

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 401 – Im Siepen – 4. Änderung

I. Erläuterung der Planung

| | | |
|----|---------------------------------|---|
| 1. | Planungsanlass | 1 |
| 2. | Geltungsbereich..... | 1 |
| 3. | Ziel und Zweck der Planung..... | 2 |
| 4. | Festsetzungen | 2 |
| 5. | Erschließung..... | 2 |
| 6. | Ver- und Entsorgung..... | 2 |

II. Umweltbericht..... 3

III. Beteiligungsverfahren..... 4

| | | |
|-----|---|---|
| 1. | Aufstellung des Planverfahrens | 4 |
| 2. | Beteiligung der Behörden | 4 |
| 2.1 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden..... | 4 |
| 3. | Beteiligung der Öffentlichkeit..... | 7 |
| 3.1 | Auslegung des Planentwurfes..... | 7 |

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Mit Schreiben vom 07.10.2009 hat der Architekt Risse im Auftrag von 15 Eigentümern die Änderung der Festsetzung Flachdächer im Bebauungsplan zugunsten von Satteldächern beantragt. Er hat dem Antrag die Unterschriften aller Eigentümer im Geltungsbereich des 2 WR-Gebietes beigefügt. Außerdem enthält die Unterschriftenliste Unterschriften einzelner Eigentümer der Kleiststraße und der Adalbert-Stifter-Straße aus dem 1 WR und 4 WR. Die Überprüfung des Änderungsantrages im 2 WR-Gebiet ergibt, dass bei Errichtung von Satteldächern mit maximal 35° Dachneigung keine städtebaulich unerwünschten Auswirkungen, beispielsweise durch überhoch wirkende Gebäude entstehen. Die Änderung kann auch deshalb befürwortet werden, weil im Bereich der Änderung mit einer Ausnahme nur Einzelhäuser bestehen und somit keine technisch-konstruktiven oder nachbarrechtliche Probleme bei der Realisierung von Satteldächern entstehen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtbezirks Velbert-Neviges im Wohnsiedlungsbereich „Siepen“. Die Abgrenzung erfolgt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch die Adalbert-Stifter-Straße, Schillerstraße und Kleiststraße, weil damit ein zusammenhängendes Baugebiet mit vollständigem Interesse an der Änderung der Flachdachfestsetzung erfasst wird. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 346, Flur 8, Gemarkung Neviges
- im Osten durch die Adalbert-Stifter-Straße und
- im Süden und Westen durch die Schiller- bzw. Kleiststraße.

3. Ziel und Zweck der Planung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 401 – Im Siepen – 1. Änderung ist die Bedachung der Häuser mit einem Flachdach festgeschrieben. Ziel der Planung ist es, die Festsetzung von Flachdächern zu ändern. Zu diesem Zweck soll die Errichtung von Satteldächern ermöglicht werden. Neben der Verbesserung der bauphysikalischen Bedingungen soll zusätzlich eine Wohnflächenerweiterung ermöglicht werden. Die maximale Dachneigung wird auf 35° festgelegt, um überhöht wirkende Baukörper zu vermeiden.

4. Festsetzungen

Das für die Änderung vorgesehene Gebiet stellt sich baulich als homogene Einheit dar. Die bisherigen Festsetzungen WR (reines Wohngebiet), Geschossigkeit, Grundflächenzahl sowie Baulinien und Baugrenzen werden aus städtebaulichen Gründen nicht geändert. Für die Gestaltung der Dächer sind Festsetzungen vorgesehen, um dem Baugebiet auch zukünftig nach Errichtung der Satteldächer eine einheitliche Dachausprägung zu geben und zu befürchtenden Verunstaltungen des Ortsbildes vorzubeugen. Die Firstrichtung soll traufständig zur Straße stehen, um eine einheitliche Ausrichtung der Hauptbaukörper zu erreichen. Die Dachneigung wird auf 35° beschränkt. Die Beschränkung des Baumaterials erfolgt, um die Verwendung ortstypischer Materialien zu sichern. Um eine einheitliche Dachlandschaft zu gestalten, wird für Dächer einer Hausgruppe die gleiche Farbgebung festgesetzt. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Anschlüsse an vorhandene Dächer eine andere Neigung erfordert, um unharmonische Übergänge zu vermeiden. Die Drempehöhe wird eingeschränkt, um überhohe Dächer auszuschließen und die ausreichende Besonnung und Belichtung der umliegenden Gebäude zu sichern. Die Beschränkung der Größe und Länge der Dachaufbauten soll die Dominanz des Hauptkörpers sicherstellen und unförmige Aufbauten verhindern.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Kleist- und Adalbert-Stifter-Straße vollständig erschlossen. Bedingt durch Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich in der Regel nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für die schon vorhandene Bebauung. Auf gesonderte Festsetzungen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Carports, Garagen) kann verzichtet werden, weil auf den Grundstücken in der Regel ausreichend dimensionierte Flächen für heute notwendige PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Aufgrund ihrer Lage (Sackgasse) und Größe nehmen Kleist- und Adalbert-Stifter-Straße nur die in den Straßen selbst entstehenden Ziel- und Quellverkehre auf. Bedingt durch die begrenzte Anzahl erschlossener Grundstücke ist für beide Anliegerstraßen mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von weniger als 200 Kfz/24h auszugehen. Die Notwendigkeit zu zwingenden Festsetzungen von passivem Schallschutz besteht nach überschlüssiger Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nicht. Dementsprechend können auch ohne gesonderten, rechnerischen Nachweis die für reine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte für den Schallschutz eingehalten werden.

6. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist bereits durch die bisher ausgeübten Nutzungen an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes gibt es keine Erkenntnisse, dass durch die geplante Änderung Kapazitäten überlastet oder Netzerweiterungen erforderlich werden.

Im Verhältnis zur bisher ausgeübten Nutzung mit einer durch bauliche Anlagen versiegelten Fläche kann sich durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen der mögliche Versiegelungsgrad durch Anbauten erhöhen. Wegen der Hanglage mit nicht auszuschließenden negativen Auswirkungen für die Unterlieger ist nicht von einer schadlosen Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer auszugehen. Bei Ersatzbauvorhaben oder bei wesentlichen Anbauvorhaben ist deshalb im Baugenehmigungsverfahren für jedes einzelne Grundstück die schadlose Versickerung, Verrieselung oder Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen.

II. Umweltbericht

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Umfeld eines vollständig bebauten Siedlungsbereichs und der bereits bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Nachverdichtung werden keine Belange des Naturschutzes oder der Landschaftspflege berührt. Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima und des Wirkungsgefüges zwischen ihnen sowie der biologischen Vielfalt sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, erst recht keine zusätzlichen oder erheblichen, da diese bereits durch die zuvor ausgeübte Bebauung erfolgt ist.

Mit der Neuerrichtung von Dächern, von Anbauten oder Erweiterungen sind unvermeidbare Eingriffe in den inzwischen entstandenen Baum- und Strauchbewuchs verbunden. Im Vergleich zur vorherigen Bestandsituation werden hierdurch keine unverhältnismäßigen Umweltbeeinträchtigungen erzeugt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 8.313 qm. Aufgrund der Festsetzungen ist eine zusätzliche, überbaubare Grundfläche von weniger als 2.500 qm zulässig, so dass sich hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben. Die durch Bautätigkeiten bedingten Auswirkungen sowie die verkehrlichen Auswirkungen sind als gering zu werten. Durch den Ausbau von Satteldächern wird es den Eigentümern erleichtert, die energetische und damit die Umwelt entlastende Erneuerung der Altbausubstanz vorzunehmen.

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriffsregelung ist angesichts der anzunehmenden geringen Auswirkungen nicht erforderlich. Durch die Planung werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Umweltprüfung unterliegen.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 27.04.2010 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 18.06.2010 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 25.06.2010 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 27.07.2010 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) | 30.06.2010 | |
| (2) | | | |
| (1) | Bezirkregierung Arnberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008) | | |
| (2) | | | |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst- | | |
| (2) | | | |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr - | | |
| (2) | | | |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung | | |
| (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) | | | | |
| (1) | Eisenbahn Bundesamt | 14.07.2010 | | |
| (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 | 20.07.2010 | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Industrie- und Handelskammer | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Kreisverwaltung Mettmann | 22.07.2010 | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld | | | |
| (2) | <u>ab 03/09 wieder beteiligen</u> | | | |
| (1) | Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel - | | | |
| (2) | <u>ab 03/09 wieder beteiligen</u> | | | |
| (1) | Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr | | | |
| (2) | <u>ab 03/09 wieder beteiligen</u> | | | |
| (1) | Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land | 01.07.2010 | | |
| (2) | ab Jan. 2008 | | | |
| (1) | Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann | 05.08.2010 | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Neuapostolische Kirche des Landes NRW | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV) | 06.07.2010 | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Regionalverband Ruhr | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Rheinbahn | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V. | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | LVR - Amt für Bodendenkmalpflege - | 08.07.2010 | | |
| (2) | | | | |
| (1) | LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland - | | | |
| (2) | | | | |

| | | | | |
|-----|--|---------------------------|--|--|
| (1) | Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW) | 05.07.2010 | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Rheinkalk GmbH & Co. KG | 29.06.2010 | | |
| (2) | | | | |
| (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) | | | | |
| --- | RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas ab 09/2009 Thyssengas | | | |
| (1) | RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Spar- und Bauverein eG | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1- | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Stadt Hattingen -Stadtentwicklung- | 28.06.2010 | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister- | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Stadt Wuppertal – Ressort 101 | 25.06.2010 | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Stadtwerke Velbert GmbH | 29.06.2010 | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Thyssengas GmbH | 29.06.2010 | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Velberter Netz GmbH | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS) | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | WBV WEST -Dezernat III4 - | 11.08.2010 telefonisch | | |
| (2) | | | | |
| (1) | WDR Köln AöR | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Wohnungsbaugesellschaft mbH | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | WSW | | | |
| (2) | | | | |

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 18.06.2010 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 28.06.2010 bis 27.07.2010 informiert.

In dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Velbert, 30.07.2010

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Lindemann
Beigeordneter