Begründung gem. § 2a BauGB

Satzungsentwurf

- Nierenhofer Straße -

Velbert, im September 2014

Begründung gem. § 2a BauGB

Zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterung der Planung 3
1. Planungsanlass 3
2. Plangebietsgrenzen 3
3. Bestehendes Planungsrecht 3
4. Bestand 4
5. Ziel und Zweck der Planung 4
6. Art und Maß der baulichen Nutzung 4
7. Erschließung 5
8. Immissionen 5
9. Altablagerungen 5
10. Natur und Landschaft 5
11. Ver- und Entsorgung 6
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege 7
13. Spielflächennachweis 7
14. Bodenordnung 7
15. Kosten 7
II. Umweltbericht 7
III. Beteiligungsverfahren 7
1. Aufstellung des Planverfahrens 7
2. Beteiligung der Behörden 7
3. Beteiligung der Öffentlichkeit 8

I. Erläuterung der Planung

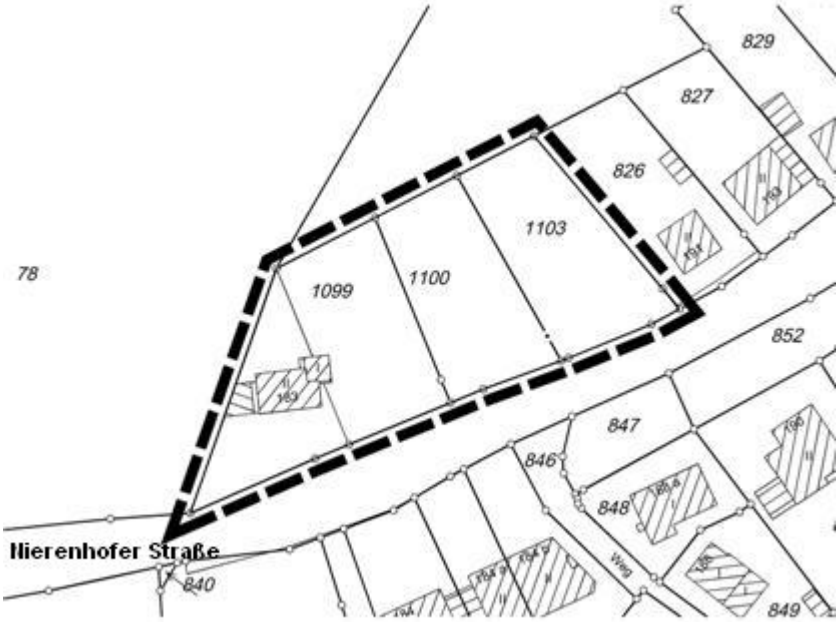
1. Planungsanlass

Der Stadt Velbert liegt ein Antrag auf Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zur Entwicklung von Wohnbauflächen seitens der Eigentümer vor. Ziel ist es, die Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung an der Nierenhofer Straße zu schließen.

2. Plangebietsgrenzen

Das Plangebiet liegt an der Nierenhofer Straße nördlich der Siedlung „Am Sonnenhang“ und umfasst die Flurstücke Nr. 1099, 1100, und 1103 der Flur 2, Gemarkung Langenberg.

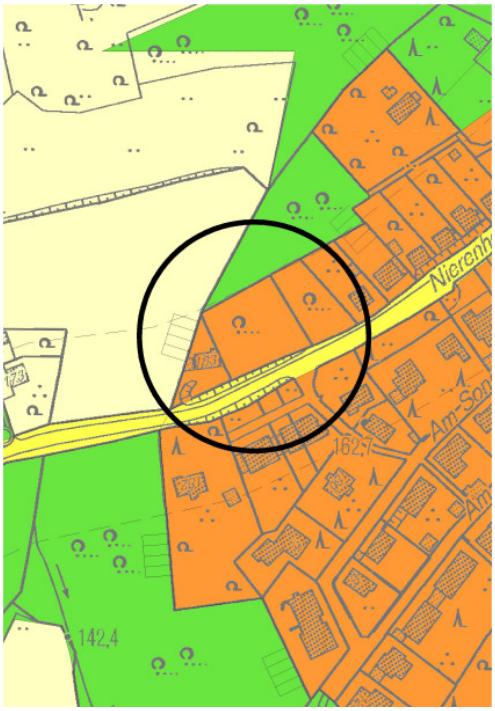
Abbildung 1: Abgrenzung Plangebiet



3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den Planbereich als regionalen Grünzug dar.
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velbert (FNP 2020) stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung ist mit der Bezirksregierung abgestimmt und im weiteren Verfahren genehmigt worden, da es sich um die Arrondierung einer bestehenden Siedlung handelt.
Der Bereich ist bislang planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, da die vorhandene Unterbrechung des Bebauungszusammenhang zwischen den Häusern Nierenhofer Straße 183 und Nierenhofer Straße 191 nicht ermöglicht, einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zu bilden.
Aufgrund der Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ergibt sich die Möglichkeit, entsprechend des § 34 Abs. 4 BauGB eine Satzung aufzustellen, die diese Flächen mit in den Innenbereich einbezieht.

Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan



4. Bestand

Das westliche der drei Flurstücke ist mit einem Wohnhaus nebst angrenzender Garage bebaut, alle übrigen Flächen des Geltungsbereichs sind bewaldete Grünflächen.
Östlich schließt sich eine großzügige Wohnbebauung an, diese liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Diese Bebauung stellt eine im Zusammenhang bebaute Ortslage nach § 34 Abs. 2 BauGB dar.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die Lücke zwischen der vorhandenen Wohnbebauung auf den am Ortsrand gelegenen Flächen an der Nierenhofer Straße zu schließen, um dort eine Nachverdichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Hier wird jedoch darauf verzichtet.
Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Abs. 2 BauGB.
Für die Anordnung der Häuser dienen die vorderen und hinteren Baufluchten der vorhandenen Gebäude als Richtlinie.
Im Rahmen einer Vorprüfung wurde bereits Kontakt zum Straßenbaulastträger – Straßen NRW – aufgenommen. Grundsätzlich bestehen von dort keine Bedenken gegen eine Bebauung, jedoch wird die Erschließungssituation an der Landesstraße L 427 (Nierenhofer Straße) kritisch gesehen. Um den Verkehrsfluss auf der Landesstraße nicht erheblich zu beeinträchtigen, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

7. Erschließung

Mobiler Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Nierenhofer Straße (L 427) erschlossen. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte mit wenigen Wohneinheiten ist das bestehende Verkehrsnetz in der Lage, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen und verträglich abzuwickeln, ohne dass der Verkehrsfluss beeinträchtigt wird.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist Straßen NRW als Baulastträger zu beteiligen, um die konkrete Erschließung abzustimmen.

Ruhender Verkehr

Die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze werden auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie OV8 an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Am Sonnenhang“ befindet sich unmittelbar an der Nierenhofer Straße. Von dort verkehrt der Busverkehr im Stundentakt in Richtung Velbert-Langenberg S-Bahnhof und bis zum Busbahnhof sowie nach Velbert-Mitte. Vom S-Bahnhof Langenberg bestehen Verbindungen Richtung Essen und Wuppertal, vom Busbahnhof besteht eine Verbindung nach Hattingen.

8. Immissionen

Immissionen im Satzungsbereich ergeben sich aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Nierenhofer Straße (L 427).
Ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Wohnruhe ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

9. Altablagerungen

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

10. Natur und Landschaft

Gemäß § 34 Absatz 5 BauGB ist die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nur unter den Voraussetzungen möglich, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Satzungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3.200 qm.
Die durch die Planung ermöglichte Bebauung hat nur bedingte Auswirkungen, da diese innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs liegt.
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 Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW[1]).

Hinsichtlich der artenschutzrelevanten Betrachtung wird auf die vom Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als Arbeitshilfe herausgegeben 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 den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp 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 33 Vogelarten – davon sechs mit Hauptvorkommen (Waldohreule, Steinkauz, Neuntöter, Feldschwirl, Nachtigall und Turteltaube) - und eine Reptilienart (Zauneidechse) - aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Landschaftsinformationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung, welches eine detailliertere Darstellung des Plangebiets und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

Der Satzungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung von rd. 3.200 qm, wovon ca. 560 qm bereits bebaut sind und als Gartenfläche genutzt werden, lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs dar. Auch der Bereich der Gehölzfläche unterliegt durch die angrenzende Bebauung und durch die Straße bereits anthropogenen (Stör-)Einflüssen. 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. Aufgrund 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.

Die Fachbehörden werden mittels Behördenbeteiligung 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.

11. Ver- und Entsorgung

Die Fläche ist bereits teilweise bebaut und das vorhandene Wohngebäude im Plangebiet sowie die Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs sind durch das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen.

[1] http://93.184.132.240/osirisweb/viewer.htm (Zugang erforderlich)

Gemäß § 51a (1) LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.
Das Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden, was auch aufgrund der geringen Bebauungsdichte möglich ist. Der Nachweis der Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Bezüglich der Schmutzwasserableitung schließen die Flurstücke 1099, 1100 und 1103 an den Mischwasserkanal in der Nierenhofer Straße an.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch vorhandene Netze gesichert.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

13. Spielflächennachweis

Aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur mit Einzelhäusern mit wenigen Wohneinheiten kann der Bedarf an Spielflächen für Kleinkinder auf dem eigenen Grundstück gedeckt werden.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind derzeit nicht erkennbar.

15. Kosten

Zwischen der Stadt Velbert und den Eigentümern wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten geschlossen.

II. Umweltbericht

Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB sind unter anderem, dass durch die Satzung keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
Der Umweltbericht ist somit entbehrlich.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Satzungsverfahrens wurde am 04.02.2014 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.02.2014.

2. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden erfolgt mit dem vorliegenden Satzungsentwurf und der Begründung gem. § 2a BauGB.
Aufgrund der Durchführung des Satzungsverfahrens nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) entfällt die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB entfällt aufgrund der Durchführung des Satzungsverfahrens nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) ebenfalls. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Velbert, im September 2014

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Wendenburg)

Beigeordneter/Stadtbaurat