

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 412.01 - Hospitalstraße -

I.	Erläuterung der Planung	
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	3
8.	Denkmalschutz	4
9.	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	4
10.	Spielflächennachweis	4
11.	Bodenordnung und Kosten	4
II.	Umweltbericht	5
III.	Beteiligungsverfahren	5
1.	Aufstellung des Planverfahrens	5
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. 412 – Hospital-/Löher Straße – 1. Änderung setzt an der Hospitalstraße eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für ein Krankenhaus fest. Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich um eine Bebauung unterschiedlichsten Baualters. Insbesondere für ein ehemaliges Schwesternwohnheim an der oberen Hospitalstraße hat sich in den letzten Jahren keine Nachfolgenutzung als tragfähig erwiesen. Aus diesem Grund hat der ehemalige Grundstückseigentümer das Grundstück veräußert. Der Neueigentümer hat das ehemalige Schwesternwohnheim abgerissen und beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes. Hierzu ist die Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um insbesondere Fragen von Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Ansembourgallee ,
 - im Osten durch die hinteren Grundstücksgrenzen Löher Straße 11-21,
 - im Süden durch die Grundstücksgrenzen Löher Straße 1 a, Tönisheider Straße 20 und die Tönisheider Straße,
 - im Westen durch die Hospitalstraße,
- weil damit die für die städtebauliche Entwicklung notwendigen Flächen und Grund-

stücke erfasst werden. Die Einbeziehung Löher Straße 5-9 und 3 ist erforderlich, um die zukünftige Regelung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen abschließend festzulegen.

3. Bestehendes Planungsrecht

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

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) von 1984 stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) dar. In dem in Neuaufstellung befindlichen FNP-Entwurf 2020 ist die Darstellung einer Wohnbaufläche beabsichtigt, weil ein langfristig und zwingend zu sichernder Bedarf an Krankenhauseinrichtungen an diesem Standort zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar ist. Dieser FNP ist inzwischen verbindlich, so dass dieser Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, an Stelle einer nicht mehr bedarfsgerechten Gemeinbedarfsfläche ein Wohngebiet für ein einzelnes Wohngebäude zu entwickeln. Zu diesem Zweck sollen die bisher geltenden Festsetzungen aufgegeben und durch ein reines Wohngebiet bzw. ein allgemeines Wohngebiet ersetzt werden. Das Planverfahren dient dazu die Eigentumsbildung zu fördern sowie Gebäude entsprechend dem derzeitigen Stand der Energietechnik zu entwickeln.

Das oberhalb des Tals gelegene Gebiet entlang der Ansembourgallee ist als hochwertige Wohnlage in Velbert-Neviges anzusehen. Die unmittelbare Umgebung wird durch frei stehende Einzelhausbebauung aus den 50-iger Jahren mit Grundstücksgrößen von in der Regel 500 qm und größer bei geringer Bebauungsdichte geprägt. Charakteristisch hierfür ist die Bebauung Ansembourgallee 16, 19, 21 und 23 sowie Hospitalstraße 3–7 mit einer Grundflächenzahl von 0,1 bis 0,2 bei einer überwiegenden I-geschossigen Bebauung von geringer Höhe. Nach dem derzeitigen Stand der Planungsüberlegungen besteht die Absicht, auf der Fläche des ehemaligen Schwesternwohnheims ein Einzelgebäude mit einer Grundfläche von rund 600 qm zu errichten und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für notwendige Zufahrten und hauptsächlich als Garten zu nutzen. Für eventuell spätere Bebauungsergänzungen sollen zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen an der Ansembourgallee und der Hospitalstraße als Option vorgehalten werden. Zur Begrenzung der baulichen Dichte wird zusätzlich zur GRZ von 0,2 eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festgesetzt, um gerade im Verhältnis zur Umgebungsbebauung die maximale Obergrenze einer baulichen Nachverdichtung zu begrenzen. Abweichend von der Nachbarschaft werden II-geschossige Gebäude ermöglicht, weil durch die topografisch bedingten Höhenunterschiede auch Untergeschosse als Vollgeschoss zulässig sein sollen. Durch die geplanten Festsetzungen können maximal 5 Wohngebäude unterschiedlicher Größe mit 10 Wohnungen in individueller Gestaltung errichtet werden.

