

141/2005

Anlage zur Vorlage 141/2005

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 139 – Bonsfelder Straße –

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Auf dem Industriegelände der ehemaligen Firma Laakmann Karton GmbH an der Bonsfelder Straße ist seit 1995 die Produktion eingestellt. Für die Nutzungsänderung und Wiederverwertung der Industriebrache ist es erforderlich, eine planungsrechtliche Regelung zu treffen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtkerns von Velbert-Langenberg. Nördlich vom Plangebiet schließt sich der Ortsteil Bonsfeld an. Das Plangebiet wird östlich von der Bonsfelder Straße und im Westen von der S-Bahnlinie Essen – Wuppertal begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 83, 87, 252, 251, 332, 331, 669 (teilweise), 164, 254, 253, 165, 175, 350, 162, 176, 178, 177 und 174 der Flur 5, Gemarkung Langenberg, weil damit die regelungsbedürftigen Flächen erfasst werden.

Eine Einbeziehung der ebenfalls zum ehemaligen Industriegelände 'Laakmann' gehörenden Gebäude auf der gegenüber liegenden Seite der Bonsfelder Straße (Bonsfelder Straße 2) wird nicht weiterverfolgt, weil für diese Gebäude bereits eine Nutzungsänderung realisiert ist und die eventuell noch ausstehenden Regelungen im Rahmen eines eigenständigen, vorhabenbezogenen Planverfahrens festgelegt werden können. Außerdem ist ein aktuell bestehendes, städtebauliches Planungserfordernis hierfür nicht erkennbar.

3. Stand der räumlichen Planung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ist die industriell entwickelte Tallage von Langenberg als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Außerdem ist der Bestand von Straßen für den regionalen Verkehr und der Bestand der S-Bahn abgebildet.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Velbert ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche ist teilweise mit der nachrichtlichen Übernahme 'Überschwemmungsgebiet' überlagert. Weiterhin ist die Bonsfelder Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße enthalten und die Fläche für Bahnanlagen übernommen. Mit den Darstellungen wird das Ziel verfolgt, den industriell / gewerblichen Baubestand in der Tallage auch für die zukünftige Entwicklung als gewerbliche Bauflächen zu erhalten.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden daher nicht berührt.

4. Bestand

Die heute noch vorhandenen Gebäude der ehemaligen Kartonfabrik Laakmann sind ab 1905 in mehreren Bauphasen entstanden. Eine der letzten, aktenkundigen Baumaßnahmen bestand 1981 in der Sanierung der Ufermauer zum Deilbach durch Herstellung eines Ankerkopfes.

Bedingt durch die häufigen Um- und Anbauten, aber auch bedingt durch die beengte Lage zwischen Deilbach im Westen und Bonsfelder Straße im Osten mit einem Höhenunterschied von ca. 7,50 m – 9,0 m ist eine verschachtelte, über mehrere unterschiedliche Ebenen verteilte Industriearchitektur entstanden, deren Wiedernutzung zu gewerblichen Zwecken nach ersten überschlägigen Kostenschätzungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht tragfähig ist. Deshalb ist der komplette Abriss der Industriegebäude geplant. Im Vergleich zum dauerhaften Fortbestand einer Industriebrache in Ortskernnähe ist dem Abriss mit einer Geländeanschüttung bis auf das Niveau der Bonsfelder Straße städtebaulich in jedem Falle der Vorzug zu geben.

Bei dem Industriegelände handelt es sich nach wie vor um eine städtebaulich, die Umgebung prägende Gebäudesubstanz, die der Art und dem Maß nach, bauplanungsrechtlich einem Gebiet nach § 34 Absatz 1 BauGB entspricht. Das Gebiet ist demnach im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu beurteilen, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig wären. Das Gelände ist derzeit durch zwei Zufahrten von der Bonsfelder Straße aus erschlossen. Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Leitungen befinden sich ebenfalls in der Straße.

5. Ziel und Zweck der Planung

Entsprechend der Darstellung des FNP ist es Ziel der Planung, altindustrielle Anlagen zu beseitigen und attraktive Flächen in Randlage des Ortskerns für die Entwicklung von Gewerbegebieten zu entwickeln.

Zu diesem Zweck wird ein Gewerbegebiet parallel zur Bonsfelder Straße festgesetzt, in dem eine maximal III-geschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von nicht mehr als 115 m über Normalnull zulässig sein soll. Wegen der Nähe zu jenseits der Eisenbahn liegenden Wohngebäuden ist eine Beschränkung des Gewerbegebietes auf Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI und teilweise VII vorgesehen.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung von einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, Backshop, Tierfutterbedarf, Getränkemarkt, Fitness- und Reha-Flächen, Sonnenstudio, Imbiss bzw. Platzierung eines Grillmasters, Internet- und Entertainmentcafé und Büro- und/oder Lagerflächen mit einer Fläche von insgesamt 5.500 qm geplant. Die Ansiedlung von mehreren, einzeln nicht-großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäften an diesem Standort ist einerseits wegen der atypischen, städtebaulichen Bedingungen und andererseits wegen der planerischen Regelungen zum Einzelhandel im Stadtteil Velbert-Langenberg gerechtfertigt.

Der Stadtteil Velbert-Langenberg wird durch seine bandartige Ausdehnung in einer Tallage geprägt. Kennzeichnend für den Ortskern von Langenberg ist eine kleinteilige Fachwerkarchitektur mit daran angrenzenden, gründerzeitlichen Villengrundstücken. Der Kernrand wird häufig durch teilweise aufgelassene Gewerbegrundstücke bestimmt.

Nördlich vom Ortskern schließt sich der Ortsteil Bonsfeld mit einzelnen, kleinen Nahversorgungsgeschäften und größeren Neubaugebieten an. Den nördlichen Abschluss zur Stadtgrenze von Hattingen und Essen bildet der Ortsteil Nierenhof mit einer gemischten Nutzungs- und Gebäudestruktur.

Das Plangebiet liegt mittig vom Ortskern Langenberg ca. 900 m und vom Ortsteil Bonsfeld 600 m entfernt. Die Einwohnerzahl bewegt sich in Langenberg seit 1996 um ca. 12.000 EW und im Ortsteil Bonsfeld bei ca. 3.500 EW. Es ist davon auszugehen, dass sich die Einwohnerzahl im Stadtteil Velbert-Langenberg insgesamt bis 2010 etwa konstant hält.

Hinsichtlich des örtlichen Einzelhandelsangebotes sind in Langenberg ein geringes Flächenniveau und ein strukturelles Defizit zu beobachten. Das drückt sich durch die, im Verhältnis zu Velbert-Mitte, geringe Verkaufsflächendichte von 190 qm je 1000 Einwohner bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus (zum Vergleich: Velbert = 259 qm, Kreis Mettmann = 310 qm). Konsequenz dessen ist ein erheblicher Kaufkraftabfluss auch in den Essener Süden. Bezogen auf das zur Verfügung stehende Nachfragepotential besteht eine im Vergleich zum Kreis Mettmann bzw. zu Velbert-Mitte geringe Einzelhandelszentralität für nahversorgungsrelevante Sortimente. Dementsprechend ist ein hoher Kaufkraftabfluss des lokalen Verbrauchsvolumens zu verzeichnen. Bei einer „normalen“ Angebotsstruktur wird im Lebensmittelbereich von einer lokalen, wohnnahen Kaufkraftbindung von 75 % als Untergrenze ausgegangen.

Geht man von einer versorgungsadäquaten Verkaufsfläche (VK) für die Nahversorgung (also ohne SB-Warenhaus-VK) mit Lebensmitteln von 0,27 qm je Einwohner aus, dann ergibt sich für den Ortskern Langenberg ein Soll-Besatz von rd. 3.200 qm VK. Gegenüber einem Lebensmittelbestand von 2.450 qm besteht somit ein VK-Defizit von 750 qm VK allein für Langenberg. Bei Einbeziehung der Ortsteile Nierenhof und Bonsfeld bleibt ein fast ebenso hohes Defizit selbst dann bestehen, wenn die geplante Ansiedlung eines Vollsortimentes an der Bonsfelder Straße 71 realisiert wäre.

Ein atypischer, städtebaulicher Sonderfall besteht auch durch die innerörtlichen Entwicklungsbedingungen für den Lebensmitteleinzelhandel. Innerhalb der Altstadtbebauung von Langenberg ist keine, nach heutigen Nachfragegesichtspunkten attraktive Entwicklung, möglich. Andere Standorte sind wegen der kleinteiligen Baustruktur und/ oder wegen der Topografie für flächige Entwicklungen von ≥ 850 qm VK einschließlich ebenerdig angrenzender Stellplätze (also einer Grundstücksfläche von ≥ 4.000 qm) nicht geeignet oder verfügbar. Deshalb bietet es sich an, altindustrielle Standorte in integrierten Lagen und an innerörtlichen Verbindungsstraßen für eine nachfragegerechte örtliche Versorgung zu entwickeln. Diese Bedingungen kann der Standort „Laakmann“ erfüllen.

Regelungen zum Einzelhandel

Zur Steuerung der gewerblichen Entwicklung des Einzelhandels sind in Velbert-Langenberg in den letzten Jahren entsprechende Planungsmaßnahmen ergriffen worden. Bereits im Sanierungskonzept von 1980 waren Überlegungen zu Versorgungsschwerpunkten enthalten. Aufgrund der seit dieser Zeit eingetretenen Strukturveränderungen im Einzelhandel, aber auch durch die zwischenzeitlich, baulich realisierten Standorte „Wiemhof“ und „Froweinplatz“ bestehen im Ortskern mit Ausnahme des Standortes „Akzenta“ keine entwicklungsfähigen Standortreserven. Ziel der jetzigen Planungsentscheidungen ist es deshalb gewerbliche/industrielle Altstandorte einer neuen Nutzung zuzuführen und den Einzelhandel an integrierte Standorte zu lenken.

Zu diesem Zweck wurden bzw. werden folgende Planverfahren aufgestellt oder beabsichtigte Planverfahren städtebaulich nicht befürwortet:

Plan	Altnutzung	Neunutzung	Einzelhandel
Bonum	Gewerbe	Kleingewerbe	Ausschluss
Tutwelm	Gewerbe	Gewerbe	Ausschluss
Tilkesfeld	Bahnbetriebswerk	Feuerwache	Ausschluss
Sambeck	Industrie	in Planung	Ausschluss
Fellershof	Landwirtschaft	-	geplanter Ausschluss

Damit verbleiben zur Entwicklung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel nur zwei Standorte an der Bonsfelder Straße, nämlich im Norden zwischen den Ortsteilen Nierenhof und Bonsfeld der Standort ehemals „Conze & Colman“ (Bonsfelder Straße 71) und im Süden zwischen dem Ortsteil Bonsfeld und dem Ortskern von Velbert-Langenberg der Standort ehemals „Laakmann“.

Andere als diese zwei genannten Standorte werden derzeit seitens der Stadt Velbert nicht weiterfolgt.

Die Bruttogeschossfläche für den Einzelhandel wird auf 3.500 qm festgelegt.

6. Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich der als L 107 klassifizierten Bonsfelder Straße, die der innerörtlichen Verbindung von Nierenhof über Langenberg zur B 224 dient. Hochgerechnete Verkehrszählungen von 1998 ergeben eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 9.700 Kfz. Im gesamtstädtischen Vergleich besteht damit eine eher geringe Verkehrsbelastung.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchungen (vgl. Anlage 2) wurde geprüft, welche Auswirkungen die geplante Gewerbeentwicklung auf die Bonsfelder Straße hat. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „bei der Anlage einer baulich getrennten Zu- und Ausfahrt der Verkehr an diesen beiden dreiarmligen, vorfahrtsregulierten Knotenpunkten mit befriedigender Qualität abgewickelt werden kann.“ Dabei wird für die Grundstücksausfahrt eine Aufweitung mit nebeneinander liegenden Aufstellplätzen für Links- und Rechtsabbieger durch die Wartezeiten der Linksabbieger zu vermeiden. Im Bebauungsplanentwurf wird der Zu- und Ausfahrtsbereich verbindlich festgesetzt. Die übrigen Empfehlungen werden nicht

übernommen, weil verkehrslenkende Maßnahmen nicht im Bauleitplan - sondern nur als Auflage im Baugenehmigungsverfahren übernommen werden können.

Festsetzungen zum ruhenden Verkehr werden im Bebauungsplanentwurf nur insoweit getroffen, als Stellplätze straßenseitig einzugrünen sind.

Das Plangebiet wird vom öffentlichen Verkehr durch die Linien 637, 647 und OV 8 mit einer Haltestelle unmittelbar an dem Gewerbegebiet gut erschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist durch Ergänzung des bestehenden Netzes von der Bonsfelder Straße aus sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Kanäle, die von der Dimensionierung und Leistungsfähigkeit die zusätzlich anfallenden Schmutzwässer aufnehmen können. Die großräumige Entwässerung erfolgt über den Sammler zur Kläranlage Essen-Kupferdreh, dessen Ausbau entsprechend dem Stand der Technik abgeschlossen ist.

Die Regenwasserbeseitigung kann bei entsprechendem Nachweis ortsnah in den Deilbach erfolgen. Umfang und Dimensionierung dieser Anlagen können nur nutzungsabhängig im Baugenehmigungsverfahren bestimmt und nachgewiesen werden.

8. Immissionen

Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden mit Rücksicht auf Abstände zum Wohnen eingeschränkt. Auf das Plangebiet selbst wirken hauptsächlich Lärmimmissionen von Eisenbahn und Straße ein. Damit auch Aufenthaltsräume ~~von zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen~~, von zulässigen Büroräumen und von Gebäuden für freie Berufe ungestört nutzbar sind, werden passive Schallschutzfestsetzungen getroffen.

Die Bonsfelder Straße weist zwischen Gröndelle und Heeger Straße eine durchschnittliche, tägliche Verkehrsstärke von rd. 9700 Kfz auf. Damit ist im Einwirkungsbereich der Straße mit einem Lärmpegel von bis zu 72 dB(A) zu rechnen. Zum Schutz der oben genannten Nutzungen wird deshalb eine maximale Schalldämmung von Außenbauteilen von 40 dB(A) festgesetzt. Außerdem wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass ab einem Schalldämm-Maß von ≥ 35 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsanlagen für Aufenthaltsräume und Büroräume vorzusehen sind. Ein aktiver Schallschutz ist wegen der konkreten städtebaulichen und örtlichen Bedingungen innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage nicht gerechtfertigt.

Die Eisenbahnlinie Essen – Wuppertal wird derzeit mit rund 6 Zügen ohne Güterzüge pro Stunde betrieben. Bedingt hierdurch ist mit einem Lärmpegel von bis zu 48 dB(A) zu rechnen, so dass hierfür keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

9. Altablagerungen

Im Entwurf wird die Fläche, von der anzunehmen ist, dass sie angeschüttet wurde, als Altablagerung gemäß § 9 Absatz 3 BauGB gekennzeichnet.

Im „19. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann“ wird eine Fläche zwischen Deilbach und Bonsfelder Straße unter der Nr. 7892/3 Ve als Altablagerung geführt. Bei einer Betriebsbesichtigung wurde festgestellt, dass neben einer alten Betriebskippe auch wassergefährdende Stoffe (LCKW, MKW, usw.) verwendet wurden. Dazu wurden zum einen 1999 entsprechende Untersuchungen von der M&P Ingenieurgesellschaft vorgenommen, welche jedoch keine von den Betriebsbrunnen ausgehende Gefährdung feststellten.

Aus diesem Grund wurden im Sommer 2004 erneut orientierende Untersuchungen in Form von Rammkernsondierungen sowie die Beprobung der vorhandenen Brunnen auf dem Werksgelände vorgenommen. Die genannten Untersuchungen und Konzepte wurden im Abschlussbericht „Untersuchung zum Sanierungsbedarf“ vom ifa-Institut für Arbeitssicherheit erbracht, so dass eine abschließende Stellungnahme vorgenommen werden kann. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass schädliche Bodenveränderungen auf dem Betriebsgelände Laakmann vorliegen, die jedoch zum jetzigen Zeitpunkt weitgehend als unproblematisch einzustufen sind. Zusammenfassend kommt der Gutachter mit der Ausnahme des Bereiches mit erhöhten PAK-Belastungen zu dem Ergebnis, dass aus den angeführten Mischproben der Boden aus altlastentechnischer Sicht als unproblematisch eingestuft werden kann.

Für den Abriss der bestehenden Gebäude und die Baureifmachung der zukünftigen Gewerbeflächen sowie zur Sicherung der Betriebsbrunnen ist ein Rückbau- und Sanierungskonzept zu erstellen und mit der Stadt Velbert und den zuständigen Stellen des Kreises Mettmann, dem Staatlichen Amt für Umweltschutz sowie dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband abzustimmen. Alle drei Brunnen sollen erhalten werden.

Aufgrund der ergänzenden Untersuchungen und Konzepte wird der Abriss der Industriegebäude, eine Anschüttung des Geländes auf Niveau der Bonsfelder Straße und eine anschließende Bebauung mit Gewerbegebäuden und Stellplätzen nicht in Frage gestellt. Für die Nutzungsänderung in ein Gewerbegebiet besteht keine Gefährdung.

10. Wald

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass im Norden und Süden des Plangebietes Wald, mit „hervorgehobener Klima-, Sicht- und Immissionsschutzfunktion“ besteht und festzusetzen ist.

Die südlich gekennzeichnete Fläche weist einen Abstand zur elektrifizierten S-Bahn-Strecke von 3,0 – 34,0 m auf. Auf der Fläche befanden und befinden sich teilweise auch heute noch, ehemalige, bis in die 60-er Jahre genutzte, Abstell- und Verladegleise der Kartonfabrik „Laakmann“. Bei der nördlich gekennzeichneten Fläche westlich des Deilbachs handelt es sich ebenfalls um einen Betriebsgleisanschluss mit Brücke über den Deilbach. Die anschließenden Grundstücke werden als Grabeland genutzt. Die Fläche östlich des Deilbachs

besteht aus einer stark hängigen Böschung einer ehemaligen Kippe mit bachseitigem Grabeland. Das südliche und das nordwestliche Grundstück ist nur von der Bahnseite, die nordöstliche über die Grabelandparzellen erreichbar.

Eine nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zweckmäßige Erschließung ist aufgrund der konkreten Örtlichkeit nicht zu sichern. Außerdem sind mit der Elektrifizierung der S-Bahn zusätzliche Verkehrssicherungsmaßnahmen notwendig. Eine nachhaltige forstliche Bewirtschaftung ist wegen der Kleinteiligkeit, der Lage und der fehlenden Fällbereiche nicht möglich. Der Zuschnitt der Flächen lässt es ebenfalls nicht zu, vorgeschriebene Mindestabstände von Wald zu anderen öffentlichen (Bahn, Straße) oder privaten (Gewerbegebiet) Nutzungen einzuhalten.

Rechtlich ist unstrittig, dass

- a) es für die Qualifizierung einer Fläche als Wald allein auf die tatsächlichen Verhältnisse ankommt und zwar unabhängig davon, wie die Bestockung mit Forstpflanzen entstanden ist;
- b) es sich gemäß § 2 Absatz 2 Bundeswaldgesetz im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind, nicht um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes handelt.

Dementsprechend werden die südliche und nördliche Grundstücksfläche als privater Wald festgesetzt. Zum Schutz und mit Rücksicht auf die angrenzenden Nutzungen ist eine unselbständige Überlagerung durch die Festsetzungen von Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Die Bewirtschaftung und Pflege des privaten Waldes übernimmt dauerhaft der Investor.

11. Gewässer

Durch die Planung wird der Deilbach als Oberflächengewässer nicht beeinflusst. Er ist bis in den nördlichen Bachbogen durch seitliche Mauern eingefasst, die (wie aus den beigefügten Geländeschnitten erkennbar ist) deutlich über das Betriebsgelände hinausragen. Da diese östliche Betriebsmauer zuletzt 1981 baurechtlich genehmigt wurde, wird hierzu die Zustimmung des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW) unterstellt.

Teile des heutigen Betriebsgeländes befinden sich im Überschwemmungsbereich des Deilbachs. Bei den Überschwemmungsgebieten handelt es sich um preußische Überschwemmungsflächen, die nach Landeswassergesetz weiterhin Gültigkeit besitzen, bis sie durch Neuausweisung ersetzt werden. Seitens des BRW ist ein Niederschlags-Abfluss-Modell (NA-Modell) für den Deilbach beauftragt, das auch die Neuausweisung der Überschwemmungsgebiete beinhaltet. Das Ergebnis der Modellrechnungen wird im 4. Quartal 2004 erwartet. Danach erfolgt die Prüfung der ermittelten Flächen und deren Festsetzung durch die Bezirksregierung.

Mit den Daten des in Aufstellung befindlichen NA-Modells für den engeren Einflussbereich des Plangebietes wurde vorab eine Ermittlung der Wasserspiegellagen vorgenommen. Die Berechnungen belegen, dass durch die geplante Nutzungsänderung keine Beeinträchtigung der Abflussverhältnisse eintreten, da die relevanten Wasserspiegel (100-jähriges HW) mindestens 1 m unterhalb der vorhandenen Mauer wie auch der Gleise bleiben.

Durch die Planung wird die heute bestehende tatsächliche Überschwemmungslage nicht wesentlich verändert, weil nur im äußerst nördlichen Grundstücksteil die vorhandene Böschung zum Deilbach erweitert werden soll.

12. Flächenbilanz

Bedingt durch den Bebauungsplanentwurf und die darin vorgesehenen Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz als Grundlage für weitere Kostenberechnungen, Maßnahmen und Finanzierungen.

Flächenbilanz Planung				
Flurstück	Nutzungsart	Fläche in qm	Gesamt	
	Überbaubare Grundstücksfläche GE-Gebiet	14885	23062qm	49%
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	1596		
	Maßnahmen innerhalb des GE-Gebietes	6581		
177	Wald mit Maßnahmen	1434	10420qm	22%
162		4873		
83		1698		
174		65		
178 tlw.		2350		
87 tlw.	Deilbach	1831	5332qm	11%
176 tlw.	Deilbach	3501		
669 tlw.	Straße	7448	7936qm	17%
331	Straße	466		
332	Straße	22		
Gesamt:			46750 qm	100%

Die Bilanz verdeutlicht, dass gegenüber der Bestandssituation tatsächlich erheblich geringere Flächen einer Bebauung zugeführt werden und der Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen erheblich erhöht wird.

13. Kostenschätzung

Zwischen dem Investor und der Stadt Velbert besteht ein städtebaulicher Vertrag in dem sich der Investor zu Übernahme externer Gutachterkosten verpflichtet. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ist nicht erkennbar, dass weitere öffentliche Kosten entstehen.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind insbesondere der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan (umweltbüro essen; Stand vom 16.10.2004), die "Standortuntersuchung zur Altlastenproblematik auf dem Gelände der ehemaligen Kartonfabrik Laakmann" (Mull und Partner; Bericht vom 15.06.1999), Untersuchungen zum Sanierungsbedarf Gelände "Laakmann" in Velbert-Langenberg (Institut für Arbeitssicherheit AG, Kürten; Abschlußbericht vom 19.10.2004) und die Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan 139 – Bonsfelder Straße" (Technische Betriebe Velbert, Juni 2004).

2. Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Auf dem Gelände der ehemaligen Firma Laakmann Karton GmbH an der Bonsfelder Strasse in Velbert ist seit 1995 die Produktion eingestellt. Das Gelände liegt aktuell brach.

Es ist geplant, die Industriebrache einer neuen gewerblichen Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistungen etc.) zuzuführen. Zu diesem Zweck sollen die alten Gebäude abgerissen werden und eine Bodenanschüttung erfolgen, die eine neue gewerbliche Bebauung auf dem Höhengniveau der Bonsfelder Straße ermöglicht. Vorgesehen ist die Ausweisung überbaubarer Fläche in einer Größe von ca. 1,5 ha.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.1 Schutzgut Mensch

Die nächsten Wohnnutzungen finden sich an der Looker Straße bzw. an der Gröndelle (ca. 80 m bzw. ca. 220 m von den geplanten gewerblich zu entwickelnden Flächen entfernt) und sind durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen.

Auf das Plangebiet selbst wirken hauptsächlich Lärmimmissionen von Eisenbahn und Straße ein.

Die Bonfelder Straße weist zwischen Gröndelle und Heeger Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von rd. 9700 Kraftfahrzeugen auf. Damit ist nach DIN 18005 im Einwirkungsbereich der Straße mit einem Lärmpegel von bis zu 72 dB(A) zu rechnen, der Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht, damit auch Aufenthaltsräume von zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, von zulässigen Büroräumen und von Gebäuden für freie Berufe ungestört nutzbar sind.

Die Eisenbahnlinie Essen-Wuppertal wird derzeit mit 6 Zügen pro Stunde (ohne Güterzüge) betrieben. Bedingt hierdurch ist mit einem Lärmpegel von bis zu 48 dB(A) zu rechnen, so dass hierfür keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist zu einem erheblichen Teil durch die Hallen und Platzflächen der ehemaligen Kartonfabrik Laakmann versiegelt. Versiegelt ist auch ein auf Höhe der Bonsfelder Straße liegender Parkplatz im nördlichen Plangebiet. Am südlichen Ende des vorhandenen Gebäudekomplexes befindet sich eine Kragplatte, die der Andienung der südlichen Halle dient. Die Kragplatte liegt auf mehreren Betonpfeilern mit Fundamenten nahe dem Deilbach.

Der Deilbach durchfließt das PG von Süden nach Norden in einem überwiegend massiv ausgebauten Bett. Neben dem Sohl- und Uferverbau sind drei Wehre als anthropogene Elemente mit stark negativer Wirkung auf die Gewässerstruktur zu nennen. Das südliche stark beschädigte Wehr mit Sohlrampe überwindet einen Höhenunterschied von mehr als 1,00 m. Von hier ab wird der Deilbach beidseitig von hohen Mauern eingefasst. Den Mauern vorgelagert sind zum Teil breite Betonverschalungen bis weit in das Bachbett. Nördlich des ehemaligen Werksgeländes treten die massiven Uferbefestigungen abschnittsweise zurück, sodass der Wald am Hang bis zum Ufer reicht und sich auf der Ostseite sogar auf einem kurzen Abschnitt ein degradiertes Auebereich anschließt. Weniger als 100 m nördlich des Plangebietes reichen die anthropogenen Elemente dann in Form von Grabeländern wieder bis unmittelbar an den Bach. An zwei Stellen ist der Bach durch Gebäudeteile überbaut, im Norden des Werksgeländes überspannt eine Brücke (ehemaliges Anschlussgleis) den Bach.

Die westlich des Deilbaches liegenden Teilflächen des Geltungsbereiches waren in der Vergangenheit ebenfalls gewerblich genutzt (Gleisanlagen, Anschlussgleis, Lagerflächen) und sind aktuell überwiegend bewaldet bzw. als Brachflächen ausgebildet.

Die steilen Böschungen zwischen der Bonsfelder Straße im Osten des Geltungsbereiches und dem Deilbach sind nördlich und südlich der bebauten Flächen mit Laubmischwald bestanden.

Eine detaillierte Darstellung der Biotoptypen ist dem Landschaftspflegerischen Begleitplan und den dazu erstellten Karten zu entnehmen.

Hinweise auf planungserhebliche faunistische Besonderheiten liegen nicht vor.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan kommt zu dem Ergebnis, dass die Biotoptypen im Plangebiet einen geringen bis mittleren bioökologischen Wert erreichen. Die Strukturvielfalt in den Waldbereichen wird aufgrund der unterschiedlichen Alterstufen, zum Teil vorhandenem Unterwuchs und Totholz als mittel beurteilt. Weiter heißt es: "Die Ersetzbarkeit ist für die Waldflächen in die Eingriffe geplant sind (Böschungsbestockung) sowie für die Brachen der Gleisanlagen als mittel einzuschätzen, da keine an spezielle und seltene bzw. nicht wiederherzustellende Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen entwickelt sind. Bei den Brachen der Gleisanlagen handelt es sich um vergleichsweise junge Biotopstrukturen auf stark verändertem Standort.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades zwar aktuell keine besondere Bedeutung zu. Das Deilbachtal ist jedoch als eine wichtige Biotopverbundachse anzusehen, die durch die unter anderem im Plangebiet bis an den Wasserkörper reichende Bebauung erheblich in ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigt ist. Von besonderer Bedeutung sind diesbezüglich die unmittelbaren Randlagen des Deilbaches, die mit entsprechenden

baulichen Anstrengungen grundsätzlich wieder in einen Zustand versetzt werden könnten, der eine Durchgängigkeit gewährleistet. Entwicklungsziele, die den Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie entsprechen liegen diesbezüglich aber noch nicht vor."

