



Grundung zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 840 c - Losenburg - gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### 1. Planungsanlaß

Der Bebauungsplanbereich Nr. 840 c - Losenburg - setzt, neben anderen Festsetzungen, eine nicht näher zugeordnete Garagen- und Stellplatzfläche fest. Die intensive Ausnutzung des geltenden Ortsrechts ermöglicht auf den Flurstücken 1707 bis 1715 sowie im Änderungsbereich wesentlich mehr Wohneinheiten als ursprünglich erwartet worden ist. Wegen des gestiegenen Motorisierungsgrades ist außerdem heute eine höhere Anzahl Stellplätze pro Wohneinheit notwendig, so daß sich ein wesentlich größerer Flächenbedarf für Stellplätze ergibt. Da die Grundkonzeption des Bebauungsplanes eine Trennung der fußläufigen Wohnwege im Inneren der Baugebiete von den befahrbaren äußeren Erschließungsstraßen vorsieht, kann der vermehrte Stellplatzbedarf bei Aufrechterhaltung dieses Trennungsgrundzuges über Ausweisung neuer Stellplatzflächen im Änderungsbereich gedeckt werden.

Außerdem setzt der Bebauungsplan Nr. 840 c - Losenburg - im Änderungsbereich I- bis II-geschossige Atriumhäuser mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Diese auf einen bestimmten Haustyp zugeschnittenen Festsetzungen erweisen sich als einengend, weil die gegenwärtige Verwirklichungsabsicht auf andere Hausformen gerichtet ist. Deshalb ist beabsichtigt, bei der ohnehin notwendigen Änderung des Bebauungsplanes auch diese Festsetzungen zu korrigieren.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 840 c - Losenburg - wird begrenzt:

- 2 -

- im Norden durch den Fußweg (Landsteiner Weg) von der Paracelsusstraße zur Robert-Koch-Straße;
- im Osten durch die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) vom Landsteiner Weg zur Paracelsusstraße;
- im Süden durch die Paracelsusstraße;

im Westen durch den privaten Fußweg von Paracelsusstraße Nr. 42 bis Nr. 50,

weil damit ein Bereich zweckmäßiger Änderungen für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich zugehöriger Stellplätze erfaßt wird.

Eine wesentliche Ausdehnung des Geltungsbereiches auf beispielsweise alle Baugebiete zwischen Robert-Koch-Straße, Virchowstraße und Paracelsusstraße ist im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich, weil dort der Nachweis von Stellplätzen bzw. Garagen erbracht werden kann und die festgesetzten Bauflächen einen größeren Spielraum für die Verwirklichung von Wohngebäuden beinhalten.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### 4. Ziel und Zweck der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 840 c - Losenburg - werden zusätzliche Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze festgesetzt sowie vorhandene bzw. neue Flächen bestimmten Grundstücken zugewiesen, damit innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches notwendige Stellplätze errichtet werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insofern neu geordnet, als nunmehr auch Hausgruppen und die ursprünglich unmittelbar aneinandergrenzend vorgesehenen Atriumhäuser voneinander getrennt zulässig sein sollen. Im Vergleich zu den bisher geltenden Festsetzungen wird dadurch ein größerer Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) erreicht. Die Festsetzung von privaten Wohnwegen wird geringfügig geändert, um die fußläufige Erreichbarkeit der neu geordneten Bauflächen sicherzustellen.

