Gehört zur Verfügung
Az.: 35.2-15.21 (Ve(833)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den 08.09.1998

Original 152

Begründung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 833 – Werdener Straße/Hildegardstraße –

Gemäß § 7 BauGB Maßnahmengesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 8 BauBG

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich über die Hälfte einer ca. 7000 m² großen Wiesenfläche zwischen der Hildegardstraße und der Werdener Straße am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Velbert – Mitte. Die umliegenden Flächen der sog. „Alten Losenburg" sind fast vollständig bebaut; einzelne Lücken lassen noch eine Bebauung nach § 34 BauGB zu. Für einige Flächen besteht Ortsrecht durch Bebauungspläne; auch hier sind nur noch wenige Baumöglichkeiten vorhanden.

2. Anlaß der Planaufstellung

Für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 833 – Werdener Straße / Hildegardstraße – hat es in den letzten 15 Jahren unterschiedliche städtebauliche Konzepte zur Nutzung gegeben, die aber alle der Lage und der Größe wegen in Verbindung mit der vorhandenen Struktur einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderliefen.

- So wurde eine Planung der Stadt Velbert verworfen, die über dieses Grundstück eine Verlegung der Werdener Straße B 224 vorsah.
- Nutzungskonzepte für eine gewerbliche Nutzung und für eine massive Wohnbebauung mit mehr als 40 Wohneinheiten wurden nicht zugelassen bzw. nicht weiter verfolgt.

Die nunmehr geplante Bebauung mit 13 Reiheneigenheimen und einem Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten paßt sich der Umgebungsbebauung an. Die Realisierung der Baumaßnahme ist, das haben die Vorüberlegungen gezeigt, nur vor dem Hintergrund einer verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen. Eine Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bisher nicht gegeben.

Der Vorhabenträger, die **PBG Projektentwicklung GmbH** in Ratingen, hat darauf-hin in Abstimmung mit dem Eigentümer den Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens gemäß § 7 Abs.3 BauGB-MaßnahmenG gestellt. Nach dem Einleitungsbeschluß des Rates der Stadt Velbert vom 23.05.1995 wurde das Büro **PAPENBUSCH, Architektur-Städtebau-Ingenieurwesen** mit der Planung und Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beauftragt.

Mit Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 03.03.1997 wurden Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, die in der Summe gesehen eine Umplanung erforderlich machten. Diese Planung liegt nunmehr vor, wobei die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 09.10.1997 in dieser Begründung dargelegt werden.

3. Geltungsbereich

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt unmittelbar an der Werdener Straße nahe dem Ortsausgang Velbert in Richtung Essen; es beinhaltet die Flurstücke Nr. 1293 tlw., 1504, 1807 tlw. und 1808 der Flur Nr. 2 in der Gemarkung Velbert und des Flurstückes Nr. 23 der Flur Nr. 2 in der Gemarkung Kleinumstand.

4. Vorbereitende Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

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

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit aus den Zielen des Flächen-nutzungsplanes entwickelt.

5. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes dient den Grundsätzen und Zielen der Velberter Stadtentwicklung, die u.a. vorsieht, durch die Errichtung neuen attraktiven Wohnraumes eine Verbesserung der Wohnsituation herbeizuführen und langfristig bei einer Entspannung und nachfolgenden Stabilisierung der jetzigen Situation der Tendenz zur Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Die Deckung des dringenden Wohnbedarfs macht die Durchführung dieser Planung kurzfristig notwendig.

Die Stadt Velbert gehört nach der Sozialklauselverordnung vom 15.03.1994 zu den Gebieten, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll unter anderem die Anstoßwirkung zur Freimachung dringendst erforderlicher Mietwohnungen erreicht werden.

Die günstige Lage zum ÖPNV mit Anbindung an die Innenstadt und alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen sowie an die benachbarten Zentren favorisiert diesen Standort für eine Bebauung in der geplanten Form.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsentwurf sieht die Errichtung von 13 Reiheneigenheimen in 2 Gruppen sowie den Bau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zur Werdener Straße vor.

Der Erschließungsaufwand wurde vor dem Hintergrund der vorgegebenen Verhältnisse (s.a. Pkt. 7, Erschließung) gering gehalten. Ein großer Teil des ruhenden Verkehrs wurde unter Ausnutzung der topographischen Gegebenheiten in den Gebäuden untergebracht. Diese wiederum sind so konzipiert, daß ihre Eingänge in nördlicher Richtung und ihre Freiflächen in südlicher Richtung angeordnet sind. Zusammen mit der Grundriß- und Fassadengestaltung wird dadurch die vorhandene Schallsituation berücksichtigt.

In Anlehnung an die gewachsene Struktur des umliegenden Wohngebietes werden die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Um langfristig Nutzungen über das reine Wohnen hinaus zu ermöglichen, wird der gesamte Bereich als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Geschoßflächenzahl GFZ orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den durch den § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen. Auch die benachbarte Bebauung weist ähnliche Werte vor.

Bei Berechnung der GRZ bezogen auf die gesamten zukünftigen Baugrundstücke errechnet sich ein Wert von ca. 0.33, unter Einbeziehung der Grundfläche von Stellplätzen usw. ein Wert von ca. 0.42.

Die festgesetzten Werte für die Geschossigkeit und die Bauweise geben die Struktur der umliegenden Baugebiete wieder; während an der Werdener Straße bis zu III-geschossige Baukörper unmittelbar am Rande der Straßenverkehrsfläche stehen, herrscht im westlich und nördlich angrenzenden Bereich eine II-geschossige Doppel- und Reihenhausbebauung vor.

Am äußersten westlichen Teil des Plangebietes werden die Abstandflächen z.T. auf dem Nachbargrundstück liegen (Fl.St. 1293). Die Sicherung durch eine Baulasteintragung ist zwischen den Beteiligten bereits vereinbart worden.

Mit der Umplanung wurden die überbaubaren Flächen weiter reduziert.

7. Erschließung

Aufgrund der Forderung der Stadt Velbert, die Erschließung des Gebietes von der Hildegardstraße über die städtischen Flurstücke Nr. 1807 und 1808 vorzunehmen, in Verbindung mit den Auflagen des Rheinischen Straßenbauamtes als Straßenbaulastträger der Werdener Straße B 224, keine Zufahrts-und nur begrenzte Zugangsmöglichkeiten zur Werdener Straße vorzusehen, wurde das Erschließungskonzept in der vorgelegten Form erstellt. Der Ausschluß einer Zugangsmöglichkeit (s. textl. Festsetzung Nr. 4) und die Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt" trägt dem Rechnung. Die einzige Zugangsmöglichkeit zur Werdener Straße erfolgt über eine Treppenanlage von der Wendeanlage aus mit der Festsetzung „Verkehrsfläche – Fußweg". Sie garantiert eine fußläufige Anbindung auch der angrenzenden Gebiete an den ÖPNV.

Die innere Erschließung ist sehr flächensparend konzipiert um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Die Wendemöglichkeit trägt dem ebenso Rechnung und ist so geplant, daß der Abstand zum Ende der Planstraße weniger als 50 m beträgt.

Im Bereich des Anschlusses der inneren Erschließung an die Hildegardstraße ist die „Verkehrsfläche" so festgesetzt worden, daß in Zukunft auch das Flurstück Nr. 1293 verkehrsmäßig erschlossen ist. Mit der derzeitigen Eigentümerin dieses Grundstückes sind bezüglich dieses Anschlusses und der Inanspruchnahme von Flächen Absprachen getroffen worden.

Mit der Umplanung rückt die Erschließungsanlage von den nordwestlich gelegenen Grundstücken ab; hierfür wurde von Seiten des Investors eine Reduzierung der Bauflächen in Kauf genommen. Desweiteren wurde der Zukauf eines Teils des Flurstückes Nr. 1293 erforderlich. Damit wird den Belangen der Nachbarn ausgiebig Rechnung getragen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation wird durch die vorhandenen bzw. noch zu erweiternden Leitungsnetze sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über neu zu verlegende Leitungen innerhalb der Planstraßen zu dem vorhandenen Kanal in der Werdener Straße; die Verbindung wird gesichert durch eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Velbert und der Stadtwerke Velbert. Damit besteht die Möglichkeit, eventuell auch Versorgungsleitungen dort zu verlegen.

Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert (s. Baugrunduntersuchung - Gründungsberatung); aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse bietet sich diese Möglichkeit an. Darüberhinaus bietet der Vorhabenträger zu entsprechenden Konditionen den zukünftigen Eigentümern den Einbau einer Zisterne für die Grauwassernutzung an.

