig auch diese Ersatzmaßnahme auf diesem Flurstück vorzunehmen, um der Anregung des Kreises Mettmann in der erneuten öffentlichen Auslegung nachzukommen.

Eine über diesen Umfang hinausgehender Ausgleich für das Baugebiet ist angesichts der Vorbelastung durch die Altablagerung und der Vorbelastung durch die (privatrechtliche) Erschließungsregelung städtebaulich und kostenmäßig wegen der geplanten Anzahl der Abrundungsmaßnahmen mindestens ebenso tiefe Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft erzeugt haben.

10. Altablagerung

In Ergänzung des Entwurfs in der Fassung vom 30.01.2002 wird die Fläche der Altablagerung gemäß § 9 Absatz 3 BauGB gekennzeichnet. Die Abgrenzung der Altablagerung ergibt sich aus dem Vergleich älterer mit neueren Luftbildern und der Gefährdungsabschätzung, die keinen Beleg dafür erkennen lassen, dass eine Anschüttung weit über den Siepen hinaus erfolgt ist, wie dies in der Abgrenzung des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann für die Nummer 7487/1 Ve II erfolgt ist. Für eine Kennzeichnung einer Fläche mit Bindungen für eine Bepflanzung sowie von Wald fehlt auch eine städtebauliche Begründung.

Für die Altablagerung liegt eine Gefährdungsabschätzung (vgl. Anlage 2 zur Begründung) sowie eine Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser (vgl. Anlage 1 zur Begründung) vor. In letztgenannter wird u.a. ausgeführt, dass „in allen vier Mischproben bis auf eine Ausnahme alle schadstoffrelevanten Parameter unterhalb der methodenspezifischen Nachweisgrenze liegen. Ansonsten entsprechen die Eluat-Untersuchungen durchgehend den jeweiligen Zuordnungswerten Z 0 der LAGA Boden. Die in der Anschüttung vorhandenen Schadstoffe sind damit weitgehend **wasserunlöslich und somit immobil**. ... Eine Gefährdung für das Grundwasser ist aus gutachterlicher Sicht damit nicht zu erkennen.“ Nach Ansicht des Ing. Büro „kann der Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens am vorgesehenen Standort zugestimmt werden.“

Für die Errichtung der Regenwasserrückhaltung ist eine Anzeige gemäß § 56(1) Landeswassergesetz und für die Einleitung in den Kannebach eine Erlaubnis gemäß §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Die angeregten Maßnahmen sind, wenn erforderlich, in diesen wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln und können nicht gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB im Rahmen von „Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt werden. Zur Sicherung eines von der Stadt Velbert herzustellenden Regenwasserkanaals ist allerdings der Entwurf um Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Velbert zu belasten sind, ergänzt worden.

Wie bereits ausgeführt, liegt eine Gefährdungsabschätzung dem Bebauungsplan zugrunde. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass eine grundsätzliche Bebaubarkeit gegeben ist. Die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann beschriebene Deponierung von Hausmüll wird nicht bestätigt. Die bis zu 8,5 m mächtigen Auffüllungen bestehen aus Bodenaushub mit Bauschuttresten, Aschen und Schlacken. Sie weisen nur mäßige Schadstoffkonzentrationen aus und entsprechen den Zuordnungswerten Z 1.1 und Z 1.2 der LAGA Boden.

Da einzelne polyaromatische Kohlenstoff-Konzentrationen vorgefunden wurden, ist der Bodenaushub als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zu werten, dementsprechend gutachterlich zu begleiten und gegebenenfalls auf entsprechende Deponien zu entsorgen.

Eine Gefährdung für das Grundwasser besteht nach Ergebnis entsprechender Untersuchungen nicht. Hinsichtlich der Bodenbelastung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass „die Oberbodenbereiche mit Ausnahme der Mischprobe 9 als unbedenklich hinsichtlich der Nutzung als Hausgarten in Wohngebieten zu werten“ sind. Auch die festgestellten, geringen Belastungen der Bodenluft stehen einer Wohnbebauung nicht entgegen.

Aufgrund dieser gutachterlichen Aussagen ist es nur gerechtfertigt und verhältnismäßig, wenn – wie bereits geplant – das Niederschlagswasser zentral gesammelt und gedrosselt dem Kannebach zugeleitet wird. Die Ergänzung der Hinweise, nämlich Straßenverkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze zu versiegeln, geht in die gleiche Richtung, obwohl es hierfür aus dem Gutachten und dem bisher offenen Niederschlagswassereintrag keine negativ wirkenden Hinweise gibt. Der Empfehlung des Gutachters folgend ist es auch gerechtfertigt, die Hinweise dahingehend zu ergänzen, dass „Bodenbewegungen nur unter Aufsicht eines Bodengutachters auszuführen“ sind, um je nach Grundstücksaufteilung und Geländeabträgen eine begleitende Untersuchung zwingend zu veranlassen.

