

Begründung gem. § 9(8) BauGB

Bebauungsplan Nr. 610.02 - Grünstraße - 2. Änderung



Velbert, im Dezember 2010

**Begründung gem. § 9(8) Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Nr. 610.02 - Grünstraße - 2. Änderung****Inhaltsverzeichnis**

I.	Erläuterung der Planung	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Plangebietsgrenzen	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	3
4.	Ziel und Zweck der Planung	4
5.	Art der baulichen Nutzung.....	4
6.	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	4
7.	Erschließung.....	4
8.	Immissionen	4
9.	Altablagerungen	5
10.	Natur und Landschaft	5
11.	Ver- und Entsorgung.....	5
12.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
13.	Spielflächennachweis	5
14.	Bodenordnung.....	5
15.	Kosten	5
II.	Umweltbericht	6
III.	Beteiligungsverfahren	7
1.	Aufstellung des Planverfahrens.....	7
2.	Beteiligung der Behörden.....	7
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	10

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Im Hinblick auf die derzeit städtebaulich unbefriedigende Situation im Umgebungsbereich des Gebäudes Blumenstraße 3 sowie vor dem Hintergrund einer Sanierung und Umnutzung des Gebäudes ist eine Änderung des bisherigen Ortsrechts erforderlich. Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Maßnahmen unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Situation.

2. Plangebietsgrenzen

Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Velbert Flur 37: Flurstück Nr. 207/138; 306; 378; 379; 381; 382; 405; 406; 424; 427; 454 tlw. und 501. Insgesamt wird durch diese Grundstücke das regelungsbedürftige Gebiet erfasst.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der Bebauungsplan liegt nicht im Landschaftsplan des Kreises Mettmann

Der Flächennutzungsplan 2020, der im Frühjahr 2010 festgestellt und genehmigt wurde, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche innerhalb des Siedlungsschwerpunktes „Stadtzentrum“ dar (Abb. 1). Die angrenzenden Straßen Offerstraße und Grünstraße sind als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Nutzungsänderung und einzelne Erweiterungen planungsrechtlich zu sichern. Zu diesem Zweck werden das Maß der baulichen Nutzung sowie bisherige Regelungen zu notwendigen Stellplätzen geändert.

5. Art der baulichen Nutzung

Für die bauliche Nutzung ist Kerngebiet vorgesehen. Das Plangebiet wird im nordöstlichen Bereich von geschlossener Bebauung unterschiedlicher Höhe bestimmt. Die vorhandene Bebauung weist eine typische Mischung mit Verkaufs-, Wohn- und Gewerbeflächen sowie Dienstleistungsflächen auf. Letztere werden vorwiegend durch Banken, Gastronomie und einem Gesundheitshaus genutzt. Nach Westen schließt sich eine öffentliche Grünfläche als Park- und Spielplatzfläche an.

6. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für die Grundflächen- und Geschossflächenzahl festgesetzt, um einen möglichst hohen Planungsspielraum zu gewährleisten. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise und die gestaffelte Festsetzung der Vollgeschosse von I bis V trägt der vorhandenen Substanz Rechnung und erlaubt geringfügige Erweiterungen.

Aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich werden zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten und Wettbüros) ausgeschlossen, um die, für zentrale Versorgungsbereiche notwendigen, Angebote für Verkaufs- und Dienstleistungsflächen mit den im Plangebiet vorhandenen Verkaufsflächenpotentialen gezielt zu entwickeln und keinen städtebaulich negativen Nutzungen Vorschub zu leisten. Im Umgebungsbereich sind ausreichend Kerngebietsnutzungen vorhanden, die eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Sexshops und Wettbüros ermöglichen.

Die bisherige Festsetzung einer Parkpalette soll im Hinblick auf die Notwendigkeit entfallen. Stattdessen ist eine Stellplatzfläche vorgesehen, die zum Nachweis der notwendigen Stellplätze herangezogen wird. Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit soll die Fußläufigkeit von der Grünstraße zur Blumenstraße gewährleisten.

Für die vorhandene Grünfläche, die als Park- und Spielplatzanlage genutzt wird, wird keine Nutzungsabgrenzung festgesetzt um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für diese Fläche zu behalten, die als Hauptzugang zum mittleren Abschnitt der Fußgängerzone stadtbildprägend wirkt. Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sichert dabei die Erschließung des Gebäudes Blumenstraße 6.

7. Erschließung

Die Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen Friedrichstraße; Blumenstraße; Grünstraße sowie einer Stichstraße zur Grünstraße gewährleistet. Der Bereich der Blumenstraße, der als Fußgängerbereich gestaltet und ausgebaut ist, wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festgesetzt.

8. Immissionen

Im Plangebiet sollen überwiegend kerngebietstypische Nutzungen entwickelt werden. Im Hinblick auf den Immissionsschutz gibt es keine Anhaltspunkte für Einschränkungen der beabsichtigten Nutzungen.

Durch die ausschließlich geplante private Nutzung der Stellplatzfläche durch Anlieger und Bewohner der umliegenden Bebauung, die teilweise bereits heute stattfindet, ist nicht zu erwarten, dass die Lärmgrenzwerte für ein Kerngebiet von tags 65 dB(A) und nachts von 55 dB(A), (schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1), überschritten werden.

9. Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenflächen, die im 19. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten des Kreises Mettmann aufgeführt und beschrieben sind; jedoch der Altstandort Nr. 48982. Da im bestehenden Bebauungsplan keine Kennzeichnung oder Hinweise vorhanden sind, ist es angebracht auf die vorhandene Fläche des Altstandortes hinzuweisen und bei entsprechenden Maßnahmen die zuständige Fachbehörde zu beteiligen.

10. Natur und Landschaft

Für den von der Planaufstellung betroffenen Bereich existieren derzeit 3 rechtsverbindliche Bebauungspläne, die außer den vorhandenen Gebäuden keine weiteren Bauflächen ausweisen. Aufgrund der Neuplanung können geringfügig Flächen erstmalig neu bebaut werden.

Da dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird und die Größe der Grundfläche weniger als 20000 qm beträgt, gilt dieser Eingriff als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

11. Ver- und Entsorgung

Die Entwicklungsflächen sind bereits heute an bestehende Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Im Hinblick auf die Versorgungsträger gibt es zum derzeitigen Verfahrensstand keine Erkenntnisse, die darauf hindeuten, dass Kapazitäten überlastet sind oder Umstrukturierungen erforderlich werden. Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserhauptsammler zur Kläranlage „Abtsküche“.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch den Planbereich nicht berührt, da Objekte, die dem Schutz oder der Pflege unterliegen, weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind.

13. Spielflächennachweis

Der Nachweis einer ausreichenden flächen- und bedarfsgerechten Spielflächenversorgung ist nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Wohneinheiten geplant sind.

14. Bodenordnung

Zur Realisierung der geplanten Vorhaben ist die Veräußerung und Entwidmung öffentlicher Flächen erforderlich. Darüber hinausgehende bodenordnende Maßnahmen sind zur Zeit nicht erkennbar. Falls sich diese Notwendigkeit später ergibt, soll der Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

15. Kosten

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt für Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine Kosten.

II. Umweltbericht

Da der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird, das Plangebiet weniger als 20000 qm Grundfläche hat, Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht zulässig sind und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter nicht vorliegen, ist ein Umweltbericht entbehrlich.

Zum Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor, die auf schützenswerte Flora und Fauna hinweisen. Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum ist nicht bekannt.

Von weiterreichenden Umweltauswirkungen der Planung, die über die „Quartiersgrenzen“ hinausgehen, ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht auszugehen.

Im Plangebiet werden keine naturnahen Biotopstrukturen beansprucht. Es finden keine Eingriffe in gestaltete Gartenbereiche statt. Wichtige Wechselbeziehungen zu den angrenzenden Siedlungsbereichen sind nicht anzunehmen. Demnach sind durch das Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Das Plangebiet besitzt keine kleinklimatische Ausgleichsfunktion. Eine Beeinträchtigung der Luftqualität im Velberter Innenstadtbereich ist nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Landschaft ist auf Grund der Innenstadtlage auszuschließen.

Aus der Abfrage der Landschaftsinformationssammlung haben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten bzw. geschützter Biotope ergeben. Es kann somit derzeit davon ausgegangen werden, dass bei einer Umsetzung der Planung kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 14.09.2010 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 30.09.2010 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 08.10.2010 von der Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zu den beabsichtigten und eingeleiteten Planungen und Maßnahmen bis zum 10.11.2010 Stellung zu nehmen.

	Behörde	Stellungnahme ohne Anregung vom:	Stellungnahme mit Anregung vom:	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(2)				
(1)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband (BRW)	18.10.2010		
(2)				
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-	Klärung mit	I.2 Ordnung steht noch aus	
(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 GEHNEHMIGUNGSPFLICHIGE 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			
(2)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
---	Gelsenwasser AG -nur wenn Langenberg betroffen ist--			

(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	11.11.2010		
(2)				
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		05.11.2010	
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefel -d	02.11.2010		
(2)	<i>ab 03/09 wieder beteiligen</i>			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	08.10.2010		
(2)	<i>ab 03/09 wieder beteiligen</i>			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)	<i>ab 03/09 wieder beteiligen</i>			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	22.10.2010		
(2)	<i>ab Jan. 2008</i>			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	14.10.2010		
(2)				
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	LVR- Amt für Bodendenkmalpflege -	26.10.2010		
(2)				
(1)	LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland			
(2)				

(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)	12.10.2010		
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	18.10.2010		
(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-			
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-	13.10.2010		
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	12.10.2010		
(2)				
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
---	Stadtwerke Heiligenhaus			
---	--nur wenn V-West betroffen ist--			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	21.10.2010		
(2)				
(1)	Thyssengas GmbH	19.10.2010		
(2)				
(1)	Velberter Netz GmbH			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	03.11.2010		
(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 30.09.2010 in der Zeit vom über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 11.10.2010 bis 10.11.2010 informiert.

In dieser Zeit ging keine private Anregung ein.

Velbert, im Dezember 2010

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez.

(Wendenburg)
Beigeordneter/Stadtbaurat