Die Entwässerung kann als gesichert angesehen werden, da der Bau des RÜB und RRB Buchfeld nach Auskunft des Ruhrverbandes zeitnah, spätestens jedoch ab Anfang 1999, realisiert werden soll. Die Planungen sollen bis spätestens September 1998 abgeschlossen sein, so daß mit den Bauvorbereitungen noch in 1998 begonnen werden kann. Das Becken wird voraussichtlich von der Stadt Velbert im Auftrag des Ruhrverbandes gebaut. Man kann somit davon ausgehen, daß die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 833 und die Fertigstellung des RÜB zeitlich dicht beieinander liegen.

9. Stellplätze und Garagen

Die Reihenhäuser erhalten jeweils unter Ausnutzung der vorhandenen Topographie eine Garage im Kellergeschoß. Ein zweiter Stellplatz wird entweder im Vorgarten vor der Garage oder an anderer geeigneter Stelle nachgewiesen. Für das Mehrfamilienhaus sind 6 Stellplätze in einer Tiefgarage geplant; die restlichen Stellplätze liegen in unmittelbarer Nähe.

10. Nebenanlagen

Im Einmündungsbereich der Erschließungsanlage zur Hildegardstraße ist ein Standplatz für Müllbehälter festgesetzt. Dieser Platz dient als Sammelanlage ausschließlich für den Tag der Entleerung. Auf diese Weise ist die Abfuhr ohne Befahren der Erschließungsanlage gewährleistet und die Belästigung durch Müll für die direkt benachbarten Eigentümer nahezu ausgeschlossen.

11. Spielflächen

Der Spielflächenbedarf für das Mehrfamilienhaus wird entsprechend der Bauordnung NW (BauO NW) auf eigenem Grundstück nachgewiesen.

Im übrigen wird auf den als Anlage beigefügten Spielflächennachweis verwiesen.

12. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind für das Plangebiet keine Altlasten verzeichnet. Eventuell in einiger Entfernung liegende Altlasten o.ä. haben aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten keine Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung des Plangebietes.

13. Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf den „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag" hingewiesen. Dieser kam bei der ursprünglichen Planung zu dem Ergebnis, daß der Eingriff nicht vollkommen kompensiert werden kann. Im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses nach § 1 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG ist es vertretbar, daß

für solche Bauvorhaben kein 100 %-iger Ausgleich nachgewiesen werden muß, zumal planerische Vorgaben die Vollkompensation erschwerten und mit verschiedenen Maßnahmen der Eingriff erheblich reduziert wurde.

Trotzdem wurde im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ein Ausgleich von ca. 101 % nachgewiesen. Dieser Ausgleichsgewinn konnte durch die Änderung der Planung erzielt werden, die insbesondere auf der weiteren Reduzierung der Bauflächen und der Erweiterung der Ausgleichsflächen basiert.

Die notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag" eindeutig definiert und werden Gegenstand der Festsetzungen.

Zur Sicherung der Bäume (Kastanien) entlang der Werdener Straße werden diese Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Das Plangebiet wurde aus diesem Grund dementsprechend erweitert.

14. Schallschutz

Bezüglich notwendiger Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung und der Freibereiche vor Schallimmissionen wird auf das „Lärmschutztechnische Gutachten" verwiesen. Die belasteten Flächen sind im Plan festgesetzt; die Maßnahmen werden im v.g. Gutachten beschrieben.

15. Verwirklichung des Planes und Bodenordnung

Das Flurstück Nr. 1504 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die beiden Flurstücke Nr. 1807 und 1808 sind im Eigentum der Stadt Velbert; sie können mit in die Planung einbezogen werden, weil die Stadt Velbert die Erschließung über diese Grundstücke gefordert hat. Zur Verwirklichung der Planung wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet:

- Die Errichtung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen baulichen Anlagen innerhalb eines Zeitraumes von 48 Monaten nach Rechtskraft der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan;
- die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen;
- die Durchführung der schallschutztechnischen Maßnahmen;
- die Herstellung der Erschließungsanlagen mit Sicherstellung der Finanzierung (Bankbürgschaft).

16. Kosten und Finanzierung

Kosten, die sich aus der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben, werden durch den Vorhabenträger finanziert.

Velbert, 05.01.1998

Anlagen zur Begründung:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Lärmschutztechnisches Gutachten
- Spielflächennachweis

Schwarz

(Schwarz)
Beigeordnete