Den Belangen des Bodenschutzes wird weitgehend dadurch gefolgt, dass die Fläche der Altablagerung kenntlich gemacht und der Entwurf durch zusätzliche Hinweise ergänzt wurde. Eine vollständige Versiegelung der Altablagerung mit einer kompletten Ableitung des Niederschlagswassers ist angesichts der gutachterlichen Aussagen nicht gerechtfertigt. Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen einer zentralen Regenwasserbeseitigung und den ergänzten Hinweisen wird der nach heutigem Kenntnisstand notwendigen Vorsorge für eine Neubebauung Rechnung getragen.

In der erneuten öffentlichen Auslage wurde angeregt, im Bereich der Hausgärten auf notwendige Maßnahmen gegen das Verschleppen belasteter Böden in obere Bodenbereiche hinzuweisen. Obwohl durch den Hinweis, dass Bodenbewegungen nur unter Aufsicht eines Bodengutachters auszuführen sind, bereits deutlich eine notwendige fachliche Begutachtung von Baumaßnahmen auf einer Altablagerung kenntlich gemacht ist, kann aus Gründen der Vorsorge und Klarheit noch der angeregte Hinweis redaktionell ergänzt werden.

11. Wasserwirtschaft

Der Quellbereich des Kannebaches befindet sich innerhalb eines standortheimischen Laubwaldes an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie innerhalb des Flurstücks 724 außerhalb des Plangebietes. Westlichen des Flurstücks 724 unterquert er die Bundesstraße 224 als verrohrter Bach. Der Abstand zu vorhandener Bebauung beträgt ca. 40 m und zur geplanten Wohnbebauung 30 m. Der dem Quellbereich vorgelagerte Siepen erstreckt sich bis zur Zufahrt für die bestehenden Gebäude Am Karrenberg 1-1g. Innerhalb des Siepens verläuft ein öffentlicher Kanal für die Entwässerung von Kirchstraße/Am Karrenberg. Im Entwurf ist die Festsetzung von „Wald“ vorgesehen.

Aufgrund der Geländeverhältnisse und den naturräumlichen Bedingungen würde die Herstellung eines „Freiraumes“ von 10,0 m Breite für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen ein erheblicher Eingriff in standortheimischen Laubwald bedeuten und die natürliche Eigenart des Siepens erheblich verändern. Außerdem müsste in erheblichem Umfang in Flächen außerhalb des Geltungsbereiches eingegriffen werden.

Den Belangen der Wasserwirtschaft ist bereits durch eine Beschränkung der Neubebauung auf die angeschüttete Altablagerung Rechnung getragen worden. Der Anregung eines Freiraumes für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen für das Gewässer stehen Belange der Landschaftspflege und des Naturraumes von erheblichem Gewicht entgegen, weil langjährig bestehender Wald auch außerhalb des Plangebietes entfernt werden müsste.

12. Kosten und Finanzierung

Bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen Kosten für

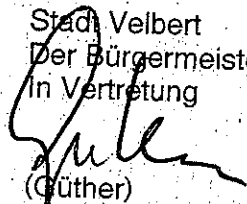
- die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen und Plätze und
- die Ausgleichsmaßnahmen.

Gemäß §§ 124 BauGB kann die Gemeinde die Erschließung durch Vertrag auf Dritte übertragen. Dieser kann sich gegenüber der Gemeinde verpflichten, die Erschließungskosten ganz zu tragen. Alternativ können die Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde hergestellt werden. Die Gemeinde trägt dann mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Aufgrund des Bebauungsplanes ist derzeit nur eine Kostenschätzung des Erschließungsaufwandes möglich. Demnach entstehen Kosten für die Errichtung der Erschließungsstraßen, der Waldumwandlung und der Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 250.000 €. Dabei würde ein Erschließungskostenanteil von 25.000 € von der Gemeinde aufzubringen sein. Dem stehen Erlöse durch die wohnungswirtschaftliche Verwendung von 770 qm Wohnbaufläche gegenüber.

Velbert, den 27.05.2003

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung


(Güther)
Beigeordneter / Stadtbaurat

Anlagen zu dieser Begründung:

- *) 1. Ing. Büro Siedek: Untersuchung zur Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagwasser, Ratingen, 27.09.2002
- *) 2. Ing. Büro Siedek: Altlastentechnische Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung, Ratingen, 05.03.2002
- *) 3. Ing. Büro A. + J. Pennekamp: erweiterter Vorentwurf einschließlich Längenschnitt und Schnitte 1 – 9, Velbert, 18.10.2002
- 4. Stadt Velbert: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 545 – Am Kannebach –, Velbert, 07.02.2003 (einschließlich Anlage A, B, C sowie Karte 1 und 2)

*) Diese Unterlagen wurden bereits mit der Beschlussvorlage für die 1. öffentliche Auslegung (Drucksache Nr. 504/02) – BZA 14.11. und Umwelt- und Planungsausschuss 19.11.2002 versandt.