



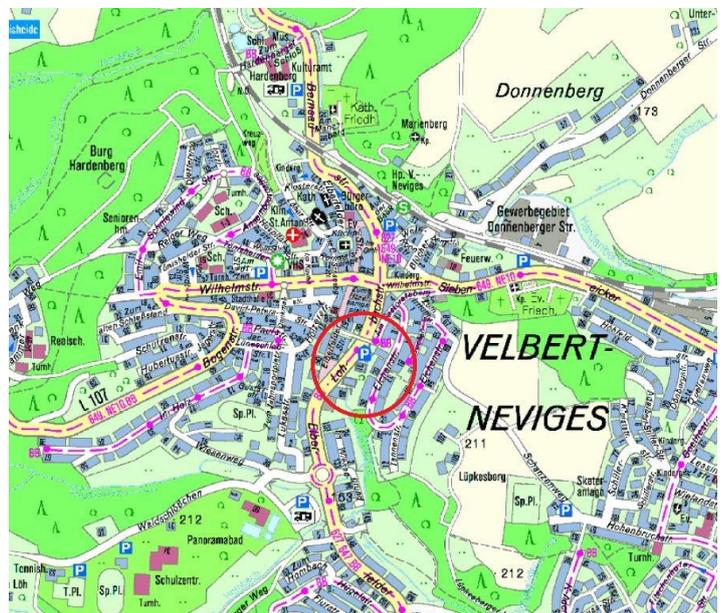
# STADT VELBERT

## Zusammenfassende Erklärung

zum **Bebauungsplan**  
**Nr. 407 – Elberfelder Straße –**

**Aufhebungssatzung**

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Stand: Juli 2017

## **Anlass**

Der Bebauungsplan Nr. 407 – Elberfelder Straße – aus dem Jahr 1965 sollte die Bebauung in seinem Geltungsbereich an der Elberfelder Straße regeln. Der Bebauungsplan setzt entlang der Elberfelder Straße ein Baufenster mit Baulinien zur Elberfelder Straße fest, das im Wesentlichen als Mischgebiet ausgewiesen ist.

Der bestehende Bebauungsplan lässt sich in der 1965 geplanten Absicht nicht mehr realisieren. Eine Überbauung des Bachlaufes ist rechtlich nicht mehr zulässig und ökologisch auch nicht sinnvoll. Die Überbauung des privaten Wohnhauses wurde nicht umgesetzt, dazu besteht aus heutiger Sicht auch kein Anlass. Die Verlagerung der Zufahrt zum Schützenhaus wurde ebenfalls nicht umgesetzt und erfolgt immer noch über das städtische Grundstück.

In einen Teilbereich des Geltungsbereiches wird zeitgleich die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt, die dort Wohnhäuser vorsieht.

In zwei Teilbereichen wurde der Bebauungsplan bereits durch die neueren Satzungen der Bebauungspläne Nr. 446 – Untere Hügelstraße - und Nr. 447 – Am Lohbach – überplant. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans würden nur noch Teile des Bebauungsplans Nr. 407 – Elberfelder Straße – Bestand haben, die in ihren Festsetzungen nicht realisierbar und damit unwirksam wären. Da diese Flächen bereits baulich entwickelt sind, besteht kein Anlass dafür neues Planungsrecht zu schaffen. Die Bestandsbebauung kann nach der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

Daher ist der Anlass gegeben, den Bebauungsplan Nr. 407 – Elberfelder Straße – aufzuheben.

## **Bestand**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sind die Wohngebäude Elberfelder Straße 149 und 151 an der Elberfelder Straße mit drei Geschossen und im rückwärtigen Grundstücksbereich das eingeschossige Wohnhaus Elberfelder Straße 147. Die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan überplanen das Haus Nr. 149 teilweise mit Verkehrsfläche und mit Baugrenzen, die den Bestand nicht umfassen.

Im Geltungsbereich befinden sich die Bachläufe des Hombachs und des Lohbachs, die dort zusammentreffen. Durch das Grundstück verläuft ein Hauptentwässerungskanal.

## **Ziel und Zweck der Planung**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 407 – Elberfelder Straße – entspricht in seinen Festsetzungen nicht mehr den Zielen der Stadtplanung. Ziel der Aufhebungssatzung für diesen Bebauungsplan ist es, einen planungsrechtlich eindeutigen Zustand herbeizuführen.

Wie in Kapitel 1 beschrieben, werden bereits Teilbereichen durch neueres Planungsrecht bzw. durch die geplante 1. Änderung überlagert. Bei den Flächen, die bereits baulich entwickelt sind, besteht kein Anlass neues Planungsrecht zu schaffen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird die Bestandsnutzung gesichert und kann dann gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

## **Verfahren**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert hat in seiner Sitzung am 11.02.2016 die Aufstellung des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 407 – Elberfelder Straße – be-

schlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 12.04.2016 in Form einer öffentlichen Veranstaltung statt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 17.01.2017 in der Zeit vom 25.01.2017 bis zum 24.02.2017.

Nachdem über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange entschieden wurde, wurde die Aufhebungssatzung am 27.06.2017 durch den Rat der Stadt Velbert beschlossen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die geplante Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 704 – Elberfelder Straße – löst keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird die Bebauung im Bestand planungsrechtlich gesichert. Die Entwicklung von neuen Flächen geht nicht über die schon bestehenden Möglichkeiten des Bebauungsplans hinaus. Durch die Aufhebung der als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen erfolgt die Beurteilung nach § 34 BauGB und wäre als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Damit verringert sich durch die Aufhebung die maximal zulässige Grundflächenzahl.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich der Auswirkungen sind somit nicht erforderlich

### **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Während der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen, die das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplan Nr. 407 – Elberfelder Straße – betrafen.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Während der frühzeitigen Beteiligung und im Nachgang dazu und zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Velbert, 27.07.2017

gez. \_\_\_\_\_

i.A Möller  
(Abteilungsleiterin 3.1)