Zur Sicherung der vorhandenen und der noch zu verlegenden Versorgungsleitungen sowie zur Erschließung der Grundstücke für Not- und Versorgungsfahrzeuge werden die Wohnweg als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die Alternative, das gesamte Wegenetz als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wohnweg" festzusetzen, ist städtebaulich nicht erforderlich, weil die Mehrzahl der Grundstücke an öffentlichen Verkehrsflächen liegt und das private Wegenetz lediglich eine Ergänzung der öffentlichen Erschließung darstellt.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Kommunikationsanlagen wird durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes sichergestellt. Zur Ableitung der anfallenden Schmutz- und Regenwässer wird das vorhandene Kanalnetz ergänzt. Im Vergleich zum bisher geltenden Ortsrecht können durch die Änderung der Festsetzungen rund 10 % weniger Grundstücksfläche überbaut werden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Abtsküche. Zur verbesserten Niederschlagswasserbehandlung sind für den Bereich Losenburg/Werdener Straße noch Sanierungsmaßnahmen erforderlich, speziell der Umbau des Regenüberlaufbeckens (RÜB) "Bleek" und der Neubau des RÜB "Krehwinkel".

Das Volumen des vorhandenen RÜB "Bleek" hat bereits die sich aus der Simulationsrechnung des Niederschlagswasserbehandlungskonzeptes ergebende Größe. Es sind lediglich die Umbauten zur Verbesserung der hydraulischen Verhältnisse erforderlich. Dies liegt dem StAWA vor, ohne bisher genehmigt zu sein.

Den Entwurf des RÜB "Krehwinkel" hat die Stadt Velbert über das StAWA dem Regierungspräsidenten Düsseldorf eingereicht. Auch dafür steht die Genehmigung noch aus. Das Abwasserbeseitigungskonzept sowie der Haushaltsplan 1991 sehen den Baubeginn für 1991, die Fertigstellung für 1992 vor.

Bis zum Abschluß der Sanierung wird die Stadt Velbert die beiden belüfteten Mischwasserklärbecken "Bleek" und "Krehwinkel", die den Einleitungen in den Rinderbach vorgeschaltet sind, weiter betreiben. Damit ist für die Übergangszeit eine ausreichende Niederschlagswasserbehandlung sichergestellt.

Aus diesen Gründen kann den wasserwirtschaftlichen Bedenken an einer vorgezogenen Sanierung der RÜB's im Vergleich zum städtebaulichen Erfordernis einer Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nur ein geringes Gewicht zugestanden werden.

Der Hinweis, daß der Geltungsbereich der Änderung im Einwirkungsbereich der Trinkwassergewinnung für die Wasserwerke Heiligenhaus liegt, ist für die Beurteilung von Vorhaben sinnvoll.

## 6. Altablagerungen

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 840 c - Losenburg - sind keine Altablagerungen bekannt. Außerhalb des Geltungsbereiches liegen die Altablagerungen Nr. 7190/2 Ve und Nr. 7190/1 Ve (gemäß Altlastenkataster für den Kreis Mettmann, Stand Oktober 1990).

Bei der Altablagerung Nr. 7910/1 Ve handelt es sich um einen ehemaligen Standort von Gasbehältern der Stadtwerke Velbert

im Bereich Paracelsusstraße/Robert-Koch-Straße. Für das Verhältnis vom Änderungsbereich zum Altablagerungsstandort ist folgendes festzustellen:

- Abgelagerte Stoffe: Gasbehälter zur Lagerung von Stadtgas, mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers, durch orale Bodenaufnahme und durch Austragung von Bodenverwehung;
- Entfernung zum Plangebiet: 150 m - 250 m;
- Grundwasserverbindung zum Plangebiet wegen der Topografie ausgeschlossen; orale Bodenaufnahme nicht wahrscheinlich; Austragung wegen Hauptwindrichtung Südwest und ganzflächigen Bewuchs ausgeschlossen.

Daraus folgt, daß eine Unverträglichkeit nicht erkennbar ist.

