

# Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 441 – Rosenhügel - 1. Änderung

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Erläuterung der Planung</b> .....	<b>2</b>
1. Planungsanlass .....	2
2. Geltungsbereich .....	2
3. Stand der räumlichen Planung .....	2
4. Ziel und Zweck der Änderung .....	2
5. Erschließung .....	3
6. Immissionen .....	3
7. Altablagerungen .....	3
8. Natur und Landschaft .....	3
9. Ver- und Entsorgung .....	4
10. Wald .....	4
<b>II. Umweltbericht</b> .....	<b>4</b>
<b>III. Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>5</b>
1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens .....	5
2. Beteiligung der Behörden .....	5
2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden .....	5
2.2 Beteiligung zum Planentwurf .....	5
3. Beteiligung der Öffentlichkeit .....	8
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	8
3.2 Auslegung des Planentwurfes .....	8

## **I. Erläuterung der Planung**

### **1. Planungsanlass**

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.441 ist im Bereich Werner-Buschmann-Straße eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Gemeindezentrum“ festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht verwirklicht worden, weil die dort ursprünglich beabsichtigte Kindergartennutzung inzwischen an einem anderen Standort realisiert wurde und für ein Gemeindezentrum nachweislich kein Bedarf mehr besteht. Deshalb hat die Sahle Massivbau GmbH mit Schreiben vom 25.06.2004 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 441 – Rosenhügel – beantragt, Mit der beantragten Änderung soll die funktionslose Festsetzung ersetzt und die bisher in der Umgebung realisierte Wohnbebauung abgeschlossen werden.

### **2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Velbert rund 1,5 km vom Stadtzentrum Velbert-Nevigés entfernt. Östlich vom Plangebiet schließt sich das Wohngebiet „Am Rosenhügel“ an. Hangabwärts befindet sich die Elberfelder Straße. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 533, 530, 595 und 242 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Kleinhöhe, an der Werner-Buschmann-Straße.

### **3. Stand der räumlichen Planung**

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert sind die Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt, dementsprechend ist die beabsichtigte Änderung in ein reines Wohngebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

### **4. Ziel und Zweck der Änderung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den innerstädtischen Wohnungsbau zu fördern. Damit trägt diese Änderung dazu bei, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Zu diesem Zweck sind straßenseitig zum einen sechs, familiengerechte Reihenhäuser mit II Vollgeschossen vorgesehen. Des Weiteren ist straßenseitig eine III geschossige Seniorenwohnanlage geplant. Bedingt durch die Hanglage ergeben sich zur Südwest- und Westseite drei- und viergeschossige Gebäude, die sich in die Umgebungsbebauung gestalterisch einfügen. Das Baugebiet stellt eine Abrundung der schon realisierten Wohngebiete dar und ergänzt die vorhandene Bebauung des Wohngebietes „Am Rosenhügel“ hinsichtlich Maßstäblichkeit und baulicher Gestaltung sinnvoll. Der damit verbundene Einwohnerzuwachs wird, in geringem Umfang zur Stärkung des Siedlungsbereiches von Nevigés beitragen.

In Art und Maß der Nutzung orientiert sich die geplante Bebauung an der Umgebung. Diese wird im Wesentlichen durch die ein- bis viergeschossige Wohnnutzung geprägt. Daher wird im Geltungsbereich der Änderung künftig ebenfalls ein reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Kubatur der Nachbargebäude, bleibt allerdings in Höhe, Geschossigkeit und Dichte demgegenüber zurück, so dass sich im Verhältnis zur angrenzenden Bebauung eine Abstufung der Gebäudehöhen ergibt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen begrenzt.

## **5. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Werner-Buschmann-Straße gesichert. Die Konzeption von direkt dem Straßenraum zugeordneten Stellplätzen für die Wohngebäude entspricht dem durch einen städtebaulichen Wettbewerb prämierten Gestaltungsvorschlag, der insbesondere vor dem Hintergrund der örtlichen Geländeverhältnisse die günstigste Erschließungsform darstellt. In Ergänzung dazu ist eine zusätzliche Stellplatzanlage zwischen den Reihenhäusern und dem Gebäude für Senioren vorgesehen. Die Entwicklung von zusätzlichen Bauflächen entlang einer vorhandenen Straße trägt auch dazu bei, bereits vorhandene Erschließungsanlagen optimal zu nutzen.

## **6. Immissionen**

Bei der Werner-Buschmann-Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, so dass selbst für ein reines Wohngebiet keine Lärmbelastigungen anzunehmen sind. Bei der Elberfelder Straße handelt es sich um eine klassifizierte Straße unterhalb der geplanten Bebauung mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) von 8.500. Aufgrund des Abstandes und dem Waldbestand ist im vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen von verkehrsbedingten Immissionen an den straßenzugewandten Gebäudefassaden von 64 dB tags und 54 dB nachts auszugehen. Bedingt durch die straßennahe Böschung und dem Höhenunterschied von 15-20 m besteht keine freie Schallausbreitung. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist daher ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß für die Luftschalldämmung der Außenbauteile von  $R_w = 35$  dB (A) bzw.  $R_w = 30$  dB (A) ausreichend bemessen.

## **7. Altablagerungen**

Gemäß 19. Sachstandbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann befinden sich im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen.

## **8. Natur und Landschaft**

Für den von der Änderung betroffenen Bereich besteht Planungsrecht für eine überbaubare Fläche von ca. 2.400 qm. Gemäß den beabsichtigten Bauvorhaben soll eine Fläche von ca. 1.156 qm überbaut werden. Die beabsichtigte Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen dieser 1. Änderung beinhaltet 2.420 qm, um noch einen Realisierungsspielraum für die konkreten Bauvorhaben zu ermöglichen. Insgesamt ist das Plangebiet der Änderung somit nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu beurteilen, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn vergleichbare Eingriffe bereits aufgrund des geltenden Planungsrechtes möglich sind.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die betroffenen Grundstücke können an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Für die niederschlagswassertechnische Erschließung bestehen entsprechende Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich. Sollte es erforderlich sein, sind diese Anlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu ergänzen.

Das Gesamtentwässerungssystem entspricht auf Grund der jetzt vorliegenden Schmutzfrachtberechnung nicht dem Stand der Technik. Für die Sicherung der abwassertechnischen Erschließung ist eine Sanierung des gesamten Systems vorgesehen, die zeitlich mit dem Anschluss des Änderungsbereiches realisiert werden soll.

## 10. Wald

Zwischen dem Geltungsbereich der Änderung und der Elberfelder Straße erstreckt sich entlang des Hanges Wald. Der Waldrand ist in der Kartengrundlage dargestellt. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Abstand von 10 m und mehr dazu ein. Die Forderung nach größeren, als den festgesetzten, Waldabständen sind nicht gerechtfertigt, weil schon gegenüber dem Gebäudebestand Wald geringere Abstände berücksichtigen muß und durch die Änderung keine an Wald näher heranrückende Bebauung begründet wird.

## II. Umweltbericht

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Geltungsbereich eines fast vollständig bebauten Siedlungsbereiches und der bereits bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Bebauung werden keine Belange des Naturschutzes oder der Landschaftspflege berührt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der biologischen Vielfalt sind aus gleichem Grund keine Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, erst recht keine zusätzlichen oder erheblichen, da diese bereits durch die rechtsverbindliche Planung ermöglicht wurde. Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird im Vergleich zur heutigen Bestandssituation nur durch die Bebauungsverdichtung, aber nicht im Vergleich zur heute schon planungsrechtlichen Zulässigkeit, ermöglicht.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt beschränken sich allenfalls auf die Zeit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben, stehen aber nicht grundsätzlich einer begrenzten Anzahl von Wohngebäuden innerhalb eines vorwiegend bereits bebauten Gebietes entgegen.

Ebensowenig können der Planung andere umweltrelevanten Aspekte entgegengehalten werden. Im Rahmen der Änderung der rechtsverbindlichen Planung werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen Maßnahmen zur Verringerung der bisher zulässigen Auswirkungen getroffen.

Als anderweitige Planungsmöglichkeit kommt die dauerhafte Nutzung als Brache oder öffentliche Grünfläche in Betracht. Diesem Ziel stehen erstens die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, nämlich insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung massiv entgegen. Zweitens ist die anderweitige Planungsmöglichkeit gerade unter Umweltschutzziele auch

daraufhin zu prüfen, inwieweit die Planungsalternative einen nachhaltigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt zu leisten überhaupt imstande ist. Vor diesem Hintergrund ist keine nachhaltige Wirkung durch die Nicht-Planänderung auf die Umwelt im Plangebiet erkennbar.

Die Überprüfung der verringerten Bodenversiegelung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

### III. Beteiligungsverfahren

#### 1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde am 30.01.2007 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.02.2007.

#### 2. Beteiligung der Behörden

##### 2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden online bzw. mit Schreiben am 07.03.2007 von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 10.04.2007 Stellung zu nehmen.

##### 2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 31.08.2007 in der Zeit vom 07.09.2007 bis 08.10.2007.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 06.09.2007 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 08.10.2007 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	BRW (Bergisch –Rheinischer Wasserverband)	21.03.2007	
(2)		12.09.2007	
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 54 Wasserrecht und Wasserwirtschaft		

(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 68 Luftverkehr			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53.1		02.04.2007	
(2)	bis Dez. 2006 Staatliches Umweltamt Düsseldorf		19.09.2007	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 69			
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung			
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)		10.09.2007		
(1)	Deutsche Post Bauen GmbH NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	30.03.2007		
(2)			21.09.2007	
(1)	E.ON Ruhrgas Abt. LV (PLE DOC)	27.03.2007		
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt	08.03.2007		
(2)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	12.03.2007		
(2)		11.09.2007		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		05.04.2007	
(2)			04.-05.10.2007	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW-			
(2)		04.10.2007		
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Forstamt Mettmann		12.03.2007	
(2)		12.09.2007		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			

(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)		20.09.2007		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	03.04.2007		
(2)		10.09.2007		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn			
(2)		19.03.2007		
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	25.04.2007		
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	13.03.2007		
(2)		19.09.2007		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(1)	RWW	16.03.2007		
(2)		17.09.2007		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	27.03.2007		
(2)		17.09.2007		
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	08.03.2007		
(2)		13.09.2007		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-			
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	08.03.2007		
(2)		11.09.2005		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	08.03.2007		
(2)		06./07.09.2007		
(1)	Verkehrsgesellschaft Velbert			
(2)				

(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	VMG –Velbert Marketing GmbH			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -			
(2)				
(1)	WDR Abt. Programmverbreitung			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW			
(2)				

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 20.02.2007 am 28.02.2007 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Die Niederschrift der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

#### 3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Bürger wurden durch die Bekanntmachung am 31.08.2007 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 07.09.2007 08.10.2007 informiert.

In dieser Zeit ging keine private Anregung ein.

Velbert, den 29.11.2007

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez.

L.s.

gez. Wendenburg  
Beigeordneter/Stadtbaurat

Anlage:

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 28.02.2007

