

Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 625.01 - Gemeindezentrum Kostenberg -

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.	Immissionen	4
7.	Ver- und Entsorgung	4
II.	Umweltbericht	5
III.	Beteiligungsverfahren	6
1.	Aufstellung des Planverfahrens	6
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 Planentwurfs	9

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 625 - Kostenberg - setzt am Ende der Straße „Bartelskamp“ Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Gemeindehaus“, „Schule/Sportanlagen“ sowie „Volksschule“ fest. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Gemeindezentrum Kostenberg, ein Kindergarten sowie eine Grundschule mit Turnhalle verwirklicht worden. Auf dem Gelände des Gemeindezentrums ist die Errichtung von Altenwohnungen mit einer daran angeschlossenen Demenzstation beabsichtigt. Da derartige Nutzungen planungsrechtlich der Nutzungsart Wohnen zuzurechnen sind, ist bei der Errichtung von privaten Wohn- und Pflegeeinrichtung die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit der Planänderung sind auch eine Optimierung dieser Innenbereichsflächen und eine Verbesserung der heutigen Erschließungssituation beabsichtigt.

2. Geltungsbereich

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans beinhaltete folgende Flurstücke: 1266, 1273, 1274, 1482, 1495, 1496, 1523, 1712, 1713, 1744 (teilweise), 1745 (teilweise).

Bei der Ausarbeitung des Entwurfs ergab sich, dass auch westlich der Grundschule Kostenberg eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Volksschule“ ausgewiesen ist, die tatsächlich als Parkanlage hergestellt und genutzt wird. Die Ein-

beziehung dieser Fläche in diesen Bebauungsplan ist städtebaulich sinnvoll, weil auf absehbare Zeit keine Grundschulerweiterung auf diesem Grundstück erfolgen soll und eine planungsrechtliche Anpassung an die tatsächliche Grundstücksnutzung gerechtfertigt ist.

Die Verkleinerung des Geltungsbereichs um das Flurstück 1712 an der Königsberger Straße ist gerechtfertigt, weil dieses Flurstück nicht im geltenden Bebauungsplan Nr. 625 - Kostenberg – liegt und hierfür kein städtebauliches Regelungsbedürfnis besteht.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der geltende Regionalplan (GEP 99) weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Landschaftsplan des Kreises Mettmann.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar und die Standorte von Gemeindezentrum, Schule und Turnhalle sind als öffentliche Einrichtungen gekennzeichnet. Westlich an das Plangebiet angrenzend ist die Parkanlage Kostenberg als Grünfläche dargestellt. Insbesondere durch Erweiterung des Plangebiets entwickelt der Bebauungsplan die Darstellung des Flächennutzungsplans.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, durch Nachverdichtung den Innenbereich zu stärken und an einem zentral gelegenen Standort im Stadtteil nachfragegerechte Wohnbauflächen zu entwickeln. Der Plan dient insbesondere dazu, die Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerung zu erfüllen und in einem geringen Umfang die Eigentumsbildung zu fördern.

Zu diesem Zweck sollen die bisher geltenden Festsetzungen als Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden, damit auch ein nicht gemeinbedarfsorientierter Träger Wohnnutzungen verwirklichen kann. Die Änderung dient auch dazu, eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen sowie nachfragegerechte Wohnungsgrößen und -formen entsprechend dem derzeitigen Stand der Gebäude- und Energietechnik zu realisieren.

Als Nutzungsart ist auf dem Flurstück 1496 (heute Gemeindezentrum) ein allgemeines Wohngebiet geplant, um die Entwicklung einer kompakten Wohnanlage für ältere Menschen zu ermöglichen. Mit Bestandteil der Wohnanlage ist eine Station zur Betreuung und Pflege demenzkranker Menschen. Das im Gebiet angesiedelte Gemeindezentrum Kostenberg ist eine Anlage für soziale Zwecke in kirchlicher Trägerschaft und ist (gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO) allgemein in einem WA-Gebiet zulässig. Um zu verhindern, dass andere nicht integrierbare Nutzungen an diesem Standort entstehen – wie beispielsweise Tankstellen -, wird von der Möglichkeit (des § 1 Absatz 6 BauNVO) Gebrauch gemacht, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem WA-Gebiet auszuschließen. Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets wird dadurch nicht verändert, weil es sich einerseits bereits um eine Bestandsnutzung handelt und andererseits die Baugebietsgröße keine weiteren Nutzungen ermöglichen sollte.

Die Umgebungsbebauung an Königsberger und Schopenhauer Straße wird nur durch Wohngebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Diese zeichnen sich durch eine Dichte unterhalb der für reine Wohngebiete üblichen Obergrenzen aus (ca. GRZ = 0,2, GFZ = 0,5). Nördlich des Memeler Weges befindet sich eine Freifläche, die in der Vergangenheit für den Freiluftsport genutzt wurde. Da der Schule un-

mittelbar eine Turnhalle zugeordnet ist und ausreichend große Freiflächen auf dem Schulgelände bestehen, kann diese Fläche überplant und für eine moderate Entwicklung von Wohngebäuden genutzt werden. Auf der Basis eines Bebauungsvorschlags sind in dem 1 WR-Gebiet 10 Wohngebäude als Einzelhäuser vorgesehen.

Mit dieser Entwicklung im Geltungsbereich wird das Ziel verfolgt, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung insbesondere der Eigentumsbildung und der energetischen Gebäudetechnik nach heutigen Maßstäben zu fördern. Dabei wird die Empfehlung der Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Velbert (von 2009) nach individuell gestaltbaren, freistehenden Einzelhäusern in überschaubarer Anzahl berücksichtigt.

Bei den 2 und 3 WR-Gebieten handelt es sich um teilweise schon vorhandene Wohngebäude, die im Zusammenhang mit der schulischen Nutzung errichtet wurden. Eine zwingende Bindung an die Gemeinbedarfsnutzung „Schule“ ist allerdings nicht mehr gerechtfertigt, sodass durch die Festsetzung eines WR-Gebiets auch eine private Nutzung ohne Bindung an den Gemeinbedarfszweck möglich wird. Der für die Nutzung notwendige Stellplatzbedarf ist entweder auf dem Grundstück selbst (3 WR-Gebiet) oder innerhalb einer Gemeinschaftsanlage in fußläufig noch annehmbarer Entfernung nachzuweisen.

Für die im Plangebiet bestehende Schule einschließlich Turnhallengebäude werden innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, um den Bestand aber auch noch Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern. Darüber hinausgehende Erweiterungen sind angesichts des absehbaren Schulbedarfs nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird auch auf die westlich angrenzende Grundstücksfläche als Gemeinbedarfsfläche verzichtet und stattdessen – dem Bestand entsprechend – eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt. Als Neufestsetzung wird auf der Gemeinbedarfsfläche (Schule) eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen, um den durch die Schulnutzung verursachten Stellplatzbedarf auf dem Grundstück selbst nachweisen zu können. Die mit einem Gehrecht zu belastende Fläche soll die vorhandene Fußwegeverbindung zwischen den Straßen „Am Kostenberg“ und „Am Hardenberger Hof“ dauerhaft erhalten.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist heute durch die Straße „Bartelskamp“ an das innerörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Diese Straße ist von ihrer Dimension grundsätzlich dazu geeignet, die durch die Planänderung entstehenden Verkehre aufzunehmen. Da sie im Plangebiet endet, nimmt sie nur den durch die angeschlossenen Nutzungen verursachten Ziel- und Quellverkehr auf.

Das Erschließungskonzept sieht einen Wohnweg von der Straße „Bartelskamp“ vor, um durch einen als Mischfläche ausgebauten verkehrsberuhigten Bereich eine eigenständige Erschließung der im westlichen Teil des Plangebiets geplanten Bebauung zu sichern. Die Erschließungslösung sieht ebenfalls vor, dass die Altenwohnungen von der vorhandenen Parkplatzzufahrt erschlossen werden. Die notwendige Querung des Fußweges zur Straße „Am Lindenkamp“ kann durch entsprechende Materialien so gestaltet werden, dass der Vorrang für den Fußgängerverkehr deutlich wird.

Für die notwendige Erschließung von Zufahrten zur Straße „Bartelskamp“ sind Erschließungsverträge mit den Vorhabenträgern erforderlich.

6. Immissionen

Bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans können ca. 37 -40 Wohneinheiten in Wohngebäuden bzw. ca. 8 Pflegeplätze entstehen. Das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 250 Kfz-Fahrten / Tag führt nur an dem Bestandsgebäude Bartelskamp 55 zu einer Überschreitung der für reine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A), sodass wegen der Straßennähe passiver Schallschutz festgesetzt werden muss. Für die östlich angrenzenden Gebiete (Kindergarten und Wohngebäude Bartelskamp) gelten die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets des Bebauungsplans Nr. 625. Im Bereich des verkehrsberuhigten Bereichs zwischen 1 WA und 1 WR entstehen planbedingt weniger als 100 Kfz-Fahrten / Tag, sodass die für reine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte eingehalten werden.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das bereits 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.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Entwässerung an das vorhandene Entsorgungsnetz angeschlossen. Im Verhältnis zu den bereits bestehenden Entsorgungsflächen werden ca. 4.200 qm (2140 qm im WA und 2060 qm in den WR-Gebieten) zusätzliche Fläche versiegelt. Für das WA- + 1-WR-Gebiet wurden hydrogeologische Gutachten erstellt, um die Möglichkeiten der Regenwasserentsorgung zu prüfen. Aufgrund von Rammkernsondierungen kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass im Bereich des WA-Gebiets „eine Versickerung der Niederschläge auf dem Grundstück ... nicht empfohlen werden kann, weil die Voraussetzungen einer ausreichend mächtigen Schlufflage über dem verwitterten Festgestein nicht gegeben sind und eine abfallende Hanglage vorliegt. Das Niederschlagswasser ist daher der Kanalisation zuzuführen.

Im Bereich des 1WR-Gebiets ist unter Berücksichtigung der Mächtigkeit des Schluffs von 1,3m bei ausreichender Dimensionierung eine Versickerung über ein Rigolen- bzw. Mulden-Rigolen-System möglich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans von nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einzelhäusern stehen für jedes Einzelgrundstück ausreichend Flächen für die Dimensionierung einer Versickerung zur Verfügung. Nachweis und Dimensionierung ist in Abhängigkeit von den geplanten Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8. Altablagerungen

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde für das 1 und 2 WR-Gebiet eine Gefährdungsabschätzung beauftragt. Auf der Grundlage von Rammkernsondierungen an unterschiedlichen Stellen wurden Bodenaufbau und Bodenbeschaffenheit ermittelt. „Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund einer durchweg normalen Lagerungsdichte von durchschnittlichen Gründungskosten ausgegangen werden. Der anstehende verwitterte Fels (Schluff mit zur Tiefe zunehmendem Anteil an Gesteinsbruchstücken) bildet durchweg die Gründungssohle und wurde im Rahmen der Untersuchungen schwach feucht bis feucht angetroffen. Mit drückendem Grundwasser oder Staunässe ist nicht zu rechnen“ (Anlage 1, S. 12). Die im Bereich des 1 WR-Gebiets angetroffene Asche/Schlacke kann im Rahmen der Bebauung entfernt und unter der Verkehrsfläche eingebaut werden. Sie stellt aus fachgutachterlicher Sicht kein Gefährdungspotenzial auf die Schutzgüter dar.

9. Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vorher zulässig waren. Der noch geltende Bebauungsplan Nr. 625 – Kostenberg – lässt sowohl im WA-Gebiet als auch in den WR-Gebieten eine fast unbegrenzte Überbauung zu. Im Verhältnis dazu wird nun durch Baugrenzen, Grundflächenzahl und Bauweise eine wesentlich geringere Bebauungsdichte festgesetzt.

10. Spielflächen

Durch den Bebauungsplan werden ca. 13 Wohneinheiten geschaffen, die allenfalls zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahl im Einzugsbereich führen. Insgesamt verändert sich der Bedarf an Spielflächen im Einzugsbereich daher nicht. Das Bedürfnis an kleinkindgerechten Spielflächen kann auf den einzelnen Wohngrundstücken oder im wohnungsnahen Umfeld gedeckt werden.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Planung sind zurzeit nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit dafür ergibt, bildet dieser Bebauungsplan hierfür die Grundlage. Zur Sicherung der notwendigen Stellplätze für das 2WR-Gebiet kann es erforderlich werden, einen Fußweg im 1WR-Gebiet als Verbindung zu Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschaftsstellplätzen herzustellen. Die konkrete Lage dieses Fußweges wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um den Spielraum bei der individuellen Grundstücksaufteilung für Einzelhäuser nicht unnötig einzuschränken.

12. Kosten

Der Stadt Velbert können auf der Grundlage einer ersten Kostenschätzung für die Erschließungsstraße Kosten in Höhe von 80.000,- € entstehen, wovon ein städtischer Anteil von 10% zu tragen ist. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung wird davon ausgegangen, dass sie kostendeckend realisierbar ist.

II. Umweltbericht

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 30.057 qm. Aufgrund der Planänderung ist eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm vorgesehen, so dass die Planung voraussichtlich keine Umweltauswirkungen hat. Die durch Bautätigkeiten bedingten Auswirkungen sowie die verkehrlichen Auswirkungen sind als gering zu werten. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung von planungsrechtlich bereits bebaubaren Innenbereichsflächen. 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.

Der Unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere im Plangebiet nicht bekannt. Nach dieser Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht berührt.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 09.02.2010 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 18.03.2010 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 23.04.2010 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 26.05.2010 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 09.02.2011 in Zeit vom 17.02.2011 bis 18.03.2011. Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 16.02.2011 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und aufgefordert bis zum 18.03.2011 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)		18.05.2010
(2)			18.03.2011
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)	26.05.2010	
(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)	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)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	25.05.2010		
(2)		16.03.2011		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		21.05.2010	
(2)			16.03.2011	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld			
(2)	<i>ab 03/09 wieder beteiligen</i>			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	23.04.2010		
(2)	<i>ab 03/09 wieder beteiligen</i>	16.02.2011		
(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	25.05.2010		
(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	12.05.2010		
(2)		14.03.2011		
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	23.04.2010		
(2)		16.02.2011		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn			
(2)				
(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)	29.04.2010		
(2)		22.02.2011		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)				
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	04.05.2010		
(2)		28.02.2011		
(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-	23.04.2010		
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-	10.05.2010		
(2)		18.02.2011		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	23.04.2010		
(2)		17.02.2011		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
---	Stadtwerke Heiligenhaus			
----	--nur wenn V-West betroffen ist--			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		17.05.2010	
(2)				
(1)	Thyssengas GmbH	23.04.2010		
(2)		17.02.2011		
(1)	Velberter Netz GmbH			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	18.05.2010		
(2)		17.03.2011		
(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 29.03.2010 am 22.04.2010 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen folgende Stellungnahmen ein.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	<i>Prüfung</i>
Herr P. Es bestehen Bedenken, weil keine anderen Nutzungsmöglichkeiten geprüft seien. Die Anwohner würden durch Lärm, Abgase und Verschmutzungen unzumutbar beeinträchtigt. Die Veräußerung von Grundstücken zum Zweck der Bebauung wird abgelehnt.	30.04.2010	Den Bedenken wird nicht gefolgt.
Herr Dr. F. Es bestehen Bedenken, weil die Neubebauung nicht ausreichende Abstände einhalte. Außerdem sei die Neubebauung zu hoch und finde keine Zustimmung.	26.04.2010	Den Bedenken wird nicht gefolgt.
Herr Sch. Es bestehen Bedenken gegen die Aufgabe des katholischen Kindergartens. Außerdem wird die Notwendigkeit zur Errichtung altengerechter Wohnungen bezweifelt. Die zusätzliche Wohnbebauung auf einer Spielfläche wird abgelehnt.	06.07.2010	Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.
Herr Oe. + Frau B. Es bestehen Bedenken gegen die Planung, weil angenommen wird, dass durch die Ansiedlung der Bodenwert der Nachbarbebauung erheblich gemindert werde	29.04.2010	Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

3.2 Auslegung des Planentwurfs

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 09.02.2011 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 17.02.2011 bis 18.03.2011 informiert. In dieser Zeit ging keine private Stellungnahme ein.

Velbert, 25.03.2011

Stadt Velbert
 Der Bürgermeister
 In Vertretung

gez. Wendenburg
 Beigeordneter/Stadtbaurat



Anlagen zu dieser Begründung:

1. Santec Fuchs: Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 625.01 – Gemeindezentrum Kostenberg -, Hürth, 03.09.2010
2. Santec Fuchs: Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 625.01 – Gemeindezentrum Kostenberg -, Hürth, 03.09.2010
2. Santec Fuchs: Hydrogeologisches Gutachten zum BV Seniorenzentrum Kostenberg, Bebauungsplan Nr. 625.01 - Gemeindezentrum Kostenberg -, Hürth, 16.12.2010