



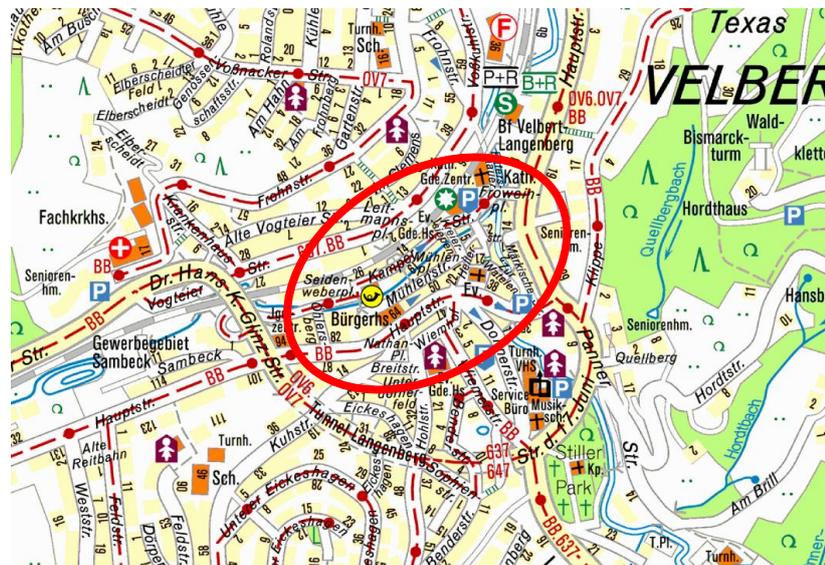
STADT VELBERT



Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan
Nr. 320 – Ortszentrum Langenberg –
gemäß § 10a BauGB

Stand: August 2022



Planungsanlass

Der Ausschuss für Stadtplanung und Mobilität (ASM) hat mit Beschluss vom 17.12.2020 die Verwaltung beauftragt die notwendigen planungsrechtlichen Schritte einzuleiten, um eine höhere Wohndichte im Langenberger Ortszentrum zu ermöglichen.

Ziel ist es, in den Erdgeschosszonen der Nebenlagen zukünftig auch Wohnnutzung zu ermöglichen. Die Erdgeschosszonen der als Hauptlagen definierten Bereiche sollen weiterhin den zentrenprägenden Nutzungen vorbehalten bleiben.

Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels ist die Änderung des Planungsrechts notwendig. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 320 – Ortszentrum Neviges – werden die rechtskräftigen Bebauungspläne im überlagernden Bereich aufgehoben. Die Gemeinde kann neben der Ersetzung eines Bebauungsplanes gleichzeitig einen Aufhebungsbeschluss für die geltenden Bebauungspläne fassen. Dies ist erforderlich, wenn die Festsetzungen des früheren Bebauungsplanes auf jeden Fall – auch bei einer Unwirksamkeit der neuen Planung – ersatzlos beseitigt werden sollen. Dies muss im textlichen Teil des Planes erläutert werden. Von dieser Möglichkeit wurde vorliegend Gebrauch gemacht, da den in den rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnen im Kerngebiet rechtliche Bedenken entgegenstehen und zudem die bestehende Nutzungsstruktur keinem Kerngebiet entspricht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 320 – Ortszentrum Langenberg – umfasst das gesamte Ortszentrum. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um die Liegenschaft Kamper Straße 30/ 32 reduziert, da sich dort ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb befindet. An dieser Stelle bleibt das aktuell im Bebauungsplan Nr. 309 – Öhlersberg – festgesetzte Kerngebiet (MK) bestehen.

Ziel und Zweck der Planung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung der Zentrumsfunktionen in den Hauptlagen des Ortskerns erfolgt eine vertikale Gliederung der Nutzungen, um in den Erdgeschosszonen auch zukünftig Flächen für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc. zu sichern. Im Urbanen Gebiet (MU) sind Wohnungen im Erdgeschoss in den zur Straßenseite zugewandten Nutzungseinheiten in den im Bebauungsplanentwurf gekennzeichneten Straßenabschnitten gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung soll zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Dies bedeutet, dass sich ein Vorhaben nach Maß der baulichen Nutzung (z.B. Höhe, Bautiefe) in die Umgebungsbebauung einfügen muss. Das Ortszentrum ist nahezu vollständig bebaut und bietet so einen klaren städtebaulichen Rahmen für eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB.

Die geltenden Denkmalbereichs- Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen für Langenberg sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben (dies betrifft auch Änderungen an Bestandsgebäuden) weiterhin anzuwenden. Alle Vorhaben an Einzeldenkmälern oder im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung sind weiterhin erlaubnispflichtig gemäß § 9 DSchG NRW. Es besteht daher nicht die Gefahr, dass sich durch eine teilweise Beurteilung nach § 34 BauGB Vorhaben entstehen, die sich nicht in die bestehende städtebauliche Situation einfügen.

Gemäß dem vom Rat der Stadt Velbert am 25.11.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenen Vergnügungstättenkonzepts werden Spielhallen und Wettbüros im Bereich des Ortszentrums Langenberg ausgeschlossen. Die gemäß § 6a (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung

ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Im Umweltbericht wurden die Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine relevanten Umweltauswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter entstehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und es besteht gültiges Planungsrecht gemäß §§ 30 und 34 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Baurechte. Daher gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Als Ergebnis der Artenschutzvorprüfung Stufe I kann festgehalten werden, dass ein Hauptvorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet unwahrscheinlich ist und durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden.

Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen und der Tatsache, dass durch den Bebauungsplan lediglich die Zulässigkeit der Nutzungen gesteuert wird und keine neuen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, werden vertiefende floristische oder faunistische Untersuchungen bzw. Kartierungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bisher nicht für notwendig gehalten.

Ein Vorkommen von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Arten im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden (siehe auch Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde, NABU und Landesgemeinschaft für Naturschutz und Umwelt). Derzeit sind im Plangebiet keine Baumaßnahmen vorgesehen, die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultieren. Vielmehr handelt es sich um eine Änderung der zulässigen Nutzungen innerhalb der bestehenden Bebauung.

Unabhängig von der Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. §§ 39 und 44 BNatSchG im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beachten. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Eine rechtliche Grundlage für eine Festsetzung bestimmter Maßnahmen für den Artenschutz bietet der Festsetzungskatalog in § 9 BauGB nicht.

Weitere Ausführungen zu den Umweltbelangen können dem Umweltbericht sowie den Kapiteln 8 „Immissionen“, 10 „Natur und Landschaft/ Artenschutz“ sowie 11 „Klimaschutz und Klimaanpassung“ der Bebauungsplanbegründung entnommen werden.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen (Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 54 - Gewässerschutz-, Kreisverwaltung Mettmann) ein. Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Bedenken wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen drei abwägungsrelevante Stellungnahmen (Kreis Mettmann, Untere Bodenschutzbehörde; NABU, Landesgemeinschaft für Naturschutz und Umwelt) ein.

Die Prüfung und Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Anregungen sind in Teil II der Bebauungsplanbegründung aufgeführt.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Planung wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB während einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Das Protokoll der Öffentlichkeitsveranstaltung vom 30.09.2021 ist in Teil II der Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingefügt. Im Nachgang der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine privaten Stellungnahmen ein.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen ebenfalls keine privaten Stellungnahmen ein (siehe Teil II der Bebauungsplanbegründung).

Verfahren

Die Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 320 – Ortszentrum Langenberg – erfolgte am 18.05.2021 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Mobilität der Stadt Velbert und wurde am 31.05.2021 im Amtsblatt der Stadt Velbert bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 30.09.2021 in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 03.12.2021 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert bis zum 07.01.2022 Stellung zu nehmen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 04.03.2022 in der Zeit vom 11.03.2022 bis 11.04.2022.

Die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind in Teil III der Bebauungsplanbegründung in tabellarischer Form aufgeführt. In dieser Abwägungssynopse werden die eingegangenen Stellungnahmen den Abwägungsvorschlägen gegenübergestellt. Mit dem Beschluss über die Abwägungssynopse werden die dort aufgeführten öffentlichen und privaten Belange im Planungsverfahren berücksichtigt.

Velbert, 31.08.2022

gez.

i.A Kötter
(Abteilungsleiterin 3.1)