

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Bebauungsplanentwurf

Nr. 324.01

- Kuhstraße -

Velbert, im Januar 2014



**Begründung
zum Bebauungsplanentwurf Nr. 324.01 - Kuhstraße -****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.....	5
6.	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	5
7.	Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW.....	5
8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	5
9.	Erschließung.....	6
10.	Immissionen.....	7
11.	Altablagerungen	7
12.	Natur und Landschaft.....	7
13.	Ver- und Entsorgung	8
14.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
15.	Spielflächennachweis	8
16.	Bodenordnung	9
17.	Kosten	9
II.	Umweltbericht.....	9
III.	Beteiligungsverfahren.....	9
1.	Aufstellung des Planverfahrens	9
2.	Beteiligung der Behörden.....	10
2.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	10
2.2	Beteiligung zum Planentwurf	10
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	16
3.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	16
3.2.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs.....	16

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Beim Bebauungsplan Nr. 324.01 - Kuhstraße - handelt es sich um eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 324 - Obere Feldstraße -. Die Eigentümer der nun zu überplanenden Grundstücke haben sich im damaligen Verfahren für eine eigenständige Entwicklung ihrer Grundstücke entschieden und einen separaten städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Velbert abgeschlossen. Im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung ist es an der zentralen Stelle im Ortsteil Langenberg nahe dem historischen Zentrum geplant, die Fläche für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu aktivieren.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Bedingungen des § 13a BauGB erfüllt sind, erfolgt die Aufstellung des Planverfahrens gem. § 13a (2) BauGB unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB.

2. Plangebietsgrenzen

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Langenberger Ortskerns in zentraler Lage. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Langenberg, Flur 18, Flurstück 428, 269, die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.650 qm.



Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Osten und Südosten durch die Kuhstraße,
- im Westen und Südwesten durch das Flurstück 424 und
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 269 und das Flurstück 513.

Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

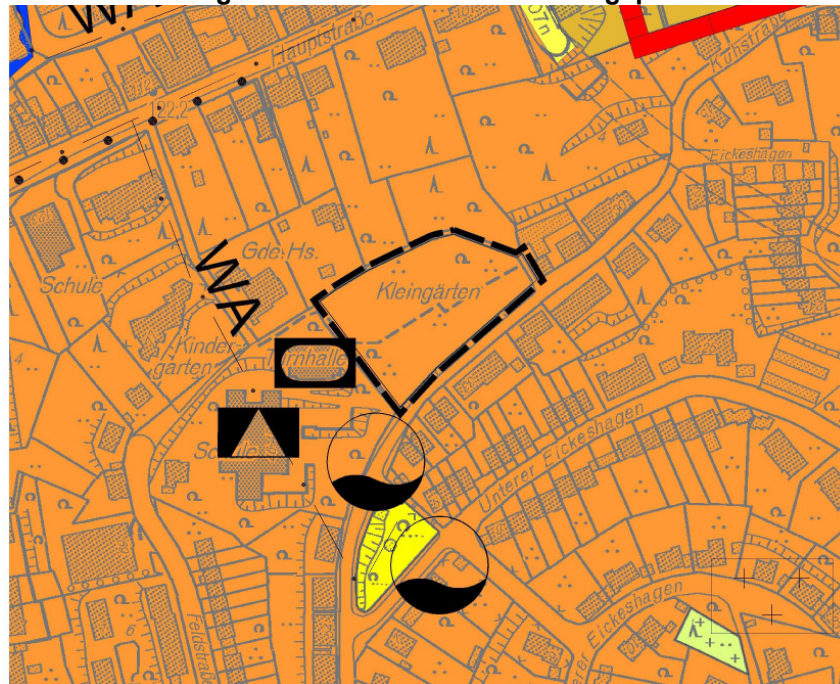
3. Bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans des Kreises Mettmann. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Velbert stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans ist der Bebauungsplan 324.01 Kuhstraße gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020



Bestand:

Das Plangebiet wird derzeit, bauplanungsrechtlich nicht gesichert, als Grabeland genutzt. Westlich des Plangebietes befinden sich Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Grundschule, Kindergarten, Turnhalle). Südlich und östlich schließt Wohnbebauung an, die überwiegend durch eine zweigeschossige offene Bauweise geprägt ist. Nördlich/ nordöstlich des Plangebietes schließt ein derzeit noch weitgehend unbebauter Bereich an, dessen städtebauliche Entwicklung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern durch den Bebauungsplan 324 Obere Feldstraße planungsrechtlich gesichert ist.

4. Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 1 (5) BauGB folgt der Bebauungsplan dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, da eine innerstädtische Fläche einer Nachverdichtung zugeführt, und an bestehende Infrastruktureinrichtungen angebunden wird. Zugleich werden Flächenressourcen im Außenbereich geschont. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt, daher fügt sich die Planung städtebaulich ein.

Das Bebauungskonzept sieht neun freistehende Einzel- und Doppelhäuser vor. Die Gärten der Einfamilienhaustypen sind nach Westen/ Südwesten orientiert. Aufgrund der Bauweise und den Gartenflächen in zentraler Lage bietet sich der Wohnraum u.a. für Familien mit Kindern an.

Mit Grundstücksgrößen zwischen 270 und 520 qm wurde die im Juni 2010 im BZA Langenberg angeregte geringere Bebauungsdichte umgesetzt.

5. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Gebietstypes Reines Wohngebiet (WR) entspricht der geplanten Nutzung und fügt sich in die bestehende Nutzungsstruktur im Umfeld ein. Die gemäß § 3 (3) BauNVO im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die nach § 3 (3) Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig, um das Verkehrsaufkommen durch die neue Nutzung in verträglichen Maßen zu halten. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Langenberger Ortszentrum sind die Versorgungsmöglichkeiten für das Plangebiet vorhanden.

6. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise, der Höhe sowie der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Für die Gebäude wird ein Höchstmaß von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der überwiegenden Bebauung im Umfeld und fügt sich somit harmonisch ein. Aufgrund der Topographie im Plangebiet, rd. 9,50 m Höhenunterschied, erfolgt zusätzlich eine Festsetzung der maximalen Firsthöhe über NN in den einzelnen Baufenstern. Dies ist zur Sicherstellung einer einheitlichen Höhenentwicklung und zur Integration in die Umgebungsbebauung erforderlich.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, um einen Planungsspielraum im Rahmen der sonstigen Festsetzungen (maximale Firsthöhe, Geschossigkeit) und eine optimale Ausnutzbarkeit für die zukünftigen Eigentümer zu gewährleisten.

Um Einliegerwohnungen zu ermöglichen, jedoch gleichzeitig das durch die Neubebauung induzierte Verkehrsaufkommen zu begrenzen, wurde festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um eine offene Bebauung, die sich in das Umfeld einfügt, sicherzustellen.

7. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Die Umgebungsbebauung wird durch Gebäude mit Satteldächern geprägt. Um eine optische Einbindung der Neubebauung zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Satteldächer festgesetzt. Im Rahmen der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden Pultdächer ausnahmsweise zugelassen, um einen Gestaltungsspielraum zu erhalten.

Um eine Einheitlichkeit bei Doppelhäusern zu gewährleisten, werden die Firstrichtung, eine einheitliche Dachform und -neigung von miteinander verbundenen Hauptbaukörpern festgesetzt.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Anbindung des Plangebietes an die Kanalisation wurde im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Technischen Betriebe Velbert (TBV AöR) festgesetzt.

Für die Stadtwerke Velbert wurde zur Gewährleistung einer sicheren Stromversorgung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, um eine Anbindung an die bestehenden Kabel am Verbindungsweg zwischen Kuh- und Hauptstraße zu ermöglichen.



Das eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde aufgrund einer Stellungnahme der Technischen Betriebe Velbert, die im Rahmen der Offenlage abgegeben wurde, auf 5 Meter verbreitert.

Innerhalb des eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger ist gemäß textlicher Festsetzung ein 1,5 Meter breiter Streifen, gemessen von der nördlichen Begrenzung, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten, um die Anbindung an den bestehenden Fußweg auf dem Schulgelände zu sichern und eine kurze Fußwegeverbindung aus dem Plangebiet zur Hauptstraße und zur dortigen ÖPNV-Haltestelle zu ermöglichen.

9. Erschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Kuhstraße an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Die geplante Neubebauung wird über eine Stichstraße, die von der Kuhstraße abzweigt, erschlossen.

Durch die Planung können neun neue Wohngebäude entstehen, deren Wohneinheiten auf max. zwei pro Wohngebäude begrenzt sind. Aufgrund der geplanten Wohneinheiten ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 126 Kfz/ Tag einschließlich Besucherverkehr zu rechnen, das sich in nördliche und südliche Richtung auf die Kuhstraße verteilt.

Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurden folgende Annahmen getroffen:

Im Sinne eines Worst-case-Szenarios wurde davon ausgegangen, dass in jedem Wohngebäude zwei Wohneinheiten realisiert werden und somit 18 Wohneinheiten zugrunde gelegt.

3 Einwohner pro Wohneinheit
3,5 Wege pro Tag und Einwohner

Damit ergeben sich 189 Wege pro Tag wovon 70% (132 Wege) auf den motorisierten Verkehr entfallen.

Zusätzlich zum Anwohnerverkehr ergeben sich Fahrten von Besuchern. Diese Fahrten werden mit 10% des Anwohnerverkehrs angesetzt. Zusätzlich wurden Fahrten der Ver- und Entsorgungsträger berücksichtigt.

Setzt man einen Besetzungsgrad pro Pkw von 1,2 an ergeben sich in der Summe des Ziel- und Quellverkehrs 110 Kfz-Fahrten/ Tag der Anwohner und unter Berücksichtigung des Besucherverkehrs und der Ver- und Entsorgungsfahrten 126 Kfz-Fahrten/ Tag.

Legt man einen Spitzenstundenanteil von 13% zugrunde bedeutet dies 8 zusätzliche Fahrten in den morgendlichen (7-8 Uhr) und abendlichen (16-17 Uhr) Spitzenstunden.

Das bestehende Verkehrsnetz ist in der Lage diese geringen zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

Ruhender Verkehr

Die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze werden im Plangebiet nachgewiesen. Für die im WR 1 geplanten Einzel- und Doppelhäuser sind Flächen für Garagen/ Stellplätze auf den Grundstücken vorgesehen. Für die Wohngebäude im WR 2 und WR 3 ist eine Gemeinschaftsgaragenanlage festgesetzt. Die durch diese Festsetzungen im Plangebiet realisierbaren Stellplätze überschreiten das gemäß Stellplatznachweis notwendige Mindestmaß, sodass die Parksituation in der Kuhstraße nicht zusätzlich verschärft wird.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bürgerbuslinie 2 an den ÖPNV angebunden. Zudem ist die Haltestelle Feldstraße an der Hauptstraße (Buslinien OV6, OV7 und 647) fußläufig zu erreichen. Die fußläufige Entfernung zum Langenberger Ortszentrum beträgt rd. 350 Meter.

10. Immissionen

Immissionen, die eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen, sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt.

11. Altablagerungen

Für die Existenz von Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bestehen im Altlastenkataster des Kreises Mettmann keine konkreten Anhaltspunkte.

12. Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 2. Nr. 1) nicht überschreitet, durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht vorliegen, ist der Umweltbericht entbehrlich.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 4.678 qm. Die durch die Planung mögliche Bebauung hat nur bedingte Auswirkungen, da diese innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs liegt und bereits anthropogen genutzt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird in diesem Verfahren davon ausgegangen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, weil Eingriffe bereits vor der Änderung zulässig waren.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder unmittelbar 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 Informationssystem im Internet unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start> abfragbar sind.

Das Plangebiet kann dem Lebensraumtypen "Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen", „Gebäude“ zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp sind nach der genannten Liste

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

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 16 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.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung des Geltungsbereiches von ca. 4.650 qm und einer nach derzeitigem Planungsstand vorgesehenen zulässigerweise überbaubaren Grundfläche von ca. 1.600 qm lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs unterliegt die Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die städtisch geprägte Umgebung und die derzeitige Nutzung als Kleingarten/ Grabeland. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, 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 Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden.

13. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung ist im Mischsystem vorgesehen, da eine ausreichende Versickerungsfähigkeit nicht gegeben ist. Das Plangebiet soll an die westlich des Gebietes liegende Hauptleitung angeschlossen werden.

Da das bestehende Kanalnetz hydraulische Überlastungen aufweist, ist mit Rückhaltung zu entwässern. Das erforderliche Rückhaltevolumen soll unter der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Wendeanlage errichtet werden. Das Gebiet soll an den öffentlichen Kanal unterhalb der Turnhalle angeschlossen werden. Hierfür wurde im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Technischen Betriebe Velbert AöR festgesetzt. Die Trasse der Leitungen ist von Baufenstern freigehalten worden.

14. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt, da weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung Objekte bekannt sind, die dem Denkmalschutz oder der Denkmalpflege unterliegen. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen

15. Spielflächennachweis

Aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern kann der Bedarf an Spielflächen für Kleinkinder (Kategorie C) auf den eigenen Grundstücken gedeckt werden.

Die Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich und demnach als Mischfläche festgesetzt und kann darüber hinaus als Freifläche genutzt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich mehrerer Spielflächen der Kategorie A und B. Neben dem rd. 2.800 qm großen Spielplatz Alte Reitbahn (Kategorie A) befindet sich das Plangebiet auch in den Einzugsbereichen des rd. 2.200 qm großen Spielplatzes Spielbergsweg (Kategorie B) und dem rd. 4.000 qm großen Spiel- und Bolzplatz Pütterfeld (Kategorie B).

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem Schulhof der Schule an der Kuhstraße eine ca. 800 qm große Spielfläche der Kategorie C.

16. Bodenordnung

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

17. Kosten

Zwischen der Stadt Velbert und den Eigentümern der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten geschlossen. Zur Herstellung der Erschließungs- und Versorgungsanlagen wird zu einem späteren Zeitpunkt ein Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Velbert bzw. TBV AöR geschlossen. Die Stadt trägt den satzungsgemäßen Anteil.

II. Umweltbericht

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 2. Nr. 1) nicht überschreitet, durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht vorliegen, ist der Umweltbericht entbehrlich.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens Nr. 324 – Feldstraße - wurde am 28.10.1975 durch den Rat der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Dieses Bauleitplanverfahren wurde als Bebauungsplan Nr. 324 - Obere Feldstraße - fortgeführt. Beim Bebauungsplan Nr. 324.01 – Kuhstraße - handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 324. Da die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB gegeben sind war ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich. Dieser wurde am 25.06.2013 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Velbert erfolgte am 05.07.2013.

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 19.04.2013 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 24.05.2013 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 05.07.2013 in der Zeit vom 16.07.2013 bis 15.08.2013.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 10.07.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 15.08.2013 Stellung zu nehmen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Velbert am 25.11.2013 beraten und beschlossen und erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung am xx.xx.2013 vom 02.01.2014 bis zum 17.01.2014. Von der Möglichkeit, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können und dass die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Stellungnahme verkürzt werden kann, wurde Gebrauch gemacht. Die mit (3) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 04.12.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 17.01.2013 Stellung zu nehmen.

	Behörde	Stellungnahme ohne Anregung vom:	Stellungnahme mit Anregung vom:	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(2)				
(3)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(2)				
(3)				
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)		17.05.2013	
(2)		25.07.2013		
(3)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-			
(2)				
(3)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr -			
(2)				
(3)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung			
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung			
(3)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung			
(2)	<u>NUR GEHNEHMIGUNGSPFLICHTIGE ANLAGEN</u>			

(3)				
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	24.04.2013		
(2)		12.07.2013		
(3)		16.12.2013		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(3)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(3)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement	22.04.2013		
(2)		11.07.2013		
(3)		05.12.2013		
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(2)				
(3)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl. Siegen Ressort BBN 22, W'tal			
(2)				
(3)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt – AS Essen -	22.04.2013		
(2)		10.07.2013		
(3)		04.12.2013		
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(3)				
(1)	Essener Verkehrs –AG			
(2)				
(3)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland – Landeskirchenamt			
(2)				
(3)				
(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(3)				
(1)	Gelsenwasser AG (für V.-Langenberg)			
(2)				
(3)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	30.04.2013		
(2)		12.08.2013		
(3)		14.01.2014		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(3)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		03.06.2013	
(2)		12.08.2013		
(3)		17.01.2014		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -			
(2)				
(3)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	19.04.2013		



(2)		23.07.2013		
(3)		06.01.2014		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(3)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	22.05.2013		
(2)		03.10.2014		
(3)				
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(3)				
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)		02.08.2013		
(3)				
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(3)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(3)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW			
(2)				
(3)				
(1)	PLEdoc GmbH	22.04.2013		
(2)		11.07.2013		
(3)		06.12.2013		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(3)				
(1)	Rheinbahn			
(2)				
(3)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.			
(2)				
(3)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)		06.08.2013		
(3)		08.01.2014		
(1)	Ruhrverband – Regionalbereich West -			
(2)		19.07.2013		
(3)		18.12.2013		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(3)				
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(2)				



(3)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(2)				
(3)				
(1)	RWW (Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH)	24.04.2013		
(2)		22.07.2013		
(3)		06.01.2014		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(3)				
(1)	Stadt Essen			
(2)				
(3)				
(1)	Stadt Hattingen	29.04.2013		
(2)		10.07.2013		
(3)				
(1)	Stadt Heiligenhaus	25.04.2013		
(2)		01.08.2013		
(3)		06.12.2013		
(1)	Stadt Wuppertal	02.05.2013		
(2)		16.07.2013		
(3)		05.12.2013		
(1)	Stadt Wülfrath			
(2)				
(3)		06.01.2014		
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West)			
(2)				
(3)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		14.05.2013	
(2)			12.08.2013	
(3)				
(1)	Thyssengas GmbH	22.04.2013		
(2)				
(3)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH	23.04.2013		
(2)				
(3)		06.12.2013		
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(3)				
(1)	WDR Köln AöR			
(2)				
(3)				
(1)	Wehrbereichsverwaltung West	30.04.2013		
(2)		15.07.2013		
(3)		15.01.2014		
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				
(3)				
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	06.05.2013		



(2)		30.07.2013		
(3)				

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Umgang mit den abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangen sind:

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	14.05.2013 <i>Stadtwerke Velbert</i> Es wird vorgetragen, dass zur Gewährleistung einer sicheren elektrischen Versorgung eine Verbindung der Kabel aus dem Neubaugebiet mit den Kabeln im Verbindungsweg zwischen Kuh- und Hauptstraße erforderlich ist. Daher sollte von der geplanten Wendeanlage aus eine Mitverlegung mit dem Kanal durch den Schutzstreifen erfolgen. Die Eintragung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke ist daher erforderlich.
Abwägung / Prüfung	Das im Bebauungsplan eingetragene Geh- und Leitungsrecht wird um die Stadtwerke Velbert als Begünstigtenkreis ergänzt.
Ergebnis	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Lfd. Nummer	2
Stellungnahme	17. Mai 2013 <i>Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie</i> In der Stellungnahme wird dargelegt, dass das Plangebiet über dem Erlaubnisfeld „Ruhr“ liegt, für das eine Erlaubnis zugunsten der Wintershall Holding GmbH und der Deutschland Hydrocarbons GmbH zur Nutzung für gewerbliche Zwecke besteht. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“. Unter „Aufsuchen“ wird hier die Tätigkeit zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes verstanden. Diese Erlaubnis dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Untersuchung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren zulässig. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt eine Beteiligung der ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Es wird zudem angemerkt, dass das Plangebiet sich über dem auf Eisenstein verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Johanna“ befindet. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Johanna“ sei nicht mehr erreichbar. Nach den dort vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Plangebiet dokumentiert.
Abwägung / Prüfung	Bei der in der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg genannten Erlaubnis handelt es sich lediglich um einen allgemeinen Hinweis. Da dieser für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht von Belang ist und zudem nur informativen Charakter besitzt, wird auf eine Übernahme des Hinweises in den Bebauungsplan verzichtet. Da ansonsten keine Bedenken vorhanden sind und auch kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Plangebiet dokumentiert ist, wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Lfd. Nummer	3
Stellungnahme	03.06.2013 <i>Kreisverwaltung Mettmann, Kreisgesundheitsamt</i> Seitens des Kreisgesundheitsamtes wird darauf hingewiesen, dass je nach Nutzungssituation (außerhalb des Schulbetriebes) der angrenzenden Turnhalle zu Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden/ heranrückenden Wohnbebauung kommen kann. Konflikte könnten sich zum einen durch sehr lärmintensive Veran-

	staltungen bei geöffnetem Fenster sowie beim An- und Abfahrtsverkehr bzw. bei Gesprächen kommender und gehender Personen ergeben. Es wird empfohlen, zu überprüfen, zu welchen Zeiten die Sporthalle genutzt wird und ob möglicherweise Lärmbeeinträchtigungen vorhanden, sind die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden lassen. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.
Abwägung/ Prüfung	Die Turnhalle an der Kuhstraße wird Mo-Fr von 08:00 – 22:00 Uhr für verschiedene Sportarten genutzt. Eine Nutzung an Wochenenden erfolgt in Einzelfällen. Bei geöffneten Fenstern kann es zu Geräuscheinwirkungen auf die umgrenzende Wohnnutzung kommen. Dass es zu einer Überschreitung von den für Reine Wohngebiete geltenden Orientierungswerten von 50 dB (A) tags (06:00-22:00) und 40/35 dB (A) nachts 22:00-06:00 kommt, wird nicht angenommen. Das Umfeld ist bereits heute von Wohnbebauung geprägt. Beschwerden aufgrund von Lärmbelästigungen durch die Turnhallennutzung sind nicht bekannt. Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen. Auf die Ausweisung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird verzichtet.
Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Umgang mit den abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die während der ersten Offenlage eingegangen sind:

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	05.08.2013 <i>Stadtwerke Velbert</i> Wie bereits am 14. Mai 2013 mitgeteilt, ist für eine sichere Stromversorgung neben den üblichen Verkabelungen auch eine Kabelverbindung zum vorhandenen Verbindungsweg zwischen Kuh- und Hauptstraße erforderlich. Dafür muss von der neu geplanten Wendeanlage aus eine Mitverlegung mit dem Kanal durch den Schutzstreifen erfolgen. Die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu unseren Gunsten ist hierfür erforderlich. Im weiteren Verlauf zwischen Sporthalle und Gemeindezentrum werden dafür ebenfalls Tiefbauarbeiten erforderlich. Außerdem ist in diesem Zusammenhang der Einbau eines Stromverteilerschranks im Einmündungsbereich der neuen Stichstraße auf die Kuhstraße im Gehweg erforderlich. Darüber hinaus sind nur „normale“ Rohr- und Kabelverlegungen für die Energieversorgung im Baugebiet in den geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erforderlich. Hierfür benötigen wir natürlich ebenfalls die üblichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass für die Wasserversorgung in Langenberg die Gelsenwasser AG zuständig ist. Für die öffentliche Beleuchtung sollte ihrerseits eine Überprüfung des Bestandes bzw. des erforderlichen Neubaus erfolgen.
Abwägung/ Prüfung	Der Stellungnahme wurde bereits nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefolgt. Im Bebauungsplanentwurf ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke eingetragen, das eine Anbindung an die bestehende Wegeverbindung auf dem Schulgelände sichert. Da die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich sind ist die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Velbert dort nicht erforderlich.
Ergebnis	Der Stellungnahme wurde bereits nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefolgt. Im Bebauungsplanentwurf ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke eingetragen, das eine Anbindung an die bestehende Wegeverbindung auf dem Schulgelände sichert. Da die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich sind ist die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Velbert dort nicht erforderlich.

Aufgrund einer Stellungnahme der Technischen Betriebe Velbert wurde das im Bebauungsplanentwurf eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der TBV AöR und der Stadtwerke Velbert auf 5,0 Meter verbreitert und die Straße zur Anbindung des nordwestlichen Gebäudes um 2,0 Meter verlängert.

Zudem wurde im Bebauungsplanentwurf nach Beratung im Bezirksausschuss Langenberg und im Umwelt- und Planungsausschuss eine textliche Festsetzung ergänzt, die innerhalb des eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der TBV AöR und der Stadtwerke Velbert ein Gehrecht (auf 1,5 Meter Breite) zugunsten der Allgemeinheit sichert, um das Plangebiete an den bestehenden Fußweg auf dem Schulgelände anzubinden.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung berühren ist eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB erforderlich. Von der Möglichkeit die Offenlage zu verkürzen und zu bestimmen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, wird Gebrauch gemacht.

Während der zweiten Offenlage wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen nicht ein.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf und der städtebaulichen Rahmenplanung am 16.04.2013 durchgeführt. Im Rahmen der Veranstaltung vorgetragene Bedenken betrafen hauptsächlich die Verkehrssituation in der Kuhstraße.

Die Öffentlichkeit war aufgerufen bis zum 26.04.2013 weitere Bedenken und Anregungen vorzutragen. In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung vom 05.07.2013 über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 16.07.2013 bis zum 15.08.2013 informiert. In dieser Zeit ging eine private Anregung ein.

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	05.08.2013 <i>Private Anregung 1</i> Die Kuhstraße ist durch die Grundschule bereits sehr stark verkehrsbelastet. Zudem reichen bereits jetzt die vorhandenen Parkplätze für die Anwohner und Besucher der Schule und der Sportanlagen bei weitem nicht aus. Der starke Verkehr beschränkt sich ja nicht nur auf die Vormittagsstunden, sondern auch bis spät in den Abend wird die Turnhalle von Vereinen genutzt. Die Lärmbelästigung ist jetzt schon erheblich. Unterhalb unseres Grundstücks verengt sich die Straße zudem noch. Dazu kommt: Es wurden in Höhe des Gelsenwasser-Grundstücks zwei Verkehrsinseln gebaut, die sicherlich den Verkehr beruhigen sollen, was an sich positiv zu bewerten ist, de facto aber die Straße noch mehr einengen. Das Befahren der Kuhstraße für Baufahrzeuge halte ich für kaum möglich und wenn, dann nur mit extremen Belastungen für die Anwohner. Selbstverständlich wird auch der Schulbetrieb stark beeinträchtigt werden, von der Gefährdung der Schulkinder ganz zu schweigen. Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass eine zusätzliche Bebauung der Kuhstraße für die jetzigen Anwohner nicht hinnehmbar erscheint. Daher wenden wir uns vehement gegen den Bebauungsplanentwurf.
Abwägung/ Prüfung	Die Kuhstraße weist eine für den historischen Ortskern von Velbert-Langenberg typischen engen Straßenschnitt auf. Der Bebauungsplanentwurf sieht Flächen für insgesamt neun Häuser vor, die in

	Form von Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden können. Die Festsetzungen wurden so getroffen, um eine dichte Bebauung und ein hohes Neuverkehrsaufkommen zu vermeiden. Die durch die zusätzliche Bebauung entstehenden Neuverkehr können über die Kuhstraße in nördliche und südliche Richtung verträglich abgewickelt werden. Die Turnhalle der Grundschule Kuhstraße wird Mo-Fr von 08:00-22:00 Uhr für verschiedene Sportarten genutzt, an den Wochenenden sind Einzelbelegungen zu verzeichnen. Von einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete gem. DIN 180051 durch die Sporthallennutzung ist nicht auszugehen. Im Bebauungsplanentwurf sind ausreichend Flächen für Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen möglich, die über der Anzahl der nach BauO NRW notwendigen Stellplatzflächen hinausgehen. Einer Erhöhung des Parkdrucks durch die Neubebauung wird demnach entgegengewirkt. Ein Parken auf der Kuhstraße durch die neuen Bewohner ist planerisch nicht beabsichtigt. Planungsrechtlich ist dies jedoch nicht zu steuern, da es sich um eine ordnungsrechtliche Angelegenheit handelt. Um eine kurze Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sicherzustellen wurde zudem ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Plangebiet eingetragen, dass die kürzeste Verbindung zum bestehenden Gehweg auf dem Schulgelände sichert. Von dort ist die Haltestelle an der Hauptstraße zu erreichen. Bei der Bebauung handelt es sich um eine städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich, die dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden folgt. Dass es bei Baumaßnahmen im Innenbereich während der Bauphase zu Beeinträchtigungen der bestehenden Anlieger kommt ist nicht auszuschließen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär. Eine Gefährdung der Schulkinder durch die Baustelle ist nicht zu erwarten, da diese entsprechend abzusichern ist. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtung führt nicht zu Beeinträchtigungen der bestehenden Anwohner, da sich diese hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und nur eine geringe Anzahl an Neuverkehren erzeugt.
Ergebnis	Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Der Stellungnahme wurde bereits dahingehend gefolgt, dass im Bebauungsplanentwurf ausreichend Flächen für Stellplätze für die Neubebauung ausgewiesen wurden um die Parksituation nicht zu verschärfen.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung vom 05.12.2013 über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 02.01.2014 bis zum 17.01.2014 informiert. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass gem. § 4a (3) Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und dass die Auslegungsfrist gem. § 4a (3) Satz 3 BauGB auf zwei Wochen reduziert wird. In dieser Zeit ging keine private Stellungnahme ein.

Velbert, im Januar 2014

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Wendenburg)
Beigeordneter/Stadtbaurat