Bei der Altablagerung Nr. 7190/2 Ve handelt es sich um eine stillgelegte Schlammdeponie innerhalb eines zuvor betriebenen Steinbruchs zwischen Krehwinkler Weg/Robert-Koch-Straße/Kopernikusstraße. Es ist beabsichtigt, diese Altablagerung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 836 - Borkhorster Weg - zu untersuchen. Für das Verhältnis des Änderungsbereichs zum Altablagerungsstandort ist folgendes festzustellen:

- abgelagerte Stoffe: Klärschlamm, mögliche Beeinträchtigung des Grundwasser und Metallhaltigkeit des Bodens;
- Entfernung zum Plangebiet: 300 m - 400 m.
- Grundwasserverbindung zum Plangebiet wegen der Topografie ausgeschlossen; Austragung oder Bodenaufnahme wegen des Bewuchses, der Hauptwindrichtung und der Umzäunung ausgeschlossen.

Daraus folgt, daß eine Unverträglichkeit nicht erkennbar ist.

Diese Einschätzung teilt auch der Oberkreisdirektor Mettmann, indem von ihm "die Einflußnahme möglicher Kontaminationen auf das Plangebiet .." aufgrund der Entfernung, aufgrund des

Geländegefälles und der ausschließlich betriebenen Gaslagerung "nicht gesehen" wird.

Angesichts der konkret räumlichen Lage der Änderung zu den Altablagerungen und dessen Gefährdungspotentials ist eine Unverträglichkeit mit den Nutzungen nicht erkennbar, so daß eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich dieser Bebauungsplanänderung unangemessen erscheint.

#### 7. Umweltverträglichkeit

Der Geltungsbereich wurde ursprünglich als landwirtschaftliche Fläche (Wiese, Weide) genutzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 840 c - Losenburg - sowie die damit verbundenen Bautätigkeiten auf den angrenzenden Grundstücken wird im Geltungsbereich der Änderung derzeit keine landwirtschaftliche Nutzung mehr ausgeübt. Im Gebiet der Änderung stehen keine erhaltenswerten Bäume oder Sträucher, sondern nur auf dem angrenzenden Flurstück 1104, dessen Festsetzung als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) bestehen bleibt.

Das geltende Ortsrecht erlaubt die Überbauung von maximal 1.730 qm Grundstücksfläche sowie die Versiegelung von 1.380 qm durch Wege- und Garagenflächen. Durch die Änderung verringert sich die maximale überbaubare Grundstücksfläche auf 1.554 qm während die versiegelbaren Wege- und Garagenflächen auf 1.779 qm ansteigen. Im Vergleich zu den bisher geltenden Festsetzungen können, verursacht durch notwendige Stellplätze und Garagen, 9,7 % Fläche zusätzlich versiegelt werden. Trotz dieses unvermeidbaren Nachteils ist die Änderung umweltverträglich, weil einerseits nunmehr zusammenhängende Gartenflächen entstehen können und andererseits die zusätzliche Versiegelung nur geringfügige ökologische Auswirkungen hat.

#### 8. Spielflächennachweis

Die Versorgung mit Spielflächen ist durch das geltende Orts-

recht sichergestellt und bedarf keines gesonderten Nachweises.

9. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

Das geltende Ortsrecht enthält gestalterische Festsetzungen zur Dachform und -neigung sowie zum Baumaterial. Insbesondere die auf ganz bestimmte Atriumhausentwürfe zugeschnittenen Festsetzungen, daß als Dachformen Satteldächer und Pultdächer insgesamt kleiner als 50 % und Flächdächer größer als 50 % zulässig sind, erweisen sich bei der Verwirklichung anderer Hausformen als einengend. Das ursprünglich damit beabsichtigte Ziel einer unterschiedlich gestalteten Dachlandschaft ist angesichts der Topografie, der geänderten Gebäudestellung sowie der Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitten auch durch einfache Satteldächer mit 25 Grad - 38 Grad Neigung zu erreichen. Dadurch können zwar insgesamt höhere Baukörper entstehen, die aber der schon bestehenden Nachbarbebauung in Höhe und Ausmaß entsprechen.

Andere bisher geltende gestalterische Festsetzungen werden unverändert übernommen, um gegenüber der schon ausgeführten Bebauung eine harmonisch gestaltete Bebauung zu sichern.

Velbert, 21.02.1991

In Vertretung



(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat