B e g r ü n d u n g

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
Nr. 721.01 – Am Höfgessiepen –
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: Hansa Treuhand
GmbH & Co. Wohnungsbaugesellschaft
Grunerstraße 66a
40239 Düsseldorf

01. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes Velbert-Mitte. Die Abgrenzung folgt den örtlichen Gegebenheiten durch Straßen (Hefeler Straße, Am Höfgessepen).Es beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Velbert Flur 15 Flurstück Nr.160 sowie der Flur 17 Flurstück Nr. 1080, 1082, 1086, 1100 und 1101.

02. Vorbereitende Planung

Der Flächennutzungsplan stellt für die zu überplanenden Flächen Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

03. Ziel und Zweck der Planung

Der überwiegende Teil des Geländes wurde bis vor kurzem von einem Gießereibetrieb genutzt. Durch Aufgabe des Betriebes soll nunmehr das Gebiet entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes mit einer Wohnbebauung versehen werden. In Anbetracht des dringenden Wohnbedarfs in Velbert – Mitte sollen durch Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnbauflächen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden, um der Knappheit an Wohnbauland entgegenzuwirken.

Notwendige Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 800 m Entfernung vorhanden.

04. Festsetzungen

Die Hansa Treuhand GmbH & Co. Wohnungsbaugesellschaft plant den Bau von Mehrfamilien-/ Reihen- und Einfamiliendoppelhäusern auf dem ehemaligen Gießereigelände. Für den Bebauungsplanbereich wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 130 Wohneinheiten. Die Gebäude sind in aufgelockerter Weise nach Süden bzw. Westen ausgerichtet. Die Festsetzung der Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Baustruktur des Umgebungsbereiches sowie an den Bedürfnissen des Wohnungsmarktes. Die gestalterischen Vorgaben orientieren sich ebenfalls an der vorhandenen Bebauung des Umgebungsbereiches. Stellplätze sind ausreichend sowohl auf den Grundstücken als auch in der geplanten Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen. Das Dach der Tiefgarage soll begrünt und mit einem Spielplatz als Gemeinschaftsanlage versehen werden. Der Ausschluß von Nebenanlagen und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, erfolgt, um eine ungeordnete Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zu vermeiden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird im Einmündungsbereich der Straße "Am Höfgessepen" in die "Hefeler Straße" ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Der Anregung des Erzbistums Köln, eine Anbindung des anschließenden Friedhofgeländes zu gewährleisten, wurde seitens des Vorhabenträgers einvernehmlich durch die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche geregelt.

05. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Hefeler Straße" und "Am Höfgesiepen".

Die innere Erschließung erfolgt über neu zu bauende Straßen, die als Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten für Versorgungsfahrzeuge konzipiert sind. Vorgesehen ist ein Ausbau als Mischfläche (keine Trennung von Fahrbahn, Gehweg und öffentlichen Parkflächen).

Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gewährleistet.

06. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Kommunikationsanlagen wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, da die Kläranlage Hespertal derzeit keine zusätzlichen Oberflächenwässer aufnehmen kann. Vorgesehen ist ein Mischwasserkanal für Schmutzwasser und alle Oberflächenwässer von öffentlichen Verkehrsflächen sowie einiger privater Flächen an der Hefeler Straße (diese Flächen entsprechen der Größe der bisher vorhandenen befestigten Flächen), und ein Regenwasserkanal für alle übrigen Oberflächenwässer. Diese werden in einem geplanten Stauraumkanal innerhalb des Plangebietes aufgestaut und mit maximal 5 l/s zum Siepen (Wildenburgbecke) jenseits der Straße "Am Höfgesiepen" abgeführt. Dazu wird ein neu zu bauender Durchlaß unter der Straße "Am Höfgesiepen" verwendet. In der Einmündung der Haupteerschließungsstichstraße an "Am Höfgesiepen" wird ein Doppelschacht mit einem Abflußregler angeordnet, der die Einleitungsmenge garantiert. Dieses Entwässerungskonzept wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

07. Umweltverträglichkeit und Immissionsschutz

Um die vom Verkehr der Bundesstraße B227 (Hefeler Straße) ausgehenden schädlichen Lärmeinwirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern, werden die notwendigen Schallschutzvorkehrungen und die notwendigen Schalldämm-Maße entsprechend einem lärmschutztechnischen Gutachten vom 17.08.1998 im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind im Planbereich die Altlasten Nr. 7391/3 und 7391/4 aufgeführt. Bei diesen Altlasten handelt es sich um stillgelegte Deponieflächen, die Gießereialtsande und Abbruchmaterial beinhalten. Da die ehemalige Gießerei abgebrochen werden sollte, wurde im Hinblick auf die zukünftige Nutzung ein Bodengutachten sowie ein Sanierungskonzept durch das Büro Dr. Tillmanns u. Partner, Düsseldorf, erstellt, welches mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises Mettmann abgestimmt wurde. Dieses Sanierungskonzept wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Aufgrund der bisherigen Ergebnisse kann nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, daß nach der Sanierung eine Verträglichkeit mit der vorgesehenen Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes gegeben ist.

08. Belange von Natur und Landschaft

Um den mit einer Bebauung verbundenen unvermeidbaren Eingriff zu bilanzieren und auszugleichen wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Da eine Vollkompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft nicht auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden kann, verpflichtet sich der Vorhabenträger einvernehmlich mit dem Forstamt Mettmann, durch Regelung im Durchführungsvertrag spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zu einer Ersatzaufforstung von 1 ha auf dem Grundstück der Gemarkung Untensiebeneick, Flur1, Flurstück 110 und 111.

09. Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gemäß Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 – VC 2 – 901.11 – Hinweise für die Planung von Spielflächen, geändert durch Rd.Erl. des Innenministers vom 29.03.19978 – VC 2/VC 4 – 901.11-

10. Verwirklichung der Planung und Bodenordnung

Die Flurstücke 160, 1080, 1082, 1086, 1100 und 1101 der Gemarkung Velbert, Flur 15 bzw. Flur 17, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Zur Verwirklichung der Planung wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der dem Vorhabenträger einen Zeitrahmen vorgibt innerhalb dessen das Vorhaben nebst allen erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden muß.

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zur Zeit nicht erkennbar. Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

11. Kosten und Finanzierung

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt keine Kosten. Alle Kosten, die sich aus der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben übernimmt der Vorhabenträger.

Velbert, 14.05.1999

Der Stadtdirektor
i.V.

(Güther)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Anlagen:

1. Spielflächennachweis
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
3. Schalltechnische Untersuchung