

Begründung

gemäß § 9 Abs.8 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 610.02 – Grünstraße – 1. Änderung

I. Räumlicher Geltungsbereich	2
II. Planungsrechtliche Situation	2
1. Landes- und Regionalplanung	2
2. Flächennutzungsplan	2
3. Bebauungspläne	3
III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
1. Einleitungsantrag	3
2. Anlass und Ziel der Planung	3
IV. Planinhalte	4
1. Städtebauliche Situation	4
2. Festsetzungen	5
3. Verkehr	5
4. Infrastruktur	6
5. Niederschlagswasserbeseitigung	6
6. Belange von Natur und Landschaft	6
7. Immissionsschutz	7
8. Spielflächen	7
9. Städtebauliche Verträge	8
10. Gutachten	8
11. Landesrechtliche Festsetzungen	9
11.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW	9
V. Kosten und Finanzierung	9

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Stadtgebiet von Velbert und erfasst das Flurstück 381 und teilweise das Flurstück 382 in der Gemarkung Velbert, Flur 37.

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen abgegrenzt:

- Im Nordosten durch die vorhanden rückwärtige Bebauung des Grundstücks Friedrichstraße 210 auf dem Flurstück 382 und der Grenze zum Grundstück Friedrichstraße 208 auf dem Flurstück 207.
- Im Südosten durch die nordwestliche Grenze des bebauten Grundstücks Friedrichstraße 212 des Garagenflurstücks 422 und der Straßengrenze der Stichstraße Grünstraße.
- im Südwesten durch die nordöstliche Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks Offerstraße 27 auf dem Flurstück 403.
- Im Nordwesten durch die Grenze zur öffentlichen Fläche Blumenstraße und zum Grundstück Blumenstraße 3 (Gesundheitsamt).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersichtlich.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der wirksame Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist für das Plangebiet Siedlungsraum mit der Definition „Wohnsiedlungsbereich“ aus.

2. Flächennutzungsplan

Der gesamte Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Velbert als Kerngebiet dargestellt. Die angrenzenden Straßen Offerstraße und Grünstraße sind als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrszüge dargestellt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Parkpalette kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich

3. Bebauungspläne

Der für das Plangebiet bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 610.02, „Grünstraße“ weist für das Plangebiet größtenteils Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz aus. Der östliche Bereich ist als Kerngebiet festgesetzt.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Einleitungsantrag

Die Dr. Krieger Architekten u. Ingenieure GmbH & Co. KG hat als Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Weiterhin hat der Vorhabenträger nachgewiesen, dass er finanziell zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist.

Die Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über das betroffene Grundstück in der Gemarkung Velbert, Flur 37, Flurstück 381 und 382, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vor.

Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben. Zwischen der Stadt Velbert und dem Vorhabenträger wurde ein entsprechender Verpflichtungsvertrag als Grundlage der Verfahrensdurchführung abgeschlossen. Der Vorhabenträger hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen in Abstimmung mit der Stadt Velbert das Planungsbüro Pennekamp eingeschaltet.

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens verpflichten.

2. Anlass und Ziel der Planung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine bebaute Fläche mit ungenutztem Hausgarten und einer teilweise befestigten Fläche, die zum Teil als innerstädtische Spielplatzfläche genutzt wurde.

Das Baugrundstück ist ca. 1050 m² groß. Es wird teilweise als Spielplatz genutzt, ein weiterer Teil liegt brach. Auf dieser Brachfläche sind zwei geschotterte Parkflächen angelegt worden. Der andere Teil des Geltungsbereiches stellt sich als rückwärtiger Bereich des Grundstücks Friedrichstraße 210 dar. Es ist eine kleinflächige, nicht bebaute Restfläche an der Grünstraße, rundum umgeben von entsprechend geordnet genutzten Grundstücken mit hohem Versiegelungsgrad.

Mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die Errichtung einer Parkpalette auf zwei Ebenen soll der Parkraum für den geplanten Umbau des Gebäudes Friedrichstraße 206 sowie Parkfläche für das Arch.-Büro Dr. Krieger, Blumenstraße 2 geschaffen werden.

Auf Grund der geplanten Spielplatzumgestaltung in der Blumenstraße mit Fortsetzung des Spielachse ist die Zufahrt zum Gesundheitsamt mit den dazugehörigen Stellplätzen nicht mehr möglich. Hierfür sollen in der geplanten Parkpalette Stellplätze angeboten und bereitgestellt werden. Für diese wie auch für die angrenzenden Bebauungen (u.a. Blumenstraße 27) besteht ein enormer Stellplatzbedarf, der durch die geplante Bebauung ausgeglichen werden soll. Eine Bereitstellung von Parkraum für die Bewohner und Anlieger ist dringend geboten, da auch das Parkhaus an der Hofstraße ausgelastet ist.

Zu dem Stellplatzbedarf trägt auch die Ausführung der neuen Bebauung an der Grün-/Offerstraße mit nur einer Tiefgaragenebene bei, da der vorgesehene Parkraum im Plangebiet, der mit II möglichen Tiefgaragengeschossen festgesetzt ist, nicht mehr möglich ist. Durch die Planung der Parkpalette wird dieser fehlende Parkraum ausgeglichen.

IV. Planinhalte

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird im nordwestlichen und im nordöstlichen Bereich von geschlossener Bebauung in unterschiedlicher Höhe eingefasst. Die Bebauung weist eine typische Innenstadtbebauung mit Verkaufs-, Wohn-, und Gewerbeflächen aus. Letztere werden vorwiegend durch Banken und Gastwirtschaftsbetriebe genutzt. Der südliche Bereich wird durch zwei neu erbaute Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage auf einer Ebene und einem freistehenden Wohnhaus mit Arztpraxis bestimmt. Nach Westen schließt sich ein Spielplatzbereich und der eingeschränkt befahrbare Bereich der Blumenstraße an.

2. Festsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für das Baugebiet und den Vorgaben des bestehenden B-Planes 610.02 und der Zentralität der Innenstadt wird die Art der baulichen Nutzung als „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt, für die Errichtung einer Parkpalette.

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Entsprechend der umliegenden Bebauung und den Festsetzungen des B-Planes wird eine hohe Bebauungsdichte verfolgt, die sich an den Obergrenzen orientiert. Die zulässige Grundfläche für die Parkpalette wird mit **0,9** festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf orientiert sich in der Bestimmung der baulichen Nutzung maßgeblich an der bestandsprägenden Bebauungsstruktur und der Zielsetzung einer verträglichen Einpassung in die umgebende Bebauung, die sich im direkten Umfeld überwiegend ein- und zweigeschossig darstellt. Die Zahl der Vollgeschosse wird daher mit **II** festgesetzt.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Der städtebaulichen Umgebung angepasst, ist für das Plangebiet eine geschlossene Bebauung vorgesehen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Um dem o.g. städtebaulichen Ziel einer in der Umgebung angepassten Höhenentwicklung gerecht zu werden, wird für den nordwestlichen Bereich die Oberkante der Dachhöhe der geplanten Parkpalette im Bereich der Brandmauer mit 260,00 m ü. NN festgelegt. Im Dachbereich über der mit Gehrecht festgesetzten Fläche soll durch eine prägende Dachform der Durchgang von der Grünstraße zur Blumenstraße signalisiert werden.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Für das Baugebiet werden Baulinien festgesetzt, die die Gegebenheiten der vorhandenen örtlichen Bebauung sichert, insbesondere Grenzabstände und Abstandsflächen.

Der Zuschnitt des Grundstücks macht es erforderlich, bauordnungsrechtliche Mindestabstände zu unterschreiten. In der konkreten Situation ist dies städtebaulich zu rechtfertigen.

2.6 Gehrecht für die Allgemeinheit. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der Durchfahrt wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieser Bereich soll die Fußläufigkeit von der Grünstraße zur Blumenstraße gewährleisten. Die Ausführung soll im Bereich der Durchfahrt in Form eines Gehweges erfolgen.

3. Verkehr

Die Anbindung erfolgt über die Stichstraße an die Grünstraße. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur verkehrstechnisch gut ausgebauten Grünstraße ist die äußere Erschließung gesichert, so dass die Anbindung an das regionale und innerstädtische Straßennetz gegeben ist. Die Anbindung der Stichstraße an die Grünstraße ist für die Befahrung der im B-Plan 610.02 vorgesehenen 150 Stellplätze in den beiden Tiefgaragenebenen ausgelegt. Zur Zeit werden zwei Garagenblöcke mit 15 Garagen über diese Stichstraße angefahren. Aufgrund der bereits durchgeführten neuen Bebauung mit Zufahrt von der Offerstraße wird die o.a. Anzahl mit der geplanten Herstellung der 70 Stellplätze nicht erreicht werden können.

Für das Plangebiet wird eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zur Grünstraße festgelegt. Im B-Plan 610.02 ist im angrenzenden Bereich bereits Planungsrecht für eine Zufahrt zu einer Tiefgarage mit 150 Stellplätzen festgestellt.

4. Infrastruktur

Die im Umfeld vorhandenen Versorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas und Medienleitungen sowie die Entsorgung für das Schmutz- und Regenwasser gewährleisten die technische Erschließung des Plangebietes.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

In der Stichstraße der angrenzenden Grünstraße verläuft ein Mischwasserkanal der Stadt Velbert, an den der Teil des anfallenden Regenwasserwassers angeschlossen werden soll, der nicht zur Versickerung gelangt. Die Belastung des Kanalsystems wird durch die Baumaßnahme nicht erheblich erhöht.

Durch die extensive Begrünung der Dachfläche soll der größte Teil (ca.70 %) der Niederschlagsmenge aufgenommen werden. Dies trägt zum Ausgleich des Wasserhaushalts bei. Aufgrund der Festlegung der Bebauung mit 0,9 sollen 10 % der Bauflächen unversiegelt bleiben. In diesen Bereichen soll eine Versickerung, soweit das Niederschlagswasser schadlos abzuleiten ist, erfolgen.

Eine Versickerung ist aufgrund des Bodengutachtens nicht möglich.

6. Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine bebaute Fläche mit ungenutztem Hausgarten und einer teilweise befestigten Fläche, die zum Teil als innerstädtische Spielplatzfläche genutzt wurde.

Das Baugrundstück ist ca. 1050 m² groß, Das fast ebene Areal weist kein nennenswertes Gefälle auf. Es wird teilweise als Spielplatz genutzt, ein weiterer Teil liegt brach. Auf dieser Brachfläche sind zwei geschotterte Parkflächen angelegt worden und ein schmaler plattierter Fußweg.

Im Bereich der Garten- und der Spielplatzfläche hat sich ein ausgeprägter Gehölzbestand, mit zum Teil älteren Bäumen, als auch mit Grasfluren entwickelt.

Der Boden auf dem Baugrundstück stellt sich im Spielplatzbereich als intensiv genutzter, offener, verdichteter Boden dar, der ständigen mechanischen Störungen ausgesetzt ist.

Das geplante Bauvorhaben stellt gemäß § 8 BnatSchG und § 4 LG NW einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Maßnahmen im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen lassen folgende Beeinträchtigungen erwarten:

- Langzeitschäden durch Oberbodenverlust und -entwertung.
- Bodenversiegelung und Flächenumwandlung verbunden mit Bodenverlust und dessen Funktion
- Verringerung der Grundwasse Neubildung.

Es ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass der Boden durch Maßnahmen in angrenzenden Bereichen und die intensive Nutzung schon vorbelastet ist.

Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Bodens sollte der Oberboden vom Unterboden getrennt werden und ordnungsgemäß zwischengelagert werden.

Die Bodenverdichtung ist so weit wie möglich zu minimieren.

Durch Versickerung des Niederschlagswassers auf den nicht überbauten Flächen sowie der vorgesehenen Dach- (extensiv) und Fassadenbegrünung kann die Beeinträchtigung des Bodens und Wasserhaushaltes weitgehend reduziert werden.

Weitergehende Beeinträchtigungen für Klima/Luft Tier und Pflanzenwelt sind wie folgt zu erwarten:

- Beseitigung klimarelevanter und lufthygienisch bedeutsamer Vegetation, insbesondere Gehölzbestände.
- Flächenmäßige Verringerung des stadtklimatisch bedeutsamen Bereichs.
- Verlust von Vegetation und Lebensraum
- Vernichtung von Gehölzen

Nennenswerte Änderungen des Kleinklimas sind durch das geplante Gebäude, das in Form einer transparenten Stahlkonstruktion erstellt wird, nicht zu erwarten. Durch den Einsatz des Oberflächenmaterials mit geringer Wärmeabsorption und die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung kann die Beeinträchtigung des Klein- und Bioklimas abgemildert werden.

Der Verlust von Vegetation insbesondere der Gehölz- und Baumbestände kann auf dem Baugrundstück nur in geringer Form ausgeglichen werden. Die erforderlichen

Ausgleichsmaßnahmen sollen in Form einer anzulegenden Obstbaumwiese auf dem Grundstück Losenburg 6 im Randgebiet der Stadt Velbert erfolgen.

7. Immissionsschutz

Durch die ausschließlich geplante private Nutzung der Parkpalette durch Anlieger und Bewohner der umliegenden Bebauung ist nur von einer geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastung auszugehen. Die Hauptnutzung wird in den Morgen- und Abendstunden erfolgen.

Dies ergibt sich auch durch das Bodengutachten des Büros Dorff und Partner.. Die Grenzwerte für das Kerngebiet von 45dB(A) bei Nacht und 60 dB(A) bei Tag werden in allen untersuchten Bereichen nicht überschritten.

8. Spielflächen

Die durch die Verwaltung erstellte Planung für die Spielachse Innenstadt / II. Bauabschnitt wird an die neue Situation angepasst. Der Wegfall der vorhandenen Spielplatzfläche ist bereits durch kommunale Planung vorgesehen. Die Umsetzung dieser Planung ist für 2004 geplant.

Ein Ersatz für nicht mehr nutzbare Spielmöglichkeiten und die damit verbundene Kompensation erfolgt an anderer Stelle in unmittelbarer Umgebung.

9. Städtebauliche Verträge

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger mit der Stadt Velbert einen Verpflichtungsvertrag als Grundlage für die Durchführung des Verfahrens abgeschlossen.

Zum Satzungsbeschluss werden weitergehende Regelungen, insbesondere zur Erschließung, den Kompensationsmaßnahmen etc. im Durchführungsvertrag aufgenommen und festgelegt.

10. Gutachten

Für das Plangebiet liegt ein Schallgutachten des Büros Dorff u. Partner, Kölnstraße 144, 53111 Bonn vor.

Für das Plangebiet liegt ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Ökologischen Planungsbüros Overath, Höhenweg 4, 42551 Velbert, vor.

11. Landesrechtliche Festsetzungen

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW)

Ein einheitliches Erscheinungsbild zur unmittelbar angrenzenden Bebauung wird durch die Festsetzung der Dachform Flachdach erreicht.

Die geplante Bebauung soll als Stahlkonstruktion ausgeführt werden. Hiermit wird ein transparentes Erscheinungsbild erreicht. Im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine massive Brandwand in einer Höhe von ca. 3,0 m erforderlich. Das Einverständnis des Anliegers liegt vor. Eine mögliche Erschließung zu diesem Grundstück mittels einer feuerhemmenden Tür (Öffnungen in Grenzwänden) ist über einen Abweichungsbeschluss im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Brandwand in einer Höhe von ca. 6,0 m erforderlich (30 cm über der extensiven Begrünung).

V. Kosten und Finanzierung

Die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten, insbesondere für die Erschließung des Plangebietes sowie für die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden insgesamt vom Vorhabenträger übernommen.

Aufgestellt: 20.Mai 2003

Dipl.-Ing. Ulrike Pennekamp

Zu dieser Begründung gehören die Anlagen:

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan: Ökologisches Planungsbüro Overrath, Velbert, Mai 2003
2. Landschaftspflegerischer Begleitplan - Ersatzfläche Losenburg - : Ökologisches Planungsbüro Overrath, Velbert, Juli 2003
3. Lärmschutztechnische Bearbeitung: Ingenieurbüro für Bauphysik Dorff + Partner, Bonn, 26. August 2003
4. Verkehrsuntersuchung: Ingenieurbüro Pennekamp, Velbert, 21. August 2003
5. Versickerungsgutachten: Ingenieurbüro für Erdbau- und Grundbau Dipl.Ing I.U.Kügler, Essen, 27. August 2003