

**Begründung zur  
„Satzung über die Festlegung des bebauten Bereiches – Donnenberg –  
sowie die Ergänzung dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils um  
einzelne Außenbereichsflächen im Stadtbezirk Velbert-Neviges“**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Erläuterung der Planung</b> .....	1
1. Planungsanlass .....	1
2. Geltungsbereich.....	2
3. Bestehendes Planungsrecht.....	2
4. Ziel und Zweck der Änderung.....	2
5. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
6. Erschließung.....	3
7. Umweltprüfung.....	3
8. Altablagerungen.....	4
9. Natur und Landschaft.....	4
10. Ver- und Entsorgung.....	4
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	5
<b>II. Beteiligungsverfahren</b> .....	5
1. Aufstellung des Satzungsverfahrens .....	5
2. Beteiligung der Behörden .....	5
3. Beteiligung der Öffentlichkeit.....	8

**I. Erläuterung der Planung**

**1. Planungsanlass**

Am nördlichen Rand des Ortskerns von Velbert-Neviges erstreckt sich beiderseits der Donnenberger Straße der Siedlungsbereich „Donnenberg.“ Er ist überwiegend bebaut und lediglich auf einzelnen Grundstücken oder Teilgrundstücken ist noch eine Neubebauung oder eine Nachverdichtung möglich. Im Verhältnis zu den bestehenden 56 Wohngebäuden können maximal 11 Gebäude zusätzlich errichtet werden.

Anlass dieser Satzung ist der inzwischen erfolgte Abriss des Gebäudes Donnenberger Straße 87 und die ersatzweise Neuerrichtung von 4 Einfamilienhäusern am nördlichen Rand des Innenbereichs zum Außenbereich. Aufgrund der vorgelegten Bauvoranfrage ist die Frage der planrechtlichen Zuordnung eines Grundstücksteiles aufgetreten. Da aus Sicht der Stadt Velbert eine Bebauung dieses Grundstücksteiles städtebaulich vertretbar ist und diese Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist, wird durch diese Satzung, kurz Klarstellungs- und Ergänzungssatzung – Donnenberg – ( gemäß 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB) genannt, die planrechtliche Beurteilung dieser Fläche und des Umfeldes eindeutig begrenzt.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:

- im Nordosten durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 18, Gemarkung Kuhlendahl;
- im Südosten durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 126, Flur 16 Gemarkung Neviges;
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenzen Donnerberger Straße Nr. 90 bis Nr. 40, durch einen ca. 40 m langen Streifen entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 92 sowie die südliche Straßenbegrenzungslinie der Donnerberger Straße;
- im Nordwesten und Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen Donnerberger Straße Nr. 17, 21a und 23 bis 85.

## **3. Bestehendes Planungsrecht**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) stellt für den Stadtbezirk Neviges einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar, der an der Eisenbahnlinie Essen-Wuppertal endet. Der Satzungsbereich liegt nördlich dieser Eisenbahnlinie und wird als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Da es sich jedoch um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB handelt, steht die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dem GEP nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Satzung als gemischte Baufläche dar. Bei der im Zusammenhang bebauten Ortslage handelt es sich überwiegend um Wohngebäude entlang der Donnerberger Straße, so dass eine mittelfristige Umstrukturierung in ein Dorf- oder Mischgebiet unrealistisch und unverhältnismäßig ist. Entsprechend der tatsächlich ausgeübten Umgebungsbebauung wird daher bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans das Ziel verfolgt, den vorhandenen Siedlungsansatz als Wohnbaufläche darzustellen. Die geplante Abgrenzung der Satzung entspricht somit der vorgesehenen Darstellung im Flächennutzungsplan 2020.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Es werden keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete berührt.

## **4. Ziel und Zweck der Änderung**

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB ist beabsichtigt, die Grundstücke und Grundstücksteilfläche, die dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind, eindeutig vom Außenbereich gemäß § 35 BauGB abzugrenzen. Neben der Klarstellungssatzung wird das Instrument der Ergänzungssatzung angewandt, weil in einzelnen Randbereichen die Abgrenzung strittig ist. Mit der Abgrenzung soll insbesondere eine Wiedernutzung des nordöstlich gelegenen Grundstücks (Donnerberger Straße 87), das noch durch die angrenzende Bebauung geprägt ist, bauplanrechtlich eindeutig bestimmt werden. Weitere Flächen, insbesondere Grundstücke und Grundstücksteilflächen, die nicht durch die angrenzende Bebauung geprägt und eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen sind, werden nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen, weil eine über die reine Ersatzbebauung wesentlich hinausgehende zusätzliche Bebauung nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar wäre und die vorhandenen Erschließungsanlagen zusätzlich beanspruchen würden.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die hier aufzustellende Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entspricht und im Wesentlichen eine bestandssichernde Funktion hat. Die Gewährleistung für eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB ist durch die Durchführung einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gegeben. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist auch dadurch ersichtlich, dass die in § 35 Abs. 3 BauGB angeführten öffentlichen Belange der Ergänzungssatzung nicht entgegenstehen. Die vorgesehene Ergänzungssatzung wird daher nicht zu städtebaulichen Spannungen führen.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