Bedingt durch die Topografie und einem Höhenunterschied von ca. 18 m ist dagegen der untere Teil des Plangebiets eher dem sehr dicht bebauten Gebieten an der Tönisheider Straße und Wilhelmstraße zuzurechnen. Auf Grund dieser städtebaulich unterschiedlichen Umgebungsvoraussetzungen ist es gerechtfertigt, innerhalb des Plangebiets sich wesentlich unterscheidende Festsetzungen zu treffen. Im Verhältnis zum oberen Teil wird deshalb im unteren eine kompakte, maximal III-geschossige Bebauung ermöglicht. Bei Ausnutzung der gesamten überbaubaren Grundstücksflä-

chen ist an dieser Stelle nach Aufgabe des heutigen Krankenhauses ein Neubauvorhaben für ca. 45 Wohneinheiten denkbar. Durch die Planung wird der Bestandschutz des vorhandenen Krankenhauses nicht berührt.

Für die reinen und allgemeinen Wohngebiete werden Beschränkungen für allgemein zulässige oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen getroffen, um den Störgrad des Gebiets zu minimieren und das zulässige Nutzungsspektrum an die vorhandene Umgebungsbebauung anzupassen.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Ansembourgallee an das innerörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Diese und die Hospitalstraße sind von ihrer Dimension grundsätzlich dazu geeignet, die durch die Planänderung entstehenden Verkehre aufzunehmen. Aufgrund ihrer Lage und Größe nehmen sie nur die in den Straßen selbst entstehenden Ziel- und Quellverkehre auf. Bedingt durch die begrenzte Anzahl erschlossener Grundstücke ist auf der Ansembourgallee mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von weniger als 200 Kfz/24 h auszugehen. Die Notwendigkeit zu zwingenden Festsetzung von passivem Schallschutz besteht nach überschlägiger Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nicht. Dementsprechend können auch ohne gesonderten, rechnerischen Nachweis die für reine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte für den Schallschutz eingehalten werden. Auch bei Tönisheider Straße und Hospitalstraße handelt es sich um innerörtliche Anliegerstraßen mit noch geringerer Verkehrsmenge.

Die Ansembourgallee besteht im nordwestlichen Teil des Plangebiets aus einer Straßenverkehrsfläche mit einseitigem Gehweg. Das Flurstück 187 ist derzeit als straßenbegleitendes Grün mit Baumbestand ausgebildet. Bei Errichtung von Bauvorhaben ist nur eine Erschließung der Grundstücke von der Ansembourgallee zweckmäßig, so dass nur eine planungsrechtliche Festsetzung als Verkehrsfläche gerechtfertigt ist. Eine temporäre Weiternutzung als Straßenbegleitgrün ist dadurch nicht ausgeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist bereits durch die bisher ausgeübten Nutzungen an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Im Hinblick auf die Versorgung 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 von rund 1.144 qm wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans der mögliche Versiegelungsgrad bei Ausbau aller zulässigen Bauvorhaben auf ca. 2.100 qm erhöht. Wegen der Hanglage mit nicht auszuschließenden negativen Auswirkungen für die Unterlieger ist nicht von einer schadlosen Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer auszugehen, dementsprechend ist im Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass im Baugenehmigungsverfahren für jedes einzelne Grundstück die schadlose Versickerung, Verrieselung oder Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen ist.

7. Altablagerung

Für die Existenz von Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bestehen keine Anhaltspunkte.

8. Denkmalschutz

Die Gebäude an der Löher Straße liegen innerhalb der „Satzung für den Denkmalbereich Velbert-Neviges“. Diese erfasst den historischen Ortskern bis zum Schloß Hardenberg. Dadurch werden besondere Anforderungen an den Stadtgrundriss, die baulichen Anlagen und die Freiflächen gestellt. Durch die Satzung werden bauliche und sonstige Maßnahmen auch in der engeren Umgebung des Denkmalbereichs erlaubnispflichtig, wenn Bauvorhaben außerhalb des Denkmalbereichs das Erscheinungsbild von Schutzgegenständen innerhalb des Denkmalbereichs beeinträchtigen. Unmittelbar notwendige Festsetzungen im Bebauungsplan sind aufgrund der Satzung nicht erkennbar. Für die Genehmigung späterer Bauvorhaben gilt allerdings der oben genannte Erlaubnisvorbehalt.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die tatsächliche Inanspruchnahme von Flächen angrenzend an das Plangebiet ist derzeit sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während die Flurstücke an Löher Straße und Tönisheider Straße neben der Bebauung eine hierfür typische intensive Gartenutzung aufweisen, sind die unbebauten Grundstücke oberhalb des Krankenhauses durch Gartenanlagen geprägt. Im Plangebiet besteht oberhalb des Krankenhauses eine parkähnlich gestaltete Freifläche mit umfangreicherem älterem Baumbestand. Gemäß § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Hierzu gehört es einerseits, Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sowie andererseits Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden und auszugleichen. § 1 a Absatz 3 BauGB beinhaltet darüber hinaus die Regelung, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Letzteres trifft für diesen Bebauungsplan zu, da Eingriffe bereits aufgrund geltenden Ortsrechts möglich waren.

Die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß erfolgt durch die GRZ. Eine Festsetzung von Flächen für zu erhaltende Bäume und Sträucher oder von Einzelbäumen wird nicht weiterverfolgt, weil bei Abwägung der Belange der Landschaftspflege gegenüber den Belangen der Innenentwicklung letzterem angesichts der städtebaulichen Ortslage ein größeres Gewicht zugestanden wird.

10. Spielflächennachweis

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befindet sich an der Emil-Schniewind-Straße eine ausreichen große Spielmöglichkeit, so dass auch ohne Einzelnachweis eine gute flächen- und bedarfsgerechte Versorgung besteht. Außerdem sind im Plangebiet selbst ausreichende Gartengrundstücke mit Spielmöglichkeiten für Kleinkinder herstellbar.

11. Bodenordnung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen können sich insbesondere durch die Bildung von zweckmäßig gestalteten Grundstücken im 2 WR - Gebiet an der Hospitalstraße ergeben, weil für die Erschließung des hinterliegenden Grundstücks eine private Zufahrt erforderlich ist. Aufgrund der Festsetzungen können parallel zu den Straßen maximal 4 Gebäude mit 8 Wohnungen errichtet werden. Eine eindeutig verbindliche Festsetzung einer öffentlichen Zufahrt für diesen Hinterlieger ist entbehrlich, weil alle Grundstücke einem Eigentümer gehören und eine Zufahrt privatrechtlich gesichert werden kann.

Auf der Grundlage dieses Entwurfs ergeben sich nach dem derzeitigen Stand keine von der Stadt Velbert zu tragenden Erschließungskosten.

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. Der Anregung zur Untersuchung des Schwesternheims auf Lebensstätten von Mauerseglern oder Zwergfledermausarten wird nicht gefolgt, weil es durch die Bauart des Gebäudes augenscheinlich keine Hinweise auf eine derartige temporäre oder dauerhafte Nutzung gibt.

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 Abriss der Altbausubstanz und einer Neubebauung ist ein unvermeidbarer Eingriff in den inzwischen entstandenen Baum- und Strauchbewuchs verbunden. Die zwischenzeitlich erfolgte Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie Lage und Dimensionierung der Gebäudeplanung ist angesichts der parkähnlichen Vorprägung des Grundstücks als nicht angemessen zu bezeichnen. Im Vergleich zur vorherigen Bestandsituation wird bereits durch ein inzwischen konkretisiertes Neubauvorhaben eine Bodenversiegelung im Umfang der Altbebauung erzeugt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 14.260 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.

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13 a 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 10.03.2009 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 31.03.2009 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 23.07.2009 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 27.08.2009 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 26.02.2010 in der Zeit vom 08.03.2010 bis 07.04.2010.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 04.03.2010 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 07.04.2010 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)	03.08.2009	
(2)		15.03.2010	
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)	29.07.2009	
(2)			
(--)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-		
(--)			
(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)	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			
(2)		05.03.2010		
(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	21.08.2009		
(2)		06.04.2010		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		24.08.2009	
(2)			07.04.2010	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld -			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	24.07.2009		
(2)		04.03.2010		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	12.08.2009		
(2)		25.03.2010		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)		08.03.2010		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	27.07.2009		
(2)		29.03.2010		
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	19.08.2009		
(2)		08.03.2010		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn	21.08.2009		
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)		10.03.2010		
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege		09.09.2009	
(2)				

(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)			
(2)		09.03.2010		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	03.08.2009		
(2)		09.03.2010		
(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)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	12.08.2009		
(2)		08.03.2010		
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	21.08.2009		
(2)		10.03.2010		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-	13.08.2009		
(2)		08.03.2010		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	25.08.2009		
(2)		09.03.2010		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Thyssengas			
(2)		05.03.2010		
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	29.07.2009		
(2)		16.03.2010		
(1)	Velberter Netz GmbH			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	10.08.2009		
(2)				
(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.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 26.02.2010 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 08.03.2010 bis 07.04.2010 informiert.

In dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Velbert, 02.07.2010

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

(gez. Wendenburg)
Beigeordneter/Stadtbaurat