3.3 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich stehen fast keine natürlichen Böden mehr an, da große Flächen vollständig versiegelt sind, Gleisanlagen gebaut wurden und Bodenauffüllungen vorgenommen wurden. Lediglich am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist in unmittelbarer Randlage des Deilbaches ein nur wenig veränderter Bodenaufbau zu erwarten.

Die Fläche zwischen Deilbach und Bonsfelder Straße wird im "19. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann" als Altablagerung Nr. 7892/3 Ve geführt.

Auf Grundlage des aktuellen Bodengutachtens (IFA, 2004) ist zusammenfassend festzustellen, dass in den die Gebäude und Platzflächen unterlagernden Bodenschichten, Schadstoffbelastungen festgestellt worden sind. "Die Schwermetall-, Cyanid- und PAK-Belastungen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die eingebrachten Auffüllungen, die aus Schlacken, Schotter, Koksresten, Bauschutz etc. bestehen, zurückzuführen". Eine Mischprobe wies "einen stark erhöhten PAK-Gehalt auf, der oberhalb des LAGA Z2-Wertes liegt. Sollte sich die PAK Belastungen in diesem Werksbereich bestätigen, so ist das dort anfallende Bodenmaterial der Entsorgung zuzuführen". Eine leichte, weit unterhalb des LAGA Z-1.2-Wertes liegende LHKW-Belastung im Bereich zweier Rammkernsondierungen "ist sehr wahrscheinlich auf die ehemalige Nutzung zurückzuführen. Hier sollte ggfs. der Betonkern der jeweiligen Rammkernsondierung auf LHKW-Belastungen untersucht werden, da hier die Schadstoffbelastung deutlich höher liegen könnte. Weitere organische Inhaltsstoffe (EOX, Kohlenwasserstoffe, BTEX, PCB) waren in den Mischproben nicht nachweisbar.

Die Prüfwerte für Wohngebiete, Park- und Freizeitanlagen und Industrie- und Gewerbegrundstücke der BBodSchV werden in keiner Mischprobe überschritten."

Zusammenfassend kommt der Gutachter mit Ausnahme des Bereiches mit erhöhten PAK-Belastungen zu dem Ergebnis: "Aus den hier angeführten Mischproben kann der Boden aus altlastentechnischer Sicht als unproblematisch eingestuft werden."

Ergänzend wird allerdings darauf verwiesen, dass durch die nur stichprobenartige Untersuchungen höhere Belastungen oder Belastungen mit anderen Schadstoffen auf anderen Teilen des Werksgebietes nicht ausgeschlossen werden können. Auch zur Mobilisierbarkeit der angetroffenen Schadstoffe können keine Aussagen getroffen werden. Im Falle einer Entsiegelung bestehen somit unter Umständen Gefährdungsrisiken für das Grundwasser und bei den Aushubarbeiten durch Direktkontakt mit Schadstoffen Gefährdungspotentiale für die dann Vor-Ort-Beschäftigten.

In den Brunnenproben wurden Schadstoffbelastungen mit Kupfer, Nickel, Zink, Kohlenwasserstoffen und PAK festgestellt. Die Prüfwerte der BBodSchV des Wirkungspfades Boden-Grundwasser wurden bei den Schadstoffen Kupfer, Kohlenwasserstoffe und PAK (EPA) überschritten. Die organischen Belastungen werden auf Schadstoffeinträge von der Eisenbahnrampe westlich des Deilbaches (ehemalige Abstell- und Verladegleise) zurückgeführt. Die Annahme ist darin

begründet, dass die höchste organische Schadstoff-Belastung in dem südlichsten Brunnen Nr. 3 angetroffen wurde und in den stromabwärts gelegenen Brunnen Nr. 2 geringere und in dem am nördlichen Rand des Plangebietes gelegenen Brunnen 1 keine Gehalte an PAK angetroffen wurden. Eine Schadstoffuntersuchung auf den ehemaligen Gleisanlagen bestätigt diese Vermutung, da ein vergleichbares Schadstoffspektrum angetroffen wurde wie im südlichen Brunnen. Die abschließende Bestimmung von Sanierungserfordernissen wird im Rahmen des Rückbau- und Sanierungskonzeptes unter Berücksichtigung der im Bereich der Gleisanlagen vorgesehenen Nutzung "Wald" erfolgen.

3.4 Schutzgut Wasser

Teile des ehemaligen Betriebsgeländes liegen im festgesetzten Überschwemmungsbereich des Deilbaches. Das Überschwemmungsgebiet, das im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt ist, entspricht den alten preußischen Darstellungen, die nach Landeswassergesetz so lange ihre Gültigkeit behalten, bis eine Neuausweisung erfolgt. Die preußischen Überschwemmungsflächen folgen im wesentlichen den damaligen Nutzungen. So liegen größere Teile der Industrieflächen sowie das südliche Anschlussgleis im Überschwemmungsgebiet.

Das für die Neuausweisung erforderliche Niederschlags-Abfluss-Modell befindet sich im Auftrag des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes in Aufstellung. Mit Ergebnissen ist zum Jahresende 2004 zu rechnen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit den Daten des in Aufstellung befindlichen NA-Modells für den engeren Einflussbereich des Plangebietes vorab eine Ermittlung der Wasserspiegellagen vorgenommen. Die Berechnungen belegen, dass durch die geplante Nutzungsänderung keine Beeinträchtigung der Abflussverhältnisse eintreten, da die relevanten Wasserspiegel (100-jähriges HW) mindestens 1 m unterhalb der vorhandenen Mauer wie auch der Gleise bleiben.

Grundwasser ist aufgrund der erheblichen Höhenunterschiede im Plangebiet in sehr unterschiedlichen Tiefen zu erwarten. Während in unmittelbarer Bachnähe von einer Tiefe von 0 - 6 dm auszugehen ist, wurde beim Ausbau eines Sondierungspunktes auf dem unteren Betriebshof im Mai 1999 Grundwasserpegel bei ca. 2,5 m ermittelt (Mull und Partner, 1999). Auf Höhe der Bonsfelder Straße ist mit deutlich größeren Grundwasserflurabständen zu rechnen. Hinsichtlich der Schadstoffbelastungen im Grundwasser ist auf Kapitel 3.3 zu verweisen.

Zumindest von Teilen der Dach- und Hofflächen erfolgt eine erkennbare direkte Einleitung des Regenwassers in den Deilbach.

Hinsichtlich des Deilbaches siehe Kapitel 4.5.

3.5 Schutzgut Luft und Klima

Lufthygienisch-klimatisch ist das Plangebiet durch die großflächig versiegelte Industrieanlage im Deilbachtal gekennzeichnet. Thermalaufnahmen von 1989 belegen eine starke Aufheizung des Werksgeländes bei Tag und die geringe Abkühlung bei Nacht. Mit Einstellung der Produktion dürfte die nächtliche Abkühlung zwar stärker geworden sein, die sehr starken Temperaturunterschiede zu den kühlen Umgebungsflächen (Wald und Bachtal) bestehen jedoch auch heute noch.

Die Deilbachaue wird in dem "Bericht zu Klima und Luftgüte der Stadt Velbert" (1992) als potentiell Kalltuftsammelgebiet gekennzeichnet, in dem u.a. im Bereich

Langenberg der Kaltluftabfluss durch die Bebauung in der Talsohle behindert ist. Die Kaltluftsammlung ist auch anhand der Thermalbilder nachzuvollziehen.

Als Emissionsquelle ist der Straßenverkehr auf der Bonsfelder Strasse zu nennen. Über Emittenten in der Umgebung, die zu planungserheblichen Immissionen führen können, liegen keine Kenntnisse vor.

Das Deilbachtal hat grundsätzlich eine Luftleitungsfunktion insbesondere für die sich in der Tallage sammelnde Kaltluft. Diese Leitungsfunktion ist allerdings als erheblich beeinträchtigt anzusehen, da das Taltiefste an zahlreichen Stellen durch Baukörper mit Barrierewirkung eingeengt wird, zu denen auch die Gebäude im Plangebiet sowie die Bahnanlagen gezählt werden müssen.

Im Plangebiet liegen derzeit eher ungünstige geländeklimatische Verhältnisse mit starken Temperaturunterschieden auf kleinstem Raum vor.

Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches (Luftregenerationsfunktion) für angrenzende Siedlungsflächen mit Ausgleichsbedarf ist nicht erkennbar.

Hinweise auf planungserhebliche Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass eine weitgehend der Hintergrundbelastung entsprechende Immissionssituation vorliegt, die ggf. durch die infolge der engen Tallage beeinträchtigte Durchlüftung verbunden mit örtlichen Emittenten auch erhöht sein kann.

3.6 Schutzgut Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter

Die Bonsfelder Straße wird von der geschlossenen, bis etwa 8 m hohen Front der Industriegebäude der ehemaligen Kartonfabrik auf einer Länge von ca. 220 m begleitet. Die Gebäude haben eine Ortsbildprägende Wirkung.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt sich ein weiteres Gebäude der ehemaligen Kartonfabrik und der bewaldete Hang des Löper Berges an. Durch die Waldbestände auf den Böschungen südlich, östlich und nördlich der Industrieanlage entsteht der Eindruck eines isoliert liegenden Standortes außerhalb der Siedlungszusammenhänge.

