

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 625 – Kostenberg –
8. Änderung

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich Kostenberg östlich der Straße „Am Hardenberger Hof“. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 433, 434, 436 sowie den südlichen Teil der Flurstücke 265 und 435, der Flur 47, Gemarkung Velbert.

2. Vorbereitende Planung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dar. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Abweichung vom FNP ist als geringfügig anzusehen, weil die gemischte Baufläche aufgrund ihrer Größe keine eigenständige Entwicklungsperspektive besitzt.

3. Bestand

Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine Baustoffhandlung begrenzt. Als wirksame Begrenzung zu dieser gewerblichen Nutzung ist eine auf der Grundstücksgrenze zu errichtende Schallschutzwand von mindestens 2,50 m Höhe über vorhandenem Geländeniveau vorzusehen. Sie ist außerhalb des Geltungsbereiches zum Schutz des Wohngebäudes Am Hardenberger Hof 15 fortzuführen. Höhe und Ende des Lärmschutzes ergeben sich aus dem, dieser Begründung anliegenden, Schallschutzgutachten, das auch Bestandteil des Durchführungsvertrages wird. Die nördlichen und südlichen Nachbargrundstücke bestehen aus den Wohngebäuden Am Hardenberger Hof 15 und 17. Auch wegen dieser Nähe ist die Entwicklung eines Mischgebietes nicht zweckmäßig.

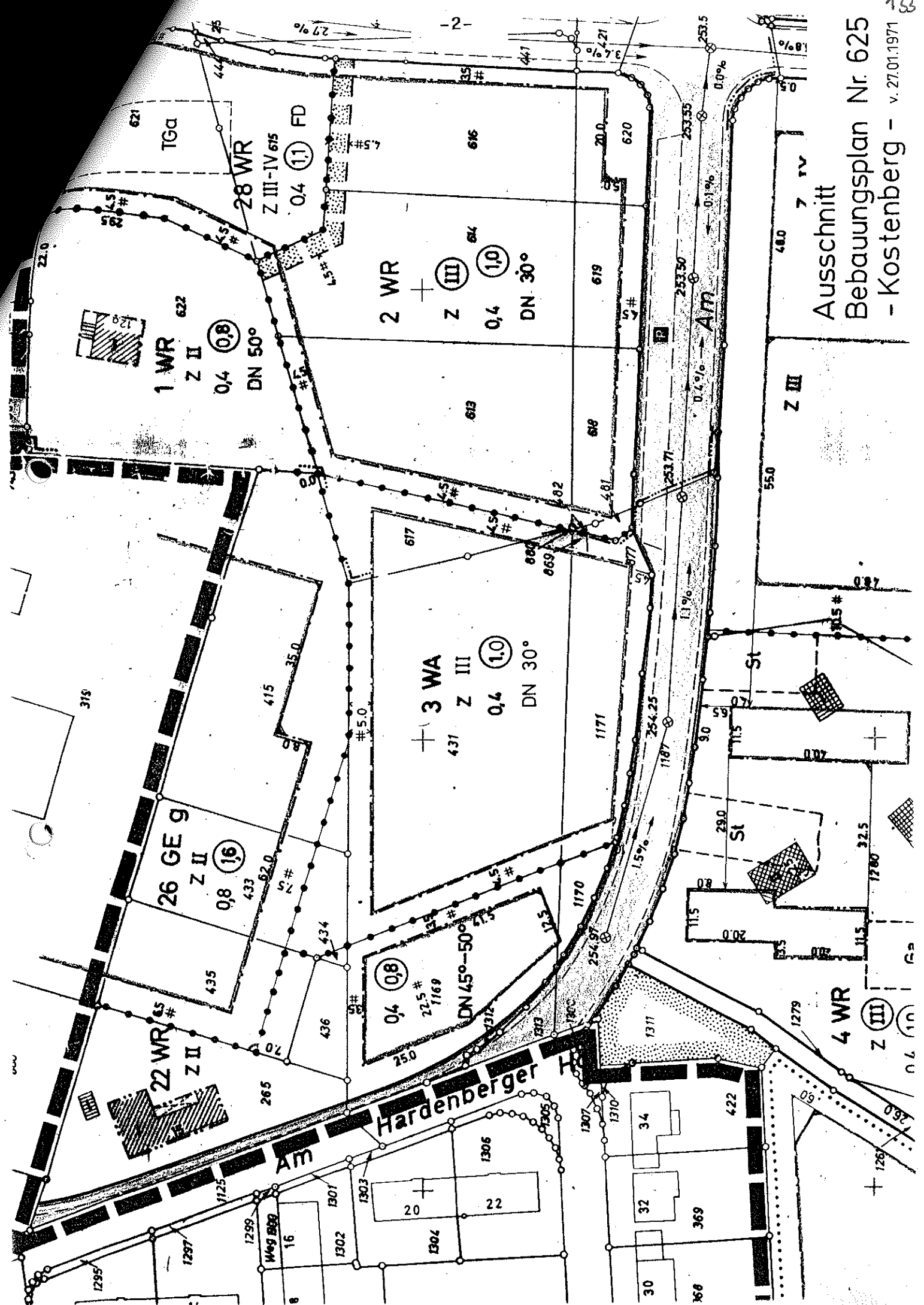
4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Abrundung der bereits bestehenden und an das Plangebiet angrenzenden Bebauung. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 625 – Kostenberg – verfolgt noch das Ziel einer Ausdehnung der gewerblichen Entwicklung (vgl. Ausschnitt, Seite 2). Aufgrund der tatsächlich inzwischen erfolgten Bebauung mit Einzel- (im 22 WR-Gebiet) und Reihenhäusern (im 3 WA-Gebiet) ist die Änderung des städtebaulichen Ziels gerechtfertigt, weil durch den aktiven Schallschutz und die nach Süden ausgerichtete Wohnbebauung ein möglicher Konflikt zum angrenzenden Gewerbegebiet weitestgehend entschärft wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 625 – Kostenberg – zu ändern. Mit der Planung wird der Zweck verfolgt, 9 Reihenhäuser nebst Zufahrt und Garagen bzw. Stellplätzen zu errichten.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Alternative eines reinen Wohngebietes wurde angesichts der „Vorbelastung“ und der „Nähe“ zu einem Gewerbebetrieb nicht weiter



Ausschnitt
 Bebauungsplan Nr. 625
 -Kostenberg - v. 27.01.1971

verfolgt und ist auch angesichts der insbesondere südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete nicht gerechtfertigt.

Durch die Erweiterung des Wohngebietes wird die flächenhafte Ausdehnung der Baustoffhandlung auf die eigenen Grundstücksflächen begrenzt. Dies und die damit verbundene stärkere Rücksichtnahme auf eine heranrückende, lärmempfindlichere Nutzung geschieht mit Zustimmung der Gewerbenutzung.

Im Geltungsbereich soll eine Hausgruppe von II-geschossigen Reihenhäusern, mit Satteldach und rechtwinklig zur Straße verlaufender Firstrichtung errichtet werden. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird mit Ausnahme der im Plan mit a, b und c bezeichneten Einzelgrundstücke eingehalten. Als Ausgleich für die größere Verdichtung sind den a, b, c Grundstücken Flächenanteile an außerhalb liegenden Grundstücken zuzuordnen. Abweichend von der offenen Bauweise wird die Hausgruppe in einer Länge von mehr als 50 m und die Endhäuser mit Grenzabstand errichtet.

6. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Hardenberger Hof“. Es handelt sich dabei um eine Anliegerstraße mit Erschließungsfunktion für den Bereich „Kostenberg“. Eine über das Maß der ortsüblichen Verkehrsbelastung hinausgehende, durchschnittliche Verkehrsmenge ist nicht erkennbar. Deshalb sind auch im Rahmen dieser vorhabenbezogenen Planänderung keine zusätzlichen Verkehrsuntersuchungen oder Schallberechnungen durch Verkehrslärm städtebaulich gerechtfertigt.

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über einen Anliegerweg, der eine verlängerte Zufahrt zu den Garagen darstellt und deshalb auch nicht den Charakter einer öffentlichen Straße erhalten soll.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Kommunikationsleitungen wird durch Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen in der Straße „Am Hardenberger Hof“ sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Kanal in der Straße „Am Hardenberger Hof“ zugeführt. Die derzeitige abwassertechnische Entsorgung über das RÜ Herderstraße entspricht nicht den allgemein angewandten Regeln der Technik. Die Erschließung ist erst als vollständig gesichert anzusehen, wenn der Neubau des RRB Sonnenblume abgeschlossen ist. Darüber hinaus muss noch die Situation bezüglich des Regenüberlaufbeckens auf der Kläranlage Angertal abgeklärt werden.

Der Anregung zur örtlichen Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist dadurch gefolgt worden, dass die Versickerungsfähigkeit „ab 1,50 m Tiefe“ nachgewiesen ist und ein entsprechender, vorhabenbezogener Nachweis im Durchführungsvertrag festgelegt wird. Außerdem soll durch die Festsetzung (textliche Festsetzung 1) eines versickerungsfähigen Obermaterials für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze eine weitere Entsiegelung des Plangebietes gewährleistet werden.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht betroffen.

Der Anregung zur „Vollkompensation“, wenn über das derzeit bestehende Planungsrecht hinausgehende Bauflächen entstehen, wird nicht gefolgt, weil diese Anregung weder städtebaulich gerechtfertigt, noch verhältnismäßig erscheint. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 625 – Kostenberg – ermöglicht im Plangebiet eine überbaubare Grundstücksfläche von rd. 1.150 qm. Außerdem wäre im rechtskräftigen Bebauungsplan noch eine weitgehende Versiegelung durch z. B. Lagerflächen möglich gewesen. Im Vergleich dazu wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Fläche von 1.680 qm dauerhaft überbaut. Da der Vorhabenträger eine Begrünung der Schallschutzwand „in Erwägung“ zieht, wird eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag getroffen.

9. Verwirklichung der Planung

Die Flurstücke 433, 434, 435, 436 der Flur 47, Gemarkung Velbert befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, nämlich der

IVW Immobilien Vertriebs GmbH
Flandersbacher Weg 2
42549 Velbert sowie

Das Fundament
(Gesellschaft für Bau- und Immobilienmanagement mbH)
Stresemannstraße 17
42781 Haan.

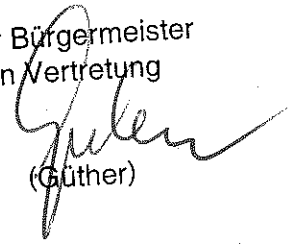
Bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist beabsichtigt, das Plangebiet entsprechend der dargestellten Grundstücks- und Nutzungsgrenzen also unter Einschluss des südlichen Teils des Flurstückes 265 neu zu ordnen und Eigentum zu bilden.

Zur Verwirklichung der Planung wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der dem Vorhabenträger einen Zeitrahmen vorgibt innerhalb dessen die Vorhaben nebst allen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind derzeit nicht erkennbar. Falls sich hierfür die Notwendigkeit ergeben sollte, bildet der vorhabenbezogene Bebauungsplan dafür die Grundlage.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 625 – Kostenberg – 8. Änderung ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 625 – Kostenberg.

Velbert, 30.11.2000

Der Bürgermeister
In Vertretung


(Güther)

Anlagen:

1. Graner + Partner: Schalltechnisches Gutachten. Bergisch Gladbach, 20.04.1999
2. Graner + Partner: Ergänzung zum Gutachten. Bergisch Gladbach, 21.09.1999
3. Dr. Tillmanns + Partner: Stellungnahme zur Versickerungsmöglichkeit Düsseldorf, 16.06.2000