## **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Satzungsgebiet ist durch die bauliche Nutzung „Wohnen“ geprägt. Da die Bebauung jedoch vor allem hinsichtlich der Dichte und der Zahl der Vollgeschosse nicht einheitlich ist, wird von weitergehenden Festsetzungen abgesehen. Der Beurteilungsmaßstab zu Zulässigkeit von Vorhaben wird daher gemäß § 34 Abs. 2 BauGB gebildet.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung ist gesichert, da alle Grundstücke eine tatsächliche und rechtlich gesicherte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zur Donnenberger Straße haben. Die Donnenberger Straße ist eine Kreisstraße (K29) von örtlicher Bedeutung, mit einem relativ geringen durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) von weniger als 1.200 Kfz.

## **7. Umweltprüfung**

Voraussetzung zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist, dass dadurch keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegt. Aufgrund dieser Voraussetzung ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB möglich. Bei diesem Verfahren kann von der Umweltprüfung und der Erarbeitung des Umweltberichtes abgesehen werden.

Dies wird im BauGB auch dadurch geregelt, dass dieser Satzung gem. § 34 Abs. 5 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beigefügt ist.

Der unter Nr. 2 erwähnte Umweltbericht muss in der Begründung somit nicht enthalten sein.

## **8. Altablagerungen**

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Altablagerungen bekannt.

## **9. Natur und Landschaft**

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 der Eingriff in Natur und Landschaft und der Ausgleich zu bilanzieren. Das Satzungsgebiet beschreibt aber einen Siedlungszusammenhang, der bereits heute gemäß § 34 BauGB bebaubar ist. Lediglich im nordöstlichen Bereich wird dieser im Zusammenhang bebaute Ortsteil um eine Gartenfläche ergänzt.

Durch eine mögliche Neubebauung des Baugrundstückes Donnerberger Straße 87 werden bereits bestehende Eingriffe durch Bebauung, Zuwegung und Hofflächen nicht entscheidend vergrößert, sondern durch die Neubebauung lediglich anders verteilt. Es ist somit kein Eingriff in Natur und Landschaft erkennbar und daher auch nicht im Sinne einer Ausgleichsregelung zu kompensieren.

Der Unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Satzungsgebietes ist durch Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt.

Das Gebiet Donnerberg wird über einen Mischwasserkanal entwässert. Er ist aufgrund der bestehenden Anschlüsse überlastet. Für die Sicherung der abwassertechnischen Erschließung ist es notwendig, eine Sanierung vorzunehmen und zeitgleich mit Bauvorhaben im Pangebiet zu realisieren. Eine entsprechende Einstufung in der Priorität der Kanalsanierung wird durch die Technischen Betriebe Velbert veranlasst.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist insbesondere im nordwestlich gelegenen Satzungsgebiet wegen der Topografie und des Straßenabstandes nur eingeschränkt möglich. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers am nordwestlichen Rand des Satzungsgebietes aufgrund der Bodenverhältnisse möglicherweise auf Dauer nicht ordnungsgemäß funktioniert, wurde hier in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine andere Regenwasser-Abteilung gewählt. Statt der Versickerung soll hier eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung ins städtische Kanalnetz erfolgen. Auch im südöstlichen, hangabwärts liegenden Satzungsgebiet ist wegen der Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung nicht allgemein gegeben, so dass in jedem Einzelfall eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung in das Kanalnetz nachzuweisen ist.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch vorhandene Netze gesichert.

## **11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat im Rahmen der Behördenbeteiligung den Verdacht geäußert, dass das Gebäude „Donnenberger Straße 1“ die Tatbestandsvoraussetzungen für ein Denkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz NRW erfüllt. Um diesen Sachverhalt zu klären, wird die Untere Denkmalbehörde die Denkmalwürdigkeit dieses Gebäudes untersuchen.

Falls im laufenden Satzungsverfahren das Gebäude noch als Denkmal eingetragen wird, so wird eine entsprechende Kennzeichnung im Lageplan erfolgen. Eine Nichteintragung des Denkmals, aufgrund noch nicht abgeschlossener Prüfung, hat aber keine negativen Auswirkungen, da sich die Beurteilungsgrundlage von Bauvorhaben durch die Satzung nicht ändert. Die Grundstücke liegen nach wie vor in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und sind gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Die Rücksichtnahme auf ein benachbartes Baudenkmal hat auch im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 zu erfolgen.

## **II. Beteiligungsverfahren**

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann (gemäß § 34 Abs. 6 BauGB) im vereinfachten Verfahren (nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB) durchgeführt werden. Um eine möglichst umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sicherzustellen, hat sich die Stadt Velbert entschieden, die Regelbeteiligung (gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

### **1. Aufstellung des Satzungsverfahrens**

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am *29.08.2006* durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen.

### **2. Beteiligung der Behörden**

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am *16.08.2006* von der Aufstellung des Satzungsverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum *18.09.2006* Stellung zu nehmen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung – Donnenberg – erfolgte nach vorheriger Bekanntmachung am *08.12.2006* in der Zeit vom *19.12.2006* bis *19.01.2007*.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom *14.12.2006* von der öffentlichem Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum *19.01.2007* Stellung zu nehmen.

Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung –Donnenberg –

	<b>Behörde</b>	<b>Stellungnahme ohne Anregung vom:</b>	<b>Stellungnahme mit Anregung vom:</b>
(1)	AEV		
(2)			
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW)	21.08.2006	
(2)			08.01.2007
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW	06.09.2006	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf –Dezernat 54 Wasserrecht und Wasserwirtschaft		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 68 Luftverkehr		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53.1		13.09.2006
(2)	bis Dez. 2006 Staatl. Umweltamt Düsseldorf		17.01.2007
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 69		
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)		
(2)			
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)		
(2)			
(1)	Busverkehr Rheinland GmbH (BVR)		
(2)			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement		
(2)			
(1)	Deutsche Post Bauen GmbH NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	07.09.2006	
(2)		09.01.2007	
(1)	E.ON Ruhrgas Abt. LV (PLE DOC)	24.08.2006	
(2)			
(1)	Eisenbahn Bundesamt		
(2)		20.12.2006	
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat		
(2)			
(1)	Essener Verkehrs -AG		
(2)			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt		
(2)			

Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung –Donnenberg –

(2)			
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII		
(2)			
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	18.09.2006	
(2)		17.01.2007	
(1)	Industrie- und Handelskammer		
(2)			
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning		
(2)			
(1)	Kreisverwaltung Mettmann	15.09.2006	
(2)		17.01.2007	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW-	01.09.2006	
(2)			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Forstamt Mettmann	18.08.2006	
(2)			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement		
(2)			
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann		
(2)			
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW		
(2)		08.01.2007	
(1)	Regionalverband Ruhr		
(2)			
(1)	Rheinbahn	06.09.2006	
(2)			
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.		
(2)			
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege		11.09.2006
(2)			
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege		18.09.2006
(2)			
(1)	Rheinkalk	21.08.2006	
(2)		18.12.2006	
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	18.09.2006	
(2)			
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen		
(2)			
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz		
(2)			
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas		
(2)			
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz		

(2)				
	RWW	23.08.2006		
		03.01.2007		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	30.08.2006		
(2)		22.12.2006		
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	13.09.2006		
(2)		17.01.2007		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-			
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	17.08.2006		
(2)		19.12.2006		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	17.08.2006		
(2)		18.12.2006		
(1)	Verkehrsgesellschaft Velbert			
(2)				
(1))	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)	18.08.2006		
(2)				
(1)	VMG –Velbert Marketing GmbH			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	23.08.2006		
(2)				
(1)	WDR Abt. Programmverbreitung			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH	28.08.2006		
(2)				
(1)	WSW			
(2)				

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 15.08.2006 am 23.08.2006 in Form einer öffentlichen Veranstaltung im Feuerwehrgerätehaus von Velbert-Nevigés. Die Niederschrift der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung der Satzung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung am 08.12.2006 über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung in der Zeit vom 19.12.2006 bis 19.01.2007 informiert. In dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Velbert, den 02.05.2007

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez.  
(Wirtz)  
Fachbereichsleiterin

Anlagen:  
Stadt Velbert: Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am  
23.08.2006