

Begründung

der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 216 – Genossenschaftsstraße – gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

1. Anlaß der Planaufstellung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 28.04.1995 wurde eine ursprüngliche Verlängerung der Voßnacker Straße zur Frohnstraße aufgegeben, so daß nun für alle Flächen entlang der Genossenschaftsstraße das Ziel einer Wohnbauentwicklung besteht. Nachdem durch den Bebauungsplan Nr. 207 – Voßnacker Straße – 1. Änderung die nordwestlich der Genossenschaftsstraße gelegenen Grundstücke als Wohnbaugebiete ausgewiesen wurden, beantragte der Eigentümer des Flurstücks 998 ebenfalls durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan die Bebauung mit 2 Wohnhäusern zu ermöglichen. Dementsprechend beschloß der Planungsausschuß der Stadt Velbert am 13.05.1997 ein Satzungsverfahren gemäß § 7 BauGB-Maßnahmengesetz einzuleiten.

2. Geltungsbereich

Gegenüber dem beantragten und eingeleiteten Geltungsbereich stellte es sich im Verfahren als zweckmäßig heraus, den Geltungsbereich um das Flurstück 53, nämlich der Genossenschaftsstraße mit angrenzenden Böschungen zu erweitern. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die bereits in der öffentlichen Auslegung enthaltene Erweiterung des Geltungsbereiches vor dem Satzungsbeschuß förmlich beschlossen.

3. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplans

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 216 - Genossenschaftsstraße – soll die vorhandene oder schon geplante Bebauung entlang der Genossenschaftsstraße durch zwei Wohngebäude als Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung ergänzt und abgerundet werden. In Anlehnung an diese Bebauung ist ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit Einzelhäusern beabsichtigt, deren Traufhöhe ist gegenüber der Genossenschaftsstraße kleiner als 4,00 m (vgl. Schnitt A-A in Anlage 2). Durch diese, in der textlichen Festsetzung enthaltenen Höhenbeschränkungen straßenseits und straßenabgewandt ist die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse entbehrlich. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen sollen auf 0,3 bzw. 0,6 begrenzt werden, damit der aufgelockerte Siedlungscharakter erhalten und fortgeführt wird. Gestaltungsfestsetzungen über die äußeren baulichen Merkmale sollen das bestehende Stadtbild berücksichtigen. Die überwiegend vorhandenen Satteldachformen und –neigungen von 30° bis 45° sowie die Firstrichtung werden als Gestaltungsfestsetzungen i.S. d. § 81 BauO NW in den Vorhabenplan übernommen.

4. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung der Wohngebäude erfolgt über die vorhandene Genossenschaftsstraße. Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen können von der als Anliegerstraße ausgebauten Genossenschaftsstraße trotz der geringen Straßenbreite aufgenommen werden. Die notwendigen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen, wobei diese nur im straßenzugewandten Teil des Baugrundstücks zulässig sind, um die straßenabgewandten Teile zu schützen.

Die Versorgung des Plangebietes ist durch Ergänzung der vorhandenen Leitungen durch die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch eine Druckrohrleitung parallel zur Grundstücksgrenze an den vorhandenen Kanal in der Krankenhausstraße erfolgen (vgl. Anlage 1). Das Oberflächenwasser, soweit es nicht für Gartennutzungen gesammelt wird, kann auf den Baugrundstücken zur Versickerung in Rigolen gebracht werden. Ein entsprechender Nachweis zur schadlosen Versickerung wird im Baugenehmigungsverfahren geführt.

5. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und ist mit dem Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“ belegt. Zur Ermittlung, Bewertung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Er kommt zu dem Ergebnis, daß „das naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit durch die Ersatzmaßnahme Ersatzaufforstung vollständig abgedeckt werden“ (S.7) kann. Die im Gutachten rechnerisch ermittelte Ersatzfläche von 1.140qm wurde seitens des Kreises Mettmann als zu gering angesehen und ähnlich wie von Seiten des Forstamtes Mettmann eine Ersatzaufforstung von mindestens 1.583qm als angemessen angesehen.

Nachdem der Vorhabenträger nunmehr auf dem Flurstück 1133 der Flur 26 Gemarkung Velbert im Umfang von 1590 qm eine Ersatzaufforstung in Abstimmung mit der Stadt Velbert sicherstellt und die alsbaldige Realisierung im Durchführungsvertrag geregelt ist, ist das Kompensationsdefizit in Art und Umfang als ausgeglichen zu bewerten. Dabei wird der Forderung nach einer „doppelt großen Ersatzwaldfläche“ für die Überplanung von rd. 791qm Wald entsprochen.

Zur Sicherung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag innerhalb des Plangebietes enthaltenen Maßnahmen einer Forstfläche und einer Obstwiese werden diese Flächen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

6. Lärmimmissionen

Bedingt durch die Randlage an einer Anliegerstraße ist der Nachweis von Beeinträchtigungen zum Beispiel durch Straßenlärm nicht erforderlich.

7. Bodenordnung und Kosten

Das Vorhaben soll hauptsächlich auf dem Flurstück 998 realisiert werden. Diesem Flurstück vorgelagert ist das Flurstück 53 der Stadt Velbert, das die Straßenfläche der Genossenschaftsstraße aber auch dazugehörige seitliche Böschungsflächen umfaßt. Bei städtebaulich sinnvoller Berücksichtigung der Geländeverhältnisse ist es zweckmäßig, die Gebäude möglichst dicht an der vorhandenen Genossenschaftsstraße anzuordnen. Deshalb ist in Abänderung des Aufstellungsbeschlusses die Erweiterung des Geltungsbereichs um das städtische Flurstück 53 erforderlich und zweckmäßig.

Die sich daraus ergebenden bodenordnenden Maßnahmen beispielsweise eines Grenzausgleichs oder eines Zuerwerbs sind städtebaulich gerechtfertigt, weil ein niveaugleicher Anschluß der Neubebauung an die Höhen der Genossenschaftsstraße gegenüber anderen Lösungen einer weiter abgerückten Bebauung vorteilhafter ist.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan entstehen der Stadt Velbert keine Kosten. Es können durch den notwendigen Zuerwerb städtischer Flächen geringfügige positive finanzielle Auswirkungen entstehen.

Velbert, 16.06.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Schwarz)
Beigeordnete

Anlage 1: Nachweis der Entwässerung im Maßstab 1:1.000 von 10/1997

Anlage 2: Lageplan/Schnitt im Maßstab 1:250 vom 16.10.1997

Anlage 3: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 06.10.1997

Anlage 4: Nachweis der Ersatzwaldfläche im Maßstab 1:1.000 vom 10.06.1998

Anlage 5: Verpflichtungserklärung Frau A. Wiegand vom 05.06.1998