

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 312 – Unterer Eickeshagen- 7. Änderung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

I. Erläuterung der Planung	2
1. Planungsanlass	2
2. Art des Verfahrens.....	2
3. Geltungsbereich	2
4. Vorbereitende Planungen	4
5. Sonstige Planungen.....	5
6. Ziel und Zweck der Planung	5
7. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
7.1. Art.....	5
7.2. Höhe der Gebäude	5
7.3. Grundflächenzahl.....	6
8. Erschließung.....	6
9. Ver- und Entsorgung.....	8
9.1. Beseitigung von Niederschlagswasser.....	8
9.2. Entwässerung	8
10. Geh- und Leitungsrechte	8
11. Belange von Natur und Landschaft.....	8
11.1. Eingriff und Ausgleich	8
11.2. Umweltverträglichkeitsprüfung	9
11.3. Bodenversiegelung	9
11.4. Artenschutz.....	9
12. Spielflächen	11
13. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW	11
14. Immissionsschutz	12
15. Altlasten / Bodenverunreinigungen	12
16. Bodenordnung	12
17. Kosten und Finanzierung	12
II. Umweltverträglichkeitsprüfung.....	13
III. Beteiligungsverfahren	14
1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens	14
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	14
2.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	14
2.2. Beteiligung zum Planentwurf	14
3. Beteiligung der Öffentlichkeit	17
3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	17
3.2. Auslegung des Planentwurfes.....	18

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

In zentraler Ortslage von Langenberg findet sich eine bisher untergenutzte Fläche, die für die Bebauung mit Einfamilienhäusern aktiviert werden soll. Zu diesem Zwecke hat die Stadt Velbert bereits im Jahre 2004 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.312 - Unterer Eickeshagen - zur Rechtskraft gebracht.

Durch Baugrunduntersuchungen für die Erschließungsmaßnahmen der 6. Änderung ergab sich erneut eine Änderung der Rahmenbedingungen. Die bislang geplante Erschließung, ein Durchbau der Straße Eickeshagen von der Kuhstraße bis zur Hohlstraße übersteigt aufgrund der erschwerten Untergrundverhältnisse den finanziellen Rahmen erheblich. Neben den entstehenden Kosten hätte der ursprünglich geplante Straßenbau durch starke Einschnitte und massive Böschungen erhebliche Auswirkungen auf die Qualität der Baugrundstücke gehabt. Daher war es erforderlich eine neue Erschließungsvariante zu entwickeln, die weniger Eingriffe in das Gelände erzeugt.

Um diesen aktuellen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 312 - Unterer Eickeshagen - 6.Änderung erneut geändert.

Die Erschließung der noch zu bebauenden Flächen ist zudem für die Realisierung der Bebauungspläne Nr. 306 - Untere Hohlstraße - und Nr. 306 - Untere Hohlstraße - 1. Änderung erforderlich. Dort besteht geltendes Planungsrecht für sechs Doppelhaushälften (1. Änderung) sowie für vier freistehende Einzelhäuser.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um wertvolle Flächen der Innenentwicklung, die nun einer Bebauung zugeführt werden sollen.

2. Art des Verfahrens

Bei dem 7. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 312 - Unterer Eickeshagen - handelt es sich um eine Fläche für die Innenentwicklung. Mit ca. 3.700 qm bebaubarer Grundfläche ist eine eindeutige Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.0000 qm Grundfläche für die zwingende Durchführung eines qualifizierten Verfahrens gegeben.

Die Bedingungen des § 13 a BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren sind erfüllt. Daher erfolgt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 13 a Abs. 2 BauGB unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

