



AGL Architektengemeinschaft Lotz GmbH  
Friedrichstraße 134, 42551 Velbert  
TEL: 02051 - 9646-0 / FAX: 02051 - 9646-46

## **B E G R Ü N D U N G**

zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 721.01, 1. Änderung  
- Am Höfgessiepen -  
gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

**Vorhabenträger:** Hansa Treuhand  
GmbH + Co.KG  
Wohnungsgesellschaft  
Friedrichstraße 138a  
42551 Velbert

**Planung:** AGL Architektengemeinschaft Lotz GmbH  
Friedrichstraße 134  
42551 Velbert



## **BVH: Wohnbebauung / Am Höfgesiepen**

---

### **1. Planungsanlass**

Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan 721.01 sieht im Bereich 2WA III eine Bebauung in Form von 4 Punkthäusern mit je 6 Wohneinheiten und eines Mehrfamilienwohnhauses mit 21 Wohneinheiten in dreigeschossiger Bauweise vor.

Unter Einbeziehung eines gesamtwirtschaftlichen Weitblicks zum "Hesperstal/Essen-Werden" über "Wildenburg" bis hinauf zur "Hefeler Straße" bzw. "Am Höfgen" sieht der Investor es als nicht mehr vertretbar an, die doch sehr massigen Mehrfamilienwohnhäuser als neuerlichen Riegel in diesem Bereich zu errichten.

Mit Schreiben vom 12.09.2001 hat die Hansa Treuhand GmbH u. Co. KG Wohnungsgesellschaft die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 721.01 beantragt.

Der Umwelt und Planungsausschuss der Stadt Velbert ist dem Antrag in seiner Sitzung am 20.11.2001 gefolgt.

### **2. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist das Plangebiet als Wohnbaufläche vorgesehen.

Im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 721.01 ist der Bereich des Änderungsantrages als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

In der neuen Planung soll das allgemeine Wohngebiet als Planungsziel erhalten bleiben.

### **3. Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Velbert-Mitte. Der Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens erfasst die Flurstücke der Gemarkung Velbert, Flur17, Flurstück Nr. 1182,1184, 1188,1189,1191,1192 und 1193.

### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 721.01 – 1.Änderung ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken und die Eigentumsbildung zu fördern. Weiter soll die Möglichkeit der Mietunterbringung in einem Teilbereich ermöglicht werden.



Hierbei soll eine Verbesserung der Wohnsituation herbeigeführt werden um damit auch der Tendenz zur Abwanderung der Bevölkerung aus Velbert entgegenzuwirken.

Zu diesem Zweck sollen im Geltungsbereich 3 Gruppen von Einfamilienreihenhäusern mit je 5 Wohneinheiten sowie 1 Gruppe Einfamilienreihenhäuser mit 6 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden.

Vorgesehen sind Gebäude mit Satteldächern mit einer Neigung von 30°-45°. Sie orientieren sich damit nach den schon errichteten Gebäuden im Südosten – an der Straße "Am Höfgen" sowie parallel zum Straßenverlauf "Am Höfgesiepen".

Bei den Reihenhäusern sind im rückwärtigen Gartenbereich Abstellräume vorgesehen, deren Anbaumöglichkeiten begrenzt wird, um eine ausreichende Freifläche zu sichern.

Den Reihenhäusern werden 7 Stellplätze oder Garagen zugeordnet. Die restlichen 14 benötigten PKW-Stellplätze stehen in der bereits errichteten Tiefgarage "Am Höfgen" zur Verfügung und sind per Baulast für die Einfamilienhäuser zu sichern.

Weiterhin ist als Abschluss zum Kreuzungsbereich "Hefeler Straße" / "Am Höfgesiepen" ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten in dreigeschossiger Bauweise mit einem Zeltdach von 30°-45° Dachneigung geplant.

Dem Gebäude sind 6 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zugeordnet.

Auch dieses Gebäude passt sich der Umgebungsbebauung an, da drei baugleiche Gebäude bereits "Am Höfgen" 7 und 9 sowie "Am Höfgesiepen" 13 errichtet werden.

## 5. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen "Am Höfgesiepen" und "Am Höfgen",

Die innere Erschließung erfolgt platzsparend über Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten sind.

