

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 401 – Im Siepen – 2. Änderung

I. Erläuterung der Planung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 401 – Im Siepen – 1. Änderung liegt im Stadtteil Velbert-Neviges und betrifft ein reines Wohngebiet an der Schillerstraße 70 – 78.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung beinhaltet die Flurstücke 168, 169, 170, 171 und 172, Flur 8 der Gemarkung Neviges.

2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 401 – Im Siepen – 1. Änderung vom 01.10.1999 enthält die textliche Festsetzung, dass die Errichtung von Satteldächern in einem Baugebiet nur insgesamt zulässig ist. In den meisten Baugebieten bestehen einheitlich Flachdächer. Durch die Regelung, dass Satteldächer nur einheitlich innerhalb eines Baugebietes zulässig seien, sollte einerseits die Umgestaltung mit Satteldächern ermöglicht werden aber auch andererseits die gestalterische Einheit eines Baugebietes gewahrt bleiben.

Auch im 10 WR-Gebiet sind alle Gebäude mit Flachdächern errichtet worden. Von einem Grundstückseigentümer besteht die Absicht zur Errichtung eines Satteldaches. Das Einverständnis zur einheitlichen Umgestaltung aller 5 Gebäude im Baugebiet ist nicht erreichbar, weil ein Nachbar seine Zustimmung zur Umgestaltung nicht abgibt.

Da die einheitliche Gestaltung eines Baugebietes ein wesentliches Merkmal des Plangebietes ist, ist für eine Aufhebung dieses Grundsatzes ein förmliches Änderungsverfahren erforderlich.

Die Alternative, im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans darauf zu verzichten, dass Satteldächer innerhalb des Baugebietes nur insgesamt zulässig sind, wird nicht weiterverfolgt, weil insbesondere in Reihenhauszeilen mit großen Vor- und Rücksprüngen erhebliche Probleme auftreten können und dies nur durch eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Planung regelbar ist.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, den Zwang zur einheitlichen Gestaltung innerhalb eines Baugebietes aufzuheben und die Errichtung von einem Satteldach innerhalb eines Baugebietes mit bestehenden Flachdächern zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck ist beabsichtigt im 10 WR-Gebiet

1. eine geschlossene Bauweise;
2. Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 Grad festzusetzen;
3. die Drenpelhöhe auf maximal 1,00 m zu beschränken;
4. die Firstrichtung parallel zur Straßenbegrenzung festzulegen und
5. die Baugrenzen für II-geschossige Bauflächen auf den Bestand zu beschränken.

Die einheitliche Gestaltung dieses Baugebietes wird damit aufgegeben, da die Gebäude mit Flachdächern weiter bestehen bleiben können. Nur bei wesentlicher Änderung der Bausubstanz eines Gebäudes oder einem Neubau sind dann Satteldächer zwingend auszuführen.

Die heutigen Gebäude mit Flachdächern haben in der Regel eine Höhe von rund 6,00 m. Durch die geplanten Festsetzungen können Giebelhöhen von maximal 5,50 m erreicht werden. Die Bruttogeschossfläche lässt sich damit um ca. 60 % erhöhen.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist durch die Schillerstraße erschlossen und die Gebäude über bereits bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen versorgt. Die Anregung, dass für das Entwässerungssystem eine Sanierung vorzusehen ist und eine Niederschlagswasserbehandlung umzusetzen sei, ist angesichts der Tatsache, dass durch die Änderung keine entwässerungstechnische Veränderung eintritt und das Plangebiet außer Verhältnis zum gesamten Entwässerungsgebiet steht, unverhältnismäßig.

II. Umweltbericht

Die Änderung der Planung hat keine Umweltauswirkungen zur Folge, da es sich im wesentlichen um eine stadtgestalterische Änderung einer bereits bestehenden Bausubstanz handelt.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde am 02.06.2004 vom Bezirksausschuss Velbert-Neviges und am 22.06.2004 vom Umwelt- und Planungsausschuss beraten und beschlossen.

2. Behördenbeteiligung

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 04.10.2004 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert worden, über beabsichtigte und eingeleitete Planung und Maßnahmen bis zum 10.11.2004 Stellung zu nehmen.

	Behörde	Stellungnahme	vom
(1)	Kreis Mettmann	ohne Anregung	03.11.2004
(2)		ohne Anregung	04.01.2005
(1)	Bezirksregierung Dezernat 54 Wasserrecht und Wasserwirtschaft Dez. 59 - Luftverkehr	keine	
(2)			
(1)	Deutsche Telekom AG Niederlassung Siegen, SPI Ressort BBN 22, Wupeptal	ohne Anregung	20.10.2004
(2)		ohne Anregung	20.12.2004
(1)	Deutsche Post Bauen GmbH NL Düsseldorf	keine	
(2)			
(1)	Industrie- und Handelskammer	keine	
(2)			
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	ohne Anregung	09.11.2004
(2)		ohne Anregung	06.01.2005
(1)	EON Ruhrgas AG	ohne Anregung	16.10.2004
(2)		keine	
(1)	RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH Operation Gas	keine	
(2)			
(1)	Eisenbahn-Bundesamt	keine	
(2)		ohne Anregung	13.12.2004
(1)	Landschaftsverband Rheinland Niederlassung Essen Außenstelle Wuppertal	keine	
(2)			
(1)	Kommunalverband Ruhrgebiet	keine	
(2)			
(1)	Staatliches Umweltamt Düsseldorf	Anregung	19.10.2004
(2)		Anregung	10.01.2005
(1)	Forstamt Mettmann	ohne Anregung	05.10.2004
(2)		ohne Anregung	09.12.2004
(1)	Amt für Agrarordnung	keine	
(2)			
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann	keine	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Abt. Bergbau und Energie in NRW	ohne Anregung	12.10.2004
(2)		keine	
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege	Keine	
(2)			
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	keine	
(2)			
(1)	Finanzamt Velbert	keine	
(2)			
(1)	Bundesvermögensamt – BV-Amt –	keine	
(2)			
(1)	Oberbürgermeister Stadtamt Essen	ohne Anregung	20.11.2004
(1)	Oberbürgermeister Wuppertal	ohne Anregung	12.10.2004
(2)			21.12.2005
(1)	Bürgermeister Heiligenhaus	ohne Anregung	13.10.2004
(1)	Bürgermeister Hattingen	ohne Anregung	08.10.2004

(1)	Bürgermeister Wülfrath	keine	
(1)	Erzbischöfliches Generalvikariat	keine	
(2)			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland Landeskirchenamt	keine	
(2)			
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NW	ohne Anregung	13.10.2004
(2)		ohne Anregung	22.12.2004
(1)	Bergisch-Rheinischer Wasserverband	ohne Anregung	12.10.2004
(2)		ohne Anregung	10.01.2005
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	keine	
(2)			
(1)	Busverkehr Rheinland GmbH	keine	
(2)			
(1)	Essener Verkehrs-AG	keine	
(2)			
(1)	Verkehrsgesellschaft Velbert	keine	
(2)			
(1)	Rheinische Bahngesellschaft AG	ohne Anregung	18.10.2004
(2)		keine	
(1)	Wuppertaler Stadtwerke AG Versorgungs- und Verkehrsbetriebe	ohne Anregung	10.11.2004
(2)		keine	
(1)	Wehrbereichsverwaltung III	ohne Anregung	08.11.2004
(2)		keine	
(1)	WDR Abt. Programmverbreitung	keine	
(2)			
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Außenstelle Wuppertal	ohne Anregung	13.10.2004
(2)		keine	
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt für Liegenschaften, Verdingungs- und Vertragswesen	keine	
(2)			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	ohne Anregung	11.10.2004
(2)		ohne Anregung	23.12.2004
(1)	AEV	keine	
(2)			
(1)	VMG Velbert Marketing GmbH	keine	
(2)			
(1)	ISH GmbH & Co. KG Network Planning	keine	
(2)			
(1)	Telebel	ohne Anregung	05.10.2004
(2)		ohne Anregung	13.12.2004
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz	ohne Anregung	06.10..2004
(2)		ohne Anregung	15.12.2004
(1)	RWE Westfalen -Weser-Ems Netzservice Regionalzentrum Lippe Netzplanung (V-LP) Netzregion Nord Regionalzentrum Lippe	ohne Anregung	25.10.2004
(2)		keine	
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH	keine	
(2)			
(1)	Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederberg eG	keine	
(2)			
(1)	Spar- und Bauverein eG	keine	
(2)			

Die mit (2) in der vorliegenden Liste gekennzeichneten Behörden sind am 08.12.2004 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 401 – Im Siepen – 2. Änderung vom 10.12.2004 bis einschließlich 10.01.2005 unterrichtet worden. Folgende Stellungnahmen sind daher als Anregung zu werten.

Behörde	Schreiben vom	Anregung
Staatliches Umweltamt	19.10.2004	wird nicht gefolgt

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.10.2004 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet worden.

Die Beteiligung der Bürger an der Planung wurde bereits am 15.09.2004 bekannt gemacht und am 30.09.2004 um 17.00 Uhr im Unterrichtsraum des Feuerwehr-Gerätehauses in Velbert-Neviges durchgeführt. Die Niederschrift hierüber liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei.

Die Öffentlichkeit ist weiterhin durch ortsübliche Bekanntmachung am 29.11.2004 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 401 – Im Siepen – 2. Änderung vom 10.12.2004 bis einschließlich 10.01.2005 unterrichtet worden. Folgende Stellungnahmen sind als Anregung zu werten.

Name	Schreiben vom	Anregung
S. Braus	14.06.2004	wird nicht gefolgt

Velbert, den 16.02.2005

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Güther
Beigeordneter / Stadtbaurat

Anlagen zu dieser Begründung:

1. Stadt Velbert: Niederschrift über die Beteiligung der Bürger zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 401 – Im Siepen – 2. Änderung, Velbert , 30.09.2004
2. Stadt Velbert: Schemaschnitt (ohne Maßstab), Velbert, Sept. 2004
3. Stadt Velbert: Isometrie (ohne Maßstab), Velbert, Sept. 2004

**Niederschrift über die Beteiligung der Bürger
zu dem Entwurf des Bebauungsplanes
Nr. 401 – Im Siepen – 2. Änderung**

Am 29.09.2004 fand im Schulungsraum der Feuerwehr in Velbert- Neviges Siebeneicker Straße, 2. Etage, die Bürgerbeteiligung zu dem vorgenannten Planverfahren statt. Zu dieser Veranstaltung gem. § 3 BauGB (Baugesetzbuch) und entsprechend der vom Rat der Stadt Velbert am 23.06.1998 beschlossenen Richtlinien für die Bürgerbeteiligungen war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 15.09.2004 sowie durch entsprechende Pressemitteilungen eingeladen worden. Von den Bürgerinnen und Bürgern, die der Einladung gefolgt sind, haben sich 20 in die Teilnehmerliste eingetragen.

Die Planunterlagen haben eine halbe Stunde vor Beginn der Bürgerbeteiligung ausgegangen, so dass Interessierte vorab Gelegenheit hatten sich zu informieren.

Anwesend sind:

vom Bezirksausschuss Ve- Neviges

Frau Hagling

von der Verwaltung

Herr Jobst
Frau Gierszewski
Herr Becklas

Die Leitung der Veranstaltung übernimmt die Vorsitzende des Bezirksausschusses Velbert-Neviges, Frau Hagling, und eröffnet die Bürgerbeteiligung mit der Begrüßung der Anwesenden um 17.00 Uhr.

Die Verwaltung weist zunächst darauf hin, dass die Bürgerinnen und Bürger, die ihre Diskussionsbeiträge im Verlaufe der Anhörung zu Protokoll gebracht haben möchten, dies bitte unter Nennung ihres Namens bekannt geben. Im weiteren Verlauf informiert die Verwaltung über Sinn und Zweck dieser „Bürgerbeteiligung“ und erläutert die neuen Planungsabsichten gegenüber den, jetzigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Im Anschluß daran stellt Herr Jobst die Detailplanung für den Bau eines Satteldaches in der Häuserreihe, Schillerstraße 70 –78, vor. Bisher sah der Bebauungsplan vor, dass ein Eigentümer sein Haus nur mit einem Satteldach aufstocken darf, wenn die Nachbareigentümer der Häuserzeile diesem Vorhaben zustimmen. Somit sollte die Einheitlichkeit des Gestaltungsbildes gewährleistet werden. Da sich aber im 10 WR keine Einigung erzielen ließ, entschied der Umwelt- und Planungsausschuss die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes dahingehend, dass jeder Eigentümer über die Veränderung seines Daches selbst entscheiden können soll.

Herr Rabstein wies darauf hin, dass im Umwelt und Planungsausschuss die bauliche Veränderung vorberaten wurde und das dort schon die wichtigste Voraussetzung war, dass die Nachbarn durch den Neubau eines Satteldaches nicht durch einen Schattenwurf benachteiligt werden, was eine Verschlechterung der Wohnqualität zur Folge hätte.

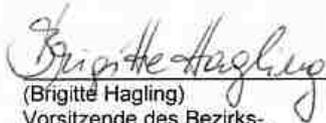
Die Verwaltung weist darauf hin, dass die vorhandene Gebäudetiefe 9 Meter betrage und nur hierfür ein Satteldach (45 Grad) vorgesehen werde, somit eine Verschattung im 10 WR-Gebiet nicht eintrete.

Die Anwohner interessiert außerdem, ob es durch den 1 geschossigen Anbau zu einer Verschattung der Nachbargrundstücke komme. „Dies ist nur im geringen Maße der Fall“, weil nur ein eingeschossiger Anbau errichtet werden dürfte.

