



STADT VELBERT

**Bebauungsplanentwurf Nr. 218 - Auf der Egge - 1. Änderung-
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**



Velbert, im April 2012

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanentwurf Nr. 218 - Auf der Egge - 1.Änderung

Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterung der Planung	3
1. Planungsanlass	3
2. Plangebietsgrenzen.....	3
3. Bestehendes Planungsrecht	3
4. Ziel und Zweck der Planung	5
5. Art der baulichen Nutzung.....	5
6. Maß der baulichen Nutzung.....	5
7. Bauweise und Gestaltung	6
8. Erschließung.....	6
9. Boden	6
10 Natur und Landschaft.....	6
Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	6
Naturschutzrechtliche Erheblichkeitsprüfung	6
Waldsaum	6
11. Ver- und Entsorgung	7
13. Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
14. Spielflächen	7
15. Bodenordnung.....	7
16. Kosten und Finanzierung.....	7
II. Umweltbericht.....	8
III. Beteiligungsverfahren.....	9
1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens	9
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	9
3. Beteiligung der Öffentlichkeit	12

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Das Plangebiet liegt nördlich der Voßnacker Straße, in der Nähe des westlichen Ortseingangs von Velbert-Langenberg.

Für die von der Planung betroffenen Grundstücke existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 218 - Egge - aus dem Jahr 1975. Dieser setzt dort seit 36 Jahren eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Spielplatz* fest, die nie realisiert wurde.

Zum einen verfügt der Einzugsbereich des Wohngebietes über eine ausreichende Versorgung mit Spielflächen, zum anderen stehen aufgrund der Ortsrandlage und der großen privaten Freiflächen zahlreiche Flächen im direkten Wohnumfeld zur Verfügung.

Da kein Bedarf zur Realisierung dieser Fläche mehr zu ermitteln ist, folgt die Stadt Velbert mit der Durchführung dieses Verfahrens dem Antrag der Grundstückseigentümer zur Änderung des Bebauungsplanes für eine kleinteilige Wohnbauflächenentwicklung. Die Verdichtung eines bereits erschlossenen Gebietes sowie der schonende Umgang mit der Ressource Grund und Boden sind wesentliche Beiträge zur nachhaltigen Stadtentwicklung.

Um den geänderten Planungszielen Rechnung zu tragen, ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Da es sich um einen kleinteilige Änderung handelt, von der keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird von der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens im Sinne eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung (gemäß § 13 a Baugesetzbuch) Gebrauch gemacht.

2. Plangebietsgrenzen

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bereichs des Bebauungsplans beinhaltet die Flurstücke Nr. 129 (teilweise), Nr.268 und Nr. 275 der Flur 8 in der Gemarkung Langenberg.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der Flächennutzungsplan 2020 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und einen schmalen Streifen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches als Wald dar.

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 218 - Egge -, der eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festsetzt. Ferner setzt der Bebauungsplan ein Leitungsrecht für Gelsenwasser fest. Die Festsetzungen des bestehenden Ortsrechts sollen für den Bereich des Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt werden.

Der Bebauungsplan ist vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

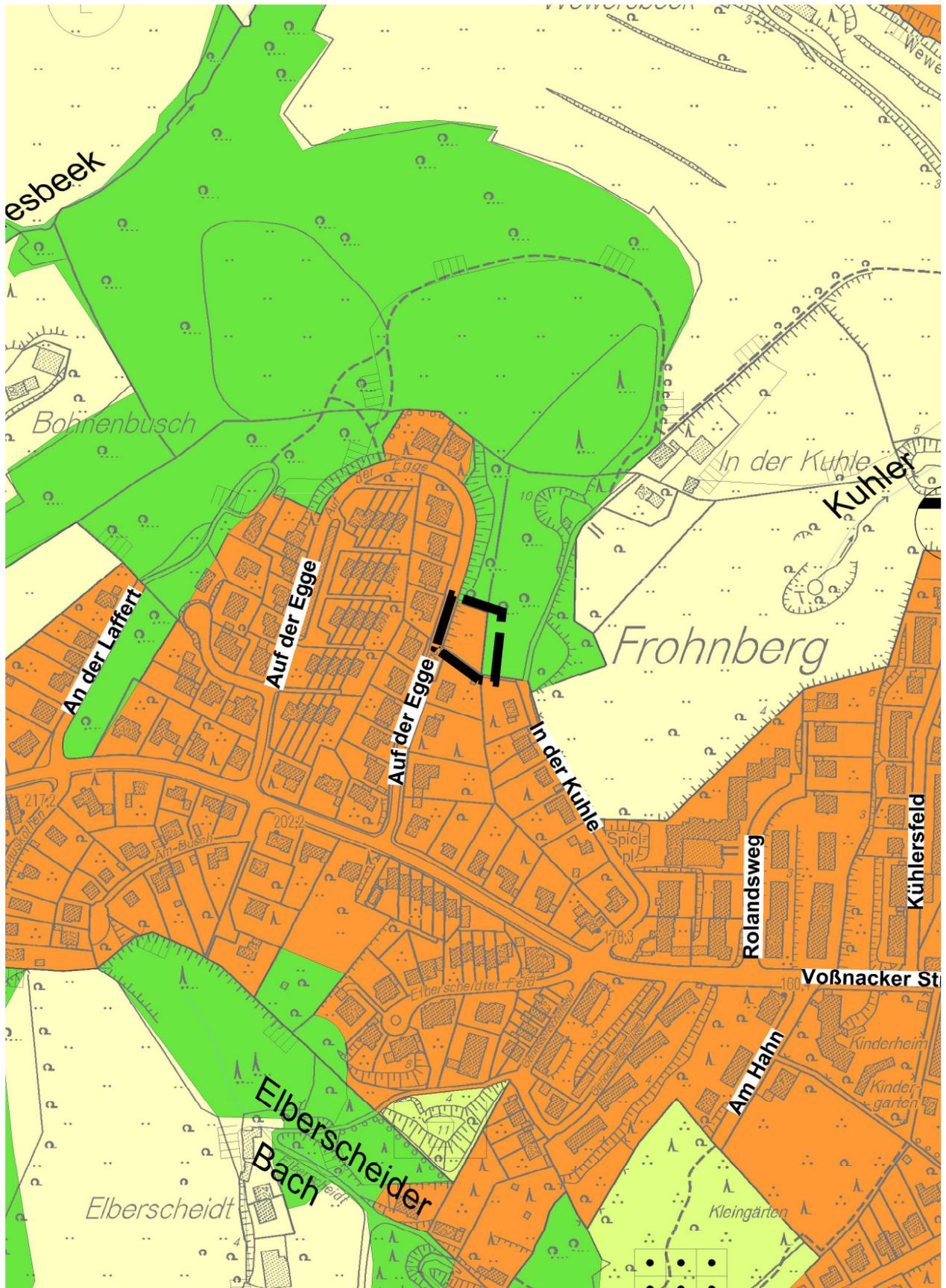


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020

4. Ziel und Zweck der Planung

Die ca. 1.123 qm große, derzeit im Wesentlichen aus einer natürlichen, nicht kultivierten Grünfläche bestehende Fläche, soll künftig als Fläche für den Wohnungsbau genutzt werden. Geplant ist die Errichtung von Einfamilienhäusern, die orientiert an der bestehenden Umgebungsbebauung, dem Gelände- bzw. Straßenverlauf folgen. Dabei soll spezifisch auf die Osthanglage reagiert werden, insbesondere was die Grundstücksorganisation, die Grundrissgestaltung und die Dachformen der Gebäude betrifft. Ziel der Planung ist es, die Gebäude so in den Hang zu staffeln, dass der Umfang der notwendigen Erdbewegungen möglichst gering ausfällt.

5. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebietes (WR) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt analog zu der Gebietsfestsetzung im übrigen Bebauungsplangebiet Nr. 218 - Egge - und orientiert sich somit an den bestehenden Gegebenheiten vor Ort.

6. Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, wird der Höchstwert gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl festgesetzt. Hierdurch wird der schwierigen Ausnutzbarkeit der Osthanglage ausreichend Rechnung getragen, in dem ein möglichst großer Planungsspielraum eröffnet wird.

Für die Baufläche wird, orientiert an der bestehenden Bebauung, eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt, um die Umsetzbarkeit von zwei Vollgeschossen in der schwierigen Hanglage zu ermöglichen.

Da die Zielsetzung des Bebauungsplanes eine maßvolle Ergänzung des bestehenden Wohnbaugebiets ist, wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf die vorhandenen Gebäudehöhen an Straße „Auf der Egge“ abgestimmt.

Mittels einer entsprechenden textlichen Festsetzung wird die Höhenentwicklung der neuen Gebäude auf maximal 8,50 m oberhalb der gemittelten Straßenachse der Straße „Auf der Egge“ festgesetzt.

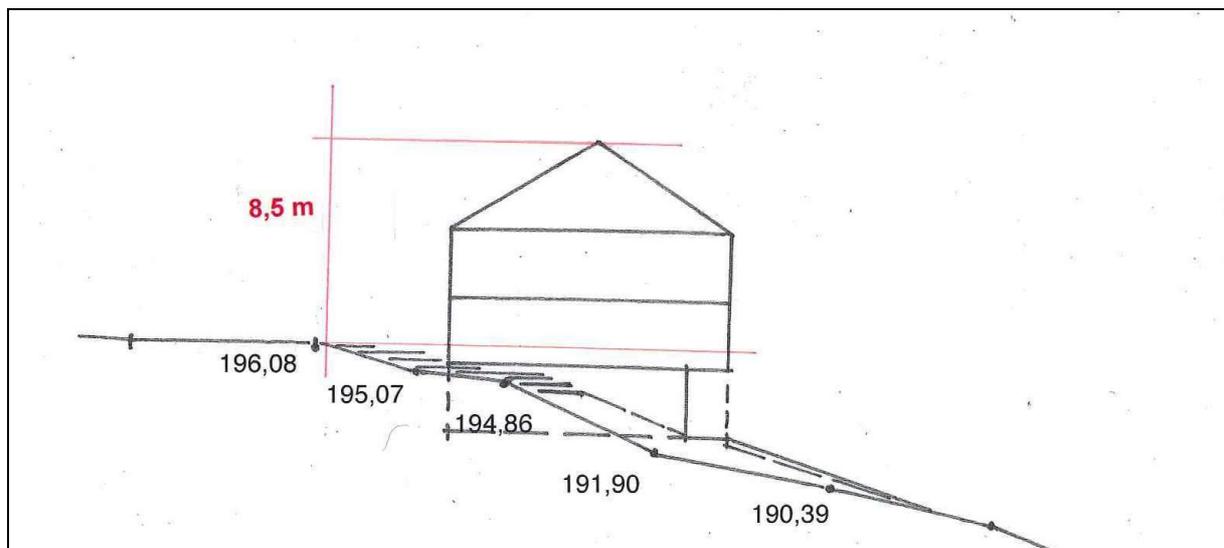


Abb: Geländeschnitt durch geplante Bebauung

7. Bauweise und Gestaltung

Als Bauweise setzt der Bebauungsplan analog zum bestehenden Ortsrecht in der Umgebung, dem Bebauungsplan Nr.218 - Egge - die offene Bauweise fest. Innerhalb der offenen Bauweise sind dabei sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

Dabei wird die Anzahl der Wohneinheiten, entsprechend der Vorgaben aus der Umgebungsbebauung, auf maximal 2 pro Wohngebäude begrenzt.

Als Dachformen kommen neben dem Satteldach das versetzte Satteldach sowie das Pultdach mit einer Dachneigung von 15°–35° in Frage. Die unterschiedlichen Dachformen bieten die Möglichkeit, die Einpassung des Gebäudes in die Topografie des Geländes zu optimieren. Um der Bauweise der umliegenden näheren Umgebung gerecht zu werden, wird die Hauptausrichtung der Gebäude parallel zur Straße festgesetzt.

8. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet liegt an der öffentlichen Straße ‚Auf der Egge‘. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich an der Voßnacker Straße in fußläufiger Entfernung.

Je Wohneinheit ist ein Stellplatz vorzusehen. Für Besucher gibt es entlang der Straße ‚Auf der Egge‘ ausreichend Parkmöglichkeiten.

Durch die geplante Errichtung von maximal vier Wohneinheiten ist bei zwei Pkw pro Haushalt von einer durchschnittlichen zusätzlichen Verkehrsbelastung von 20 Fahrten pro Tag zu rechnen. Diese können von den vorhandenen Verkehrswegen aufgenommen werden und erzeugen Immissionen in einem zu vernachlässigendem Rahmen,

9. Boden

Für das Plangebiet verzeichnet das Altlastenkataster des Kreises Mettmann keine Eintragungen.

Im gesamten Bebauungsplangebiet stehen gewachsene und ausreichend tragfähige Böden an. Zusätzliche Gründungsmaßnahmen sind für normale Gründungslasten nicht zu erwarten.

10 Natur und Landschaft

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Daher gilt dieser Eingriff als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Beeinträchtigung der Landschaft ist auf Grund der Lage auszuschließen.

Naturschutzrechtliche Erheblichkeitsprüfung

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.

Die Überprüfung liegt der Begründung als Anlage bei.

Waldsaum

Östlich grenzen die Wohnbauflächen an einen bestehenden Wald. Da die Wohnbauflächen als Neuplanung an diesen Wald heranrücken, wird zur Vermeidung von Abstands- bzw. Nachbarschaftskonflikten ein 6 m breiter Waldsaum angelegt und dauerhaft gepflegt.

Hierzu erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, welche inhaltlich entsprechend mit Pflanzempfehlungen zur Anpflanzung eines Waldsaums konkretisiert wird. Zur dauerhaften Sicherung wird eine Baulast auf das entsprechende Flurstück eingetragen.

11. Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Infrastruktur Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation ausreichend dimensioniert, um die hinzukommenden Wohneinheit mit zu versorgen.

Für die Entwässerung des Regenwassers ist zunächst eine Versickerungsmöglichkeit gem. § 51a LWG zu prüfen.

Eine Überprüfung zur Möglichkeit der Versickerung (siehe Anlage) hat ergeben, dass auf den Grundstücken mäßig, aber ausreichend versickerungsfähige Böden anstehen. Daher bietet sich für die zentrale Einleitung von Niederschlagswasser eine Rohrrigole, möglicherweise in Verbindung mit einer Sickermulde an. Um diese Möglichkeit planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan parallel zur östlichen Flurstücksgrenze einen 2,5 m breiten Streifen für eine Versickerungsfläche fest. Ausnahmsweise sind auch alternative Versickerungsmöglichkeiten zulässig.

12 Leitungsrecht

Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine Wasserleitung der Gelsenwasser AG. Diese bleibt, wie bisher im Bebauungsplan 218 - Egge -, planungsrechtlich durch ein Geh- Fahr und Leitungsrecht mit vier Metern Gesamtbreite gesichert. Der Streifen ist entsprechend von Bebauung und höher wachsender Bepflanzung freizuhalten.

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

14. Spielflächen

Der Einzugsbereich des Wohngebietes verfügt zum einen über eine ausreichende Versorgung mit Spielflächen, zum anderen stehen aufgrund der Ortsrandlage und der großen privaten Freiflächen zahlreiche Flächen im direkten Wohnumfeld zur Verfügung. Für Bewegungsspiele und Ballspiele stehen die Spielflächen der Kategorie B Elberscheidt und Am Neuhauskothen (mit Bolzplatz) in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

15. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zurzeit nicht erkennbar. Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll der Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

16. Kosten und Finanzierung

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt keine Kosten.

II. Umweltbericht

Da der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird, das Plangebiet weniger als 20.000 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 oder klimatischen Auswirkungen der Planung, die über die „Quartiersgrenzen“ hinausgehen, ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht auszugehen.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 22.11.2011 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. . Am 30.12.2011 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Auf die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet, da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt, der es diesen ermöglicht, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB ihre Stellungnahmen abzugeben.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 31.01.2012 in der Zeit vom 13.02.2012 bis 12.03.2012.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 07.02.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 12.03.2012. 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)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)	07.03.2012		
(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)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	13.02.2012		
(2)				
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement	07.02.2012		
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal			
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt – AS Essen -	08.02.2012		
(2)				

(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	06.03.2012		
(2)				
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann	09.03.2012		
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	07.02.2012		
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land		12.03.2012	
(2)				
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar	02.03.2012		
(2)				
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rhein- land -		27.02.2012	
(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW	13.02.2012		
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH	13.02.2012		
(2)				
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	13.02.2012		
(2)				
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	22.02.2012		
(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 Hoch/Höchstspannungsnetz			
(2)				
(1)	RWW (Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH)	16.02.2012		
(2)				
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen	15.02.2012		
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus	12.03.2012		
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal	22.02.2012		
(2)				
(1)	Stadt Wülfrath			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	09.02.2012		
(2)				
(1)	Thyssengas GmbH	07.02.2012		
(2)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH, Regionalbüro Mitte			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Wehrbereichsverwaltung West	29.02.2012		
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)			
(2)				

Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der Behördenbeteiligung.

Folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über den Umgang mit allen abwägungsrelevanten Stellungnahmen:

lfd. Nr.	Anregung	Abwägung	Ergebnis
1	27.02.2012 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Bitte um Hinweise auf Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern	Der Hinweis ist unter Punkt 2 der Hinweise auf der Planzeichnung bereits ins Planwerk aufgenommen.	Der Anregung wird gefolgt, da ohnehin bereits im Plan eingearbeitet.
2	12.02.2012 Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land Bedenken, dass Waldabstände nicht ausreichend beachtet werden.	Die bereits geplante Pufferzone von 6m Waldsaum, welcher dauerhaft zusätzlich durch eine Baulast gesichert werden soll, ist als ausreichend zu betrachten.	Der Anregung wird nicht gefolgt Die Planung berücksichtigt den Waldabstand hinreichend durch einen 6m breiten Walsaum, der dauerhaft gesichert ist. Der Mindestabstand zur Bebauung beträgt damit 14 m.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt, der es ermöglicht, im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abzugeben.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Während der Auslegung des Planentwurfes kann die Öffentlichkeit Stellungnahmen abgeben. Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 31.01.2012 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 13.02.2012 bis 12.03.2012 informiert. In dieser Zeit ging keine private Anregung ein.

Velbert, im April 2012

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Wendenburg)
Beigeordneter / Stadtbaurat

Anlagen:

- Bericht zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser, geotec Albrecht, Herne
- Artenschutzrechtliche Erheblichkeitsprüfung