

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 401.01 - Wielandstraße -

I. Erläuterung der Planung	1
1. Planungsanlass	1
2. Geltungsbereich.....	1
3. Bestehendes Planungsrecht	2
4. Ziel und Zweck der Planung.....	2
5. Erschließung.....	3
6. Ver- und Entsorgung.....	3
7. Altablagerung	
8. Immissionen	
9. Artenschutz	
10. Eingriffe in Natur und Landschaft, Maßnahmen zur Entwicklung	
II. Umweltbericht	4
III. Beteiligung	5
1. Aufstellung 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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 401 – Im Siepen – vom 04.01.1960 setzt im Bereich Goethe-, Wieland-, Stein-, Hohenbruchstraße Wohngebäude und Kirchengebäude fest. Der Plan entspricht in seinen Festsetzungen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Erfordernisse eines verbindlichen Bauleitplans, daher ist schon unter diesem Gesichtspunkt die Neuaufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen. Außerdem hat die evangelisch-reformierte Kirchengemeinde Neviges die Absicht, das bisher als Pfarrhaus genutzte Gebäude nicht mehr zweckgebunden für kirchliche Zwecke, sondern zukünftig als Wohngebäude ohne Zweckbindung nutzen zu wollen. In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, ob die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung auf den Freiflächen an der Wielandstraße besteht. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um Fragen der baulichen Gliederung, der Nachverdichtung und des ruhenden Verkehrs zu regeln.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch die hinteren Grundstücksgrenzen Wielandstraße 1-7,
- im Osten durch die Steinstraße sowie einen Verbindungsweg zur Hohenbruchstraße,

- im Süden durch die Hohenbruchstraße sowie einen daran angrenzenden Garagenhof einschließlich einem Turnhallengelände,
 - im Westen durch die Goethestraße,
- weil damit die regelungsbedürftigen Grundstücke zusammenhängend erfasst werden.

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.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Gebiet überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche und Schulen) dar. Nur nördlich der Wielandstraße ist eine Wohnbaufläche enthalten. In dem in Neuaufstellung befindlichen FNP-Entwurf 2020 ist nur noch eine Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Der FNP-Entwurf hat öffentlich ausgelegen und der Feststellungsbeschluss ist Ende 2009 geplant. Dementsprechend ist der Bebauungsplan aus dem FNP-Entwurf entwickelt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der heutige Eigentümer der Grundstücke an der Wielandstraße hat gegenüber der Stadt Velbert erklärt, dass er zukünftig keinen Bedarf mehr für zweckgebundene Wohngebäude sieht. Wegen der anhaltenden Tendenz von zurückgehenden Kirchenmitgliedern und einem damit verbundenen rückläufigen Gebäudebedarf für kirchliche Zwecke ist bereits im FNP-Entwurf die Anzahl der Gemeinbedarfsflächen reduziert und in diesem Fall eine Wohnbaufläche dargestellt worden.

Ziel der Planung ist es, eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung und gleichzeitig die Erhaltung von kirchlichen und schulischen Einrichtungen zu fördern.

Zu diesem Zweck wird u. a. eine Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Die Art der baulichen Nutzung in der Umgebung und im Plangebiet selbst wird vorwiegend geprägt durch Wohngebäude. Vereinzelt sind an der Hohenbruchstraße Läden der Nahversorgung sowie an der Goethestraße Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt. Dies entspricht in der Systematik der Baunutzungsverordnung einem allgemeinen Wohngebiet.

Das Plangebiet wird durch eine unterschiedlich dichte Bestandsbebauung geprägt. Während nördlich der Wielandstraße III-geschossiger Mietwohnungsbau besteht, wird das Baugebiet zwischen Wieland- und Hohenbruchstraße durch eine für die 60-iger Jahre typische aufgelockerte Bebauung mit Einzelgebäuden und großen Freiflächen bestimmt. Zur Umsetzung des Ziels einer moderaten, angepassten Nachverdichtung werden deshalb in diesem Baugebiet zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bzw. Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Um die bauliche Bedeutung von Glockenturm und Kirchengebäude auch zukünftig sicherzustellen, wird für die benachbarten neuen Bauflächen neben der Zahl der Vollgeschosse zusätzlich eine Begrenzung der Traufhöhe vorgenommen, um die Entstehung überhöht wirkender Gebäude auszuschließen. Im Entwurf wird parallel zur Goethestraße eine überbaubare Grundstücksfläche auf einer heute als Spielplatz ange-

legten Fläche als Angebotsplanung ausgewiesen, weil mit Aufgabe des Kindergartens und der gemeinsamen Schulnutzung eine ausreichend groß bemessene Pausenhoffläche zur Verfügung steht und wegen des guten Spielflächenangebots in der Umgebung auf diesen nutzungsbezogenen Spielplatz verzichtet werden kann.

Obwohl die bisherige Nutzung des Kindergartens im Gebäude Goethestraße 41 aufgegeben wurde, besteht weiterhin ein Bedarf für eine Folgenutzung als Schulgebäude, sodass für diesen Teil des Baugebiets eine Doppelfestsetzung als allgemeines Wohngebiet und Schule erfolgt und die ursprüngliche Alternative von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken nicht mehr weiterverfolgt wird.

Das Baugebiet südlich der Hohenbruchstraße weist eine Turnhalle mit angrenzender Spielfläche sowie eine größere Gemeinschaftsgaragen-Anlage auf. Diese Nutzungen werden durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert. Da für die Garagenanlage keine eindeutige Zuordnung zu einem oder mehreren Baugebieten derzeit möglich ist, wird auf eine städtebauliche Festsetzung als Gemeinschaftsanlage verzichtet und die allgemeine Regelung des § 12 Absatz 2 BauNVO als ausreichend angesehen, wonach Garagen in allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

Neben der Turnhalle an der Hohenbruchstraße befindet sich eine Fläche, die von der Lage und Ausstattung eine Ergänzung der Hallennutzung darstellt. Die Anlage ist seit Errichtung der umliegenden Gebäude integraler Bestandteil des Gebiets und ist von seiner städtebaulichen Funktion dazu bestimmt, die Bewegungsbedürfnisse von Kindern und Jugendlichenortsnahe decken zu können. Die Anlage erfüllt aufgrund ihres Zuschnitts, ihrer Größe und Beschaffenheit nicht die Anforderungen einer Sportfläche sondern allenfalls einer Spielfläche. Sowohl in einem reinen als auch in einem allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes grundsätzlich zulässig. Die mit der Benutzung eines Kinderspielplatzes für die nähere Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen – vorwiegend Geräusche – sind ortsüblich und sozialadäquat. Die mit der bestimmungsgemäßen Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen sind von den Nachbarn hinzunehmen.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Goethestraße und Hohenbruchstraße als Gemeindestraßen an die öffentliche Erschließung angeschlossen. Bei beiden Straßen handelt es sich um Wohnsammelstraßen, die den Ziel- und Quellverkehr des Siedlungsbereichs „Siepen“ aufnehmen. Bei der Wielandstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße von untergeordneter Erschließungsbedeutung.

Bei der Neubauplanung von Gebäuden ist eine Orientierung an den bereits vorhandenen Straßen sinnvoll, um eine Optimierung der notwendigen Erschließungen zu sichern. Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes, aber ihm sichtlich zugeordnet, befinden sich auf den privaten Grundstücksflächen notwendige Stellplätze für die kirchliche oder schulische Nutzung, die im notwendigen Umfang gesichert und diesen Nutzungen zugeordnet werden.

6. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist an vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung gibt es keine Erkenntnisse, dass durch die Planung Kapazitäten überlastet oder Netzerweiterungen erforderlich werden. Wegen

der Topografie und Bodenbeschaffenheit mit nicht auszuschließenden negativen Auswirkungen für die Unterlieger ist nicht von einer schadlosen Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer auszugehen, dementsprechend ist im Baugenehmigungsverfahren für jedes einzelne Grundstück die schadlose Versickerung oder Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen.

7. Altablagerungen

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingte Beeinträchtigungen vor.

8. Immissionen

Aufgrund der mit rund 4.000 Fahrzeugen pro Tag belasteten Goethestraße werden auf der, dieser zugewandten Straßenseite Schallpegel von 67 dB (A) erreicht und die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulichen Gründen und wegen der Nähe der vorhandenen und geplanten Bebauung zur Straße aus, sodass nur passiver Schallschutz realisierbar ist. Die entsprechend DIN 4109 (Tabelle 8) erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

9. Artenschutz

Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere ist im Plangebiet nicht bekannt. Lokale Populationen streng geschützter Arten werden durch die Planung daher nicht beeinträchtigt.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft, Maßnahmen zur Entwicklung

Der Bebauungsplan ersetzt geltendes Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 401 – Im Siepen -. Ein Ausgleich für Eingriffe ist nicht erforderlich, weil Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1a Absatz 3 BauGB).

Im Bebauungsplan ist zur Minderung der städtebaulichen Verdichtung am Verbindungsweg von der Steinstraße zur Hohenbruchstraße die Anpflanzung von Bäumen auf dem Schulgrundstück vorgesehen. Während der öffentlichen Auslegung werden erstmals Bedenken geäußert, dass sich Neuanpflanzungen in unmittelbarer Nähe von Bestandsbäumen befinden und deshalb die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen geprüft werden sollte. Daher wird die Festsetzung von zwei anzupflanzenden Bäumen gestrichen.

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 Verkehrsflächen 29.340 qm. Aufgrund der Planänderung ist eine zusätzliche Grundfläche von 1.280 qm überbaubar, so dass die Planänderung voraussichtlich keine Umweltauswirkungen hat. Die durch Bautätigkeiten bedingten Auswirkungen sowie die verkehrlichen Auswirkungen sind als gering zu bewerten. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5

BauGB wird in diesem Verfahren davon ausgegangen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, weil Eingriffe bereits vor der Änderung zulässig waren.

III. Beteiligung

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 19.05.2009 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 25.05.2009 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 20.08.2009 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 23.09.2009 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 12.10.2009 in der Zeit vom 20.10.2009 bis 19.11.2009. Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 15.10.2009 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 19.11.2009 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)	31.08.2009		
(2)		20.10.2009		
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68) 59 – Luftverkehr -			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung			
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung			
(2)	NUR GEHNEHMIGUNGSPFLICHTIGE ANLAGEN	ANRUF und Schreiben	VOM Kreis	31.03.2009 08.07.2009
(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	25.08.2009		
(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	10.09.2009		
(2)		19.11.2009		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		21.09.2009	
(2)			16.11.2009	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW ANL Krefeld			
(2)	<u>ab 03/09 wieder beteiligen</u>			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	20.08.2009		
(2)	<u>ab 03/09 wieder beteiligen</u>	15.10.2009		
(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	27.08.2009		
(2)	ab Jan. 2008	19.10.2009		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)		18.11.2009		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	21.08.2009		
(2)		20.10.2009		
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	09.09.2009		
(2)				

(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.	26.08.2009		
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege			
(2)		26.10.2009		
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)	01.09.2009		
(2)		15.10.2009		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)		02.11.2009		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
(2)		09.11.2009		
(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-	30.08.2009		
(2)		23.10.2009		
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	21.08.2009		
(2)		16.10.2009		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-	15.09.2009		
(2)		21.10.2009		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	25.08.2009		
(2)		27.10.2009		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	24.08.2009		
(2)		29.10.2009		
(1)	Velberter Netz GmbH			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	02.09.2009		

(2)		14.12.2009		
(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 11.08.2009 am 19.08.2009 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 12.10.2009 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 20.10.2009 bis 19.11.2009 informiert. In dieser Zeit ging eine private Stellungnahme ein.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	<i>Beschlussvorschlag</i>
Herr+Frau M.	16.11.2009	

Velbert, 11.12.2009

Stadt Velbert
 Der Bürgermeister
 In Vertretung

gez. Wendenburg
 Beigeordneter/Stadtbaurat

