
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße –

Ziel des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße – ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am nordwestlichen Siedlungsrand von Velbert Langenberg. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2020 wurde die städtebauliche Entscheidung getroffen, die landwirtschaftlich genutzte Fläche am Hopscheider Berg einer Wohnbauflächenentwicklung zuzuführen. Die Planung sieht entsprechend der vorhandenen Bebauung am Hopscheider Berg eine maßvolle Bebauung mit maximal 24 Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise vor. Durch die Planung soll eine begrenzte Anzahl an Grundstücken für Einfamilienhäuser in hochwertiger attraktiver Lage bereitgestellt werden, um die bestehenden Wohnbedürfnisse und –bedarfe zu befriedigen.

Verfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert hat in seiner Sitzung am 21.03.2006 die Aufstellung des Planverfahrens mit einem ursprünglich kleineren Geltungsbereich beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Laufe des Planverfahrens aus städtebaulichen Gründen erweitert, um eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich am Hopscheider Berg, unter Beibehaltung einer Grünverbindung, herzustellen. Zudem wurden die Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in den Geltungsbereich integriert. Der Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereichs wurde vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert parallel zum Offenlagebeschluss am 04.11.2014 beschlossen. Die Offenlage des Bebauungsplanes fand vom 24.11.2014 bis zum 23.12.2014 statt. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Velbert am 10.03.2015 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert erfolgte am 18.05.2015.

Da der Bebauungsplan Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen wurde und sich zudem der regelungsbedürftige Planbereich verringert hat, wurde eine ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das ergänzende Verfahren setzt in dem Zeitpunkt vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an, so dass dieser Verfahrensschritt wiederholt wurde. Der Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes und die Auslegung im ergänzenden Verfahren wurde vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 11.02.2016 beraten und beschlossen. Die Offenlage im ergänzenden Verfahren nach § 214 (4) BauGB fand vom 08.03.2016 bis zum 07.04.2016 statt. Der Bebauungsplan wurde am 04.10.2016 vom Rat der Stadt Velbert beschlossen und am 15.11.2016 im Amtsblatt der Stadt Velbert bekannt gemacht.

Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschreibt und bewertet. Die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche unterliegt derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die eine geringe ökologische Wertigkeit aufweist. Für die Schutzgüter Wasser, Klima/ Luft und Boden sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auch für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die durch die Planung entstehenden Eingriffe werden durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen.

Der im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelte Ausgleichsbedarfs wird durch die Anlage einer Streuobstwiese und eines Waldrandes innerhalb des Plangebietes umgesetzt und führt somit zu einer ökologischen Aufwertung auf diesen Flächen. Die in Teilbereichen des Plangebietes vorkommenden Böden mit hoher Bodenfunktionserfüllung wurden mit einer entsprechend höheren Wertigkeit in die Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird zudem weiterhin eine Grünverbindung zu den angrenzenden Landschaftsbereichen sichergestellt. Im Bebauungsplan sind zudem weitere Minderungsmaßnahmen wie z.B. Pflanzvor-

gaben zur Eingrünung des Ortsrandes festgesetzt, die dazu beitragen das Neubaugebiet aus landschaftspflegerischer Sicht zu optimieren und landschaftsgerecht in die Umgebung einzubinden.

Bereits im Jahr 2009 wurde eine artenschutzrechtliche und ökologische Ersteinschätzung erstellt die zu dem Ergebnis kommt, dass bei keiner der betrachteten Fledermaus-, Vogel-, Reptilien- oder Amphibienarten eine eindeutige erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung prognostiziert werden kann. Belange des Artenschutzes stehen der Planung demnach nicht entgegen.

Für die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen auf Grund der angrenzenden L 107 (Nierenhofer Straße) wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass die für reine Wohngebiete (WR) geltenden schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan entlang der L 107 ein 3m hoher und 225 m langer Schallschutzwall festgesetzt, der vor der Wohnbebauung zu realisieren ist. Durch diese aktive Schallschutzmaßnahme werden die Schutzbedürfnisse der Wohnnutzung innerhalb der Gebäude aber auch auf den zur Erholung vorgesehenen Freiflächen sichergestellt. Für die bestehenden Wohngebäude bestehen keine über die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsbelastungen von der L 107 oder aus dem Plangebiet.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Vorgaben des § 51a LWG NRW (Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen) innerhalb des Plangebietes zu versickern. Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde ein Versickerungsgutachten erstellt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann und ist mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ belegt. Bereits im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Kreisausschuss des Kreises Mettmann beschlossen, dass die widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplanes mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes außer Kraft treten. Die vorliegende Planung berücksichtigt die mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Flächen für eine Wohnbauflächenentwicklung.

Durch die Anlage eines Waldmantels und der Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zwischen Wald und Neubebauung werden die Belange des Waldes in der Planung berücksichtigt.

Im Planverfahren wurden verschiedene Bauungs- und Erschließungsvarianten geprüft. Andere Planungsalternativen wurden aufgrund umfangreicherer Erschließungsmaßnahmen und größerer Eingriffsintensität verworfen. Aus den Alternativen geht die nun vorliegende städtebauliche Planung hervor. Diese stellt die städtebaulich sinnvollste Variante dar und berücksichtigt durch die erläuterten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Beteiligungsverfahren

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig und zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit gingen Bedenken zur generellen Erforderlichkeit der Planung/ der Geeignetheit der Fläche für diese städtebauliche Entwicklung sowie zur Erschließung des Plangebietes ein. Zum Thema Erschließung wurden insbesondere Bedenken zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes, dem durch die Planung induzierten Verkehrsaufkommen und der verträglichen Abwicklung über das bestehende Straßennetz sowie zur Entwässerung des Plangebietes vorgetragen. Bedenken wurden auch zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes an das bestehende Wohngebiet Hopscheider Berg vorgetragen. Die Zerstörung des Landschaftsbildes durch die Neubebauung und den Lärmschutzwall sowie die ökologische und landwirtschaftliche Funktion der Flächen wurden von einigen Anregern vorgetragen. Auch artenschutzrechtliche Bedenken aufgrund des Vorkommens verschiedener Fledermausarten im Umfeld des Plangebietes geäußert.

Die vorgetragenen Bedenken zur Erschließung des Plangebietes wurden in den im Rahmen des Planverfahrens erstellten Fachgutachten untersucht und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert und eine Anbindung an die bestehende Infrastruktur möglich, erhebliche zusätzliche Belastungen entstehen für die Anwohner nicht. Das bestehende Verkehrsnetz kann die durch die Planung zusätzlich entstehenden Verkehre aufnehmen und verträglich abwickeln. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt aufgrund der geringen Anzahl an neuen Wohneinheiten aus verkehrstechnischer Sicht nicht zur Notwendigkeit der Anlage eines Fußweges an der Wilhelmshöher Straße. Die vorhandene verkehrliche Situation wird durch die Neubebauung nur geringfügig verändert.

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus dem im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarf, der durch ergänzende informelle Plankonzepte zur Wohnbauflächenentwicklung bestätigt wurde. Der Umweltbericht legt dar, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter bestehen. Die entstehenden Auswirkungen werden durch die festgesetzten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen kompensiert. Die Anlage einer Streuobstwiese und eines Waldmantels führt im Vergleich zur heutigen landwirtschaftlichen Nutzung zu einer ökologischen Aufwertung der Fläche. Die Ausgleichsmaßnahmen, der Erhalt der Grünverbindung und die Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch eine Eingrünung des neuen Ortsrandes sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Auch die Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung abgewogen. Die Wertigkeit der landwirtschaftlichen Böden wurde in die Kompensationsberechnung mit einem entsprechenden Zuschlag eingestellt.

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung legt dar, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen, dies wurde im Rahmen des Umweltberichts überprüft und bestätigt. Die im Umfeld des Plangebietes vorkommenden Fledermäuse nutzen den Waldrand und die Hausgärten als Nahrungshabitat. Die überplante intensiv genutzte Ackerfläche weist keine Bedeutung als Jagdhabitat auf. Der hohe Grünflächenanteil im Plangebiet, die Entwicklung eines Waldmantels und der Einbau von Natriumdampf-Niederdrucklampen tragen dazu bei, die Auswirkungen auf die nachgewiesenen Fledermausarten zu vermeiden.

Die Beratung im Rat der Stadt Velbert verdeutlicht, dass große Teile der Anregungen aus der Öffentlichkeit bereits in der Planung Berücksichtigung gefunden haben. Den darüberhinausgehenden Anregungen und Bedenken wurde nach Prüfung aller öffentlichen und privaten Belange nicht gefolgt.

Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße – wird die vorhandene Bebauung am Hopscheider Berg durch ein städtebauliches Gesamtkonzept sinnvoll und ohne erhebliche Umweltauswirkungen ergänzt. Unter Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der vorgetragenen Argumente kommt die Stadt Velbert zu dem Ergebnis, das städtebauliche Konzept an dem Standort umzusetzen.

gez. Jäger



Velbert, 29.11.2015