

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 401 – Im Siepen – 3.Änderung

Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der Planung	1
1.	Planungsanlass	1
2.	Geltungsbereich	2
3.	Bestehendes Planungsrecht	2
4.	Ziel und Zweck der Planung.....	2
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
6.	Private und öffentliche Grünflächen	4
7.	Wald	4
8.	Immissionen	4
9.	Altablagerungen und Baugrunduntersuchungen	5
10.	Bodenordnung und Flächenbilanz	5
II.	Umweltbericht.....	5
III.	Beteiligungsverfahren	6
1.	Aufstellung des Planverfahrens	6
2.	Beteiligung der Behörden.....	6
2.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	6
2.2	Beteiligung zum Planentwurf.....	6
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	9
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	9
3.2	Auslegung des Planentwurfes.....	9

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 401 – Im Siepen – 1. Änderung vom 01.10.1999 setzt am Ende der Adalbert-Stifter-Straße eine Fläche für den Gemeinbedarf für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Aufgrund der aktuellen Versorgung im Stadtteil besteht ein Überangebot an Standorten und kirchlichen Einrichtungen, so dass die Aufgabe dieser als Gemeinbedarfsfläche und die Entwicklung einer Wohnbebauung angestrebt wird. Zur Regelung der Erschließung und der beabsichtigten baulichen Nutzung ist die Änderung geltenden Planungsrechts erforderlich.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung wird begrenzt

- im Norden und Osten durch die Adalbert-Stifter-Straße,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 359 (Adalbert-Stifter-Straße 13), 614 (Kleiststraße 10), 613 (Kleiststraße 12) sowie die Kleiststraße,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 608, der Flur 8, Gemarkung Neviges.

Der Geltungsbereich erfasst damit die für die städtebauliche Regelung erforderlichen Grundstücke.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsplan (LP) des Kreises Mettmann. Für die nordwestlich angrenzenden Gebiete besteht das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestalteten Landschaft“. Für die südwestlichen Grundstücke ist die „temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaft bis zu Realisierung der Bauleitplanung“ beabsichtigt.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Der Rat der Stadt Velbert hat in seiner Sitzung am 13.07.2004 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig über die Neuaufstellung unterrichtet und ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. In dem in Neuaufstellung befindlichen FNP 2020 ist die Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. In dieser geplanten Änderung ist eine maximal überbaubare Grundfläche von 1.008 qm vorgesehen und somit die Bedingung für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan neu aufgestellt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Hiervon soll in diesem Fall Gebrauch gemacht werden, weil die Neuaufstellung des FNP 2020 noch nicht vor Rechtskraft dieser Änderung des Bebauungsplans genehmigt sein wird.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Innenentwicklung zu fördern.

Zu diesem Zweck wird die Änderung einer Gemeinbedarfsfläche in ein reines Wohngebiet betrieben. Die zukünftige Bebauung wird in Dichte und Höhe dem umliegenden Gebäudebestand angepasst, in dem die Ausmaße der Doppelhäuser bzw. Hausgruppen durch Baugrenzen festgelegt und zusätzlich die Firsthöhe auf maximal 11,20 m gegenüber der angrenzenden Straßenverkehrsfläche begrenzt wird. Auf eine zwingende Festsetzung von Dachform und -neigung wird bewusst

verzichtet, um gegenüber der Umgebungsbebauung auch architektonisch abweichende Gestaltungslösungen zu ermöglichen.

Die vorhandenen Gebäude Adalbert-Stifter-Straße 12-28 sind mit einer einheitlichen Dachgestaltung als Doppelhäuser gebaut worden. Vor diesem Hintergrund enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie die gestalterische Festsetzung von Flachdächern. Es wird bemängelt, die 3. Änderung des Bebauungsplans dürfe nur weiterverfolgt werden, wenn auch die Flachdächer im rechtsverbindlichen Bebauungsplan geändert würden. Dieser Auffassung wird aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen nicht gefolgt. Bei der 3. Änderung geht es darum, die städtebaulichen Bedingungen für eine Neubebauung festzulegen. Diese soll und muss sich an heutigen Gestalt- und Nutzungsvorstellungen orientieren können. Bei der bestehenden Bebauung können und dürfen diese Maßstäbe nicht in gleichem Umfang angelegt werden, weil gerade die Berücksichtigung des Bestandes bei der Planung einen hohen Stellenwert besitzt. Die Aufgabe der einheitlich gestalteten Flachdächer würde beispielsweise zu erheblichen bodenrechtlichen und nachbarrechtlichen Spannungen führen können, weil die Gestaltungsänderung unmittelbar Auswirkungen auf Geschossigkeit, Bauhöhe und Baudichte hat.

