

Bebauungsplan Nr. 324 - Obere Feldstraße -
der Stadt Velbert

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs.8 BauGB - TEIL A

Hermanns
Architekten . Ingenieure . Landschaftsarchitekten
August-Bebel-Straße 15, 45525 Hattingen

Stand: 28. Mai 2009

Inhaltsverzeichnis - Teil A

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Ziel und Zweck der Planung..... | 5 |
| 2 | Landschaft und Siedlung..... | 5 |
| 2.1 | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs..... | 5 |
| 2.2 | Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.3 | Umweltauswirkungen, Umweltprüfung | 6 |
| 3 | Planinhalt..... | 6 |
| 3.1 | Städtebauliche Konzeption | 6 |
| 3.2 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 3.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... | 7 |
| 3.4 | Flächenberechnung..... | 7 |
| 3.5 | Auswirkung auf die Infrastruktur | 7 |
| 3.6 | Gestaltung | 8 |
| 3.7 | Verkehr/ÖPNV..... | 8 |
| 3.8 | PKW-Stellplätze | 8 |
| 3.9 | Grünflächen, Grünordnung | 9 |
| 4 | Begründung der Planaufstellung | 9 |
| 5 | Baugrund..... | 9 |
| 5.1 | Boden | 9 |
| 5.2 | Bodenbelastungen, Kampfmittel | 10 |
| 5.3 | Bauwerksgründung..... | 10 |
| 6 | Technische Ver- und Entsorgung..... | 10 |
| 7 | Immissionen | 11 |
| 8 | Bodenordnung | 11 |
| 9 | Kosten..... | 11 |
| 10 | Anlage 1 Schnittdarstellung..... | 12 |
| 11 | Teil B - Umweltbericht & Landschaftspflegerischer Begleitplan | 13 |

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs.8 BauGB - TEIL A
Bebauungsplan Nr. 324 - Obere Feldstraße' -
der Stadt Velbert

Verzeichnis der wichtigsten zugrunde gelegten Fachgesetze, Fachpläne, Gutachten und sonstige Plangrundlagen

| | |
|----------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) |
| BauO NW | Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen |
| BBodSchG | Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) |
| BBodSchV | Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung |
| BImSchG | Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) |
| BNatSchG | Bundes-Naturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) |
| DIN | Deutsche Industrienorm Landschaftsbauarbeiten |
| DSchG | Denkmalschutzgesetz (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen) |
| EnEG | Energieeinsparungsgesetz (Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden) |
| LBodSchG | Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen |
| LG | Landschaftsgesetz (Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft Nordrhein-Westfalen) |
| LPIG NW | Landesplanungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen |
| LWG | Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) |
| UVPG | Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung |
| WHG | Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) |

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs.8 BauGB - TEIL A
Bebauungsplan Nr. 324 - Obere Feldstraße' -
der Stadt Velbert

Verzeichnis der verwendeten Gutachten und Literaturgrundlagen

- [1] Schalltechnische Untersuchung zum Neubau des Tunnels im Zuge der L 107 in Velbert/Langenberg.
VA 5294-1/04.12.1991/D88, Büro Peutz GmbH, Düsseldorf,
ergänzt durch Anlage 3 zum Teil B: Immissionen -Verkehrsbelastung L107 Tunnelportal West, Stand Mai 2009, Büro Hermanns, Hattingen
- [2] Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung mit Prüfung der Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser. B-Plangebiet ‚Obere Feldstraße‘ in Velbert.
geotec Albrecht. Stand. 03. Mai 2006
- [3] Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung
- [4] BfN (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69, Band 1 und 2. BfN – Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.)
- [5] NOW (2002): Die Vögel Westfalens. Ein Atlas der Brutvögel von 1989 bis 1994. Nordrhein-Westfälische Ornithologengesellschaft (Hrsg.)
- [6] Erschließungsplanung Ingenieurbüro Pennekamp/Velbert: Entwässerungstechnische Planung zur Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie Straßen- und Wegeplanung
- [7] Kampfmittelbeseitigungsdienst/Luftbildauswertung und Vermessung: Ergebnis der Luftbildauswertung mit Darstellung der aktuellen Antragsfläche

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs.8 BauGB - TEIL A
Bebauungsplan Nr. 324 - Obere Feldstraße' -
der Stadt Velbert

1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Velbert ist bestrebt, innerstädtische Flächen für eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln. Zweck der Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in zentraler Lage, nahe dem historischen Zentrum Langenbergs. Außerdem soll erreicht werden das Bestandsgebäude Hauptstraße 111, welches derzeit über keine verkehrliche Andienung verfügt, an das Straßenverkehrsnetz anzuschließen. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur planungsrechtlichen Sicherung des verkehrlichen Erschließungssystems ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich.

2 Landschaft und Siedlung

2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Bebauungsplangebiet 'Obere Feldstraße' lokalisiert sich nördlich der Hauptstraße und östlich der L 107/Straße des 17. Juni in Velbert-Langenberg. Im Süden/Südwesten befindet sich die Kuhstraße. Unmittelbar nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das Tunnelbauwerk L 107 Langenberg Westportal. Die erweiterten Portalflächen mit den Stützmauern sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgegliedert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

| Gemarkung | Flur | Flurstück |
|------------|------|-----------------|
| Langenberg | 19 | 217 (Teilweise) |
| Langenberg | 19 | 222 |
| Langenberg | 19 | 223 |
| Langenberg | 18 | 425 |
| Langenberg | 18 | 426 |
| Langenberg | 18 | 432 |
| Langenberg | 18 | 433 |
| Langenberg | 18 | 434 |
| Langenberg | 18 | 435 |
| Langenberg | 18 | 513 |
| Langenberg | 18 | 538 |

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs.8 BauGB - TEIL A
Bebauungsplan Nr. 324 - Obere Feldstraße' -
der Stadt Velbert

2.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 324 'Obere Feldstraße' wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Velbert entwickelt. Dieser weist für den Geltungsbereich Wohnbauflächen aus. Die Fläche wird überlagert mit der Darstellung Straße für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge/Straße in Tunnellage. Die Landesstraße 107 als Straße in Tunnellage ist bereits vorhanden. Oberirdisch kann sie - unter Berücksichtigung der Gründungstiefe von 138 m ü NN - mit der Nutzung Wohnbaufläche überlagert werden.

2.3 Umweltauswirkungen, Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die bauplanungsrechtliche Einstufung des Bebauungsplangebiets erfolgt nach § 35 BauGB Außenbereich im Innenbereich. Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde nach Maßgabe des § 18 BNatSchG abgehandelt und im Landschaftspflegerischen Begleitplan inklusive Kompensationskonzept dargelegt.

Die genannten Ausführungen sind dem Teil B der Begründung 'Umweltbericht & Landschaftspflegerischer Begleitplan' zu entnehmen.

3 Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die ca. 1,1 ha große, derzeit im Wesentlichen aus (Haus-)Gärten und brachgefallenem Garten- und Grabeland bestehende Fläche, soll als Wohngebietsfläche ausgewiesen werden. Geplant ist die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern, die dem Gelände- bzw. Straßenverlauf folgen. Dabei soll auf die spezifischen Anforderungen der Nordhanglage und auf die Innenstadtnähe reagiert werden, insbesondere die Grundstücksorganisation, die Grundrissgestaltung und die Dachformen der Gebäude betreffend. Dadurch ergibt sich eine maßstäbliche Einordnung in die städtebauliche Struktur des Ortes. Die Gebäude sind so in

den Hang gestaffelt, dass der Umfang der notwendigen Erdbewegungen möglichst gering ausfällt (vgl. dazu Anlage 1).

