STADT VELBERT

Zusammenfassende Erklärung

Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 311 – Oberer Eickeshagen –

gemäß § 10 a BauGB

Stand: 20.02.2019

1. Planungsanlass

Die Gelsenwasser AG ist Eigentümerin zweier Grundstücke im Bereich Kuhstraße/ Unterer Eickeshagen. Auf den Grundstücken befinden sich ein Wasserbehälter und eine Druckerhöhungsanlage. Der Wasserbehälter wird nicht mehr benötigt und wurde außer Betrieb genommen, die Druckerhöhungsanlage ist weiterhin in Betrieb. Seitens der Gelsenwasser AG ist daher beabsichtigt den Großteil der Flächen zu verkaufen und einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Entsprechend der Bebauung im Umfeld ist eine Wohnbauflächenentwicklung beabsichtigt.

Die Bebauung innerhalb des Gebietes Eickeshagen/ Kuhstraße ist weitestgehend abgeschlossen und bildet einen klaren städtebaulichen Rahmen für eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Unter Würdigung aller Aspekte hat sich die Stadt daher entschlossen den betreffenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 311 – Oberer Eickeshagen – aufzuheben. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Bauliche Maßnahmen sind zukünftig nach § 34 (2) BauGB zu genehmigen.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 311 – Oberer Eickeshagen – wurde das Ziel verfolgt, für die betreffenden Grundstücke eine städtebauliche Entwicklung hin zu einer Wohnbebauung zu ermöglichen. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist durch die Anwendung des § 34 BauGB hinreichend gesichert. Die Gefahr einer regellosen Bebauung im Aufhebungsgebiet besteht nicht.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine weitergehenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (Umfang der Versiegelung) gegenüber dem derzeitigen Planungs-recht. Daher entstehen keine relevanten Umweltauswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter. Auch bei Nichtdurchführung der Planung wären die Umweltauswirkungen unwesentlich. Es besteht kein Bedarf Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich von schädlichen Umweltauswirkungen durchzuführen und zu überwachen.

Aufgrund des Baumbestandes in dem Gebiet wurde die Artenschutzprüfung um eine Horst- und Höhlenkontrolle ergänzt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Durchführung der geplanten Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, eine Erfüllung des Verbotstatbestands der Tötung von Vögeln und Fledermäusen (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Sollten während der Fällarbeiten wider Erwarten besetzte Fledermausquartiere gefunden werden, sind entsprechende Quartierverluste in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann auszugleichen.

3. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Kreisverwaltung Mettmann hat als Gesundheitsamt und Untere Naturschutzbehörde zum Vorentwurf Stellungnahmen im Planverfahren abgegeben. Das Kreisgesundheitsamt hat darauf hingewiesen, dass sich auf den Grundstücken noch eine Druckerhöhungsanlage befindet, die auch weiterhin für die Trinkwasserversorgung genutzt werden soll. Es wird darauf verwiesen, dass die Funktionsfähigkeit dieser Anlage durch eine heranrückende Bebauung nicht beeinträchtigt werden dürfe, da die Trinkwasserversorgung hier eine hohe Priorität habe. Es kann nicht erkannt werden, dass durch die mögliche Wohnbebauung eine Beeinträchtigung der Druckerhöhungsanlage erfolgen könnte. Die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in allen Stadtbezirken ist zudem durch das Wasserversorgungskonzept für die Stadt Velbert überprüft worden. Diese Stellungnahme wurde zur Kenntnis genom-

men. Die Untere Naturschutzbehörde hat zum Vorentwurf Bedenken dahingehend geäußert, dass z.B. für die zu entnehmenden Bäume keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen wären. Zudem wurde eine detailliertere Artenschutzprüfung gefordert. Den Bedenken hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht gefolgt worden, da durch den bestehenden Bebauungsplan hier bereits Baurechte bestanden, die eine weitgehende Bebauung dieses Bereiches z.B. für Versorgungsanlagen ermöglichten. Ausgleichsmaßnahmen sind aber nur Notwendigkeit, bei der Schaffung neuer Baurechte und Eingriffsmöglichkeiten. Der Stellungnahme zum Thema Artenschutz wurde dahingehend gefolgt, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet worden ist. Zum Entwurf wurden von Seiten des Kreises Mettmann keine Bedenken mehr geäußert.

Der Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege im Rheinland hat darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Neubauten in diesem Bereich die „engere Umgebung“ der Baudenkmäler Kuhstraße Nr. 52, 54 und 56 berühre. Bei den Neubauvorhaben seien in diesem Bereich daher Erlaubnisverfahren gem. §9 DSchG NRW durchzuführen. Dies sollte als Hinweis in die Begründung aufgenommen werden. Da eine Neubebauung zukünftig gemäß §34 Abs. 2 BauGB beurteilt wird, ist maximal eine zweigeschossige Bauweise zu erwarten. Nach Einschätzung der Unteren Denkmalbehörde ist aufgrund der örtlichen topographischen Gegebenheiten sowie der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld nicht davon auszugehen, dass die Errichtung von Wohnhäusern die von der Straße Unterer Eickeshagen erschlossen sind das Erscheinungsbild der Denkmäler an der Kuhstraße 52-56 beeinträchtigt. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgt jedoch erneut eine enge Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde. Sollten sich Anzeichen ergeben, dass es zu einer Beeinträchtigung der Baudenkmäler kommen könnte, ist ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG NRW durchzuführen. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es hat am 16.11.2017 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Veranstaltung stattgefunden. Hierbei wurde von mehreren Anwesenden angeregt, die Grünfläche nicht zu bebauen, da diese zahlreichen Tieren einen Lebensraum biete. Zudem wurde befürchtet, dass hier ein überdimensioniertes Gebäude entstehen könne. Darüber hinaus, würde die Neubebauung zu mehr Verkehr in diesem Bereich führen, der die Fußgänger, insbesondere die Kindergartenkinder, zusätzlich gefährde. Eine Bürgerin befürchtete, dass eine zusätzliche Versiegelung dieser Fläche zu vermehrt oberirdisch abfließendem Wasser und der Überschwemmung der tiefer liegenden Gebäude führen werde. Ein Bürger befürchtete, dass, wenn die südliche Spitze des Gebietes zwar nicht bebaut, aber als Gartenland genutzt werden dürfe, hoch wachsende Pflanzen die Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich verschlechtern würden. Im Nachgang zur Veranstaltung gingen keine Stellungnahmen mehr zum Vorentwurf ein.

Während der öffentlichen Auslegung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein, in der sich gegen eine Bebauung und für den Erhalt der Bäume ausgesprochen wurde.

Den von der Öffentlichkeit vorgetragenen Bedenken hinsichtlich einer Rodung der Fläche, kann entgegnet werden, dass bereits nach geltendem Recht eine Entnahme der Bäume rechtlich zulässig ist, wenn keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind. Durch die Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens ist nachgewiesen worden, dass hier keine Verbotstatbestände des Artenschutzes betroffen sind. Hinsichtlich der Bedenken des Oberflächenwassers kann darauf verwiesen werden, dass im Rahmen der Baugenehmigung eine ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers nachzuweisen ist.

Eine Überdimensionierung der Neubauten steht nicht zu befürchten, da diese sich der Umgebungsbebauung anpassen müssen.

5. Prüfung und Abwägung von Planungsalternativen

Grundsätzlich ergeben sich auf Grund der Lage der Fläche und der vorhandenen Umgebungsbebauung drei alternative Planungsmöglichkeiten. Zum einen wäre eine Alternative die Beibehaltung des Status-quo. Die Fläche wäre dann im FNP weiterhin als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt und auch der Bebauungsplan 311 würde hier weiterhin Versorgungsflächen festsetzen. Aufgrund der von Gelsenwasser aber nicht mehr benötigten Flächen wäre diese planerische Zielsetzung aber nicht mehr begründbar und städtebaulich nicht sinnvoll.

Eine weitere Alternative wäre die Darstellung einer Grünfläche im FNP und einer entsprechenden Festsetzung in einem Bebauungsplan. Allerdings würde es sich dabei um keine öffentliche, sondern eine private Grünfläche handeln, für deren Festsetzung derzeit keine städtebaulichen Gründe sprechen, die einen derartigen Eingriff in die Eigentumsrechte des Eigentümers rechtfertigen würden.

Aufgrund der oben aufgeführten Gründe, wird daher dem Belang der Schaffung von Wohnraum durch maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich der Vorrang eingeräumt.

Velbert, 20.02.2019

i.A. gez. Möller

(Abteilungsleiterin 3.1)