

**Bebauungsplan Nr. 306 – Untere Hohlstraße- 3.Änderung****I Begründung zur Planung gemäß § 9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)****1. Planungsanlass**

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 306 – Untere Hohlstraße – vom 31.10.1990. Er enthält im Bereich der Hohlstraße einen Wendekreis als öffentliche Verkehrsfläche, die nach dem heutigen Stand nicht mehr als solche benötigt wird. Durch die Aufgabe stehen die Flurstücke Nr. 592 (ehem. 329) und 594 (ehem. 342) für eine Überplanung zur Verfügung.

**2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Ortskern Langenberg. Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung wird südöstlich von der Kuhstraße begrenzt. Er umfasst die Flurstücke Nr. 571, 586, 597, 592, 594, 596, 360 tlw., Flur 15, der Gemarkung Langenberg.

**3. Stand der räumlichen Planung**

Am südlichen Rand des Kerngebietes schließt sich die Darstellung einer Wohnbaufläche an. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Zuordnung ermöglicht, ist die Planung auch mit einer künftigen Wohnnutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**4. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den innerstädtischen Wohnungsbau zu fördern. Zu diesem Zweck wird eine öffentliche Verkehrsfläche aufgegeben und eine zweigeschossige Wohnbebauung festgesetzt, die sich in die Umgebungsbebauung gestalterisch einfügen soll.

**5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

In Art und Maß der Nutzung orientiert sich die geplante Bebauung an den Nachbargebäuden der Kuhstraße. Die dort vorhandene Bebauung ist im wesentlichen durch die zwei- bis dreigeschossige Wohnnutzung geprägt. Daher wird im Geltungsbereich künftig ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Höhenentwicklung und Kubatur der Umgebungsbebauung. Die Geschossigkeit wird daher mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Aufgrund des starken Gefälles wurde eine maximale Firsthöhe von 146 m ü. NN auf Flurstück Nr. 594 und 148 m ü. NN auf dem Flurstück Nr. 592 festgesetzt.

**6. Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinden können durch örtliche Bauvorschriften die Begrünung und Bepflanzung der baulichen Anlagen, der unbebauten Flächen und der Stellplätze regeln. Diese Vorschriften können auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Davon wird in den Entwürfen Gebrauch gemacht, um Dachneigungen und Firstrichtungen festzulegen.

## **7. Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Kuhstraße gesichert. Dabei wird die bisherige Straßenbegrenzungslinie – abzüglich der Parkflächen – des Bebauungsplanes Nr. 306 beibehalten. Für die Eigentümer der Flurstücke Nr. 594 und Nr. 592 werden nach §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Garagen/Stellplätze festgesetzt. Durch die Erweiterung des Hauses Kuhstraße Nr. 12 sowie einer Bebauung auf dem Flurstück Nr. 592 wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt, weil die Verkehrsbewegungen durch die hinzukommenden Einwohner der zwei Wohnhäuser als geringfügig einzuschätzen sind.

## **8. Immissionen**

Bei der Kuhstraße handelt es sich um eine gering befahrene Anliegerstraße, so dass die Lärmimmissionen für das geplante Wohngebiet unterhalb der einzuhaltenden Grenzwerte liegen.

## **9. Altlasten**

Im Boden der Flurstücke Nr. 592 und 594 befinden sich keine Altlasten. Im Plangebiet selber befindet sich terrestrischer Boden (Braunerde, zum Teil Pseudogley-Braunerde, meist podsolig).

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Energie, Wasser und Telekommunikation ist bereits vorhanden bzw. kann über vorhandene Systeme gewährleistet werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Kanäle, die von der Dimensionierung und Leistungsfähigkeit die zusätzlich anfallenden Schmutzwässer aufnehmen können. Die Beseitigung der Niederschlagswässer ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der extrem starken Hanglage nicht oder nur unzureichend durch Verrieselung auf dem eigenen Grundstück möglich, weil eine Vernässung oder Gefährdung hangabwärts liegender Grundstücksnutzungen nicht ausgeschlossen werden kann.