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen. Für alle Bauflächen wird zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird aufgrund der schwierigen Topografie (Nordhanglage) sowie der zentrumsnahen Bebauung mit 0,8 festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise, durchweg als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubare Fläche von 8.454 m² wird maximal zu 37 % (3.149 m²) ausnutzbar sein, da die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen determiniert sind. Dies ist notwendig, um der schwierigen Topografie (Nordhanglage) und der städtebaulichen Konzeption zu entsprechen.

3.4 Flächenberechnung

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 8.454 m ² |
| Straßenverkehrsflächen | 1.596 m ² |
| Private Grünflächen | <u>+ 621 m²</u> |
| | <u>10.671 m²</u> |

3.5 Auswirkung auf die Infrastruktur

Geplant ist die Errichtung von 22 Gebäudeeinheiten, davon 18 Doppelhaushälften. Die Auswirkungen auf die Infrastruktur sind daher gering. Der zusätzliche Kfz-Anlieger-Verkehr kann von der Kuhstraße aufgenommen werden. Der in der Hauptstraße vorhandene Hauptsammler kann die Zusatzbelastung aus dem geplanten Wohngebiet ohne Weiteres aufnehmen.

3.6 Gestaltung

Als Dachform kommt neben dem Satteldach das versetzte Satteldach mit einer Dachneigung von 15° bis 35° in Frage, welches die Höhenstaffelung der Gebäude einerseits gut aufnehmen kann, andererseits mit entsprechender Ziegeldeckung der Dachlandschaft der Altstadt entspricht. Um einen einheitlichen Gestaltungskanon zu erreichen, wird die hangparallele Firstrichtung der Hauptbaukörper festgesetzt.

3.7 Verkehr/ÖPNV

Das geplante Baugebiet wird durch eine in der S-Kurve der Kuhstraße nördlich der Einmündung der Straße Eickeshagen geplante Stichstraße an das vorhandene Straßennetz angeschlossen. Die geplante Stichstraße wird als Anliegerstraße mit einer Breite von 5,50 m konzipiert und verläuft in etwa auf dem heutigen Geländeniveau. Im Bereich der Einmündung in die Kuhstraße wird auf einer Länge von ca. 30 m wegen einer Geländekante der Bau einer Stützmauer erforderlich. Die am Ende der Straße vorgesehene Wendemöglichkeit erschließt das dort bereits befindliche Wohngebäude, Hauptstraße 111.

Durch die in der Hauptstraße und in der Kuhstraße verkehrenden Buslinien/Bürgerbus ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.8 PKW-Stellplätze

Parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ca. 15 öffentliche PKW-Stellplätze vorgesehen.

Private Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Je Wohneinheit sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze vorzusehen. Die Anzahl der direkt den geplanten Wohneinheiten zugeordneten privaten Stellplätze, Garagen oder Carports beträgt ca. 44.

Insgesamt stehen für die geplanten 22 Wohneinheiten ca. 59 private und öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Die Anzahl ist ausreichend, um den Parkdruck aus dem geplanten Wohngebiet vollständig aufzunehmen.

3.9 Grünflächen, Grünordnung

Als Begründung Teil B wurde ein Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan erarbeitet, in dem die Bestandssituation und die Kompensationsmaßnahmen untersucht und dargestellt sind. Der Begründung Teil B können alle Informationen hinsichtlich Grünflächen/Grünordnung entnommen werden.

4 Begründung der Planaufstellung

Die Stadt Velbert verfügt aufgrund ihrer suburbanen Lage zwischen den Zentren Essen und Wuppertal sowie einer ebenfalls relativ geringen Distanz zur Landeshauptstadt Düsseldorf über gute wohnungswirtschaftliche Voraussetzungen. Die endogenen Faktoren Lebensqualität, Sozioökonomie und Wirtschaftsstruktur sowie die zentrale Lage nahe dem historischen Zentrum Langenbergs und die unmittelbare Nähe zu Schule, Kindertageseinrichtung und Gemeindezentrum führen dazu, dass nach Immobilien im Einfamilien-/Doppelhaussegment ein erhöhtes Nachfragepotential besteht. Diese Nachfrage, insbesondere durch junge Familien, kann aufgrund der historischen Bausubstanz im Zentrum Langenbergs nicht befriedigt werden kann. Daher ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in Ortskernnähe sinnvoll.

Die Verdichtung im innerörtlichen Bereich sowie der schonende Umgang mit der Ressource Grund und Boden sind wesentliche Beiträge zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

5 Baugrund

5.1 Boden

Im gesamten Bebauungsplangebiet stehen gewachsene und ausreichend tragfähige Böden an. Zusätzliche Gründungsmaßnahmen sind für normale Gründungslasten nicht erforderlich. Weitere Informationen können einer orientierenden Baugrunduntersuchung entnommen werden [2].

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs.8 BauGB - TEIL A
Bebauungsplan Nr. 324 - Obere Feldstraße -
der Stadt Velbert

5.2 Bodenbelastungen, Kampfmittel

Es sind keine Bodenbelastungen bekannt. Aufgrund der Ergebnisse der Luftbildauswertung besteht kein Verdacht auf Kampfmittel im Bebauungsplangebiet [7].

5.3 Bauwerksgründung

Im Nordosten quert die L 107 in Tunnellage das Bebauungsplangebiet. Auswirkungen auf den Tunnel durch eine Bebauung über dem Tunnel sind nicht zu erwarten. Im Bereich der Tunneltrasse (19 bis 21 m breiter Streifen) befindet sich ein Bestandsgebäude. Nach Maßgabe des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Gründungstiefe von 138 m ü NN im Bereich der Tunneltrasse nicht unterschritten werden darf. Dies gilt neben Fundamenten für jedwede Art abgeteufelter Anlagen, auch für Erdwärme, Brunnen etc.

6 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Wohngebiets mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch die vorhandenen Netze der Nachbarwohngebiete ausreichend gesichert. Die geplanten öffentlichen Erschließungsflächen sind so dimensioniert, dass die erforderlichen Leitungstrassen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden können.

Die anfallenden Oberflächenwässer werden in einem Stauraumkanal (unterhalb der geplanten Stichstraße) zurückgehalten, um anschließend, wie auch die anfallenden Schmutzwässer, über das Grundstück 217, Flur 19, Gemarkung Langenberg zur Hauptstraße und damit der öffentlichen Kanalisation zugeführt zu werden. Die generelle Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet ist gemäß den geltenden Regeln der Technik nicht möglich [2].

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs.8 BauGB - TEIL A
Bebauungsplan Nr. 324 - Obere Feldstraße' -
der Stadt Velbert

7 Immissionen

Die Einwirkungen durch Immissionen, insbesondere Verkehrslärm, wurden in der Begründung Teil B Umweltbericht § landschaftspflegerischer Begleitplan ermittelt und bewertet (vgl. Kapitel 1b Immissionen durch Verkehr, Kapitel 2a Schutzgut Mensch sowie Anlage 3 'Immissionen - Verkehrsbelastung L 107 Tunnelportal West'). Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Bodenordnung

Sollten Grundstücke für die bauliche Nutzung nach Lage, Form und Größe nicht zweckmäßig gestaltet sein, wird zur Realisierung der Planung eine freiwillige Bodenordnung vorgenommen.

9 Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Velbert keine Kosten.

Gemäß Rahmenvereinbarung gem. § 11 BauGB vom 25.02.2008 verpflichten sich die Grundstückseigentümer zur Übernahme aller Kosten oder sonstigen Aufwendungen.

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs.8 BauGB - TEIL A
Bebauungsplan Nr. 324 - Obere Feldstraße -
der Stadt Velbert

10 Anlage 1 Schnittdarstellung

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs.8 BauGB - TEIL A
Bebauungsplan Nr. 324 - Obere Feldstraße -
der Stadt Velbert

11 Teil B - Umweltbericht & Landschaftspflegerischer Begleitplan

BEBAUUNGSPLANGEBIET 324 "OBERE FELDSTRASSE" PRINZIPSCHNITTE