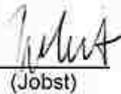
Weiterhin erläutert die Verwaltung, dass nach dem jetzigen Recht alle Nachbarn ihre Zustimmung erteilen müssen, damit der Umbau möglich werde. Nach neuem Recht gebe es diese Verpflichtung nicht mehr. Jede einzelne Bauabsicht bedarf einer Einzelbaugenehmigung ohne Zustimmung der Nachbarn.

Ende: 17.25 Uhr.

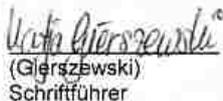
Für die Richtigkeit:



(Brigitte Hagling)
Vorsitzende des Bezirks-
ausschusses Velbert-
Neviges



(Jobst)



(Gierszewski)
Schriftführer



STADT VELBERT

Umwelt und Stadtplanung

Fachgebiet: IV.1.3

am : 30.09.2004

Liste der Teilnehmer bei : **Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB**

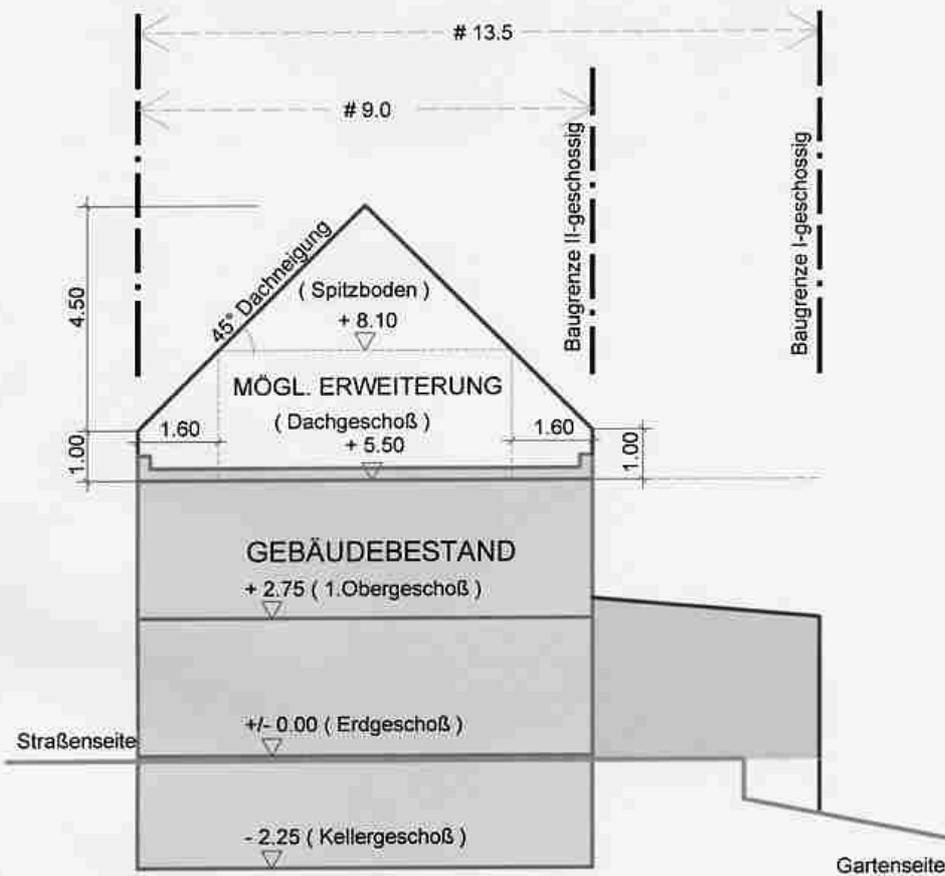
Zeit : 17.00 Uhr

Bebauungsplanentwurf Nr. 401 -Im Siepen - 2. Änderung

Ort : Ve-Neviges

(Die Eintragung in diese Liste erfolgt freiwillig)

Nr.	Name	Anschrift
1	D. Brüggemann	Schillerstr. 76, 42553 Velbert
2	P. Marin	Schillerstr. 70, 42553 Velbert
3	R. Reusche	Auf der Höhe 12, 42553 Velbert
4	J. Jäger	
5	H. Jäger	Elsterpark, 110 42553 Velbert
6	B. Jäger	" 106 "
7	P. Jäger	W-Buschmannstr. 3 " "
8	Mania Frey	Schillerstr. 66 "
9	F. Jäger	Titschenhofstr. 23 "
10	EMIL WEISE	Alexander-Willig-Str. 6 "
11	Susanne Kallert	Laudenauerstr. 26 "
12	Peter Schmidt	Goethestr. 1 11
13	Adolf Polke	Carl-Orff-Str. 3 "
14	Kurt-Uwe Schneider	Kantstr. 143, 42553 Velbert
15	Markus Demme	Wolfgang-Str. 190, 42553 Velbert
16	Erhard Jäger	Konrad-Adenauer-Str. 33 "
17	Josef Rabstein	Holzschneidstr. 51
18	Ed. Hiller	Schillerstr. 74
19	B. Brüggemann	Schillerstr. 76
20	S. Brüggemann	Schillerstr. 76
21		
22		
23		
24		
25		

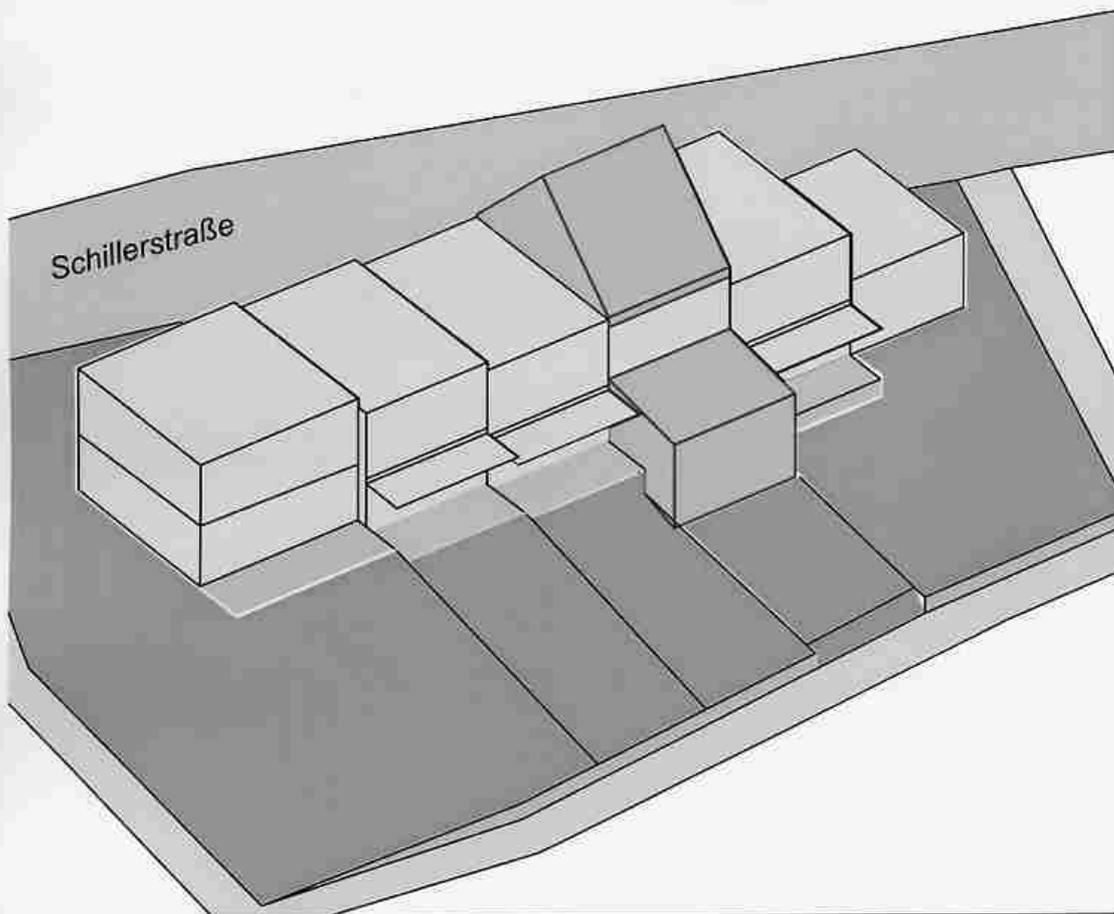


Bruttogeschossfläche Bestand
 $6 \times 9.0 = 54.00 \text{ qm (EG)}$
 $+ 6 \times 9.0 = 54.00 \text{ qm (OG)}$
 insgesamt 108.00 qm

Bruttogeschossfläche (neu)
 $6 \times 13.5 = 81.00 \text{ qm (EG)}$
 $+ 6 \times 9.0 = 54.00 \text{ qm (OG)}$
 $+ 0.75 \times 6 \times 9.0 = 40.50 \text{ qm (DG)}$
 insgesamt 175.50 qm (= + 62%)

SCHEMASCHNITT ohne Maßstab

Sept. 2004



Isometrie ohne Maßstab

Sept. 2004