3. Geltungsbereich

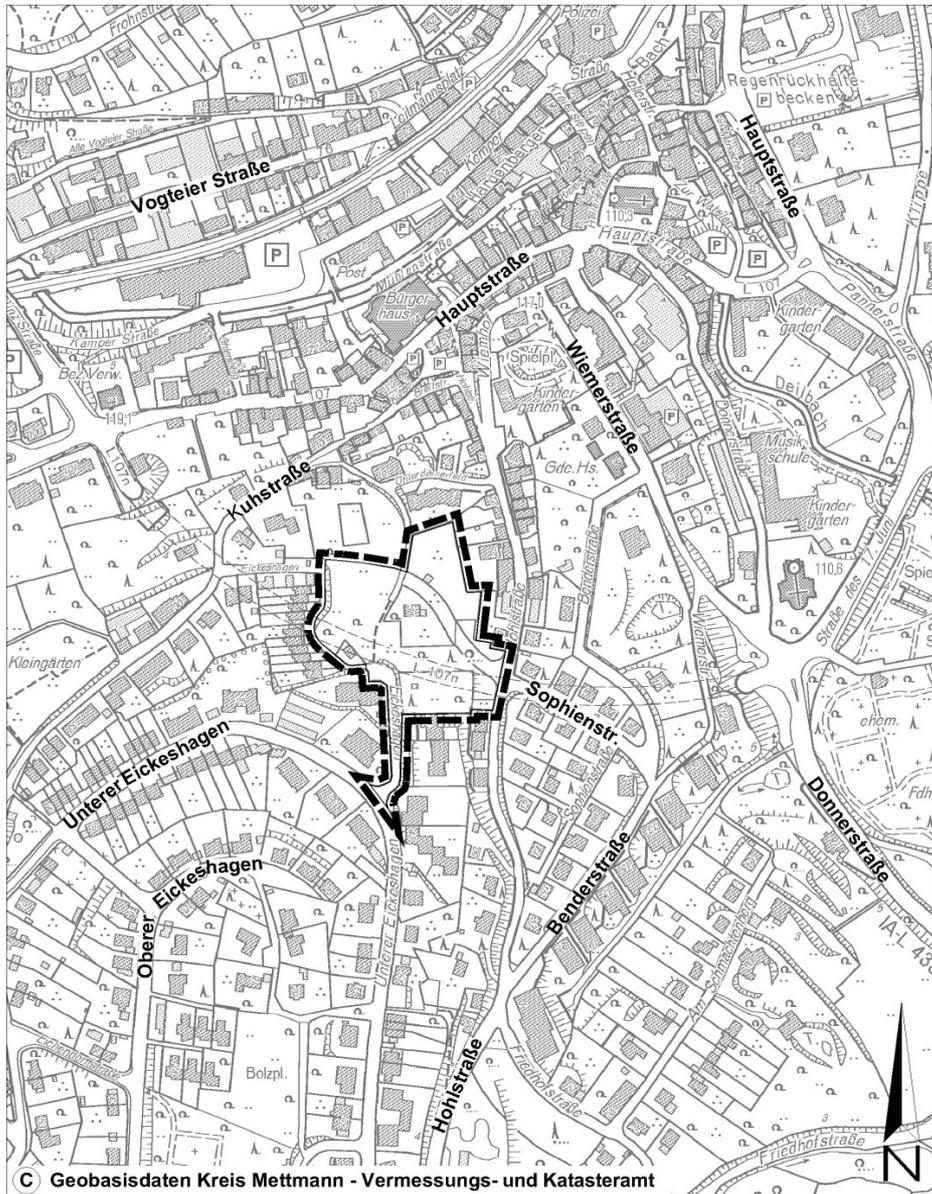
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in zentraler Lage südlich der historischen Altstadt von Langenberg zwischen der Kuhstraße im Westen, der Hohlstraße im Osten und der Straße Unterer Eickeshagen im Süden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 123, 554, 822, 823, 836, 909, 911, 913, 914, 985, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 1005, 1006, 1012, 1013, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1048 (tlw.), 1049 (tlw.), 1050, 1051, 1052, 1094, 1095, der Flur 17, Gemarkung Langenberg.

Das Plangebiet ist ca. 1,2 ha groß.

Derzeit ist die Fläche ungenutzt oder durch eine Nutzung mit Freiflächen, Gärten und Grabeland gekennzeichnet. Eine historische Wegeverbindung in Form einer Art von Hohlweg verläuft von Süd nach Nord durch das Plangebiet und verbindet den Eickeshagen mit der Innenstadt von Langenberg.