Von der Bonsfelder Straße aus sind aufgrund der Bebauung und der Gehölzstrukturen keine Blickbeziehungen ins Umland möglich.

Ein großer Teil des Plangebietes ist zudem von der Bonsfelder Straße aus nicht einsehbar, da er wesentlich tiefer liegt und durch die Gebäude abgeschirmt wird. Die talseitigen Gebäudehöhen treten daher auch nur bedingt in Erscheinung.

Der südliche Teil des Plangebietes gehört zu den frühen Industriestandorten im Deilbachtal, wie historische Karten (preußische Uraufnahme von 1842 und Preußische Neuaufnahme von 1894) verdeutlichen.

Obgleich die Gebäudefront zweifellos einen Ortsbildprägenden und "historischen" Charakter mit raumbildender Wirkung hat, kommt ihr keine Denkmalsschutzbedeutung zu, die einen Erhalt von Teilen der Fassade erfordern würde. Dazu trägt wesentlich bei, dass die Fassade längs der Bonsfelder Straße durch einen Wechsel unterschiedlicher Baustile und Erhaltungsstände gekennzeichnet ist und deutlich den langen Leerstand der Anlage erkennen lässt.

Zudem werden die visuell besonders hervorstechenden nördlichen und südlichen Randlagen durch einen neuen Gebäudekörper mit Rolltor und einen LKW-Parkplatz bestimmt.

Eine Erschließung und Nutzungsmöglichkeit für die öffentliche Erholung besteht nicht.

3. 7 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Insbesondere zwischen den bachnahen baulichen Nutzungen, den klimatischen Aspekten und den gewässerökologischen Rahmenbedingungen sowie dem Hochwasserschutz bestehen enge Wechselwirkungen. Grundsätzlich stellen die baulichen Anlagen, die unmittelbar an den Bach angrenzen für das Klima, die Gewässerentwicklung und den Hochwasserschutz die größten Beeinträchtigungen dar.

4. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Status-quo-Prognose

Durch den Verzicht auf die Umsetzung der geplanten Nutzungsänderung (=Null-Prognose) werden sich keine wesentlichen Änderungen der gegenwärtigen Situation ergeben.

Insbesondere ist nicht erkennbar, dass sich die Situation in landschaftsökologischer Hinsicht positiv verändern würde, da eine Beseitigung der baulichen Anlagen nur im Falle einer auch betriebswirtschaftlich tragbaren Gesamtkonzeption vorstellbar ist.

Mittelfristig wären die Ufermauern des Deilbaches zumindest in Teilabschnitten in Stand zu setzen.

4.2 Schutzgut Mensch

Eine unmittelbare Auswirkung auf vorhandene Wohnnutzungen infolge der Realisierung der Planung ist aufgrund der Abstände zur Wohnbebauung und den vorgesehenen Beschränkungen der zulässigen Abstandsklassen nicht erkennbar.

Die Lärmpegel durch die Bonsfelder Straße machen jedoch Schallschutzfestsetzungen erforderlich, damit zulässige Nutzungen (Büro, freie Berufe, Wohnen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) uneingeschränkt möglich sind.

Zum Schutz der oben genannten Nutzungen wird deshalb eine maximale Schalldämmung von Außenbauteilen von 40 dB(A) festgesetzt. Außerdem wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass ab einem Schalldämm-Maß von 35 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsanlagen für Aufenthaltsräume und Büroräume vorzusehen sind. Ein aktiver Schallschutz wird wegen der konkreten städtebaulichen und örtlichen Bedingungen innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage als nicht gerechtfertigt beurteilt.

Als umweltrelevante Festsetzungen sind vorgesehen:

- Im GE-Gebiet sind Betriebe der Abstandsklasse I bis VI und die Betriebe Nr. 195, 197, 198, 207 und 212 der Abstandsklasse VII nicht zulässig. Eine Ausnahme nach § 31 (1) BauGB kann erteilt werden, wenn das Vorhaben im Hinblick auf den Immissionsschutz unbedenklich ist. Unbedenklich ist ein Vorhaben, wenn bei der Errichtung über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische Betriebsweise ausgeübt wird.
- In dem GE-Gebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel LW von 60 dB (A) tags und 38 dB (A) nachts nicht überschreiten.
- In dem GE-Gebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen (z.B. Rauch, Stäube, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe) verursachen. Die vom Betrieb oder der Anlage ausgehenden Erschütterungen dürfen die VB-Anhaltswerte nach der DIN 4150 Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen" von tags 0,3 und nachts 0,2, bezogen auf die jeweilige Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.
- Bei der Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, die Büroräume und ähnliche Räume enthalten, sind die bezeichneten Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in dB (A) auf den entsprechend festgesetzten Flächen einzuhalten. In den überbaubaren Grundstücksflächen des GE-Gebietes, für die ein erforderliches Schalldämm-Maß von >35 dB (A) festgesetzt ist, sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsanlagen für die Büroräume vorzusehen.
- Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind Ausnahmen im Sinne des § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Planung sieht die Entwicklung eines durchgehenden Grünstreifens beiderseits des Deilbaches vor. Zudem sollten die vorhandenen Waldflächen fast vollständig erhalten bzw. soweit eine Beeinträchtigung insbesondere während der Baumaßnahmen nicht vermieden werden kann, wieder hergestellt werden.

Insgesamt ist eine dauerhafte Zunahme der Freifläche auch ohne Einrechnung kleinerer Ziergrünflächen um ca. 2.800 m² zu erwarten, da längs des Deilbaches ein mindestens 9,5 breiter Grünstreifen entstehen wird, der derzeit in großen Teilen versiegelte Fläche betrifft und im südlichen Plangebiet ebenfalls vorhandene Gewerbeflächen in einer Größe von fast 400 m² in Wald überführt wird.

Da für die gewerbliche Entwicklung überwiegend versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden sollen, beschränken sich die dauerhaften Vegetationsverluste auf ca. 450 m² Waldfläche im nördlichen Plangebiet (für die Ansiedlung einer Tankstelle) sowie den Verlust von Gehölzstreifen an der Bonsfelder Straße und der Betriebszufahrt in einer Größe von 920 m².

Weitere in ihrem Flächenumfang derzeit nicht quantifizierbare Beeinträchtigungen sind während der Umsetzung der Baumaßnahmen zu erwarten. So wird für die Schaffung der zukünftigen Betriebsfläche der Tankstelle eine temporäre Beseitigung von Waldflächen auch im Unterhang nicht zu vermeiden sein. Gleichfalls werden bei

der Beseitigung der Kragplatte im südlichen Plangebiet Beeinträchtigungen der Gehölzbestände nicht vermieden werden können.

Eine gravierende Beeinträchtigung möglicherweise im Deilbachtal auftretender geschützter Arten ist durch die Realisierung der Planung nicht zu befürchten, da nur noch auf kleiner Fläche bewaldete Hangpartien für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden sollen und zudem große Flächen unmittelbar am Bach entsiegelt und als Flächen für Naturschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit der Deilbachaue als Lebensraum durch die Umsetzung der Planung erhöht wird, ohne dass dies quantifiziert werden könnte.

Art und Umfang der durch die Baumaßnahmen betroffenen Biotoptypen sowie ihr ökologischer Wert sind den Bilanztabellen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen. Demzufolge ist innerhalb des Gewerbegebietes von einer deutlichen ökologischen Wertsteigerung auszugehen.

Als umweltrelevante Festsetzungen sind vorgesehen:

- Die **Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** sind flächig als mit Gehölzen bestandene Flächen anzulegen. Bestehende Waldflächen sind zu erhalten und soweit erforderlich nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder als Waldflächen herzustellen. Außerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist die Bestockung in Anlehnung an die angrenzenden Bestandsflächen vorzunehmen.
Im Teilbereich nordwestlich der überbaubaren Fläche darf die erforderliche Neumodellierung der Böschung nicht zu einer Einschränkung der Überschwemmungsraumes des Deilbaches gemessen am aktuellen Zustand führen. Gegebenfalls ist die Böschungslänge durch eine Stützmauer zu verkürzen. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Grüngestaltungsplan im Maßstab 1:200 vorzulegen.
- Die **Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB** sind als Naturwaldflächen mit primär gewässerbezogenen Funktionen zu erhalten bzw. herzustellen. Die beiden Waldflächen westlich des Deilbaches sind nach Beseitigung von Müllablagerungen und Aufbauten sowie Durchführung der gegebenenfalls erforderlichen Sanierungsarbeiten der Sukzession zu überlassen.

4.4 Schutzgut Boden

Von der Aufschüttung und Neubebauung sind überwiegend versiegelte und stark veränderte Bodenflächen betroffen. Eine Versiegelung derzeit offener Flächen erfolgt auf ca. 450 m² im nördlichen Plangebiet für den Bau der Tankstelle.

Eine Auswaschung von Schadstoffen als direkte Folge des Bauvorhabens ist nicht zu befürchten. Insbesondere die Abrissmaßnahmen werden jedoch in beträchtlichem Umfang mit Materialbewegungen verbunden sein, die aufgrund der Schadstoffbelastungen Maßnahmen zum Schutz vor Verwehungen sowie zum Arbeitsschutz erforderlich machen. Belastetes Aushubmaterial ist entsprechend der einschlägigen Richtlinien zu verbringen oder wieder einzubauen. Entsprechende Maßnahmen sind in einem Rückbau- und Sanierungskonzept zu verifizieren. Ein direkter Kontakt mit den belasteten Auffüllungen ist zu verhindern. Wenn die Arbeiten bei trockener Witterung durchgeführt werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verwehungen (Befeuchtung der Auffüllungen) erforderlich.

Als umweltrelevante Festsetzungen sind vorgesehen:

- Die Teile des Plangebietes, die in der Vergangenheit gewerblich genutzt waren und für die Kenntnisse über Schadstoffbelastungen vorliegen, werden gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Altablagerung gekennzeichnet.
- Für den Abriss der bestehenden Gebäude und die Baureifmachung der zukünftigen Gewerbeflächen sowie zur Sicherung der Betriebsbrunnen ist ein **Rückbau- und Sanierungskonzept** zu erstellen und mit der Stadt Velbert und den zuständigen Stellen des Kreises Mettmann, dem Staatlichen Amt für Umweltschutz sowie dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband abzustimmen.
- Im Bereich der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind gegebenenfalls belastete Böden vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Substrat zu ersetzen.

4.5 Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes werden sich keine Veränderungen ergeben. Wie durch ein Niederschlags-Abfluss-Modell für das Plangebiet nachgewiesen, liegt das vorhandene Werksgelände bzw. dessen Betriebsmauer bereits deutlich oberhalb des 100-jährigen Hochwassers. Die vorhandene Betriebsmauer, die derzeit die Grenze des realen Überschwemmungsgebietes markiert, wurde erst 1981 baurechtlich genehmigt.

Die Gefahr eines nennenswert verstärkten Schadstoffeintrages durch die neuen Nutzungen ist nicht erkennbar. Hinsichtlich der Auswirkungen der bestehenden Schadstoffbelastungen siehe Kapitel 3.3.

Da eine ortsnahe Beseitigung von Regenwasser durch Einleitung in den Deilbach vorgesehen ist, werden sich keine wesentlichen Veränderungen in der Entwässerungssituation ergeben. Für die Einleitung werden die entsprechenden Genehmigungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt. Damit ist sichergestellt, dass es keine gravierenden Auswirkungen auf das Gewässer geben wird.

Die längerfristig vorstellbare Veränderung der Ufermauern des Deilbaches wird durch die Festsetzung zum Austausch eventuell belasteter Bodenmassen im Bereich der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bereits berücksichtigt.

Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Grundwasser wurden Schadstoffe analytisch nachgewiesen. Eine Grundwasserentnahme sollte daher unterbleiben.

4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Durch die Neubebauung ergibt sich für die Fläche keine negative klimatische oder lufthygienische Veränderung, da die Bedingungen in Zukunft den Aktuellen vergleichbar sein werden. Tendenziell wird sich durch die Verringerung des Versiegelungsgrades eine leichte Verbesserung ergeben.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Während der Abrissarbeiten kommt es zu einer Lärm- und Staubentwicklung, wegen der Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigung bzw. des Rückbaukonzeptes getroffen werden.

4.7 Schutzgüter Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter

Durch die Realisierung des Plankonzeptes wird das Ortsbild im engeren Sinne neu gestaltet werden. Die Anordnung der Baukörper und Nebenanlagen stellt dabei eine dem Ortseingangsbereich angemessene Form sicher.

Hinsichtlich der bestehenden Einbettung in die umgebenden Grünbestände werden sich keine dauerhaften Veränderungen ergeben, da die Waldbestände weitestgehend erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

5. Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

5.1 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Da die in Anspruch genommene Fläche in der Vergangenheit bereits baulich genutzt war, kann im Plangebiet die städtebaulich erforderliche Bereitstellung von Einzelhandels- und Gewerbeflächen erfolgen, ohne dass dafür bestehende Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen. Die Nähe zu den Wohnbereichen und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr lässt den Standort unter den generellen Rahmenbedingungen in Velbert-Langenberg als integrierten Standort erscheinen, der auch stadtoökologischen Ansprüchen (Bodenschutz, Vermeidung verkehrsbedingter Emissionen etc.) entspricht. Insbesondere folgt die Standortwahl der Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Zur Verminderung der Eingriffsintensität wurde der städtebauliche Entwurf insbesondere für den nördlichen Teil des Plangebietes mehrfach deutlich überarbeitet. Dort war zunächst eine massive Inanspruchnahme von Wald und bachnahen Auenflächen vorgesehen, die nunmehr durch eine Verringerung des Flächenanspruches für die Tankstelle beträchtlich reduziert werden konnte.

Zur Begrünung der neu hergestellten wie auch zur Wiederherstellung der durch die Baumaßnahmen beeinträchtigten Böschungsflächen wird eine Bepflanzung mit Gehölzen sowie – soweit erforderlich – der Austausch belasteter Bodenmassen festgesetzt.

Waldflächen bleiben erhalten und werden mit der Zielsetzung, naturnahe Waldflächen ohne dauerhafte waldbauliche Unterhaltung zu entwickeln festgesetzt.

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Lärmbelastung werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Regenentwässerung erfolgt durch ortsnahe Einleitung im Plangebiet.

Für die unter Bodenschutzgesichtspunkten erforderlichen Maßnahmen wird ein Rückbau- und Sanierungskonzept erstellt.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen wird ausweislich der Bilanzierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan, die nach dem vereinfachten Verfahren gemäß "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (MSKS et al., 1996) durchgeführt wurde, der geringe Verlust an Freiflächen durch entsprechende Pflanzmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Externen Ausgleich erfordert der Eingriff in die Waldfläche im nördlichen Teil des Plangebietes. So ist auf einer Fläche von ca. 450 m² eine dauerhafte und tatsächliche Beseitigung von Wald erforderlich. Dem stehen etwa 400 m² Waldfläche gegenüber, die im südlichen Plangebiet neu geschaffen werden.

Über die tatsächliche Beseitigung hinaus erfolgt jedoch eine Umwandlung von Wald im forstrechtlichen Sinne in einem Waldabstandsstreifen von 10 m. Nach Ermittlung im Landschaftspflegerischen Begleitplan sind durch heranrückende Bebauung in dieser Weise ca. 1.350 m² Waldfläche betroffen. Die forstrechtlich erforderliche Ersatzaufforstung wird vor Satzungsbeschluss verbindlich festgelegt.

6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

6.1 Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Nutzung nicht an diesen Standort gebunden ist, sondern im Prinzip an anderen Stellen auch zu verwirklichen wäre. Um den Einzelhandel an integrierte Standorte zu lenken, hat die Stadt Velbert verschiedene Planverfahren durchgeführt bzw. gewerbliche Altstandorte sowie eine Fläche im Freiraum (Fellershof) städtebaulich untersucht. Für die Entwicklung mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sind danach zwei Standorte verblieben: die Fläche des ehemaligen Werkes "Conze & Colsmann" an der Bonsfelder Straße zwischen Nierenhof und Bonsfeld sowie der Standort "Laakmann". Auf Basis von Bestanderhebungen und der Ermittlung der Bedarfsstruktur ist davon auszugehen, dass selbst bei Ansiedlung eines Vollsortimentes im Bereich "Conze & Colsmann" für Langenberg ein Bedarf nach einem entwicklungsfähigen Einzelhandelsstandort verbleibt, der nur auf dem ehemaligen Laakmann-Gelände gedeckt werden kann.

6.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründung zur Auswahl

Für das Plangebiet wurden in den Jahren seit Aufgabe des Betriebes der Kartonfabrik Laakmann zahlreiche städtebauliche Konzepte entwickelt. Als grundsätzlich tragfähig hat sich das aktuelle Konzept mit dem vorgesehenen Branchenmix herausgestellt.

Im Zuge der Plankonkretisierung wurde der Anteil überbaubarer Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes deutlich verringert und auch die Weiternutzung der südlichen Hallenfläche zugunsten der Abrundung der Waldflächen aufgegeben.

Eine weitergehende Reduzierung der überbaubaren Fläche im nördlichen Plangebiet würde die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Tankstellenstandortes in Zweifel ziehen. Die Festsetzungen stellen in diesem Bereich somit einem Kompromiss zwischen wirtschaftlichen und stadtökologischen Aspekten dar.

Die grundsätzliche Möglichkeit, durch eine starke Rücknahme der Bebauung und Rückverlegung der Betriebsmauer die Grundlage für eine wesentliche Verbesserung der gewässerökologischen aber auch der geländeklimatischen Verhältnisse zu schaffen, wurde nicht weiter verfolgt. Eine solche Plankonzeption ist aufgrund des geringen Umfangs zu entwickelnden Gewerbeflächen nicht wirtschaftlich tragfähig und erscheint angesichts der südlich und nördlich des Plangebietes weiterhin bestehenden Einschränkungen der Entwicklungsflächen für das Gewässer unverhältnismäßig.

7. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten.

8. Monitoring

8.1 Generelles Monitoring-Konzept

Die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung sowie Gestaltung auf den privaten Grundstücksflächen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Bauausführung auferlegt und im Rahmen der Bauabnahme kontrolliert.

Die zugrunde gelegten Einschätzungen zum Bedarf an Flächen für den Einzelhandel werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einer weitergehenden Prüfung unterzogen.

8.2 Spezielle Monitoring-Aspekte

Die Ergebnisse der Untersuchungen zum Hochwasserschutz werden nach Vorliegen des vollständigen Niederschlags-Abfluss-Modells überprüft.

Hinsichtlich der Auswirkungen der vorliegenden Schadstoffbelastungen in Boden und Grundwasser ist eine Überwachung durch die gutachterliche Begleitung der Abriss- und Rückbauarbeiten gewährleistet.

9. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben keine erheblichen Umweltbelange entgegen stehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Da es sich bei den in Anspruch zu nehmenden Böden weit überwiegend um solche mit massiver anthropogener Überformung handelt, ist das Vorhaben unter Bodenschutzgesichtspunkten prinzipiell als umweltverträglich einzustufen. Dabei sind jedoch die Vorgaben eines noch zu erstellenden Rückbau- und Sanierungskonzeptes zu beachten.
2. Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen bzw. absehbar. Eine Beeinträchtigung von Hochwasserrückhalteräumen bzw. von Überschwemmungsflächen besteht nicht.
3. Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.
Die geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich auf das Plangebiet und ist positiv zu werten. Eine Beeinträchtigung von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen entsteht nicht.
4. Eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung in Wohnbereichen ist nicht zu erwarten.
5. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist der überwiegende Teil des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Spezielle potenziell planungserhebliche faunistische Wechselwirkungen mit dem Umfeld sind nicht bekannt. Wertvolle und unbedingt erhaltenswerte Biotoptypen sind nicht betroffen.

6. Aktuelle oder potentielle Erholungsflächen sind nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die Neubebauung zwar vollständig verändert, jedoch ist die zu beseitigende vorhandene Bebauung nicht schützenswert.

Da im Plangebiet überwiegend Flächen von einer geringen bis sehr geringen landschaftsökologischen Bedeutung in Anspruch genommen werden sollen, handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft, der durch Maßnahmen im Plangebiet ergänzt um eine externe Ersatzaufforstung vollständig kompensiert wird.

10. Abwägung

Im Rahmen der Offenlage wurden von den Fachbehörden Anregungen zum Planverfahren gegeben. Folgende Anregungen brachten neue Erkenntnisse, die im Bebauungsplan Berücksichtigung fanden:

Erschließung

Der **Landesbetrieb Straßenbau** regt an, die Erschließung des Gewerbegebietes über eine neue Gemeindestraße mit Wendemöglichkeit vorzusehen. Zugänge und Zufahrten gem. § 20 Str.WG NW sind nicht zulässig. Zwischen Fahrbahnrand (L107) und Baugrenze ist ein mind. 6.0 m breiter Streifen freizuhalten. Die Baumaßnahmen zur Herstellung des neuen Anbindungspunktes nach § 34(1) StrWG NW sind in einer Vereinbarung zu regeln. Entlang der Bonsfelder Straße/ L107 ist ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festzusetzen. Die Grundstücksgrenzen zur L 107 sind lückenlos einzufrieden. Für Anlagen der Außenwerbung ist § 28 Str.WG NW bindend.

Der baulich nutzbare Teil des Plangebiets erstreckt sich entlang der Bonsfelder Straße auf einer Länge von ca. 400 m. Die nutzbare Fläche des Plangebiets ist an der breitesten Stelle ca. 60 m breit. Die Anlage einer Gemeindestraße mit Wendeanlage ist aufgrund des Zuschnitts des Geländes in Verbindung mit den notwendigen Flächengrößen einer Gewerbenutzung nicht umsetzbar. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau werden die Zufahrten auf die zwei mittleren Ein-/ Ausfahrten begrenzt. Der nördliche und südliche Grundstücksbereich werden über eine Optimierung der Grundstücksorganisation von Innen erschlossen. Außerhalb der vorgesehenen Ein- und Ausfahrt ist entlang der Bonsfelder Straße ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden. Die Festsetzung einer lückenlosen Einfriedung der Grundstücksgrenze ist nicht erforderlich, da ein Verbot der Ein- und Ausfahrt besteht und der Grundstückseigentümer die Verpflichtung hat, dieses baulich so zu gestalten, dass es durchgesetzt werden kann. Ob dies in durch eine Einfriedung oder andere gestalterische oder bauliche Maßnahmen erfolgt, bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen. Im Genehmigungsverfahren für Anlagen der Außenwerbung ist der Landesbetrieb Straßenbau zu beteiligen.

Gewässer

Der **Bergisch-Rheinische Wasserverband** (BRW) fordert für die Anschüttung und die Errichtung der L-Stein-Mauer einen statischen Nachweis, der mit dem BRW abzustimmen ist. Der BRW regt an eine Zuwegung von 3.0 m zum Bach zu gewährleisten. Der BRW regt an, den Abstand der Bebauung zum Deilbach von 12,5 einzuhalten. Weiterhin fordert der BRW einen Schutzstreifen entlang des Deilbachs textlich und zeichnerisch als Fläche für Wasserwirtschaft festzuschreiben. Dieser Schutzstreifen sollte südlich der L-Stein-Mauer 5 m rechts und links, entlang der L-Stein-Mauer 3 m rechts liegen und sich im nördlichen Bereich mindestens bis zum Böschungsfuß sowie mit der noch festzusetzenden Ausuferungsfläche decken. Dieser Streifen soll von jeglicher ober- und unterirdischer Bebauung freigehalten werden.

Die Errichtung der L-Stein-Mauer ist mittlerweile durch Neuplanungen der Aufschüttung überholt. Da für die Maßnahmen am Gewässer (inkl. Aufschüttung) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, kann der BRW im Rahmen dieses Verfahrens Aufbau und Statik der Böschung prüfen.

Um das Gebiet adäquat nutzen zu können ist eine grundlegende Geländemodellierung notwendig. Das Gelände wird auf das Niveau der Bonsfelder Straße aufgeschüttet und mit einer Böschung zum Deilbach hin abgefangen. Eine Überwindung dieser Böschung über einen Weg ist aufgrund des steilen Böschungswinkels nur im südlichen Teil des Geländes unter erheblichem Aufwand möglich. Im Zuge der Gespräche mit dem BRW wird derzeit für die als Fläche für Wald festgesetzten Flächen westlich des Bachs eine Umgestaltung der Bachbegrenzungsmauer und Herstellung von Retentionsflächen zwischen den Betroffenen abgestimmt. Die Notwendigkeit einer Zuwegung nach Fertigstellung des Umbaus wird im Zuge dieser Maßnahme zwischen Grundstückseigentümerin und BRW geklärt.

Selbstverständlich wird angenommen, dass alle Festsetzungen des Bebauungsplans auch eingehalten werden.

Die Anregung des BRW wird berücksichtigt, indem Flächen für die Wasserwirtschaft in zeichnerischer und textlicher Form festgesetzt werden. Da die genaue Ausgestaltung der Böschung im nördlichen Plangebiet noch nicht ausgearbeitet ist, fehlt zu diesem Planungsstand die Grundlage für eine Abgrenzung der Fläche für Wasserwirtschaft. Die Forderungen bezüglich der Aufschüttungsgrenze sind im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen. Somit wird hier im Bebauungsplan eine Mindestfläche von 3.0 m entlang des Bachs festgesetzt.

Die hier genannte Forderung eines Ausschlusses von u.a. auch Wegen widerspricht den Forderungen des BRW nach einem Gewässerbegleitenden Weg für die Gewässerunterhaltung. Somit bleiben Wege hier weiterhin zulässig.

Die **Untere Wasserbehörde** (UWB) führt aus, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Fertigstellung des in Erarbeitung befindlichen Niederschlagsabflussmodells, Prüfung desselben durch das Staatliche Umweltamt (StUA) und Übernahme der Ergebnisse in den Bebauungsplan erfolgen kann.

Vorbehaltlich einer Bestätigung durch das StUA regt die UWB an: entlang des Deilbachs ab Überschwemmungsgrenze einen Uferstreifen von 10,0 m Breite von sichtbaren baulichen Anlagen freizuhalten, zwischen Überschwemmungsgrenze und geplanter Auffüllung einen Freistreifen für Gewässerunterhaltung von mind. 3.0 m

freizuhalten, für die Geländerauffüllung und die Niederschlagswasserableitung in den Deilbach eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der UWB zu beantragen.

Teile des Betriebsgeländes befinden sich im Überschwemmungsbereich des Deilbachs. Bei den Überschwemmungsflächen handelt es sich um preußische Überschwemmungsflächen, die nach Landeswassergesetz weiterhin Gültigkeit besitzen, bis sie durch Neuausweisung ersetzt werden. Seitens des BRW ist eine Niederschlagsabflussmodell (NA-Modell) für den Deilbach beauftragt, das auch die Neuausweisung der Überschwemmungsgebiete beinhaltet. Das Ergebnis der Berechnungen und dessen Genehmigung durch das Staatliche Umweltamt sind bisher noch nicht bekannt. Laut Aussage des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes wird eine Berechnung und Ausweisung von Überschwemmungsflächen frühestens 2007 beginnen. Da die städtebauliche Entwicklung dieser Fläche dringend geboten ist, kann auf das Ergebnis nicht gewartet werden.

Mit den Daten des in Aufstellung befindlichen NA-Modells für den engeren Bereich des Plangebietes wurde vorab eine Ermittlung der Wasserspiegellagen vorgenommen. Die Berechnungen belegen, dass durch die geplante Nutzungsänderung keine Beeinträchtigung der Abflussverhältnisse eintritt, da die ermittelten Wasserspiegel (100jähriges Hochwasser) mindestens 1,0 m unterhalb der vorhandenen Mauer wie auch der gegenüber liegenden Gleise bleiben. Die Berechnungen sind mit einem gewissen Sicherheitsfaktor ausgestattet, da die Wassermengen im zukünftigen Bewirtschaftungskonzept für den Deilbach geringer ausfallen werden. Dort sind Rückhaltungen, insbesondere ein großes Rückhaltebecken oberhalb von Langenberg, vorgesehen, welche die verbleibende Wassermenge im Hochwasserfall erheblich reduzieren werden. Auf der Basis dieser durch die Technischen Betriebe Velbert erstellten Berechnungen kann eine für das Bebauungsplanverfahren ausreichende abschließende Beurteilung gefunden werden. In den o.g. Berechnungen wird die Begrenzungsmauer des Deilbachs als Überschwemmungsgrenze ermittelt. Das Grundkonzept der Planung beinhaltet die Aufschüttung des Geländes auf die Höhe der Bonsfelder Straße. Die aktuellen Planungen für die Aufschüttung des Geländes wurden dahingehend überarbeitet, dass auf eine L-Stein-Mauer am Fuß der Böschung verzichtet und statt dessen eine steilere Böschung als bisher eingeplant wurde. Der Bebauungsplan sichert die Flächen für den Aufbau der Böschung und die Anlage eines 3.0 m breiten Weges zur Gewässerunterhaltung innerhalb eines 9,5 m breiten Streifens mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Die Planungen zur Geländemodellierung lassen sich innerhalb des 9,5 m breiten Streifens realisieren. Zur Aufschließung und wirtschaftlichen Verwertung des Geländes ist es notwendig, eine ausreichend große Fläche für städtebauliche Entwicklung vorzuhalten. Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich an den Planungen der Grundstückseigentümerin für die Bebauung. Um diese optimierte Planung durchzusetzen muss auf 0,5 m aus der Forderung von der UWB verzichtet werden.

Der geforderte Freistreifen für Gewässerunterhaltung von 3.0 m Breite zwischen Überschwemmungsgrenze und Aufschüttung ist in der Ausführungsplanung vorgesehen. Im Baugenehmigungsverfahren i.V.m. dem Genehmigungsverfahren für die Wasserrechtlich Erlaubnis für die Aufschüttung kann dieser im Einzelnen mit der UWB abgestimmt werden.

Die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis obliegt dem Bauherren.

Entwässerung

Das **Staatliche Umweltamt Düsseldorf** (StUA) weist darauf hin, dass das Gesamtentwässerungssystem aufgrund der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung der Kläranlage Kupferdreh derzeit nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Für die Sicherung der abwassertechnischen Erschließung ist es notwendig eine Sanierung des gesamten Systems vorzusehen und zeitgleich mit dem Anschluss des B-Plangebietes zu realisieren.

Die Aussagen des StUA beziehen sich nach Rückfrage auf ein wesentlich größeres Einzugsgebiet, als durch das vom Bebauungsplan betroffene Grundstück. Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich im Einzugsgebiet des Sammelkanals SK 5.01, Ziegeleiweg. Für dieses Gebiet besteht eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis. Die Erschließung ist damit gesichert.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planungen nicht berührt werden, wird von einer erneuten Offenlage abgesehen.

Die Änderungen wurden mit der Eigentümerin der Grundstücke im Gespräch vom 17.02.2005 abgestimmt.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde am 21.01.2004 im Bezirksausschuss Velbert-Langenberg und am 11.02.2004 im Umwelt- und Planungsausschuss beraten und beschlossen.

2. Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 19.03.2004 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert worden, über beabsichtigte und eingeleitete Planung und Maßnahmen bis zum 23.04.2004 Stellung zu nehmen.

	Behörde	Stellungnahme	vom
(1)	Kreis Mettmann	Anregung	22.04.2004
(2)		Anregung	06.01.2005
			14.01.2005
(1)	Bezirksregierung Dezernat 54 Wasserrecht und Wasserwirtschaft	keine	
(2)			
(1)	Deutsche Telekom AG Niederlassung Siegen, SPI	ohne Anregung	07.04.2004
(2)		ohne Anregung	17.12.2004
(1)	Deutsche Post AG Bau- und Immobiliencenter	keine	
(1)	Deutsche Post AG Filiale 1 Deutsche Post Bauen GmbH Niederlassung Düsseldorf	keine	
(2)			
(1)	Industrie- und Handelskammer	keine	
(2)			
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	ohne Anregung	19.04.2004
(2)		ohne Anregung	07.01.2005
(1)	Ruhrgas AG	ohne Anregung	30.03.2004
(2)			
(1)	RWE Rhein Ruhr Netzservice GmbH	ohne Anregung	23.03.2004
(2)			
(1)	Gelsenwasser AG	ohne Anregung	29.03.2004
(2)		ohne Anregung	20.12.2005
(1)	AVU	ohne Anregung	25.03.2004
(2)		ohne Anregung	15.12.2004
(1)	Eisenbahn-Bundesamt	Keine	
(2)		Ohne Anregung	13.12.2004
(1)	DB Service Immobilien-gesellschaft mbH	ohne Anregung	16.06.2004
(2)		ohne Anregung	03.01.2005
(1)	Landschaftsverband Rheinland Straßenbauamt Essen Außenstelle Wuppertal	Anregung	16.04.2004
(2)		Anregung	14.01.2005
(1)	Kommunalverband Ruhrgebiet	keine	
(2)			
(1)	Staatliches Umweltamt Düsseldorf	Anregung	22.04.2004
(2)		Anregung	10.01.2005
(1)	Forstamt Mettmann	Anregung	24.03.2004
(2)		Keine Anregung	09.12.2005

(1)	Amt für Agrarordnung	keine	
(2)			
(2)	Landwirtschaftskammer Rheinland	keine	
(1)	Bezirksregierung Arnsberg	ohne Anregung	06.04.2004
(2)	Abteilung 8 Bergbau + Energie in NRW		
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege	Anregung	06.04.2004
(2)			16.06.2004
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	Anregung	09.09.2004
(2)			
(1)	Finanzamt Velbert	keine	
(2)			
(1)	Bundesvermögensamt – BV-Amt –	keine	
(2)			
(1)	Oberbürgermeister	ohne Anregung	07.04.2004
(2)	Stadtamt Essen	ohne Anregung	11.01.2005
(1)	Oberbürgermeister Wuppertal	ohne Anregung	07.04.2004
			13.04.2004
(1)	Bürgermeister Heiligenhaus	ohne Anregung	23.03.2004
(1)	Bürgermeister Hattingen	ohne Anregung	26.03.2004
(2)		ohne Anregung	16.12.2005
(1)	Bürgermeister Wülfrath	keine	
(1)	Erzbischöfliches Generalvikariat	keine	
(2)			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland	keine	
(2)	Landeskirchenamt		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NW	ohne Anregung	24.03.2004
(2)		ohne Anregung	21.12.2004
(1)	Bergisch-Rheinischer Wasserverband	Anregung	20.04.2004
(2)		Anregung	14.01.2005
(1)	Ruhrverband	keine	
(2)	Dezernat für Abwasserwesen		
(1)	Busverkehr Rheinland GmbH	keine	
(2)			
(1)	Essener Verkehrs-AG	keine	
(2)			
(1)	Verkehrsgesellschaft Velbert	keine	
(2)			
(1)	Rheinische Bahngesellschaft AG	ohne Anregung	24.03.2004
(2)			
(1)	Wuppertaler Stadtwerke AG	ohne Anregung	01.04.2004
(2)	Versorgungs- und Verkehrsbetriebe	ohne Anregung	05.01.2005
(1)	Wehrbereichsverwaltung III	ohne Anregung	29.03.2004
(2)		ohne Anregung	14.12.2004
(1)	Westdeutscher Rundfunk	keine	
(2)			
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW	keine	
(2)	Außenstelle Wuppertal		
(1)	Landschaftsverband Rheinland	keine	
(2)	Amt für Liegenschaften, Verdingungs- und Vertragswesen		
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	Keine	
(2)		Anregung	23.12.2004
(1)	AEV	keine	
(2)			
(1)	VMG Velberter Marketing GmbH	keine	
(2)			
(1)	ISH GmbH & Co. KG Network Planning	keine	
(2)			

(1)	Telebel	Keine	
(2)		Ohne Anregung	13.12.2005
(1)	RWE Net AG	ohne Anregung	30.03.2004
(2)	Transportnetz (gleichlautend auch an: RWE Net AG Netzregion Nord)	ohne Anregung	15.12.2005
(1)	RWE Net AG	Keine	
(2)	Netzregion Nord Regionalzentrum Lippe	Ohne Anregung	14.01.2005
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH	keine	
(2)			
(1)	Bau- und Siedlungsgenossenschaft	keine	
(2)	Niederberg eG		
(1)	Spar- und Bauverein eG	keine	
(2)			

2.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 10.12.2004 bis 10.01.2005 öffentlich aus. Die mit (2) in Punkt 2.1 gekennzeichneten Behörden wurden mit Schreiben vom 08.12.2004 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Daraufhin sind die unter Punkt 2.1 markierten Anregungen eingegangen.

3. Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 25.05.04 statt.

Anlagen

- (1) Stadt Velbert: Niederschrift über die Bürgerbeteiligung, Velbert, 2004
- (2) Technische Betriebe Velbert: Verkehrstechnische Untersuchung, Velbert, Juni 2004
- (3) Landschaftspflegerischer Begleitplan, Umweltbüro Essen, Oktober 2004
- (4) Schadstoffuntersuchung und Untersuchung zum Sanierungsbedarf / ifa-Institut Kürten, Oktober 2004
- (5) Standortuntersuchung zur Altlastensituation, M&P Ingenieurgesellschaft Solingen, Juni 1999

Velbert, den 22.02.2005

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Güther

Beigeordneter/Stadtbaurat