

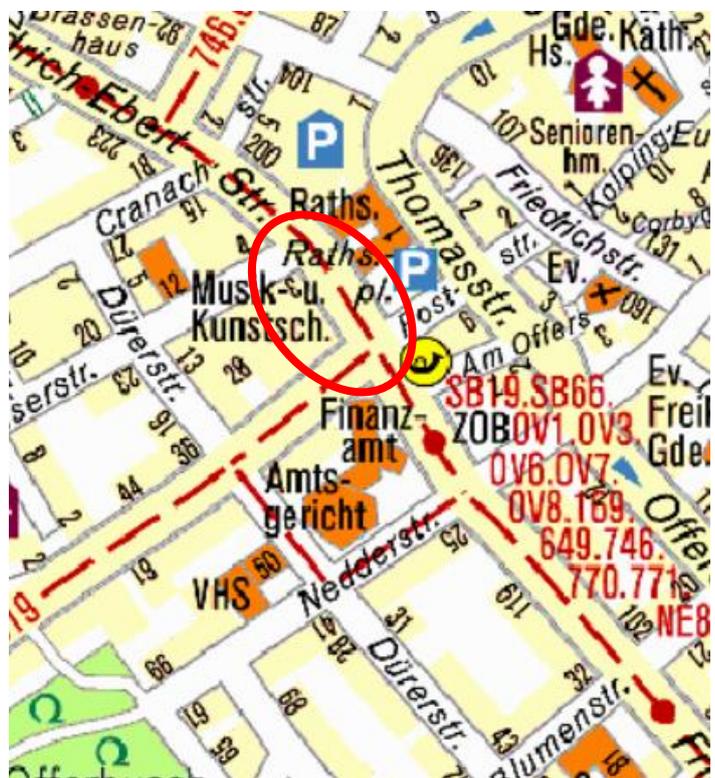


STADT VELBERT

Zusammenfassende Erklärung

zur Aufhebungssatzung des Bebauungsplans Nr. 604 - Friedrich-Ebert-Straße -

gemäß § 10 a BauGB



Stand: September 2022

1. Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 604 – Friedrich-Ebert-Straße – wurde Ende der 1950er Jahre als Durchführungsplan Nr. 4 „Friedrich-Ebert-Straße von Wilhemstraße bis Nedderstraße“ aufgestellt und durch die Bekanntmachung der Genehmigung am 22.06.1961 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich Wohngebäude, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, klein- und mittelgewerbliche Gebäude sowie Straßenflächen und Grünflächen fest. Weiterhin trifft er Festsetzungen zu der Anzahl der zulässigen Geschosse, zu den Flucht- und Baulinien und über die Bauweise.

Viele Teilbereiche dieses Bebauungsplans wurden bereits im Laufe der letzten Jahre geändert oder aufgehoben, da die damals getroffenen Festsetzungen im Laufe der Jahre überholt sind. Die Änderungen oder Aufhebungen erfolgten in der Vergangenheit stets bedarfsbedingt.

Somit sind aktuell nur noch kleinere Restbereiche des ursprünglichen Bebauungsplans / Durchführungsplans im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Cranachstraße und Poststraße und ein Teilbereich des Rathauses samt Rathausplatz erhalten geblieben. Die damalige Planung einer straßenbegleitenden und weitgehend geschlossenen Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße wurde im Wesentlichen umgesetzt.

Mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 604 – Friedrich-Ebert-Straße – werden keine Ziele für die zukünftige städtebauliche Entwicklung verfolgt. Als Durchführungsplan aus dem Jahr 1961 entstand der Plan auf Grundlage des „Aufbaugesetzes“ aus dem Jahr 1952. Die erste Baunutzungsverordnung (BauNVO) trat erst am 01.08.1962 in Kraft (also nach Rechtskraft dieses Durchführungsplans). In den Richtlinien zum Aufbaugesetz aus dem Jahr 1952 heißt es zu den Durchführungsplänen: „Der Durchführungsplan ist für die Gebiete aufzustellen, in denen der Aufbau in näherer Zukunft durchgeführt werden soll. Als Zeitraum können hierfür in der Regel etwa 5 Jahre angesetzt werden. (...)“

Aktuelle bauliche Vorhaben sind anhand des alten Bebauungsplans daher kaum noch rechtssicher zu beurteilen, da die heutige BauNVO mit den damaligen Festsetzungen und Verordnungen nicht mehr zu vergleichen ist. So kennt der alte Bebauungsplan beispielsweise keine Baugebiete nach der BauNVO und somit gibt er auch keine eindeutig geregelten zulässigen Nutzungsarten vor, wie sie in der heutigen BauNVO mit ihren zulässigen Nutzungskatalogen der jeweiligen Baugebiete vorgegeben werden. Ebenso gibt der alte Bebauungsplan bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung keine konkreten Vorgaben, wie sie in heutigen Bebauungsplänen z. B. durch die Grund- und Geschossflächenzahl vorgegeben werden.

Das Plangebiet bildet einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, so dass durch die Regeln und Vorgaben des § 34 BauGB künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert ist. Die Gefahr einer regellosen Bebauung im Aufhebungsgebiet besteht daher nicht.

2. Bestand

Die Flächen im etwa 2,1 ha großen Geltungsbereich des alten Durchführungsplans, dem Bebauungsplan Nr. 604 – Friedrich-Ebert-Straße –, sind seit mehreren Jahrzehnte bereits vollständig entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist keine Flächen aus, die nicht bereits entsprechend der dargestellten Nutzungen entwickelt wurden. Weitere bauliche Entwicklungen können noch auf sehr vereinzelt freien Baulücken entstehen oder in der Umnutzung bzw. Erneuerung bestehender Nutzungen.

Das Plangebiet wird westlich der Friedrich-Ebert-Straße im Wesentlichen durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Dabei handelt es sich um eine weitestgehend geschlossene Blockrandbebauung mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung.

Das Plangebiet östlich der Friedrich-Ebert-Straße wird im Wesentlichen durch das Rathaus der Stadt Velbert und dem zugehörigen Parkhaus geprägt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es durch die Aufhebung des als Durchführungsplan Nr. 4 „Friedrich-Ebert-Straße von Wilhemstraße bis Nedderstraße“ aufgestellten Bebauungsplan Nr. 604 – Friedrich-Ebert-Straße –, die Möglichkeit zu schaffen, dass Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden können. Da sich die bauliche Entwicklung entsprechend den Vorgaben des alten Bebauungsplans nahezu 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, können neue Bebauungspläne aufgestellt werden.

4. Verfahren

Die Beschlussfassung über die Aufstellung der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 604 – Friedrich-Ebert-Straße – erfolgte am 14.11.2019 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Velbert am 13.12.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgten im Jahr 2020 (s. o.). Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte im Frühjahr 2021 (s. o.).

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.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Bauliche Eingriffe, die auf Grund der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 604 – Friedrich-Ebert-Straße – 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. 604 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 22.04.2020 bis zum 20.05.2020 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 keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

In der Zeit vom 15.02.2021 bis zum 16.03.2021 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 keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

7. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 26.02.2020 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein (siehe Begründung zur Aufhebungssatzung, Teil III Beteiligungsverfahren, Kapitel 3.1).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 29.01.2021 im Amtsblatt der Stadt Velbert in der Zeit vom 15.02.2021 bis zum 16.03.2021. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gingen drei Stellungnahmen ein. Im Wesentlichen wird sich in diesen für den Erhalt des alten Bebauungsplanes oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ausgesprochen. Die entsprechende Abwägung der dort aufgeführten Belange findet sich in der Begründung zur Aufhebungssatzung, Teil III Beteiligungsverfahren, Kapitel 3.2.

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)