Stadtbezirk Velbert-Langenberg

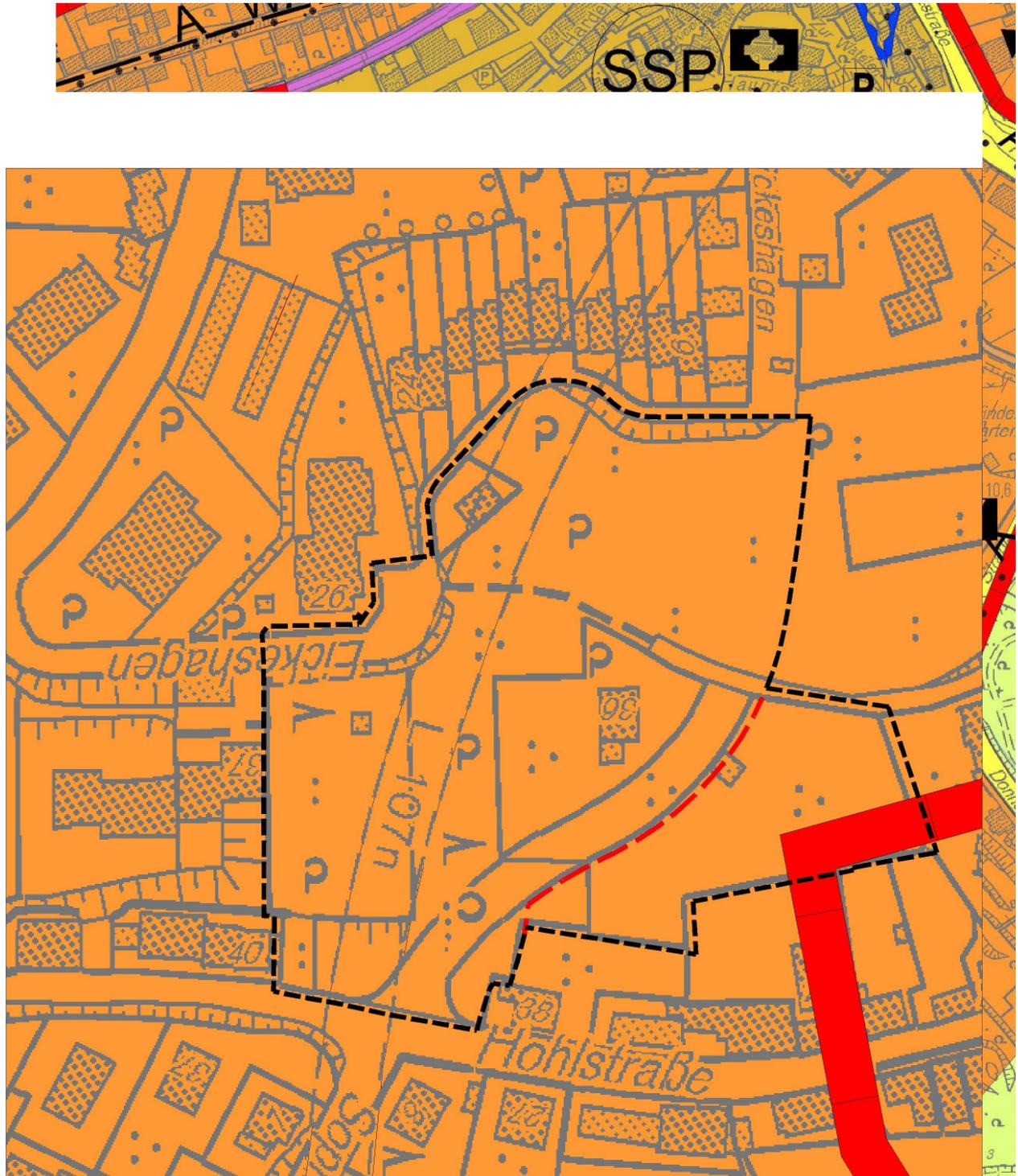


Bebauungsplangebiet Nr. 312 - Unterer Eickeshagen -
7. Änderung

4. Vorbereitende Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Fläche wird überlagert mit der Darstellung „Straße für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge/ Straße in Tunnellage“.

Die Landesstraße L107 als Straße in Tunnellage ist bereits vorhanden. Oberirdisch kann sie mit der angrenzenden Nutzung Wohnbaufläche überlagert werden. Somit wird der Bebauungsplan insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



5. Sonstige Planungen

Die durch Planfeststellung gesicherte Trasse der Landesstraße L 107 befindet sich ca. 22-38 m unterhalb der Erdoberfläche. Auswirkungen des Tunnels auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Auswirkungen der Planung auf den Tunnel werden durch eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine Gründungstiefe von 137 m über NN ausgeschlossen. Der Begriff „Gründungstiefe“ bezieht sich auf Bohrungen jeglicher Art, auch zum Zwecke der Gewinnung von Erdwärme o. ä.

Vom Landschaftsplan wird das Plangebiet nicht berührt.

6. Ziel und Zweck der Planung

Die Entwicklung von verfügbaren Flächen im innerörtlichen Bereich ist ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Auf diese Weise werden bereits bestehende Infrastrukturen dem Nutzen der Allgemeinheit zugeführt. Gleichzeitig werden Flächenressourcen im Außenbereich geschont.

Aufgrund der Lage zum historischen Ortskern von Langenberg sowie der vorhandenen durch Wohnnutzung geprägten Umgebung ist die Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle städtebaulich gerechtfertigt.

Das vorliegende Konzept sieht eine überwiegende Bebauung durch Einfamilienhäuser vor. Dabei werden die verschiedenen Typen des Einfamilienhauses vom Reihenhaus über das Doppelhaus bis hin zu freistehenden Einfamilienhäusern angeboten. Die Bauflächen bieten sich aufgrund der gewählten Bauweise als Wohnraum für Familien mit Kindern an.

Es wurde mehrfach Interesse an barrierefreien oder altengerechten Wohnformen im Gebiet an die Planung herangetragen. Der Grundgedanke, dass Bürger auch im Alter in ihrem Quartier verbleiben möchten, ist grundsätzlich zu befürworten. Da sich der größte Teil der dargestellten Baukörper durchaus für derartige Projekte eignet, wird eine Entwicklung in diese Richtung durch die vorliegenden Konzepte nicht verhindert. Die Hanglage des Plangebietes an sich und im Verhältnis zur Altstadt Langenbergs lässt aufgrund der Topografie keine optimale barrierefreie Erreichbarkeit zu. Hierfür sind grundsätzlich Standorte in der Tallage Langenbergs besser geeignet.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1. Art

Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet fest. Die Flächen sollen dem Wohnen dienen und keine, über die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Baunutzungsverordnung hinausgehenden ermöglichen.

7.2. Höhe der Gebäude

Die Gebäude werden überwiegend mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese nehmen sowohl in ihrer Höhenentwicklung als auch in ihrer Kubatur nördlich liegende kleinteiligere Strukturen auf.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan im 4 WR eine dreigeschossige Bebauung fest.

Auf diese Weise wird eine Übergangszone von dem durch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser geprägten Gebiet, südlich des Plangebietes, hin zu den kleinteiligen Gebäudetypen in den nordöstlichen und nordwestlichen Bereichen geschaffen.

Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in den einzelnen Bau fenstern. Diese Konkretisierung der Höhenentwicklung der Gebäude ist aufgrund der Topografie zur Sicherstellung einer einheitlichen Höhenentwicklung der Gebäude erforderlich. (s. Anlage 1)

Der Straßenbulasträger der L107, der Landesbetrieb Straßenbau NRW, fordert für einen 19,0 m breiten Schutzbereich oberhalb der Tunneltrasse die Beschränkung der Gründungstiefe auf 137 m, um mögliche Einwirkungen auf den Tunnel auszuschließen.

Diese Forderung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 zur Gründungstiefe entsprechend festgesetzt. Um den Begriff „Gründungstiefe“ zu konkretisieren werden Bohrungen jeder Art, wie z.B. zum Zwecke der Geothermie ebenfalls in der textlichen Festsetzung ausgeschlossen.

7.3. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit Ausnahme von 4 WR auf 0,3 festgesetzt. Dieses Maß verfolgt die Zielsetzung, ein Wohngebiet in Hanglage mit angemessenem Freiflächenanteil und Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

Im 4 WR wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Hier bildet ein dreigeschossiger Gebäuderiegel mit darunterliegender Tiefgarage den Übergang zwischen der südlich liegenden viergeschossigen Mehrfamilienhausbebauung und der Einfamilienhausbebauung im Norden.

Das bestehenden Wohngebäude Hohlstraße 36 wird mit einem Baufenster gesichert und mit Erweiterungsmöglichkeiten an beiden Giebelseiten des Gebäudes versehen.

Da sich bei topografisch stark bewegten Geländebeziehungen die Einhaltung der Geschossflächenzahl regelmäßig problematisch gestaltet, verzichtet dieser Bebauungsplan auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl kombiniert mit der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen und der konkreten Höhenentwicklung regeln das Maß der Nutzung hinreichend und dem Gelände angemessen.

8. Erschließung

Die geplante Erschließung sieht eine Binnenlösung mit Anbindung an die Kuhstraße vor. Die Straße verbleibt auf der Trasse der bislang geplanten Erschließung und endet im Gegensatz zu früher in einer Wendeanlage. Von dort führt ein Weg und kombiniert mit einer Treppe zur Hohlstraße hinunter.

Eine Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz ist durch die vorhandene Straße „Kuhstraße“ im Westen gesichert.

Durch die neu zu bauende Straße Eickeshagen werden maximal 30 neue Wohneinheiten (B-Pläne Nr. 306, Nr.306 -1.Änderung und Nr. 312) erschlossen.

Diese führen zu zusätzlichem Verkehr. Für die Ermittlung dieses Verkehrsaufkommens werden folgende Annahmen getroffen:

3,5 Einwohner pro Wohneinheit

4,0 Wege pro Werktag und Einwohner

Damit ergeben sich insgesamt 420 Wege am Tag. Diese unterteilen sich für den Anwohnerverkehr folgendermaßen:

30 % Nichtmotorisierter Verkehr => 126 Wege (Fußweg/Rad)

5 % Öffentlicher Personennahverkehr => 21 Wege

65 % Motorisierter Verkehr => 273 Wege (PKW)

Zusätzlich zu dem Anwohnerverkehr ergeben sich Fahrten von Besuchern. Diese Fahrten werden mit 5 % des Anwohnerverkehrs angesetzt, daraus folgen 21 Wege für den Besucherverkehr. Diese teilen sich folgendermaßen auf:

30 % Nichtmotorisierter Verkehr => 6 Wege (Fußweg/Rad)

5 % Öffentlicher Personennahverkehr => 1 Weg

65 % Motorisierter Verkehr => 14 Wege (PKW)

Insgesamt werden durch die 30 neuen Wohneinheiten daher 132 Wege im Fuß- und Radverkehr, 22 Wege im ÖPNV und 284 Wege mit dem PKW pro Tag erzeugt.

Setzt man einen PKW-Besetzungsgrad von 1.2 an, ergeben sich in der Summe Quell- und Zielverkehre von 238 PKW-E/24h.

Diese Fahrten werden an der Einmündung Kuhstraße / Eickeshagen mit 75 % in Richtung Nordost und 25 % in Richtung Südwest aufgeteilt. Über den gesamten Tag ergibt sich daher eine Mehrbelastung von 178 Fahrten im nordöstlichen Abschnitt und 60 Fahrten im südwestlichen Abschnitt der Kuhstraße.

Die Kuhstraße ist in der Lage, die gering zunehmenden Verkehre leistungsfähig aufzunehmen. Sie ist bis zur Hausnummer 18 bereits als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Da die Straße Eickeshagen ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird, empfiehlt es sich, den Bereich auf der Kuhstraße bis hinter die Einmündung Eickeshagen auszuweiten.

Die Wohngebäude im südlichen Teil des Plangebiets werden über die bestehende Anbindung von der Straße Unterer Eickeshagen erschlossen. Der Ausbaustandard dieser Straße muss zu diesem Zwecke angepasst werden. Zur dauerhaften Sicherung der Erschließung ist hierzu ebenfalls der Bau einer Wendeanlage erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet sämtliche Flurstücke (Nrn. 1006, 1095, 1005 1052 1094 1013), die für die aus Süden kommende Erschließung notwendig sind und setzt diese einheitlich als öffentliche Verkehrsfläche fest. So wird die heute im südlichen Abschnitt noch als mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzte Fläche künftig komplett bis zum Anschluss an die Straße Unterer Eickeshagen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen befinden sich bereits im Besitz der Stadt Velbert und werden so planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Fußwegeverbindung

Von Nord nach Süd führt ein als eine Art Hohlweg ausgeprägter Weg durch das Gebiet. Dieser Fußweg soll langfristig gesichert werden. Auch der nördlich angrenzende Bebauungsplan

Nr. 306 - Untere Hohlstraße - sichert diese Wegeverbindung in Richtung Innenstadt planungsrechtlich. Durch die Planung wird somit eine durchgängige Fußwegeverbindung von den südlichen, oberhalb der Langenberger Altstadt liegenden Wohngebieten in die Innenstadt gesichert.

Die Zufahrt zu dem bestehenden Gebäude Hohlstraße 36 wird nach Fertigstellung der neuen Straßenführung an die Straße Eickeshagen verlegt, um den Fußweg von Kfz-Verkehr freizuhalten.

Als weitere Verbindung in östliche Richtung setzt der Bebauungsplan einen Fußweg von der Wendeanlage am Eickeshagen zur Hohlstraße fest.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ergab eine Begutachtung, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht im Plangebiet versickert werden kann. Eine Regenwasserrückhaltung ist aufgrund der Hanglage und der geringen Verfügbarkeit von Flächen nicht innerhalb des Plangebietes möglich.

9.2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt daher größtenteils über einen neuen Mischwasserkanal in der Straße Unterer Eickeshagen mit Anschluss an die Hohlstraße bzw. Kuhstraße. Das Abwasser des südlichen Teils des Plangebietes wird in den Kanal am Unteren Eickeshagen eingeleitet.

Die Trassen für die erforderlichen Kanäle sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Über das bestehende Netz wird das Schmutz- und Regenwasser zur Weiterbehandlung der Kläranlage Essen - Kupferdreh zugeleitet.

10. Geh- und Leitungsrechte

Der im Süden zwischen Unterer Eickeshagen und Hohlstraße durch 4 WA verlaufende Kanal wird über ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Velbert gesichert. In der Vorbereitung dieses Bebauungsplanes fanden Abstimmungsgespräche zwischen dem Versorgungsträger und dem Grundstückseigentümer statt. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den Kanal weiter an die südliche Grundstücksgrenze zu verlegen. Da so eine erheblich bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche möglich wäre wird das Baufenster des 4 WA so festgesetzt, dass eine Überplanung möglich ist. Für die Verlegung der Leitung ist eine entsprechende vertragliche und dingliche Sicherung erforderlich.

Die nördlich des Kanals durch das Plangebiet verlaufenden Stromleitungen der Stadtwerke Velbert sind über Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Trasse der Leitungen ist vom Baufenster freigehalten worden

11. Belange von Natur und Landschaft

11.1. Eingriff und Ausgleich

Die Überplanung von Innenbereichsflächen trägt dem grundsätzlichen Anliegen des Gesetzes Rechnung, die weitere bauliche Inanspruchnahme des Außenbereichs zu begrenzen.

Die vorliegende Planung bewegt sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die geplante Grundstücksfläche entspricht ungefähr der des derzeit gültigen Bebauungsplans. Durch die Umplanung der Erschließungsanlagen reduzieren sich die Straßenverkehrsflächen und der Eingriff in den Geländeverlauf erheblich.

Da hier das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewendet wird und die zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm liegt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

11.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß den Vorgaben aus § 2 a Nr. 2 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in Form eines Umweltberichtes darzulegen.

Da dieses Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3. Im vereinfachten Verfahren kann demnach von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

11.3. Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung im Plangebiet soll auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Bauflächen werden überwiegend eng gefasst und die GRZ auf 0,3 festgesetzt, um die Grundstücksversiegelung möglichst gering zu halten. Aus diesem Grund sind Stellplätze nur beschränkt auf den dafür vorgesehenen Flächen und in den seitlichen Abstandflächen der Gebäude zulässig.

11.4. Artenschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend an ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) oder an ein Vogelschutzgebiet (gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) liegen nicht vor. Ebenso liegen keine schutzwürdigen Biotope vor. (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamts für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW¹)

Hinsichtlich der artenschutzrelevanten Betrachtung wird auf die vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als Arbeitshilfe herausgegebene Liste der geschützten Arten in NRW zurückgegriffen. Diese beinhaltet großmaßstäbliche Angaben über die Vorkommen der planungsrelevanten Arten in den einzelnen Regionen des Landes (Messtischblätter) und die Klassifizierung nach verschiedenen Lebensraumtypen, die als

¹ <http://93.184.132.240/osirisweb/viewer/viewer.htm> (Zugang erforderlich)

Informationssystem unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start> abfragbar sind.

Das Plangebiet kann den Lebensraumtypen "Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen" und "Gebäude" zugeordnet werden.

Für die hier vorliegenden Lebensraumtypen "Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen" und "Gebäude" sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) zehn Fledermausarten - davon drei mit Hauptvorkommen (Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus)-, vier Amphibienarten - davon eine mit Hauptvorkommen (Kreuzkröte) -, eine Reptilienart und 17 Vogelarten - davon zwei mit Hauptvorkommen (Mehlschwalbe und Rauchschnalbe) aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Informationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung, welches eine detailliertere Darstellung des Plangebietes und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

In ca. 400 m Entfernung wurden im Jahr 1986 alte Mumien des braunen Langohrs auf dem Dachboden der evangelischen Kirche gefunden. Hinweise, ob diese als Nebenvorkommen in der Liste der planungsrelevanten Arten aufgenommene Fledermaus dort tatsächlich ansässig ist, liegen der Stadt Velbert nicht vor. Unabhängig von einem möglichen Vorkommen dieser Fledermaus in der Kirche, ist von einer Beeinträchtigung von deren Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) durch das Planvorhaben nicht auszugehen.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung des Geltungsbereiches von ca. 2 ha und einer zulässigerweise überbaubaren Grundfläche von ca. 6.500 qm lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Die Fläche unterliegt bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die bisherige Nutzung als Gartenland und die vorhandenen Verkehrsflächen. Ebenso gehen von der südlich und westlich angrenzenden städtischen Bebauung (vorwiegend Wohnbebauung) und den entsprechend einhergehenden Beeinflussungen (z.B. Verkehr) Störwirkungen aus. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins der o. g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier-)Arten auf der überplanten Fläche vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden vertiefende floristische oder faunistische Untersuchungen bzw. Kartierungen bisher nicht für notwendig gehalten.

Als Ergebnis der Artenschutzvorprüfung wird davon ausgegangen, dass ein Hauptvorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet unwahrscheinlich ist und durch die geplante Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden.

Die Fachbehörden werden mittels Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Velbert zur Verfügung zu stellen. Sofern externe gutachterliche Aussagen im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung gefordert werden, ist dies zu begründen.

12. Spielflächen

Aufgrund der vorgesehenen Bebauungsstruktur mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit eigenen Gärten kann der Bedarf an Spielflächen für Kleinkinder (Kategorie C) auf den eigenen Grundstücken gedeckt werden.

Aufgrund der Sackgassenlösung findet im Gegensatz zur Ursprungsplanung kein Durchgangsverkehr statt. So kann die neue, als Mischverkehrsfläche konzipierte Straße, ebenfalls als Freifläche genutzt werden kann.

Das Wohngebiet befindet sich im Einzugsbereich mehrerer Spielflächen der Kategorie A und B. In nur 230 m fußläufige Entfernung befindet sich der Spielplatz Am Wiemhof, eine neu eingerichtete Spielfläche der Kategorie B mit ca. 3.500 qm.

Das Plangebiet liegt mit ca. 500 m Fußweg zudem innerhalb des Einzugsradius der Spielfläche A an der Straße des 17. Juni. Dort befindet sich auf ca. 23.000 qm die großzügige moderne Spiel- und Bolzplatzanlage Pferdemarkt.

Eine weitere Spielfläche bietet der ca. 800 qm große Schulhof an der Kuhstraße, welcher ca. 400 m weit vom Plangebiet entfernt ist.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches war bislang im Bebauungsplan 306 – Untere Hohlstraße- 1. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz der Kategorie B festgesetzt. Aufgrund der guten Ausstattung mit Spielflächen in der Umgebung des Plangebietes kann diese Festsetzung entfallen. Die Fläche wird künftig als nicht überbaubare Grundstückfläche festgesetzt werden.

13. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Die umgebende Bebauung, und hierbei insbesondere die Altstadt von Langenberg, werden von Gebäuden mit Satteldächern geprägt. Die Exposition des Plangebiets durch die Hanglage rechtfertigt zur optischen Einbindung der Bebauung eine Festsetzung mit Satteldächern.

Durch die Begrenzung des Umfangs der Dachaufbauten auf maximal ein Drittel der Trauflänge und die Festsetzung der Dachneigung wird verhindert, dass das Dachgeschoss hinsichtlich seiner äußeren Erscheinung den Charakter eines Vollgeschosses bekommt. Die Dachneigung wird für eine gute Nutzbarkeit des Dachraums auf 30 – 45° festgesetzt, in Einzelfällen wird zur Regulierung der Höhenentwicklung der Gebäude lediglich eine Dachneigung von 30° zugelassen. Je nach Planung der Einzelgebäude ist auch die Zulässigkeit eines Pultdaches bzw. versetzter Pultdächer an geeigneten Stellen im Plangebiet denkbar. Daher erfolgt die textliche Festsetzung Nr. 10, die die Zulässigkeit geneigter Dächer ausnahmsweise ermöglicht.

Um eine Einheitlichkeit bei Doppel- und Reihenhäusern zu gewährleisten, werden die Firstrichtungen entsprechend dem prägenden Charakter der Nachbarbebauungen festgesetzt.

Die Gestaltungssatzung für Velbert-Langenberg erstreckt sich bis an die nördliche Grenze des Plangebiets. Zur Gestaltung des Übergangs vom strengen Regularien unterworfenen Satzungsgebiet zum südlich angrenzenden Wohngebiet werden hier Festsetzungen getroffen, die sich an den wesentlichen Aussagen der Gestaltungssatzung zu Materialwahl und Farbgebung orientieren.

14. Immissionsschutz

Es sind keine Emittenten mit Auswirkungen auf das Plangebiet zu erkennen. Maßnahmen werden nicht erforderlich.

15. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Ein Altlastenverdacht liegt für das Plangebiet nicht vor.

16. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung im engeren Sinne sind nicht erforderlich. Eine Anpassung der Grundstücksgrenzen an die geplanten Parzellenzuschnitte kann über eine freiwillige Umlegung ohne gesetzliches Verfahren erfolgen.

17. Kosten und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan bzw. durch die Realisierung der darin enthaltenen Nutzungen werden haushaltswirksamer Kosten ausgelöst. Diese können zum gegenwärtigen Zeitpunkt allenfalls durch eine Kostenschätzung überschlägig ermittelt werden. Dies sind die Kosten für die innere Erschließung (Planstraßen, Entwässerung) in Höhe von ca. 300.000 €.

In Bezug auf die Kosten der Erschließung trägt die Stadt Velbert den satzungsgemäßen Anteil.

Dem gegenüber stehen durch den Verkauf von Wohnbauflächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 312 - 6. Änderung und Nr. 306 Erlöse von ca. 1.100.000 € (gemessen an dem derzeitigen Bodenrichtwert von ca. 200 € / qm).

II. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß der Vorgaben aus § 2 a Nr. 2 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in Form eines Umweltberichtes darzulegen.

Da dieses Verfahren aus oben genannten Gründen gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3. Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde gemeinsam mit dem Beschluss zur Öffentlichen Auslegung am 12.06.2012 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen.

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 20.09.2012 in der Zeit vom 01.10.2012 bis 31.10.2012.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 25.09.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 31.10.2012 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)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband (BRW)		
(2)		02.10.2012	
(1)	Bezirkregierung Arnsberg		
(2)		23.10.2012	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 – Luftverkehr -		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung		
(2)			
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)		
(2)			
(1)	BVR - Regiocenter Düsseldorf		
(2)			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement		
(2)		05.10.2012	
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal		
(2)			
(1)	Eisenbahn Bundesamt		

(2)		25.09.2012		
(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			
(2)		18.10.2012		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann			
(2)		30.10.2012		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -			
(2)		12.10.2012		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land			
(2)				
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)		31.10.2012		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)			
(2)		28.09.2012		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	LVR- Amt für Bodendenkmalpflege -			
(2)			23.10.2012	
(1)	LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland			
(2)				
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)			
(2)		27.09.2012		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)		10.10.2012		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
(2)		08.10.2012		
(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)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-			
(2)		24.10.2012		
(1)	Stadt Heiligenhaus-			
(2)		23.10.2012		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101 -			
(2)		26.09.2012		
(1)	Stadt Wülfrath			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH			
(2)				
(1)	Thyssengas GmbH			
(2)		27.09.2012		
(1)	Unitymedia NRW GmbH, Regionalbüro Mitte -			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Wehrbereichsverwaltung WEST -Dezernat III --			
(2)		27.09.2012		
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW			
(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	23.10.02.20112 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Bitte um Hinweis auf Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern.	Der Verweis auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz ist sinnvoll und wird unter Hinweise auf die Planzeichnung übernommen. Auf die Anregung, die Anschrift der zuständigen Stellen auf den Plan zu übertragen wird aus Gründen mangelnder Aktualität verzichtet.	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW auf dem Plan verwiesen wird.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 08.02.2011 am 23.02.2011 in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

Die Art des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans nach § 13a Baugesetzbuch ermöglicht es eigentlich von einer Information der Öffentlichkeit abzusehen, da diese im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit hat, Stellungnahmen abzugeben.

Um eine umfassende Information der interessierten Öffentlichkeit zu gewährleisten, wurde eine ortsübliche Informationsveranstaltung abgehalten.

Im Anschluss an die Beteiligung haben sich 3Bürger mit 4 Schreiben zur Planung geäußert,

lfd. Nr.	Anregung	Abwägung	Ergebnis
1	<p>27.02.2011</p> <p><i>Private Anregung</i></p> <p>Hinweis auf die räumliche Nähe eines gegenüber geplanten Baufensters zur eigenen Immobilie.</p> <p>Befürchtung von Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes, sowie durch eine auf dem Baufenster zulässige Garage</p>	<p>Die Höhe der Gebäude wird durch konkrete Höhenfestsetzungen über NN fixiert. Die geplanten Gebäude werden nicht höher als der Bestand.</p> <p>Die bestehenden Gebäude haben ebenfalls Zufahrten zu ihren Stellplätzen und Garagen,</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Höhe der Gebäude fixiert wird.</p>
2	<p>02.03.2011</p> <p><i>Private Anregung</i></p> <p>Zweifel an der Leistungsfähigkeit der Kuhstraße als Wohnsammelstraße, an die das neue Gebiet angeschlossen wird. Gefährdung der Schulwegesicherheit.</p> <p>Kritik an laufendem Straßenbau, obwohl Änderungsverfahren zum B-Plan läuft.</p> <p>Nachfrage nach Wohnraum für wird angezweifelt und auf leerstehende Immobilien und Baulücken verwiesen.</p>	<p>Zuwegungen sind als Wohnsammelstraßen ausreichend leistungsfähig. Bei den geschilderten Verkehrskonflikten handelt es sich um straßenverkehrsrechtlich zu regelnde Tatbestände.</p> <p>Gemeinde hat das Recht hinter den planungsrechtlichen Festsetzungen eines rechtskräftigen Planes zurückzubleiben. Als ein solches Vorgehen ist der Straßenbau auf der alten Trasse mit Abschluss als Wendeanlage zu werten. Bei der B-Planänderung ist die vom Ursprung abweichende Straßenplanung nur ein Teilaspekt.</p> <p>Wohnungsmarktanalyse bestätigt, dass Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau besteht. Ziel des vom Rat der Stadt Velbert beschlossenen strategisches Zielprogramms u. a. Entwick-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>Erneute Anregung am 06.03.2009</p>

	Attraktivität des Wohngebietes für bestehende Gebäude nimmt durch Verlust der Aussicht auf Grün-/Gartenland ab.	<p>lung von Wohnraum für junge Familien.</p> <p>Planungsmaxime Innenentwicklung vor Außenentwicklung => Nutzung vorhandener Infrastrukturen, Ortskernnähe etc. vorteilhaft.</p> <p>Verlust einer Sicht auf private Grünflächen beeinträchtigt nicht gesunde Wohnverhältnisse und ist hinnehmbar.</p>	
3	<p>26.02.2011</p> <p><i>Private Anregung</i></p> <p>Nachfrage, warum auf dem in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Plan keine Bebauungsmöglichkeit mehr auf den im Eigentum des Schriftverfassers befindlichen Flurstücken dargestellt war.</p>	<p>Diese Flurstücke befinden sich derzeit innerhalb des Geltungsbereiches der B-Pläne 306 –Untere Hohlstraße- und 306 –Unter Hohlstraße-1. Änderung. Der vorgestellte Plan zeigte für diesen Bereich nur die Abgrenzung des Geltungsbereiches. Die Grundstücke sind künftig bebaubar.</p>	<p>Die Anregung basiert auf einem Missverständnis, ihr wird dahingehend gefolgt, dass auf den zur Rede stehenden Flurstücken Baufenster festgesetzt werden.</p>
3	<p>24.02.2011</p> <p><i>Private Anregung (protokolliert)</i></p> <p>Bitte um Prüfung, ob Straße „zum Eickeshagen“ nicht doch bis zur Hohlstraße durchgehen kann.</p>	<p>Die notwendige Änderung der Erschließung ist Planungsanlass für die 7. Änderung. Das bestehende Erschließungssystem ist ausreichend leistungsfähig, um die neuen Verkehre mit aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt</p>

3.2. Auslegung des Planentwurfes

Während der Auslegung des Planentwurfes kann die Öffentlichkeit erneut Stellungnahmen abgeben. Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung vom 20.09.2012 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 01.10.2012 bis 31.10.2012 informiert. Während der Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 312. – Unterer Eickeshagen- 7. Änderung gingen keine privaten Anregungen ein.

Velbert, im Januar 2013

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Wendenburg
Beigeordneter/ Stadtbaurat

Anlage

Geländeschnitte zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung