

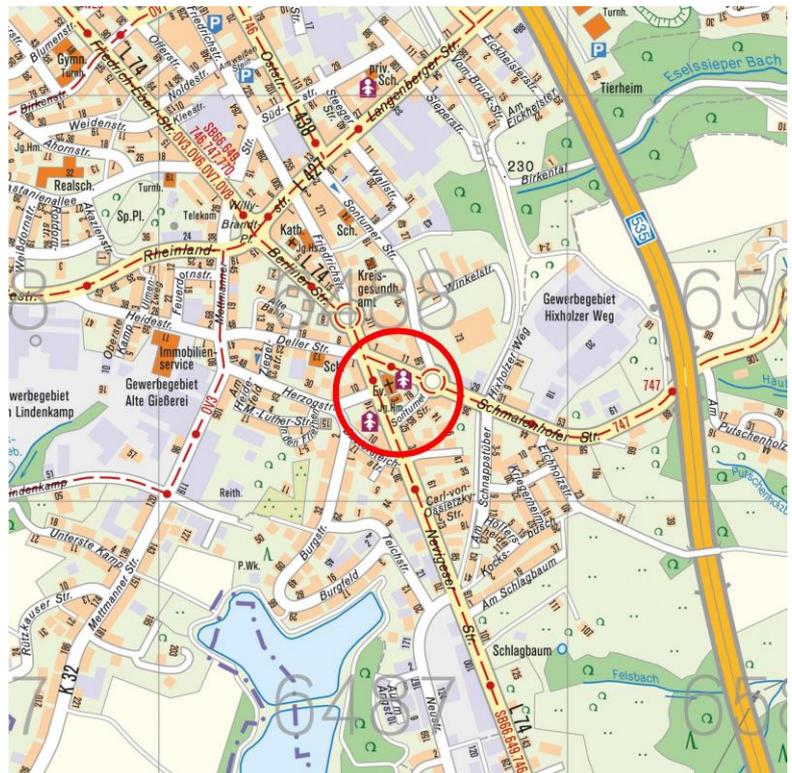


STADT VELBERT

Zusammenfassende Erklärung

Satzung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 652 – Putschenheide -

gemäß § 10 a BauGB



Stand: September 2021



1. Planungsanlass

Der Freundes- und Förderkreis Suchtkrankenhilfe e.V. sowie die evangelische Kirchengemeinde als Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet haben einen Antrag auf Änderung des Planungsrechts gestellt. Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 652 – Putschenheide – setzt innerhalb des Geltungsbereichs der Teilaufhebungssatzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/ Kinderheim, Jugendfreizeiteinrichtung und Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Diese Zweckbestimmung hat sich mit Entweihung der Friedenskirche 2018 sowie der Nutzung des Freundes- und Förderkreis Suchtkrankenhilfe e.V. überholt. Um eine Umnutzung der seit Mai 2019 als Baudenkmal eingetragenen Friedenskirche planungsrechtlich zu ermöglichen und die bereits entstandenen Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern und Erweiterungen zu ermöglichen, wurde der Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 652 – Putschenheide – gefasst.

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist weitestgehend abgeschlossen und bildet im Zusammenhang mit dem Umfeld 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. 652 – Putschenheide – 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. 652 – Putschenheide – wurde das Ziel verfolgt, für die betreffenden Grundstücke nach Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abzusichern. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist durch die Anwendung des § 34 BauGB hinreichend gesichert. Die Gefahr einer regellosen Bebauung im Aufhebungsgebiet besteht nicht.

2. Verfahren

Die Beschlussfassung über die Aufstellung der Aufhebungssatzung für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 652 – Putschenheide – erfolgte am 03.06.2020 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert und wurde am 12.06.2020 im Amtsblatt der Stadt Velbert bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 25.08.2020 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung. Im Anschluss hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit bis zum 01.09.2020 Stellungnahmen abzugeben.

In der Zeit vom 18.11.2020 bis zum 17.12.2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte vom 01.03.2021 – 31.03.2021. Der Satzungsbeschluss wurde am 22.06.2021 gefasst und am 16.09.2021 bekannt gemacht.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, aber auch bei deren Aufhebung „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a“ eine Umweltprü-

fung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben (siehe Abschnitt II der Bebauungsplanbegründung).

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen weitergehenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht. 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.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Bauliche Eingriffe, die auf Grund der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 652 – Putschenheide – zu erwarten sind gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig, da bereits durch den Bebauungsplan Nr. 652-Putschenheide - Planungsrechte nach § 30 BauGB bestanden und nach Vollzug der Aufhebungssatzung künftig nach § 34 Abs. 2 BauGB bestehen. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

4. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange eine abwägungsrelevante Anregung vorgebracht.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann hat in beiden Beteiligungsverfahren (wortgleich) vorgetragen, dass bei Umbau-, Sanierungs- oder anderen Baumaßnahmen an den Gebäuden im Rahmen einer ASP II eine Untersuchung auf Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten durchzuführen ist und ggf. Maßnahmen zu ergreifen sind um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG auszuschließen. Im Plangebiet sind derzeit keine Baumaßnahmen an den Gebäuden beabsichtigt. Gemäß der Handlungsanweisung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben vom 22.12.2010 der Ministerien für Wirtschaft, Energie, Bauen und Wohnen und Verkehr NRW sowie Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, sind sowohl bei der Zulassung von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB als auch bei der Zulassung von Vorhaben nach § 34 BauGB artenschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Bei Vorhaben im Innenbereich ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen, wenn mindestens einer der folgenden Faktoren zutrifft: a) das Fachinformationssystem @LINFOS weist entweder Vorkommen planungsrelevanter Arten in einem Radius von 300m um das Baugrundstück oder einen geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG aus. b) Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht nur unwesentlicher Bestand an mehrjährigen Bäumen und Sträuchern oder ein Gewässer oder mehrjährige große, offene Bodenstellen. Auch bei der Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abriss leerstehender Gebäude ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen. Da die Friedenskirche bereits leer steht und sich im südlichen Plangebiet mehrere ältere Bäume befinden ist davon auszugehen, dass die Untere Landschaftsbehörde in Baugenehmigungsverfahren beteiligt wird und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine Artenschutzprüfung durchgeführt wird.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes führt daher nicht zu einer Verschlechterung in dem Sinne, dass artenschutzrechtliche Belange weniger zu berücksichtigen sind. Bei möglichen Baumfällungen ist in jedem Fall vorher zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange berührt werden.



5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 25.08.2020. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 17.02.2021 im Amtsblatt der Stadt Velbert in der Zeit vom 01.03.2021 bis zum 31.03.2021. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

6. Prüfung und Abwägung von Planungsalternativen

Grundsätzlich ergeben sich auf Grund der Lage der Fläche und der vorhandenen Umgebungsbebauung zwei alternative Planungsmöglichkeiten.

Als Planungsalternative zu der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 652 – Putschenheide – besteht auch die Möglichkeit, für das Plangebiet einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Die in einem neuen bzw. Änderungsbebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung würden sich an der Umgebungsbebauung orientieren und würden sich nicht wesentlich von einem Zulässigkeitstatbestand nach § 34 BauGB unterscheiden. Im Rahmen eines neuen Bebauungsplanes bestünde die Möglichkeit, die festgesetzten Pflanzbindungen zu erhalten oder im Sinne einer Nachverdichtung das Baufenster im Eckbereich Schmalenhofer Straße/ Sontumer Straße zu erweitern. Dies wäre im Rahmen des Verfahrens untereinander abzuwägen. Erhebliche an den Umweltauswirkungen ergäben sich so nicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist aufgrund des Bestandes und dem Regelungsgehalt des § 34 BauGB hinreichend gesichert.

Eine weitere Planungsalternative wäre es auf die Aufhebung des Bebauungsplanes zu verzichten. Die bestehenden Gebäude könnten somit weiterhin ausschließlich für die in der Zweckbestimmung genannten Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt werden. Vor dem Hintergrund der Entweihung der Friedenskirche sowie dem Verkauf des Grundstückes Nevigser Straße 3 führt dies jedoch dazu, dass diese Gebäude voraussichtlich nicht genutzt werden, da es seitens der evangelischen Kirchengemeinde keinen Bedarf mehr gibt. Die wissentliche Schaffung von leerstehenden Gebäuden und somit langfristig städtebaulichen Missständen ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt Velbert.

Die Planungsalternative auf ein Verfahren gänzlich zu verzichten kann aus städtebaulichen Gründen daher nicht zum Tragen kommen. Hinzu kommt, dass es bei keiner der möglichen Planungsalternativen zu einer wesentlichen Änderung der Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes kommt und daher keine unterschiedlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Velbert, 18.09.2021

gez. Kötter

i.A Kötter
(Abteilungsleiterin 3.1)

