Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 447 – Am Lohbach – 1. Änderung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB

1. Planungsanlass

Die Fa. Ten Brinke Essen GmbH hat am 06.04.1999 das im Bebauungsplan Nr. 447 als Wohnbebauung ausgewiesene Grundstück von dem damaligen Vorhabenträger, der Volker Limbach GmbH, erworben.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 447 (VEP) ist die Notwendigkeit, den entlang der Elberfelder Straße entwickelten Stadthaustyp in einen der Marktlage Velberts entsprechenden Haustyp zu modifizieren.

Im Zuge des Planverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 447 im Jahre 1998 wurde in Abstimmung mit dem damaligen Vorhabenträger, der Volker Limbach GmbH, entlang der Elberfelder Straße ein Stadthaustyp entwickelt, der in Reihe angeordnet das Plangebiet im Westen stadträumlich fassen sollte. Neben dem städtebaulichen Ziel kam der Straßenrandbebauung zum einen die Funktion zu, die entlang des Lohbaches entwickelte Bebauung vor Verkehrslärm zu schützen. Zum anderen ermöglichte die grundrissliche Anordnung der Nebenräume (Küche, Bad, Treppenraum) eine Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume auf die straßenabgewandte Seite.
Die Tiefe des Baufensters von 8,00 m entsprach dem Wunsch des damaligen Vorhabenträgers, die Erschließung der Häuser von der Planstraße her zu ermöglichen und gleichzeitig ausreichende, nicht überbaute bzw. private Grünflächen auf der, der Elberfelder Straße abgewandten Seite anzubieten.

Diese, der damaligen Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Inhalte werden auch vom jetzigen Vorhabenträger weiterhin verfolgt, jedoch hat sich im Verlauf der Realisierung des Entwurfes gezeigt, dass eine Vermarktung eines Reihenhaustypes mit einem konventionellen Grundrisszuschnitt, wie sie im übrigen Plangebiet vorgesehen ist, wahrscheinlicher ist.

Um eine für den Vorhabenträger besser verwertbare Bebauung zu ermöglichen, ergibt sich das Erfordernis, die jetzigen Baugrenzen in ihrer Bautiefe zu vergrößern und damit auch die Planstraße nach Osten zu verschieben.

Die städtebauliche Auswirkung der Änderung wird als geringfügig eingeschätzt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 447 – Am Lohbach – 1. Änderung wird begrenzt
- im Norden durch das Grundstück eines SB-Marktes,
- im Osten durch die Baufenster zwischen Lohbach und Planstraße,
- im Süden durch die vom geplanten Kreisverkehr ausgehende festgesetzte Erschließungsstraße
- im Westen durch die Elberfelder Straße

3. Vorbereitende und sonstige Planungen

Der im Bebauungsplan festgesetzte Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt und aus dem FNP heraus entwickelt.

4. Ziel und Zweck der 1. Änderung

Ziel der Änderung ist es, das Baufenster entlang der Elberfelder Straße auf einer Tiefe von

15,0 m zu verändern, so dass eine Bebauung mit Haustypen wie auf der straßenabgewandten Seite möglich wird. Aufgrund der dann auch notwendigen, tieferen Grundstücke ist eine Verschiebung der Erschließungsstraße und ein Verzicht auf überbaubare Grundstücksflächen auf den straßenabgewandten Bauflächen erforderlich.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 447 werden nur insofern geändert, dass die Dachform von SD/FD durchgängig in SD umgewandelt wird. Art und Maß der baulichen Nutzung, wie WA, Geschossigkeit II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,6, offene Bauweise, Hauptfirstrichtung, bleiben bestehen.

5. Erschließung

Die südliche Anbindung an die vom Kreisverkehr ausgehende, festgesetzte Erschließungssituation bleibt unberührt.

Die Dimensionierung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße wird nicht verändert und auch nicht die Straßengestaltung einer Anliegerstraße mit angrenzenden Stellplätzen/Garagen. Die Änderung der Bautiefe für den Bereich entlang der Elberfelder Straße bedingt, dass die Erschließungsstraße zwischen Lohbach und Elberfelder Straße um ca. 4,50 m in östlicher Richtung verschoben werden muss.

6. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich kann insgesamt an das vorhandene und ausreichend dimensionierte Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung von Schmutzwasser erfolgt über den Anschluss an die städtische Kanalisation. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung neuer Kanäle in Abstimmung mit der Stadt Velbert erforderlich.

Die großräumige Abwasserbeseitigung erfolgt über Transportsammler zur Kläranlage Essen-Kupferdreh. Die derzeitige abwassertechnische Entsorgung entspricht noch nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Zwar ist die Sanierung der Kläranlage abgeschlossen, aber der Bau des Regenrückhaltebeckens Bernsaustraße steht noch aus. Die frühzeitige Realisierung einzelner Vorhaben steht angesichts des gesamten Einzugsbereiches für diese Regenrückhaltung und dem mit dem Vorhaben verbundenen geringen Schmutzwasseranfall dazu nicht in Widerspruch.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 447 – Am Lohbach – eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, die geeignet und in der Lage ist, die ortsnahe Einleitung gedrosselt in ein Gewässer sicherzustellen. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach **wasserrechtlichen** Verfahren zu beantragen. Der Anregung, einer Überprüfung der in dieser wasserrechtlichen Erlaubnis ausgewiesenen Flächen, wird nicht gefolgt, weil mit der Vergrößerung des Baufensters auch Verkleinerungen in den straßenabgewandten Bauflächen einhergehen. Außerdem kann auch eine weitere Drosselung des Niederschlagswasserabflusses auf den Grundstücken selbst durchgeführt werden.

7. Schall- und Immissionsschutz

Der Bebauungsplan beinhaltet für die Bebauung entlang der Elberfelder Straße ein erforderliches Schalldämmmaß von erf. R'w,res. > = 40 dB. Zum einen wird dieser Forderung mit permanentlüftbarer Schallschutzverglasung gemäß VDI 2719 entsprochen, die einen Innenraumpegel von 30 – 35 dB tagsüber und 25 – 30 dB nachts in den Wohn- und Aufenthaltsräumen nach den Vorgaben der DIN 4109 gewährleistet. Zum anderen wird mit der Anordnung der

Nebenräume (WC, Bad, Küche; innere Erschließung) zur Elberfelder Straße hin, der Festsetzung Rechnung getragen und gesundes Wohnen gewährleistet

Die Baugrenze bzw. die Fassadenfront der Reihenhausbebauung wird annähernd den bisherigen Abstand zur Elberfelder Straße beibehalten, so dass es eines gesonderten Schallschutzgutachtens nicht bedarf. Die Errichtung einer Schallschutzwand (aktiver Schallschutz) scheidet wegen der städtebaulichen Situation, des Ortsbildes und mit Rücksicht auf die gegenüberliegende Wohnbebauung aus.

8. **Natur und Landschaft**

Die Planinhalte bzw. Festsetzungen und textlichen Hinweise zu Baumpflanzungen, Eingriffsbilanzierung und Schutz vorhandener Vegetation werden grundsätzlich beibehalten. Der neue Haustyp bedingt, dass die fußläufige Erschließung der Häuser von der Elberfelder Straße erfolgt. Die in diesem Bereich festgesetzten Baumpflanzungen werden an anderer Stelle des Plangebietes nachgewiesen und somit der gültigen Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Mit Verschieben der Planstraße verschiebt sich zwar auch die straßenraumbegleitende Bepflanzung mit dem textlichen Hinweis B. Der Bepflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird jedoch weiterhin Rechnung getragen. Hier wird unter anderem darauf verwiesen, dass festgesetzte Bäume im Rahmen der Detailplanung unter Berücksichtigung von Parkbuchten, Zuwegungen und Grundstückszufahrten entsprechend flexibel und entsprechend der Einzelhausbebauung realisiert werden sollen.

Der Anregung nach einer Vollkompensation im Geltungsbereich der Änderung oder im gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 447 – Am Lohbach – wird nicht gefolgt, weil das Kompensationsdefizit mit 3 % als gering zu betrachten ist und durch die gewollte Öffnung des Wiesenbaches mehr als ausgeglichen wird. Insofern wird der städtebaulichen Neuordnung unter Einschluss wasserrechtlicher Maßnahmen ein größeres Gewicht zugestanden als die nummerische Erfüllung der Vollkompensation.

Velbert, 01.12.2000

Der Bürgermeister
In Vertretung

(Güther)
Beigeordneter/Stadtbaurat