Die Stellplätze und Garagen sind über die Straßen "Am Höfgesiepen" und "Am Höfgen" anzufahren.

Den Endreihenhäusern ist bis auf eine Ausnahme eine Garage mit einem vorgelegerten Stellplatz zugeordnet. Die übrigen notwendigen 14 Stellplätze stehen in der bereits errichteten Tiefgarage "Am Höfgen" zur Verfügung.

Entlang der "Hefeler Straße", und der Straße "Am Höfgesiepen" wird in einem Teilbereich ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den Verkehrsfluß der B 227 "Hefeler Straße" im Einmündungsbereich "Am Höfgesiepen" nicht zu gefährden.



## 6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an die bestehenden Leitungen gesichert. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an das bestehende, in Größe und Kapazität ausreichend dimensionierte Kanalnetz .

Das Niederschlagswasser wird dem Sammler in der Straße "Am Höfgen" zugeleitet, dieser führt das Wasser in den Siepen "Wildenburgbeeke" ab. Das Mehrfamilienwohnhaus "Am Höfgesiepen"/"Hefeler Straße" wird mit einem Mischwasserkanal an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

## 7. Spielflächen

Der Spielflächenbedarf für das Mehrfamilienwohnhaus ist auf dem begrünten und schon mit einem Spielplatz bebauten Tiefgaragendach vorgesehen. Hier wird auf den Spielflächennachweis zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 721.01 vom Februar 1998 verwiesen.

Da bei der Neuplanung ein Großteil der Mehrfamilienhausbebauung entfällt reduziert sich der zur Anrechnung benötigte Wohnungsanteil von vorher 45 auf nunmehr 6 Wohneinheiten.

Der Spielplatz ist über den Fußweg und die Wohnstraße "Am Höfgen" zu erreichen und ist damit in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

## 8. Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Velbert sind die Gebiet 7391/3 und 7391/4 eingetragen. Im Zuge der Beteiligung als Träger öffentliche Belange meldete der Kreis Mettmann, Amt für Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft mit Schreiben vom 11.11.2002 Bedenken an.

Daraufhin wurde durch den Investor ein Sanierungskonzept beauftragt, das als 1. Änderung zum Sanierungskonzept ehem. Gießerei Meinert, Hefeler Str. in Velbert durch die Fachplaner

Dr. Tillmanns Consulting GmbH  
 Mindener Straße 71  
 40227 Düsseldorf

in Abstimmung mit der Fachbehörde des Kreises Mettmann erstellt wurde. Das Sanierungskonzept vom 15.04.2003 ist der Begründung als Anlage beigelegt.

**9. Schallschutz**

Um die vom Verkehr der Bundesstraße B 227 (Hefeler Straße) ausgehenden schädlichen Lärmeinwirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern, werden die notwendigen Schallschutzvorkehrungen und die notwendigen Schalldämm-Maße entsprechend dem Lärmschutztechnischen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 721.01 vom 17.08.98 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 721.01 1. Änderung, übernommen und festgesetzt.

**10. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Eine Neuberechnung für den Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Es handelt sich um ein Altlastengebiet, das gemäß beigefügtem Gutachten saniert werden muß. Die Differenz der versiegelten Flächen, bedingt durch die Neuplanung ist so gering, das auf eine neue Bilanzierung verzichtet wird. Hier wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 721.01 verwiesen. In dem betroffenen Plangebiet werden keine landschaftspflegerischen Auflagen gefordert.

**11. Kosten und Realisierung**

Der Vorhabenträger, die Hansa Treuhand GmbH & Co. KG Wohnungsgesellschaft Friedrichstraße 138a, 42551 Velbert, hat sich zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Auf der Grundlage dieses Entwurfes eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sich der Vorhabenträger gemäß § 12 BauGB vor dem Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag zur Durchführung der Vorhaben und Erschließung innerhalb einer angemessenen Zeit verpflichten.

Velbert, 25.08.2003

Der Architekt

**Anlage:**

Sanierungskonzept für das ehem. Betriebsgelände der Gießerei Meinert, Hefeler Str. 60, in 42551 Velbert, 1. Änderung vom 15.04.2003