
**Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 605 a – Am Berg – 4. Änderung
(vereinfacht gem. § 13 BauGB)**

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 605 a – Am Berg – 3. Änderung vom 20.01.2000 enthält in dem Gebiet 3WA die Festsetzung einer offenen Bauweise. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass statt einer offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt wird.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel und Zweck der Änderung ist es, die bereits mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen einer Nachverdichtung gewünschten städtebauliche Ziele zu ermöglichen.

Die bisherige Zielsetzung zur Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern in der offenen Bauweise hat zur Folge, dass aufgrund der Grundstückszuschnitte bei Verzicht auf eine Bebauung der Nachbar ebenfalls nicht ohne Zustimmung bauen kann. Im Hinblick auf die gewünschte Nachverdichtung soll somit durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise die Möglichkeit einer Bebauung eröffnet werden. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Grundsätzlich gilt die geschlossene Bauweise. Auf den Teilen der Nachbargrenzen, die nicht von der geschlossenen Bauweise beansprucht werden, ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

Wesentliche Auswirkungen der Planänderung sind derzeit nicht erkennbar, weil hauptsächlich eine planungsrechtliche Anpassung an die zum Teil tatsächlich ausgeübten Nutzung beabsichtigt ist.

3. Erschließung und sonstige Belange

Durch die Änderung der Bauweise sind weder Erschließung noch andere Belange berührt.

II. Umweltbericht

Durch die Änderung von geltendem Planungsrecht können die Gemeinden die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzungen an die tatsächlich ausgeübten Nutzungen anpassen. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, um die bisher festgesetzte offene Bauweise in abweichende Bauweise zu ändern. Hierdurch wird weder der Umweltzustand selbst, noch dessen prognostizierbare Entwicklung einschließlich der erwartbaren Umweltauswirkungen gegenüber Schutzgütern erheblich beeinflusst, weil alle sonstigen Festsetzungen (beispielsweise der Bebauungsdichte, der Geschossigkeit und der überbaubaren Grundstücksflächen) im derzeit rechtskräftigen Umfang bestehen bleiben sollen und können. Dementsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen nicht vorgesehen.

Die auch denkbare Alternative einer noch stärkeren Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird angesichts der tatsächlich ausgeübten Grundstücksnutzungen und angesichts der sehr geringen Baudichte nicht weiter verfolgt. Sie würde vermutlich auch keine

nachhaltigen Auswirkungen auf die kleinräumige Umwelt entfalten, weil der Geltungsbereich bereits in seinen wesentlichen Bestandteilen bebaut ist und einem komplett bebauten Siedlungsbereich angehört.

Die Überwachung von Auswirkungen der Planung erfolgt im vorliegenden Fall durch städtebauliche Stellungnahmen zu Bauvorhaben. Dies schließt auch eine kontinuierliche Beobachtung erheblicher Auswirkungen ein.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 12.02.2008 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 29.02.2008 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Da das Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wurde, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs.1 BauGB (Träger öffentlicher Belange) abgesehen. Den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 29.02.2008 in der Zeit vom 10.03.2008 bis 10.04.2008.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 06.03.2008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 10.04.2008 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)			
(2)		11.03.2008		
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 54 Wasserrecht und Wasserwirtschaft-			
(2)		29.02.2008		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 68 Luftverkehr-			
(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			
(2)		20.03.2008		
(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(2)		07.03.2008		
(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			
(2)		08.04.2008		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann			
(2)			08.04.2008	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -			
(2)		07.03.2008		
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land			
(2)	ab Jan. 2008			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			
(2)		12.03.2008		
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)			
(2)				

(2)		28.03.2008		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn			
(2)		19.03.2008		
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)			
(2)		11.03.2008		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)		07.03.2008		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)	online, benachrichtigt ALLE anderen RWE 's, wenn erforderlich			
(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)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-			
(2)		07.03.2008		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-			
(2)		17.03.2008		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101			
(2)		12.03.2008		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
---	Stadtwerke Heiligenhaus			
----	--nur wenn V-West betroffen ist--			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH			
(2)		10.03.2008		
(1)	Velberter Netz GmbH			
(2)				

(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -			
(2)		31.03.2008		
(1)	WDR Köln AöR			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW			
(2)				

3.0 Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Da das Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wurde, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 (Öffentlichkeit) abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit hatte Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 29.02.2008 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit 10.03.2008 bis 10.04.2008 informiert. In dieser Zeit ging keine private Anregung ein.

Velbert, 29.04.2008

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Wendenburg
Beigeordneter / Stadtbaurat