



STADT VELBERT

Zusammenfassende Erklärung

zur Aufhebungssatzung des Bebauungsplans Nr. 624.02 - Friedrich-Grün-Boven-Oststraße -

gemäß § 10 a BauGB



Stand: September 2022

1. Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 624.02 – Friedrich-/Grün-/Boven-/Oststraße – wurde Mitte der 1970-er Jahre aufgestellt und durch die Bekanntmachung der Genehmigung am 04.09.1978 rechtskräftig. Verschiedene Teilbereiche des Bebauungsplans wurden in den letzten Jahren bereits anlassbezogen geändert oder aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 624.02 – Friedrich-/Grün-/Boven-/Oststraße – setzt in seinem so verbliebenen Geltungsbereich für den Bereich der Friedrichstraße 201 und der Oststraße 70 / 72 ein Kerngebiet fest. Diese Kerngebietsausweisung entsprach dem damaligen planerischen Willen und Zeitgeist, möglichst große Bereiche entlang der Friedrichstraße als Kerngebiete auszuweisen, um hier zentrale Einrichtungen der Wirtschaft (wie z. B. großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Geschäfts- und Bürogebäude, etc.) der Verwaltung und der Kultur ansiedeln zu können. Diese städtebauliche Zielvorstellung konnte jedoch in diesem Teilbereich des Bebauungsplans nie verwirklicht werden. Ein tatsächliches Kerngebiet, das den Voraussetzungen und Bestimmungen des § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, wurde nie realisiert.

Der Bereich östlich der Oststraße (Oststraße 73 – 77, Bovenstraße 6 und Parkplatz Oststraße/Ecke Grünstraße) ist im Bebauungsplan Nr. 624.02 – Friedrich-/Grün-/Boven-/Oststraße – als allgemeines Wohngebiet bzw. als Parkplatzfläche festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bereits bei Aufstellung des alten Bebauungsplans vorhandenen Nutzung. Wohnbebauung und Parkplatzfläche bestehen noch heute. Der gesamte Planbereich der Aufhebungssatzung ist somit bebaut.

Entgegen den oben erläuterten Zielvorstellungen des alten Bebauungsplans Nr. 624.02 – Friedrich-/Grün-/Boven-/Oststraße – ist gegenwärtig festzustellen, dass es im Bereich der südlichen Innenstadt vermehrt eine Entwicklung zur Erhöhung der Wohnnutzungen gibt. Für diese Entwicklung sind hier exemplarisch die bereits umgesetzten Vorhaben Friedrichstraße Nr. 203 und Nrn. 234 - 242 („Friedricharkaden“) oder aktuell geplante Wohnvorhaben im Bereich der oberen Offerstraße zu nennen. Diese Entwicklungen sind städtebaulich erwünscht, um den Wohnanteil in der Innenstadt zu erhöhen und um somit die angestrebte Innenentwicklung der Stadt insgesamt zu stärken. Diese städtebauliche Zielsetzung für die südliche Innenstadt ist bereits im Integrierten Handlungskonzept zur Aktivierung der Innenstadt von Velbert Mitte 2015 - 2021 verankert. Bereits dort wird die Notwendigkeit gesehen, die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken. Hierfür wurden konkrete Schwerpunkte für das Wohnen (u. a. der hier im Fokus stehenden Bereich) definiert (siehe Kap. 2.3 und Kap 3.1, Abb. 13 „Zielkonzept“ des Handlungskonzeptes).

Zudem kann so der zunehmenden Nachfrage nach attraktivem und auch altersgerechtem Geschosswohnungsbau in innenstadtnaher Lage nachgekommen werden. Diese städtebauliche Entwicklung steht somit auch im Einklang mit dem Handlungskonzept Wohnen² der Stadt Velbert. Nach diesem besteht für den gesamten Prognosezeitraum des Handlungskonzeptes (2018 – 2035) ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von ca. 960 neuen Wohneinheiten.

¹ Stadt Velbert: Integriertes Handlungskonzept zur Aktivierung der Innenstadt von Velbert Mitte 2015 – 2021, Februar 2015 (einsehbar unter <https://www.velbert.de/buergerinfo/stadtentwicklung-umwelt-bauen/stadterneuerung/innenstadt-mitte/handlungskonzept>)

² Empirica AG: Handlungskonzept Wohnen Stadt Velbert – Fortschreibung, Bonn, Mai 2020 (einsehbar unter <https://www.o-sp.de/velbert/wohnen.php>)

Ein aktuell geplantes Wohnbauvorhaben im Bereich der Grundstücke Oststraße 70/72, mit dem die vorstehend skizzierte städtebauliche Entwicklung weiter gestärkt werden würde, soll hier nun zum Anlass genommen werden, die Erhöhung des innerstädtischen Wohnanteils planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierzu ist es erforderlich, den alten Bebauungsplan aufzuheben, da die bestehende Kerngebietsfestsetzung der Umsetzung des Wohnbauvorhabens entgegensteht.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist nach Abschluss der Aufhebungssatzung auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen und Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) möglich.

Im Zuge des Aufhebungsverfahrens werden auch die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 624.02 – Friedrich-/Grün-/Boven-/Oststraße – in den Zulässigkeitsbereich des § 34 BauGB fallen. Die bereits vorhandene Bebauung bildet einen hinreichenden Rahmen für zukünftige planungsrechtliche Beurteilungen nach § 34 BauGB, sodass künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist und die Eigentümer nicht in ihren Rechten eingeschränkt werden.

2. Bestand

Die Flächen des in etwa 1,1 ha großen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 624.02 – Friedrich-/Grün-/Boven-/Oststraße – sind bereits seit vielen Jahrzehnten vollständig bebaut. Teilweise entspricht die Bebauung noch der Bebauung vor Aufstellung des Bebauungsplans. Bauliche Entwicklungen können nur noch im Rahmen des Bestandes (Umbau / Sanierung / Umnutzung bzw. Erneuerung bestehender Nutzungen) stattfinden. Freie Baulücken bestehen nicht.

Das Plangebiet wird westlich der Oststraße im Wesentlichen durch die vorhandene Bebauung zwischen der Oststraße und der Friedrichstraße geprägt. Hier sind sowohl größere, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien (hier insbesondere im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 624.02 - Friedrich-/Grün-/Boven-/Oststraße - 1. Änderung) als auch größere bis kleinteiligere Wohnhäuser (im Geschosswohnungsbau) zu finden. Im Bereich östlich der Oststraße befindet sich eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung sowie ein Parkplatz.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 624.02 – Friedrich-/Grün-/Boven-/Oststraße –, die Möglichkeit zu schaffen, dass Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden können (siehe hierzu auch die Erläuterungen in Kap. 1 Planungsanlass). Da sich die bauliche Entwicklung vollständig vollzogen hat, liegt ein rahmensetzender im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor, so dass § 34 BauGB eine ausreichende Steuerungskraft entwickelt. Die Gefahr einer regellosen Bebauung im Aufhebungsgebiet besteht nicht. Eine Beurteilung von Bauvorhaben anhand der Umgebungsbebauung ist nach § 34 BauGB möglich, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung hinreichend gesichert ist.

Für Neuplanungen oder umfangreichere Nutzungsänderungen, die nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden können und ein Planerfordernis auslösen, können neue Bebauungspläne aufgestellt werden.

4. Verfahren

Die Beschlussfassung über die Aufstellung der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 624.02 – Friedrich-/Grün-/Boven-/Oststraße – erfolgte am 18.05.2021 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Mobilität der Stadt Velbert. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.06.2021 im Amtsblatt der Stadt Velbert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgten im Jahr 2021. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte über den Jahreswechsel 2021/2022.

Die während der Beteiligungen nach BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden sowie der Öffentlichkeit sind in Teil III der Begründung in tabellarischer Form aufgeführt. In dieser Abwägungssynopse werden die eingegangenen Stellungnahmen den Abwägungsvorschlägen gegenübergestellt. Mit Beschluss über die Abwägungssynopse wurden die dort aufgeführten öffentlichen und privaten Belange im Planungsverfahren berücksichtigt.

Nachdem über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange entschieden wurde, wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

5. 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 Umweltprüfung 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 Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine 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.

Ferner ist das Plangebiet bereits bebaut und befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Bauliche Eingriffe, die auf Grund der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 624.02 – Friedrich-/Grün-/Boven-/Oststraße – 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. 624.02 – Friedrich-/Grün-/Boven-/Oststraße – Planungsrechte nach § 30 BauGB bestanden und nach Vollzug der Aufhebungssatzung künftig nach § 34 Abs. 2 BauGB bestehen. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

In der Zeit vom 23.08.2021 bis zum 21.09.2021 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange drei abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen. Diese können der Begründung zur Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan Nr. 624.02 – Friedrich-/Grün-/Boven-/Oststraße – entnommen werden (siehe dort Abschnitt III, Kapitel 2.1).

In der Zeit vom 08.12.2021 bis zum 14.01.2022 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange zwei abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen. Diese können der Begründung zur Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan Nr. 624.02 – Friedrich-/Grün-/Boven-/Oststraße – entnommen werden (siehe dort Abschnitt III, Kapitel 2.1).

7. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 07.07.2021 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit Stellungnahmen abzugeben. Es gingen keine privaten Stellungnahmen ein.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert in der Zeit vom 08.12.2021 bis zum 14.01.2022. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gingen keine Stellungnahmen ein.

8. Abwägung sonstiger Planungsalternativen

Die Aufhebungssatzung hat die Aufhebung des obsolet gewordenen Planungsrechts zum Inhalt. Ein Planerfordernis für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans oder Änderung des alten Bebauungsplans liegt nicht vor. Somit bestanden keine weiteren oder sonstigen Planungsalternativen.

Velbert, 12.09.2022

gez. Kötter
i.A Kötter
(Abteilungsleiterin 3.1)

