

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf Nr. 605.02 "Posener Straße"



Verfasser:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen
mail@ash-planung.de

Velbert, im August 2017

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf
Nr. 605.02 "Posener Straße"**

Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der Planung	3
1.	Planungsanlass und Planverfahren	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Bestehendes Planungsrecht	4
4.	Ziel und Zweck der Planung	4
5.	Vorhabenplanung	5
6.	Art der baulichen Nutzung	5
7.	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	6
8.	Gestalterische Festsetzungen	6
9.	Verkehrliche Erschließung	7
9.1	Verkehrsflächen	7
9.2	Ruhender Verkehr / Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	7
10.	Immissionen	7
11.	Altlasten / Altablagerungen	7
12.	Belange des Umweltschutzes – Prüfungsergebnisse	7
12.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	8
13.	Ver- und Entsorgung	12
14.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
15.	Bodenordnung	12
16.	Kosten	12
17.	Flächenbilanz	12
II.	Beteiligungsverfahren	14
1.	Aufstellung des Planverfahrens	14
2.	Beteiligung der Behörden	14
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	17

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass und Planverfahren

Der Vorhabenträger, die Spar- und Bauverein e.G. Wohnungsbaugenossenschaft aus Velbert, ist Eigentümer der Wohnbebauung Posener Straße 3-13. Hier befindet sich eine fast 100 Jahre alte, zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern. Jedes dieser 6 Reihenhäuser besitzt zwei Wohneinheiten. Der überwiegende Teil der Gebäudezeile steht leer.

Mittlerweile sind die Gebäude optisch und technisch veraltet und können nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Weiterhin entsprechen die Bestandsgebäude in ihrer baulichen Ausführung nicht mehr den heutigen energetischen Ansprüchen und sind daher nur noch schwer zu vermieten. Der Spar- und Bauverein e.G. sieht daher vor, die Wohngebäude aus dem vorigen Jahrhundert zu beseitigen und durch ein zeitgemäßes Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Mit dem Neubau soll die Energieeffizienz verbessert und der Energieverbrauch insgesamt verringert werden.

Das ca. 1.340 qm große Plangebiet ist sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 605b für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Da das nun geplante Gebäude innerhalb der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht umgesetzt werden kann und drei Vollgeschosse (statt der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Zweigeschossigkeit) aufweist, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung der dem Vorhaben entgegenstehenden Festsetzungen erforderlich.

Bei der Maßnahme handelt es sich um ein konkretes Planvorhaben, welches durch einen Vorhabenträger unverzüglich umgesetzt werden soll. Daher wird im vorliegenden Fall das Instrumentarium des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB eingesetzt.

Ein entsprechender Antrag auf Einleitung des Planverfahrens wurde von seiten des Spar- und Bauvereins e.G. gestellt. Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert hat in seiner Sitzung am 03.05.2016 die Einleitung des Planverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 605.02 -Posener Straße- beschlossen.

Die Planaufstellung erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren, da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² bleibt. Da durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen, ist für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit dem des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch. Er umfasst auch einen Teil der Straßenfläche der Posener Straße, da hier Straßenumbaumaßnahmen erforderlich werden, die u.a. im Rahmen des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Velbert abzuschließenden Durchführungsvertrages gesichert werden sollen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die heutige Bebauung Posener Straße 3-13 auf den Flurstücken Nr. 161/66, 162/66, 163/66, 164/66, 165/66, 367, 368, 369 und 460 der Flur 49. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll auch ein Teil des Straßengrundstücks (Flurstück 463) einbezogen werden, da hier Änderungen im öffentlichen Straßenraum erforderlich sind (Zufahrt zu den vorgesehenen Parkplätzen). Weiterhin einbezogen wird eine Teilfläche der Posener Straße (Flurstück 461). Der hier bislang öffentliche Gehweg soll zukünftig dem Baugebiet zugeschlagen und an den Vorhabenträger verkauft werden.

Die grafische Abgrenzung des vorgeschlagenen räumlichen Geltungsbereiches, der eine Größe von ca. 1.340 qm aufweist, ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Damit ist die Übereinstimmung der angestrebten Nutzung mit den landesplanerischen Vorgaben gegeben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 605 b „Am Berg“ (Velbert 1973) und ist hier als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da die damals festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen exakt der vorhandenen Bebauung entsprechen, ergeben sich für den heutigen Wohnungsbau unzeitgemäße Bautiefen, so dass das geplante Neubauvorhaben teilweise außerhalb der Baugrenzen liegen würde. Zudem soll es sich bei dem Neubau um ein dreigeschossiges Gebäude in offener Bauweise handeln. Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 605 b „Am Berg“ setzt jedoch eine zweigeschossige geschlossene Bauweise fest. Das Ziel der Neuplanung allerdings – also die Schaffung bzw. Erhaltung von Wohnraum durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes – ist identisch mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 605 b „Am Berg“.

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden nicht überplant.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Ermöglichung eines zeitgemäßen und architektonisch ansprechenden Wohngebäudes, welches allerdings hinsichtlich der Gebäudehöhe und –tiefe nicht mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Einklang steht.

Durch die Sicherung eines attraktiven Wohnstandortes und dem Angebot nachfragegerechten Wohnraums trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Umsetzung des strategischen Zielprogramms „Velberts Zukunft“ bei.

5. Vorhabenplanung

Das konkrete Vorhaben wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt. Das vorgesehene Mehrfamilienhaus soll insgesamt 9 Wohneinheiten erhalten. Die Wohneinheiten verteilen sich in dem Dreispänner auf 3 Geschosse, so dass je Etage 3 Wohneinheiten entstehen. Die Wohnungen sollen Wohnflächen zwischen 61 und 77 qm aufweisen und im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Für dieses Segment besteht aufgrund der Erfahrungen des Vorhabenträgers eine große Nachfrage.

Da das Gebäude mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach errichtet werden soll, fügt es sich insbesondere hinsichtlich seiner Höhenentwicklung gut in das Umfeld ein. Mit einer geplanten Gesamthöhe von ca. 10,3 m wird es die Höhe des heutigen baulichen Bestandes im Plangebiet von ca. 10,8 m und auch der Gebäude im Umfeld (z.B. Hardenberger Straße 34-40: Firsthöhe ca. 11,5 m) noch unterschreiten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher von der Posener Straße aus. Zwischen dem Gebäude und der Posener Straße soll eine Stellplatzanlage mit 9 Parkmöglichkeiten für PKW angelegt werden. Dazu ist es erforderlich, zwei bislang vorhandene Parkplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen zu lassen. Da mit der Planung aber nun erstmalig Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden und der öffentliche Straßenraum insofern entlastet wird, ist der Entfall der beiden Parkplätze als hinnehmbar zu bewerten.

Der am südlichen Straßenrand der Sackgasse Posener Straße liegende Gehweg weist eine reine Erschließungsfunktion für die heute dort noch befindlichen Gebäude dar. Auch nach Realisierung der Neubebauung wird der Gehweg ausschließlich für dieses Gebäude benötigt. Da zudem innerhalb der Gehwegsfläche private Kanäle für die Wohnbebauung verlaufen, ist der Verbleib im Eigentum der Technischen Betriebe Velbert nicht mehr zwingend erforderlich, zumal die eigentliche Straßenfläche der Posener Straße durch eine Stützmauer auch höhenmäßig von der Gehwegsfläche getrennt ist. Daher soll in Abstimmung mit der Stadt Velbert ein Übergang in das Eigentum des Vorhabenträgers erfolgen, so dass die zukünftige Unterhaltungspflicht auch der den Gehweg einfassenden Stützmauer beim Spar- und Bauverein e.G. liegen wird.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die o.g. Maßnahmen dar, die der Vorhabenträger beabsichtigt und zu deren Durchführung er sich verpflichtet. Deshalb wird in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung aufgenommen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen gemäß § 12 Nr. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

6. Art der baulichen Nutzung

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) wird das Baugrundstück in Bestätigung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und in Anlehnung an die umgebende Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allerdings sollen im Plangebiet zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text

fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell unzulässig sind.

7. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet soll die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der bislang geltenden Festsetzung auf 0,4 festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht dem heute üblicherweise zugrunde zu legenden Wert der Baunutzungsverordnung, in dessen Rahmen sich der Baukörper in den umgebenden Siedlungsbereich einfügt. Desweiteren wird für das Maß der baulichen Nutzung für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 beschränkt. Damit erfolgt eine der umgebenden Bebauung angepasste und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 264,00 m NHN begrenzt. Die im Westen angrenzende Straßenhöhe der Posener Straße liegt bei ca. 253,50 m, so dass das neue Gebäude in Bezug auf diese Straße eine maximale Höhe von ca. 10,5 Metern aufweisen kann. Diese Höhe ist so gewählt, dass eine möglichst optimale Ausnutzung des Gebäudes ermöglicht wird und zugleich ein behutsames Einfügen in die umliegende Bebauung gewährleistet ist.

Innerhalb der Gebäudehöhe werden III-Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen mit einer Tiefe von 15,5 und einer Breite von 26,0 Metern festgesetzt. In diesen Dimensionen besteht für den geplanten Baukörper auf dem Grundstück ein geringer Spielraum, so dass geringfügige Änderungen und Anpassungen in der architektonischen Ausgestaltung des Gebäudes gewährleistet sind. Die festgesetzte Baugrenze darf zudem durch Balkone und Erker um bis zu 1,0 m und durch ebenerdige Terrassen, Terrassenüberdachungen und –trennwände um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Für die Baugebiete ist eine offene Bauweise geplant und gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

In Bestätigung des konkreten Vorhabens wird ausschließlich ein Flachdach als zulässige Dachform festgesetzt.

8. Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund des konkreten baulichen Vorhabens, welches der Planung zu Grunde liegt, ist es nicht erforderlich, hierzu gestalterische Regelungen zu treffen. Die angestrebte Gestaltung des Gebäudes kann über den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. den vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert werden.

Die in Bezug auf die Gestaltung von Vorgärten in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauG gewährleisten, dass der wesentliche Teil des zwischen dem Gebäude und der Posener Straße liegenden Vorgartens gärtnerisch gestaltet wird.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegende Verkehrsfläche der Posener Straße wird als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Da das Gebäude innerhalb des Plangebietes von der Posener Straße aus unmittelbar erschlossen ist, sind für die Entwicklung des Gebietes weitergehende Erschließungsstraßen nicht erforderlich.

9.2 Ruhender Verkehr / Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf einer eigenständigen Stellplatzanlage nachgewiesen, die im Westen unmittelbar an die Posener Straße angeschlossen werden. Die hierfür benötigten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt.

10. Immissionen

Das Plangebiet grenzt mit zwei Seiten an die Posener Straße. Es handelt sich um eine Nebenstraße ohne nennenswerten Durchgangsverkehr. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind erhebliche Verkehrslärmimmissionen nicht zu erwarten. Zudem ist durch die vorhandene Bebauung eine Abschirmung gegenüber der im Norden liegenden Heiligenhauser Straße gegeben.

Auch sind planungserheblich Vorbelastungen durch Gewerbe- oder Sport- und Freizeitlärm nicht vorhanden.

Auf die Durchführung gutachterlicher Untersuchungen kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden.

11. Altlasten / Altablagerungen

Im Geltungsbereich dieses VBP liegen keine Altlasten oder Altablagerungen.

12. Belange des Umweltschutzes – Prüfungsergebnisse

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 b i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die nachfolgenden Punkte wurden dennoch berücksichtigt und soweit geboten mit Ausführungen versehen.

12.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Gelände stellt sich als eine baulich genutzte Fläche dar. Freiflächen sind nur in Form von den Wohngebäuden zugeordneten Rasenflächen vorhanden. Die wenigen offenen Bereiche sind aufgrund der umliegenden, innerstädtischen Strukturen und nahen Bebauung von Menschenhand überformt und in keinem naturnahen Zustand.

12.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Der Umweltzustand wird sich bei Durchführung der Planung nicht verschlechtern, da die baulichen Anlagen und Versiegelungen auf dem Gelände für eine städtische Lage bereits jetzt typische Ausmaße erreichen und sich diese in Zukunft ähnlich darstellen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Standort in Zukunft voraussichtlich den Charakter einer innerstädtischen Wohnbaufläche beibehalten.

12.3 Auswirkungen der Planung auf die Umweltmedien

12.3.1 Auswirkungen auf die Tiere

Aufgrund der Struktur des Plangebietes ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Tierarten von der Neubebauung betroffen sind. Zudem wurde mittlerweile eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, umweltbüro essen, November 2016).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG für Amphibien und Vögel auszuschließen ist. Aus gutachterlicher Sicht bedarf es hierzu keiner weiteren Untersuchungen.

Allerdings können Sommerquartiere von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden, so dass, falls der Abriss im Sommerhalbjahr (zwischen Ende Februar und Ende August) erfolgen soll, eine neuerliche Begehung (mit Ultraschalldetektor) anzuraten ist, um die Existenz einer Wochenstube sicher ausschließen zu können. Der Abriss ist kurzfristig nach der Detektorbegehung zu beginnen und danach ohne Unterbrechung fortzusetzen. In jedem Fall sollte in diesem Fall angesichts der zahlreichen möglichen Einflugöffnungen in die Dachböden der Abriss des Dachstuhls in Etappen erfolgen. Dabei ist das Dach zunächst partiell abzudecken und der Abbruch des Daches anschließend erst mit einem Verzug von mindestens einem Tag fortzusetzen, um möglicherweise anwesenden Tieren ein Entkommen zu ermöglichen.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche eine erhebliche Beeinträchtigung der sog. „planungsrelevanten Arten“ auszuschließen ist. Für den Abriss der Gebäude werden Einschränkungen zum Zeitraum des Abrisses bzw. ein Abriss in Etappen empfohlen, die als Nebenbestimmungen in die Abrissgenehmigung aufgenommen werden sollten.

Es bedarf aus gutachterlicher Sicht keiner Festsetzungen im Bebauungsplan.

12.3.2 Auswirkungen auf die Pflanzen

Aufgrund der Nutzungsstruktur kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine geschützten Pflanzenarten vorzufinden sind.

12.3.3 Auswirkungen auf den Boden

Die geplanten Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf den Boden, da das Gebiet aktuell bereits bebaut ist und in Zukunft ein ähnlich hoher Versiegelungsgrad angestrebt ist. Das Plangebiet weist bedingt durch die innerstädtische Verdichtung kaum unveränderte Bodenstrukturen auf, so dass auch hier keine negativen Veränderungen im Bodenhaushalt erwartet werden.

12.3.4 Auswirkungen auf das Wasser

Es ist nicht erkennbar, dass diese Belange betroffen sind.

12.3.5 Auswirkungen auf die Luft

Es ist nicht erkennbar, dass diese Belange betroffen sind.

12.3.6 Auswirkungen auf das Klima

Es ist nicht erkennbar, dass diese Belange betroffen sind.

12.3.7 Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Wirkungsgefüge)

Es ist nicht erkennbar, dass diese Belange betroffen sind.

12.3.8 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Die Abschätzung und insbesondere die Ergebnisse zu den Punkten 12.3.1. und 12.3.2 lassen den Schluss zu, dass die biologische Vielfalt nicht gefährdet oder gar beeinträchtigt wird.

12.3.9 Auswirkungen auf die Landschaft

Da sich der Standort des Vorhabens innerhalb des dicht bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

12.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck

Die Planungen lösen keine Erhaltungsziele und/oder Schutzzwecke aus.

12.4.1 Flora – Fauna – Habitat – Gebiete

Von den Planungen sind keine FFH-Gebiete betroffen.

12.4.2 Europäische Vogelschutzgebiete

Von den Planungen sind keine europäischen Vogelschutzgebiete betroffen.

12.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf...

12.5.1 Menschen und deren Gesundheit

Bei der an zwei Seiten an das Plangebiet angrenzenden Posener Straße handelt es sich um eine Nebenstraße ohne nennenswerten Durchgangsverkehr. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind erhebliche Verkehrslärmimmissionen nicht zu erwarten.

12.5.2 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es ist nicht erkennbar, dass diese Belange betroffen sind.

12.6 Besondere Belange des Umweltschutzes

Es ist nicht erkennbar, dass diese Belange betroffen sind.

12.6.1 Vermeidung von Emissionen

Im Gegensatz zur bestehenden Wohnbebauung wird mit dem Betrieb des neuen Gebäudes, welches nach den strengen Vorschriften der Energie-Einsparverordnung zu errichten ist, eine erheblich geringerer Energieverbrauch und damit eine Reduzierung der Emissionen verbunden sein.

12.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht erkennbar, dass diese Belange betroffen sind.

12.6.3 Nutzung erneuerbarer Energien

Es ist nicht erkennbar, dass diese Belange betroffen sind.

12.6.4 Sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieeffizienz wird sich mit dem neuen Gebäude im Vergleich zur bestehenden Altbauung erheblich verbessern. Insofern wird diesem Belang in besonderer Weise Rechnung getragen.

12.6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Es ist nicht erkennbar, dass diese Belange betroffen sind.

12.6.6 Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Es ist nicht erkennbar, dass diese Belange betroffen sind.

12.6.7 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Es ist nicht erkennbar, dass diese Belange betroffen sind. Die am Ort vorherrschende Luftqualität wird durch die Planungen nicht verschlechtert.

12.6.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Relevante Wechselwirkungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

12.7 Umgang mit Grund und Boden

Das Plangebiet ist in der Vergangenheit bereits vollständig bebaut bzw. anthropogen genutzt und überformt worden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert, so dass auch hier keine negativen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind.

12.7.1 Wiedernutzbarmachung von Flächen

Das Gelände ist bislang schon bebaut gewesen und wird als Wohnbaufläche genutzt. Somit ist das Vorhaben vor dem Hintergrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen zu begrüßen.

12.7.2 Maßnahmen der Innenentwicklung

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungszusammenhang von Velbert und gehört dem Innenbereich nach den Regelungen des Baugesetzbuchs an.

12.7.3 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelungen beschränken sich auf das notwendige Maß innerstädtischer Verdichtungsmaßnahmen. Da das Flurstück bereits vorher schon bebaut bzw. großflächig versiegelt war, entstehen hierdurch keine negativen Auswirkungen.

12.7.4 Vermeidung der Umwidmung von landwirtschaftlicher Nutzfläche, Wald und Wohnbauland

Es ist nicht erkennbar, dass diese Belange betroffen sind.

12.8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft. Im Übrigen wären Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei einem Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

12.8.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird aufgrund der innerstädtischen Lage nicht beeinträchtigt.

12.8.2 Naturhaushalt bzgl. der Schutzgüter

Es ist nicht erkennbar, dass diese Belange betroffen sind.

12.9 Technische Schwierigkeiten und Scoping

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

12.9.1 Merkmale der technischen Verfahren

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

12.9.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Es ist keine Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

13. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist wie bisher auch über die in der Posener Straße vorhandenen versorgungstechnischen Infrastrukturen möglich.

14. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch den Planbereich nicht berührt, da keine Objekte, die dem Schutz oder der Pflege unterliegen, weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind.

15. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich.

16. Kosten

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für die Stadt Velbert keine Kosten verbunden. Sämtliche entstehenden Kosten, insbesondere auch für den Umbau der Posener Straße im Bereich der Stellplatzzufahrt, werden vom Vorhabenträger übernommen.

17. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt	ca. 1.340 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.080 m ²
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 403 m ²

- davon Fläche für Stellplätze und Garagen ca. 262 m²

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 260 m²

II. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens Nr. 605.02 – Posener Straße - gem. § 13a BauGB wurde vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 03.05.2016 beraten und beschlossen. Am 08.06.2016 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 19.09.2016 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 21.10.2016 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 13.03.2017 in der Zeit vom 20.03.2017 bis 19.04.2017

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 15.03.2017 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 19.04.2017 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Amprion	21.09.2016	
(2)		22.03.2017	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)	21.10.2016	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-	26.09.2016	
(2)		17.03.2017	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr - (über Dez. 53)		
(2)		12.04.2017	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung		

(2)	- (über Dez. 53)	12.04.2017	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung - als koordinierendes Dezernat	29.09.2016	
(2)		12.04.2017	
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	18.10.2016	
(2)		04.04.2017	
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	21.09.2016	
(2)		15.03.2017	
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			
(1)	Deutsche Bahn AG- NL – Köln Liegenschaftsmanagement	19.09.2016	
(2)		15.03.2017	
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal		
(2)			
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -		
(2)		15.03.2017	
(1)	Erzbistum Köln		
(2)			
(1)	Essener Verkehrs -AG		
(2)			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt		
(2)			
(1)	Finanzamt Velbert		
(2)			
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	19.09.2016	
(2)		24.03.2017	
(1)	Industrie- und Handelskammer		
(2)			
(1)	Kreisverwaltung Mettmann	21.10.2016	
(2)		13.04.2017	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -	18.10.2016	
(2)		06.04.2017	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	20.09.2016	
(2)		13.04.2017	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	20.09.2016	
(2)		20.03.2017	
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement		
(2)		16.03.2017	
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar		
(2)		21.04.2017	

(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland –		
(2)			
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	Neuapostolische Kirche NRW		
(2)			
(1)	PLEdoc GmbH	26.09.2016	
(2)		20.03.2017	
(1)	Regionalverband Ruhr		
(2)			
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V. / Handelsverband NRW-Rheinland		
(2)			
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG /Lhoist	19.09.2016	
(2)			
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	06.10.2016	
(2)		27.03.2017	
(1)	RWW	17.10.2016	
(2)		21.03.2017	
(1)	Spar und Bauverein eG Velbert		
(2)			
(1)	Stadt Essen		
(2)			
(1)	Stadt Hattingen	19.09.2016	
(2)		27.03.2017	
(1)	Stadt Heiligenhaus	30.09.2016	
(2)		18.04.2017	
(1)	Stadt Wuppertal	20.09.2016	
(2)		15.03.2017	
(1)	Stadt Wülfrath		
(2)			
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus GmbH		
(2)			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		
(2)		16.03.2017	
(1)	Thyssengas GmbH	19.09.2016	
(2)			
(1)	Unitymedia NRW GmbH	23.09.2016	
(2)		06.04.2017	
(1)	Versatel West Deutschland GmbH		
(2)			
(1)	Westnetz GmbH Dokumentation Dortmund	29.09.2016	
(2)		22.03.2017	
(1)	Westnetz GmbH Regionalzentrum Recklinghausen	22.09.2016	
(2)			
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert		
(2)			
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	19.10.2016	

(2)		19.04.2017	
-----	--	------------	--

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 06.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Velbert am 27.10.2016 in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Während der Auslegung des Planentwurfes konnte die Öffentlichkeit erneut Stellungnahmen abgeben. Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 13.03.2017 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 20.03.2017 bis 19.04.2017 informiert. In dieser Zeit gingen keine privaten Anregungen ein.

Essen, 23.08.2017



atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleiplanung mbH