Begründung zum Bebauungsplan Nr. 713 a – Langenhorst Blatt 2 – 4. Änderung

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 713 a - Langenhorst Süd - vom 01.08.1966 enthält in einem Teilbereich die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes (WS-Gebiet). Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 28.04.2004 entschieden, dass Kleinsiedlungsgebiete dann funktionslos geworden sind, wenn keine Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln dauerhaft betrieben wird oder betrieben werden soll und sich die Bewohner durch ihre tatsächliche Grundstücksnutzung darauf eingestellt haben. Da dies auch für den Bebauungsplan Nr. 713 a - Langenhorst Süd - zutrifft, soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass statt eines Kleinsiedlungsgebietes ein reines Wohngebiet (WR-Gebiet) festgesetzt wird.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Kleinsiedlungsgebiete (WS-Gebiet) sollen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dienen. Dementsprechend sind in WS-Gebieten allgemein zulässig:

1. Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe;
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nur ausnahmsweise können beispielsweise sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden.

Die tatsächlich ausgeübte Eigenart der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet entspricht dem nicht mehr, weil der Kleinsiedlungscharakter mit landwirtschaftlicher Selbstversorgung nicht mehr dauerhaft betrieben wird und dies angesichts der tatsächlichen Grundstücksgrößen und -formen auch nicht realisierbar ist. Daher ist die Änderung dieser Festsetzung anzustreben.

Reine Wohngebiete (WR-Gebiete) dienen nur dem Wohnen. Andere Nutzungen (wie beispielsweise Gartenbaubetriebe) sind dort nur ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht weit eher der tatsächlich heute ausgeübten Grundstücksnutzung. Vor dem Hintergrund der Gefahr eines funktionslos werdenden Planes ist deshalb die Änderung als Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse gerechtfertigt.

Durch die Planänderung sind keine wesentlichen Auswirkungen erkennbar, weil bereits heute nur Wohngebäude im Plangebiet bestehen. Auswirkungen können sich im Einzelfall durch Möglichkeiten der Nachverdichtung ergeben, weil die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen relativ weit gefasst ist. Dies war aber auch bisher planungsrechtlich zulässig. Diese Möglichkeiten zur Nachverdichtung sind allerdings durch die Beschränkung der Baudichte (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) begrenzt und haben nur unwesentliche Auswirkungen in diesem bereits besiedelten Bereich zur Folge.

3. Erschließung und sonstige Belange

Durch die Änderung der Art der Nutzung sind weder Erschließung noch andere Belange berührt.

II. Umweltbericht

Durch die Änderung von geltendem Planungsrecht können die Gemeinden die Zulässigkeit von Nutzungen an die tatsächlich ausgeübte Nutzung anpassen. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, um die festgesetzte Nutzungsart eines Kleinsiedlungsgebietes in ein reines Wohngebiet zu ändern. Hierdurch wird weder der Umweltzustand selbst, noch dessen prognostizierbare Entwicklung einschließlich der erwartbaren Umweltauswirkungen gegenüber Schutzgütern erheblich beeinflusst, weil alle sonstigen Festsetzungen (beispielsweise der Bebauungsdichte, der Geschossigkeit und der überbaubaren Grundstücksflächen) im derzeit rechtskräftigen Umfang bestehen bleiben sollen und können. Dementsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen nicht vorgesehen, weil der Geltungsbereich bereits in seinen wesentlichen Bestandteilen bebaut ist und einem komplett bebauten Siedlungsbereich angehört.

Die Überwachung von Auswirkungen der Planung erfolgt im vorliegenden Fall durch städtebauliche Stellungnahmen zu Bauvorhaben. Dies schließt auch eine kontinuierliche Beobachtung erheblicher Auswirkungen ein.

III. Teilnahmeverfahren (gem. §§ 3 Abs.1 und 2 und 4 Abs. 1 und 2)

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 21.03.2006 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 30.05.2006 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 25.02.2009 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 27.03.2009 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 10.03.2011 in der Zeit vom 21.03.2011 bis 21.04.2011.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 16.03.2011 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 21.04.2011 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)	12.03.2009		
(2)		18.03.2011		

(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewe- sen (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	16.03.2009		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenchaftsmanagement			
(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	27.03.2009		
(2)		15.04.2011		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann	25.03.2009		
(2)		20.04.2011		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	17.03.2009		
(2)		16.03.2011		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld-			

(2)		15.04.2011		
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	01.04.2009		
(2)	ab Jan. 2008	05.04.2011		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)		01.04.2011		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	28.02.2009		
(2)		01.04.2011		
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	26.02.2009		
(2)		21.03.2011		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	25.03.2009		
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)	02.03.2009		
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	04.03.2009		
(2)		11.04.2011		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
(2)		31.03.2011		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen	02.03.2009		
(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-	05.03.2009		
(2)				
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	05.03.2009		
(2)		28.03.2011		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-	16.03.2009		
(2)		11.04.2011		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	26.02.2009		
(2)		17.03.2011		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			

(2)				
---	Stadtwerke Heiligenhaus			
----	--nur wenn V-West betroffen ist--			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	03.03.2009		
(2)		17.03.2011		
(1)	Thyssengas			
(2)		28.03.2011		
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	18.03.2009		
(2)		21.04.2011		
(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 28.11.2008 am 17.12.2008 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 10.03.2011 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 21.03.2011 bis 21.04.2011 informiert.

In dieser Zeit ging keine private Anregung ein.

Velbert, im Mai 2011

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat