



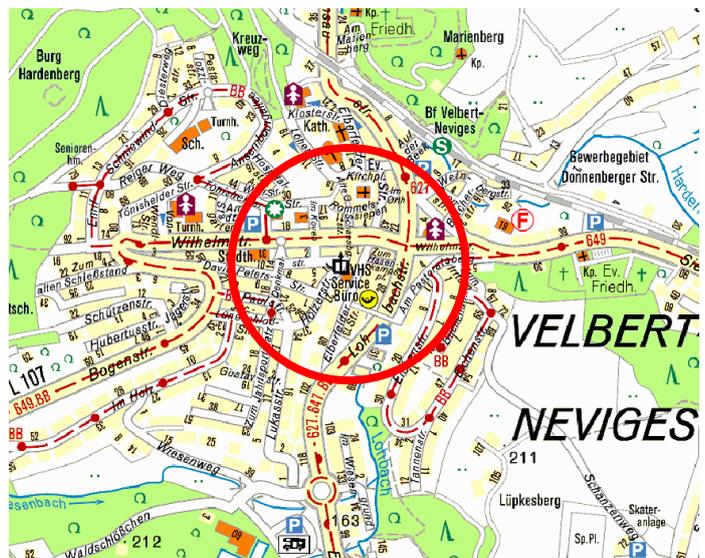
# STADT VELBERT



## Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan  
Nr. 420 – Ortszentrum Neviges –  
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 Nevigeser 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. 420 – 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 Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 420 – Ortszentrum Neviges – umfasst annähernd das gesamte Ortszentrum. Im Bereich der nördlichen Elberfelder Straße wurde der Bebauungsplan Nr. 417 – Bernsaustraße – bereits mit der 2. Änderung vom 21.02.2018 angepasst und teilweise Kerngebiet in Mischgebiet umgewandelt.

Im Bereich des großflächigen Lebensmittelmarktes bleibt die Kerngebietsfestsetzung bestehen, da großflächiger, zentrenrelevanter Einzelhandel nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig ist. Der südliche Teil des Bebauungsplans bis zur Straße Im Orth wird in den neuen Bebauungsplan einbezogen.

## 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- und Erhaltungssatzungen für Neviges 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 Neviges 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 vier abwägungsrelevante Stellungnahmen ein: Thyssengas GmbH, Kreisverwaltung Mettmann, Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 54 - Gewässerschutz, LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Bedenken wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen vier abwägungsrelevante Stellungnahmen von ein: Kreis Mettmann, Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU), NABU, Thyssengas GmbH.

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

## Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 01.09.2021 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Die Zusammenfassung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Teil II dieser Begründung in Auszügen beigefügt.

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

## Verfahren

Die Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 420 – Ortszentrum Neviges – erfolgte am 06.05.2021 im Bezirksausschuss Neviges und am 18.05.2021 im Ausschuss für Stadtplanung und Mobilität der Stadt Velbert. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.06.2021.

Am 01.09.2021 wurde die Öffentlichkeit mit Pressemitteilung vom 26.08.2021 eingeladen, sich an den aktuellen Entwicklungen im Ortzentrum von Velbert-Neviges zu beteiligen. Die Veranstaltung fand vor Ort, auf dem Platz „Im Orth“ in Velbert-Neviges, statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert bis zum 07.01.2022 Stellung zu nehmen.

Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Mobilität der Stadt vom 01.03.2022 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.03.2022 hat der Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung vom 11.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausgelegt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 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 Begründung 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.

Nachdem der Bebauungsplan somit sämtliche erforderlichen Beteiligungsphasen durchlaufen hat und alle eingegangenen Stellungnahmen und Belange ermittelt, bewertet und abgewogen wurden, hat der Rat der Stadt Velbert den Bebauungsplan Nr. 420 – Ortszentrum Neviges – in seiner Sitzung am 14.06.2022 als Satzung beschlossen.

Velbert, 31.08.2022

gez.

i.A Kötter  
(Abteilungsleiterin 3.1)