Hinsichtlich Anordnung und Anzahl der Gebäude wurden im Verfahren unterschiedliche Varianten entwickelt, die sich hauptsächlich in Anzahl und Länge der Baukörper unterscheiden. Bei Abwägung unterschiedlichster städtebaulicher Interessen an der Wiedernutzbarmachung wird einer Variante mit maximal 14 Gebäuden der Vorrang eingeräumt. Eine dichtere Bebauung mit beispielweise mehreren Reihenhäusern wird mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung nicht weiterverfolgt. Andererseits ist eine noch weitergehendere Verringerung der Baudichte – auf etwa 10-12 Gebäude – angesichts des privaten Interesses an einer kostenmäßig noch tragfähigen Wohnflächenentwicklung nicht gerechtfertigt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Adalbert-Stifter-Straße sowie über die Kleiststraße an die öffentliche Erschließung angeschlossen. Vor der im Wendekreis endenden Adalbert-Stifter Straße befinden sich öffentliche Parkplätze, die ursprünglich den temporären Stellplatzbedarf beispielsweise von Kirchenversammlungen zu decken hatten. Trotz Aufgabe der kirchlichen Nutzung mit geringerem Parkraumbedarf besteht seitens der Anwohner das Interesse an dem Erhalt öffentlicher Parkplätze. Diesem Wunsch wird dahingehend gefolgt, dass mit Ausnahme von notwendigen privaten Stellplatzzufahrten ca. 7 öffentliche Parkplätze in der Straßenverkehrsfläche erhalten bleiben.

Außerdem verfügt die Adalbert-Stifter-Straße mit einer Straßenbreite von rund 5,70 m außerhalb der bestehenden und geplanten privaten Stellplatzzufahrten über eine ausreichende Anzahl von Parkmöglichkeiten am Straßenrand.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt in einem größeren Erschließungsgebiet und wird im Mischsystem entwässert. Dies bedeutet, dass seitens der Altbebauung Schmutz- und Regenwasser gemeinsam entsorgt werden. Das überplante Grundstück war bisher durch Kirchengebäude bebaut, deren bebaute und versiegelte Flächen in einer Größe von 994 qm in die Kanalisation entwässert wurden. An die vorhandene Kanalisation ist es möglich, eine befestigte Fläche von 2.640 qm anzuschließen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans können überbaubare Flä-

chen von maximal 1.008 qm entstehen, so dass eine planbedingte Kanalüberlastung sachlich unhaltbar ist. Darüber hinaus wurde zur Abschätzung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser für die Neubebauung eine hydrologische und Baugrunduntersuchung beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert eine Versickerung von Niederschlagswasser zulässt. Bedingt durch Hanglage und Straßennähe sind die verfügbaren Versickerungsflächen begrenzt und müssen in Abhängigkeit von den tatsächlich beantragten Bauvorhaben bautechnisch geprüft/nachgewiesen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, zwischen der Adalbert-Stifter-Straße und der Kleiststraße einen Fußweg vorzusehen. Um die gartenseitige Erreichbarkeit aller Neubaugrundstücke sowie einer privaten Grünfläche zu ermöglichen, ist im Entwurf eine mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche ausgewiesen. Seitens des Vorhabenträgers ist sicherzustellen, dass Herstellung, Pflege und Unterhaltung dieser und der privaten Grünfläche entweder seitens der Anliegergemeinschaft oder eines Beauftragten dauerhaft erfolgt.

6. Private und öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets wird mit Zugang von der Kleiststraße eine private Grünfläche ausgewiesen, um einerseits eine städtebauliche Gliederung zu sichern und andererseits einen – zwar geringen – notwendigen Spielplatzbedarf räumlich festzulegen.

Die Fläche ist aufgrund der Geländeverhältnisse (Hanglage), dem Flächenzuschnitt und der Größe nur für die wohngebietsnahe Spielflächenversorgung für Klein- und Schulkinder geeignet. Die mit der bestimmungsgemäßen Nutzung von Spielflächen für Klein- und jüngere Schulkinder grundsätzlich verbundenen Beeinträchtigungen (Lärm, Gespräche usw.) sind von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen (vgl. BVerwG Urteil vom 12.12.1991) und auch für ein reines Wohngebiet sozialverträglich.

Die am Ende der Adalbert-Stifter-Straße gelegene, teilweise ansteigende Böschung mit Zugang zu einem Fußweg zur Höfeldstraße wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, weil eine Eignung als Straßenbegleitgrün oder Straßenverkehrsfläche nicht besteht.

7. Wald

Der westliche Teil des ehemaligen Kirchgrundstücks ist überwiegend mit Bäumen bestockt. Wegen seiner Erholungs- und Ausgleichsfunktion wird der Sicherung als Wald ein höheres Gewicht als das Interesse an einer baulichen Entwicklung eingeräumt. Außerdem soll Wald nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

8. Immissionen

Der Bereich der Änderung befindet sich am Ende von Wohnstraßen mit nur durch den jeweiligen Ziel- und Quellverkehr verursachten Immissionen. Da das Gebiet auch gegenüber überörtlichen Hauptverkehrsstraßen Abstände von mehr als 200 m aufweist, sind auch ohne rechnerischen Einzelnachweis die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung mindestens eingehalten.

9. Altablagerungen und Baugrunduntersuchungen

Für den Bereich der Änderung oder in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Hinweise auf Altablagerungen oder bodengefährdende Stoffe bekannt, die für die Neubebauung von Bedeutung wären. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit und der Beurteilung des Baugrundes wurde ein Gutachten beauftragt, das als Anlage dieser Begründung beiliegt.

10. Bodenordnung und Flächenbilanz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind bodenordnende Maßnahmen, damit Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, nicht erforderlich, weil sich die zur Wiedernutzung neu zu bebauenden Grundstücke in der Hand eines Eigentümers befinden.

Im Vergleich zur bisherigen Bebauung ergibt sich ohne Verkehrsflächen folgende Flächenbilanz:

	B-Pan 401 1.Änderung	B-Plan 401 3.Änderung
zulässige Grundfläche	1.253 qm	1.008 qm
erreichte Grundfläche	1.113 qm	
Gemeinbedarf	4.177 qm	
Wohngebiet		3.792 qm
private Grünfläche		709 qm
Gehrecht		141 qm
Wald	1.517 qm	1.052 qm
gesamt	5.694 qm	5.694 qm

II. Umweltbericht

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst einschließlich Verkehrsfläche 7.282 qm. Aufgrund der Planänderung ist eine zulässige Grundfläche von 1.008 qm vorgesehen, so dass die Planänderung voraussichtlich keine Umweltauswirkungen hat. Die durch Bautätigkeiten bedingten Auswirkungen sowie die verkehrlichen Auswirkungen sind als gering zu bewerten. Gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB wird in diesem Verfahren davon ausgegangen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, weil Eingriffe bereits vor der Änderung zulässig waren. Bei dem Geltungsbereich der 3. Änderung handelt es sich um ein teilweise noch heute bebautes Gebiet. Bedingt durch Zustand und Nutzung des Grundstücks sind Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten streng geschützter Arten (gemäß § 10 Abs. 2 BNatSchG) nicht betroffen.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 21.08.2007 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 31.10.2007 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

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 27.02.2008 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 31.03.2008 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 08.09.2008 in der Zeit vom 16.09.2008 bis 16.10.2008.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 11.09.2008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 16.10.2008 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)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband (BRW)	03.03.2008	
(2)		16.09.2008	
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 54 Was- serrecht und Wasserwirtschaft-		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 68 Luft- verkehr-		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 69		
(2)			
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			

(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	27.03.2008		
(2)		22.09.2008		
(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(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	27.03.2008		
(2)		14.10.2008		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		28.03.2008	
(2)			14.10.2008	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	28.02.2008		
(2)		11.09.2008		
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisch Land			
(2)	seit Jan. 2008	17.10.2008		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	12.03.2008		
(2)		22.09.2008		
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	28.02.2008		
(2)		12.09.2008		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn	19.03.2008		
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)		22.09.2008		

(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	08.10.2008		
(2)				
(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 (Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH)	07.03.2008		
(2)		17.09.2008		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	29.02.2008		
(2)		23.09.2008		
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	03.03.2008		
(2)		15.09.2008		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-	06.03.2008		
(2)		09.10.2008		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	28.02.2008		
(2)		16.09.2008		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	17.03.2008		
(2)		22.09.2008		
(1)	Velberter Netz GmbH			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	17.03.2008		
(2)		23.09.2008		
(1)	WDR Köln AöR			
(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 15.04.2008 am 23.04.2008 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung ging 1 Stellungnahme ein.

	Schreiben vom	Beschlussvorschlag
Frau Sch.	23.04.2008	

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 08.09.2008 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 16.09.2008 bis 16.10.2008 informiert.

In dieser Zeit gingen 4 Stellungnahmen ein.

Stellungnahme	Schreiben vom	Beschlussvorschlag
Frau K.	04.10.2008	
Herr V.	05.10.2008	
Frau Sch.	09.10.2008	
Herr B.	16.10.2008	

Velbert, 14.11.2008

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
Im Auftrag

L.S.

gez. Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat

Anlage:

1. Santec Fuchs: Hydrogeologische- und Baugrunduntersuchung, Hürth, 24.09.2008