## **11. Denkmalschutz**

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden ausreichend berücksichtigt. Für die Schaffung stadtgestalterischer Qualität gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung Langenberg (siehe auch Punkt 12).

## **12. Gestalterische Festsetzungen**

Die Gestalterischen Festsetzungen erfolgen nach der Gestaltungssatzung Langenberg. Dabei sind bei Neubauten, Erweiterungen, Um- und Anbauten, Abmessungen und Gliederungen im Erscheinungsbild der Baukörper aus den Formen der ortstypischen Eigenart der Bebauung zu entwickeln. Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 30° - 45 ° zulässig.

Darüber hinaus enthält die Gestaltungssatzung weitere Regelungen, die auch bei Neubauvorhaben im Plangebiet Gültigkeit besitzen.

## **13. Kosten und Finanzierung**

Durch die Planung entstehen der Stadt Velbert keine weiteren Kosten.

## **14. Belange von Natur und Landschaft**

Für den von der Planaufstellung betroffenen Geltungsbereich existiert derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass das Gebiet nach § 30 BauGB zu beurteilen ist. Naturschutzrechtliche Belange sind § 1a Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

## **15. Abwägung**

Das Staatliche Umweltamt in Düsseldorf vertritt mit Schreiben vom 10.01.2005 die Meinung, dass das Gesamtentwässerungssystem des Einzugsgebietes der Kläranlage Essen-Kupferdreh nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Für die Sicherung der abwassertechnischen Erschließung ist daher aus der Sicht des Staatlichen Umweltamtes eine Sanierung des gesamten Systems zeitgleich mit dem Anschluss des Bebauungsplangebietes zu realisieren.

Die Aussage bezieht sich nach Rückfrage beim Staatlichen Umweltamt auf ein wesentlich größeres Einzugsgebiet, als durch die beiden vom Bebauungsplangebiet neu erschlossenen Grundstücke betroffen ist.

Das direkte Einzugsgebiet befindet sich faktisch in einem Gebiet mit wasserrechtlicher Erlaubnis und entspricht den allgemeinen Regeln der Technik. Daher kann die Anregung für das Bebauungsplanverfahren unberücksichtigt bleiben.

## **II. Umweltbericht**

Ziel der Planung ist es, bestehendes Planungsrecht innerhalb der Ortslage zu ändern. Dabei werden festgesetzte Verkehrsflächen aufgehoben und durch überbaubare Grundstücksflächen für Wohngebäude ersetzt. Die bisher versiegelte Fläche beträgt ca. 230 qm, wobei die als öffentlich genutzte Fläche zum Parken sowie die Bebauung auf Flurstück Nr. 571 berücksichtigt sind. Durch die zukünftige Bebauungsmöglichkeit wird eine Versiegelung (insgesamt) von rund 270 qm eintreten. Hierdurch sind keine Einwirkungen auf die Umwelt zu erwarten, so dass in diesem Fall von einer detaillierten Darstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann.

## **III. Verfahren**

### **1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens**

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde am 09.06.2004 im Bezirksausschuss Velbert-Langenberg und am 22.06.2006 im Umwelt- und Planungsausschuss beraten und beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.10.2004.

### **2. Beteiligung der Behörden**

#### **2.1 Frühzeitige Beteiligung**

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 29.07.2004 von der Aufstellung eines Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert worden, über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 03.09.2004 Stellung zu nehmen.

|     | Behörde                                                           | Stellungnahme   | vom        |
|-----|-------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| (1) | Kreis Mettmann                                                    | ohne Anregung   | 30.08.04.. |
| (2) |                                                                   | ohne Anregung   | 04.01.05   |
| (1) | Bezirksregierung<br>Dezernat 54 -Wasserrecht und Wasserwirtschaft | keine           |            |
| (2) | Dez. 59 - Luftverkehr                                             |                 |            |
| (1) | Deutsche Telekom AG                                               | Keine           |            |
| (2) | Niederlassung Siegen, SPI<br>Ressort BBN 22, Wuppertal            | Ohne Anregungen | 15.12.04   |
| (1) | Deutsche Post Bauen GmbH                                          | keine           |            |
| (2) | NL Düsseldorf                                                     |                 |            |
| (1) | Industrie- und Handelskammer                                      | ohne Anregung   | 06.08.04   |
| (2) |                                                                   |                 |            |
| (1) | Handwerkskammer Düsseldorf                                        | ohne Anregung   | 20.08.04   |
| (2) |                                                                   | ohne Anregung   | 07.01.05   |
| (1) | EON Ruhrgas AG                                                    | ohne Anregung   | 06.08.04   |
| (2) |                                                                   |                 |            |
| (1) | RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH                                   | ohne Anregung   | 09.08.04   |
| (2) | Operation Gas                                                     |                 |            |
| (1) | Gelsenwasser AG                                                   | Keine           |            |
| (2) |                                                                   | Ohne Anregung   | 20.12.04   |
| (2) | AVU Aktiengesellschaft für<br>Versorgungsunternehmen              | Ohne Anregung   | 15.12.04   |
| (1) | Eisenbahn-Bundesamt                                               | Keine           |            |
| (2) |                                                                   | Ohne Anregungen | 13.12.04   |
| (2) | DB-Service Immobiliengesellschaft GmbH                            | Ohne Anregungen | 03.01.05   |
| (1) | Landschaftsverband Rheinland                                      | ohne Anregung   | 01.09.04   |
| (2) | Niederlassung Essen<br>Außenstelle Wuppertal                      |                 |            |
| (1) | Kommunalverband Ruhrgebiet                                        | keine           |            |
| (2) |                                                                   |                 |            |
| (1) | Staatliches Umweltamt Düsseldorf                                  | Anregung        | 09.09.04   |
| (2) |                                                                   | Anregung        | 10.01.05   |
| (1) | Forstamt Mettmann                                                 | ohne Anregung   | 04.08.04   |
| (2) |                                                                   | ohne Anregung   | 09.12.04   |
| (1) | Amt für Agrarordnung                                              | keine           |            |
| (2) |                                                                   |                 |            |
| (1) | Landwirtschaftskammer Rheinland                                   | keine           |            |
| (2) | Kreisstelle Mettmann                                              |                 |            |
| (1) | Bezirksregierung Arnsberg                                         | ohne Anregung   | 04.08.04   |
| (2) | Abt. Bergbau und Energie in NRW                                   |                 |            |
| (1) | Rheinisches Amt für Denkmalpflege                                 | keine           |            |
| (2) |                                                                   |                 |            |
| (1) | Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege                            | ohne Anregung   | 14.09.04   |
| (2) |                                                                   |                 |            |
| (1) | Finanzamt Velbert                                                 | keine           |            |
| (2) |                                                                   |                 |            |

|     |                                                                                           |               |          |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| (1) | Bundesvermögensamt – BV-Amt –                                                             | keine         |          |
| (2) |                                                                                           |               |          |
| (1) | Oberbürgermeister<br>Stadtamt Essen                                                       | ohne Anregung | 19.08.04 |
| (2) |                                                                                           | ohne Anregung | 11.01.05 |
| (1) | Oberbürgermeister Wuppertal                                                               | ohne Anregung | 31.08.04 |
| (1) | Bürgermeister Heiligenhaus                                                                | ohne Anregung | 30.08.04 |
| (1) | Bürgermeister Hattingen                                                                   | ohne Anregung | 09.08.04 |
| (2) |                                                                                           | ohne Anregung | 16.12.04 |
| (1) | Bürgermeister Wülfrath                                                                    | keine         |          |
| (1) | Erzbischöfliches Generalvikariat                                                          | keine         |          |
| (2) |                                                                                           |               |          |
| (1) | Ev. Kirche im Rheinland<br>Landeskirchenamt                                               | keine         |          |
| (2) |                                                                                           |               |          |
| (1) | Neuapostolische Kirche des Landes NW                                                      | ohne Anregung | 04.08.04 |
| (2) |                                                                                           | ohne Anregung | 21.12.04 |
| (1) | Bergisch-Rheinischer Wasserverband                                                        | ohne Anregung | 03.08.04 |
| (2) |                                                                                           | ohne Anregung | 04.01.05 |
| (1) | Ruhrverband<br>Dezernat für Abwasserwesen                                                 | ohne Anregung | 24.08.04 |
| (2) |                                                                                           |               |          |
| (1) | Busverkehr Rheinland GmbH                                                                 | keine         |          |
| (2) |                                                                                           |               |          |
| (1) | Essener Verkehrs-AG                                                                       | keine         |          |
| (2) |                                                                                           |               |          |
| (1) | Verkehrsgesellschaft Velbert                                                              | keine         |          |
| (2) |                                                                                           |               |          |
| (1) | Rheinische Bahngesellschaft AG                                                            | ohne Anregung | 05.08.04 |
| (2) |                                                                                           |               |          |
| (1) | Wuppertaler Stadtwerke AG<br>Versorgungs- und Verkehrsbetriebe                            | ohne Anregung | 23.08.04 |
| (2) |                                                                                           | ohne Anregung | 05.01.05 |
| (1) | Wehrbereichsverwaltung III                                                                | ohne Anregung | 31.08.04 |
| (2) |                                                                                           | ohne Anregung | 14.12.04 |
| (1) | WDR<br>Abt. Programmverbreitung                                                           | keine         |          |
| (2) |                                                                                           |               |          |
| (1) | Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW<br>Außenstelle Wuppertal                                | keine         |          |
| (2) |                                                                                           |               |          |
| (1) | Landschaftsverband Rheinland<br>Amt für Liegenschaften, Verdingungs- und<br>Vertragswesen | keine         |          |
| (2) |                                                                                           |               |          |
| (1) | Stadtwerke Velbert GmbH                                                                   | ohne Anregung | 04.08.04 |
| (2) |                                                                                           | ohne Anregung | 23.12.04 |
| (1) | AEV                                                                                       | keine         |          |
| (2) |                                                                                           |               |          |
| (1) | VMG Velbert Marketing GmbH                                                                | keine         |          |
| (2) |                                                                                           |               |          |
| (1) | ISH GmbH & Co. KG<br>Network Planning                                                     | keine         |          |
| (2) |                                                                                           |               |          |

|     |                                                                                      |               |          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| (1) | Telebel                                                                              | ohne Anregung | 04.08.04 |
| (2) |                                                                                      | ohne Anregung | 13.12.04 |
| (1) | RWE Transportnetz Strom GmbH                                                         | ohne Anregung | 10.08.04 |
| (2) | Leitungsprojekte<br>Transportnetz                                                    | ohne Anregung | 15.12.04 |
| (1) | RWE Westfalen -Weser-Ems Netzservice                                                 | keine         |          |
| (2) | Regionalzentrum Lippe Netzplanung (V-LP)<br>Netzregion Nord<br>Regionalzentrum Lippe |               |          |
| (1) | Wohnungsbaugesellschaft mbH                                                          | keine         |          |
| (2) |                                                                                      |               |          |
| (1) | Bau- und Siedlungsgenossenschaft                                                     | keine         |          |
| (2) | Niederberg eG                                                                        |               |          |
| (1) | Spar- und Bauverein eG                                                               | keine         |          |
| (2) |                                                                                      |               |          |

## 2.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 10.12.04 bis 10.01.05 öffentlich aus. Die mit (2) in Punkt 2.1 gekennzeichneten Behörden wurden mit Schreiben vom 08.12.04 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Daraufhin sind folgende Anregungen eingegangen:

| Behörde                          | Schreiben vom | Anregung                                                             |
|----------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| Staatliches Umweltamt Düsseldorf | 10.01.05      | Wird nicht gefolgt<br>sieh auch Punkt 15 der<br>Begründung -Abwägung |

## 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

### 3.1 Bürgerbeteiligung

Die Öffentlichkeit ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 15.09.2004 von der Beteiligung der Bürger am Planverfahren unterrichtet worden. Die Unterrichtung und Erörterung fand am 29.09.2004 ab 16.00 Uhr im Schulungsraum der Feuerwehr in Velbert-Langenberg statt. Die Niederschrift über die Bürgerbeteiligung zu diesem Bebauungsplan liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Velbert, den 14.02.05

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Güther  
Beigeordneter/Stadtbaurat