

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 459.03 – mittlere Siebeneicker Straße –

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

- Ein Gebiet mit den Abgrenzungen
- im Norden durch die Siebeneicker Straße,
 - im Osten durch die Straße „Am Rosenhügel“,
 - im Süden durch die Hohenbruchstraße und
 - im Westen durch die Steinstraße

wird derzeit von einem aufgelassenen Ziegeleigelände geprägt, an dessen westlichem und südlichem Rand Wohnbebauung angrenzt. Da Abbau und Produktion von Ton eingestellt ist, ist eine, an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes orientierte, städtebauliche Entwicklung des Gebietes zur Erschließung, Entwässerung und immissionsschutzrechtlichen Gliederung erforderlich.

2. Geltungsbereiche

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil von Velbert-Neuiges, eingebettet in die vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete (siehe Seite 2).

Der Geltungsbereich erfasst angrenzende Wohnbereiche, um für das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe eindeutige, planungsrechtliche Lösungen aufzuzeigen.

Es ist zweckmäßig, für das Gesamtgebiet eine Übersicht auf der Grundlage der Bebauungsplanentwürfe darzustellen, um in einer Gesamtschau die beabsichtigte, städtebauliche Entwicklung und die daraus resultierenden Maßnahmen zu verdeutlichen. Andererseits ist es durch die unterschiedlichen Vorbedingungen der einzelnen Teilflächen (Acker, altes Ziegeleigelände, angefülltes Gelände, Tongrube) sinnvoll, das Gebiet in Teilbebauungspläne zu gliedern und für diese selbständige Verfahren durchzuführen.

Deshalb ist das Gesamtgebiet in fünf Teilbebauungsplangebiete unterteilt, mit anschließenden Abgrenzungen. Diese Begründung bezieht sich auf den (Teil-) Bebauungsplan Nr. 459.03, weil für diesen östlichen Teilbereich bereits jetzt städtebauliche Entwurfsvorstellungen abschließend formuliert werden können. Er wird im Einzelnen begrenzt

- im Norden durch die Siebeneicker Straße
- im Osten und Süden durch die Straße „Am Rosenhügel“
- im Westen durch eine Begrenzung von 90 – 110 m parallel zur Straße „Am Rosenhügel“.

3. Stand der räumlichen Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ist der Eisenbahnbogen im östlichen Teil von Velbert-Neuiges als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Zusätzlich ist innerhalb dieser Fläche ein Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen die ehemalige Tongrube als Sicherungs- und Abbaufäche oberflächennaher Bodenschätze enthalten.

Bebauungsplan Nr. 459.03 -mittlere Siebeneicker Straße-

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Stadt Velbert, Fachgebiet IV.1.2

2

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und ist mit dem Entwicklungsziel 1.6.51 „temporäre Erhaltung bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ belegt. Die Einzelbebauungspläne schaffen die Voraussetzungen zum Erreichen dieses Ziels.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit wird die Absicht verfolgt, die bereits bestehende Gewerbe- und Industrieansiedlung abzurunden. In den Bebauungsplänen wird eine notwendige Gliederung der Gewerbegebiete untereinander sichergestellt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Gewerbegebiete in der Nachbarschaft vorhandener Industrie-, und Gewerbegebiete zu entwickeln.

Dabei werden die Gewerbegebiete nicht nur hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen (Abstandsklassen) sondern auch hinsichtlich ihrer zulässigen Schallemission und ihrer unzulässigen Geruchsemission erheblich eingeschränkt. Trotz dieser Einschränkungen besteht noch ein breites Spektrum von Gewerbebetrieben beispielsweise von Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen, von Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, usw., die an diesem Standort ansiedelbar sind.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art. Hierunter fallen auch Einzelhandelsbetriebe. Die Zulässigkeit dieser Betriebe ohne Einschränkung ihrer flächenmäßigen Größe hatte im Wesentlichen zur Einfügung des § 11 Abs. 3 in die BauNVO 1968 geführt. Demnach sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe ohnehin unzulässig, wenn die Geschossfläche 1.200 qm (= anzunehmende Verkaufsfläche von ca. 700 qm) überschreitet. Diese Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits **bei weniger als 1.200 qm** Geschossfläche vorliegen.

Die Regel des § 11 Absatz 3 BauNVO gilt auch nicht, wenn **keine Auswirkungen** auf die Infrastruktur oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche **bei mehr als 1.200 qm** Geschossfläche vorliegen. Dies ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Selbst bei positivem Nachweis sind gemäß § 15 BauNVO derartige bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Art, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Damit stehen der Gemeinde ausreichend konkrete Instrumente zur Verhinderung städtebaulich unverträglicher Nutzungen zur Verfügung.

Der Anregung durch textliche Festsetzung Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen im Plangebiet auszuschließen, um eine Ausdehnung des Einzelhandels in Gewerbegebieten zu Lasten der Velberter Zentren zu unterbinden und damit negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung zu verhindern, wird gefolgt. Der Anregung liegt die Überlegung zugrunde, dass mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration) mit einzeln weniger als 700 qm Verkaufsfläche, in der Addition negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur entwickeln können, weil sie vorrangig im Ortskern oder Ortskernrand anzusiedeln sind.

Ein genereller Ausschluss der in Anlage 1 Teil B des Einzelhandelserlasses genannten zentrenrelevanten Sortimente, nämlich

1. Teppich (ohne Teppichboden)
2. Blumen
3. Campingartikel

4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

wird nicht aufgegriffen, weil diese Sortimentsgruppe im Stadtteil Velbert- Neviges nicht vertreten ist und für eine Ansiedlung im Ortskern keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete ist damit zu rechnen, dass eine Nachfrage nach einer gewerbetypischen Versorgung (z.B. Imbiss- Stände, Kiosk) besteht. Hierfür und für atypische Betriebsformen wird eine begrenzte Ausnahmeregelung getroffen. Der Nachweis atypischer Betriebsformen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

In den Gewerbegebieten sollen auch mehrgeschossige Gebäude zulässig sein, um den Typus des Bürogebäudes zu ermöglichen. Damit diese Gebäude im Verhältnis zur Umgebungsbebauung nicht überhöht werden, ist eine maximale Höhe dort festgesetzt, wo ihre Höhe Wohngebiete beeinträchtigen könnte. Eine Höhenbegrenzung aus Gründen der Luftfahrtsicherheit ist angesichts der Tallage des Plangebietes mit umliegenden Höhenzügen von bis zu 250 m über Normalnull nicht gerechtfertigt.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden können durch örtliche Bauvorschriften die Begrünung und Bepflanzung der baulichen Anlagen, der unbebauten Flächen und der Stellplätze regeln. Diese Vorschriften können auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Davon wird Gebrauch gemacht, um die Auswirkungen einer Gewerbeentwicklung zu mindern. Insbesondere soll durch örtliche Vorschriften zur Begrünung der öffentlichen und privaten Flächen dem Anspruch zur Entwicklung eines **Gewerbeparks** Rechnung getragen werden.

Durch die Einschränkung auf standortheimische Pflanzenarten soll das neuzugestaltende Gewerbegebiet einen unverwechselbaren, ortstypischen Charakter entwickeln können. Mit den Festsetzungen zur Mindestbepflanzung von Bäumen, der Unterbrechung von Stellplätzen durch Baumpflanzungen und der Beschränkung der Vorgartennutzung soll eine, auch öffentlich wirksame Mindestbegrünung erkennbar durchgesetzt werden. Die Begrünung verfolgt den Zweck, die landschaftspflegerischen und ökologischen Nachteile einer dichten Bauentwicklung zu vermindern, ohne die flexible Nutzung der Grundstücke erheblich einzuschränken.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Straße "Am Rosenhügel" erschlossen. Weitere öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich, weil die Baugebiete durch die westlich anschließende Böschung sowie die geplante, offene Bachführung eine natürliche Begrenzung erfährt.

Durch die geplante Neubebauung des ehemaligen Ziegeleigeländes wird eine erhebliche Verkehrszunahme für die Straßeneinmündung Am Rosenhügel in die Siebeneicker Straße vermutet. Da sich die Siebeneicker Straße an dieser Stelle in der Straßenbaulast der Landesbetriebe Straßenbau befindet, wird angeregt, die Verkehrsbelastung an der Straßeneinmündung nachzuweisen und eine eventuell erforderliche Änderung in einer Vereinbarung zu Lasten der Stadt Velbert zu regeln.

Die Siebeneicker Straße ist im Einmündungsbereich der Bahnstraße in Spitzenstunden (15.00 – 19.00 Uhr) mit 768 Kfz/h und die Straße Am Rosenhügel mit 476 Kfz/h belastet.

Aufgrund verkehrstechnischer Untersuchungen (Brechtfeld, u.a.: S. 1) wird die derzeitige Situation im Einmündungsbereich mit gut bis sehr gut bewertet.

Dieser Bebauungsplan wirkt sich insofern auf die Verkehrsentwicklung aus, als durch die Gewerbeansiedlungen insgesamt der Verkehr zunimmt und Änderungen am Knotenpunkt notwendig werden. Durch einen Leistungsfähigkeitsnachweis (vgl. Anlage 4 und Anlage 5) wurden deshalb die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Straßeneinmündung Am Rosenhügel in die Siebeneicker Straße ermittelt und gewertet.

Ergebnis dieser Untersuchungen ist es, dass der Verkehrsknoten in seiner heutigen Bau- und Betriebsform deutlich überbelastet wird. Daher wird ein Umbau zu einem kompakten, einstreifigen Kreisverkehrsplatz empfohlen.

Bei Einstellung der Belange des Verkehrs in den Bebauungsplan kann die Verkehrszunahme durch die geplante Gewerbeansiedlung nur durch Umbau des derzeitigen Einmündungsbereiches befriedigend gelöst werden. Der Ausbau zu einem Kreisverkehrsplatz ist in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW durch eine entsprechende Vereinbarung zu Lasten der Stadt Velbert zu regeln. Der Plan sichert die dafür notwendigen Flächen.

Die mit dem Ausbau des Kreisverkehrsplatzes verbundenen Kosten stellen keine beitragsfähigen Erschließungskosten dar und sind demnach allein von der Gemeinde zu tragen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist durch Ergänzung des bestehenden Netzes von der Straße „Am Rosenhügel“ und von der Siebeneicker Straße aus sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Straße „Am Rosenhügel“, die von der Dimensionierung die zusätzlich anfallenden Schmutzwässer aufnehmen kann. Die Schmutzwasserableitung erfolgt zunächst zum Regenüberlauf (RÜ) Siebeneicker Straße. Dieser RÜ wurde im Rahmen des Generalentwässerungsplanes (GEP) überprüft und entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Der RÜ wurde aus der Regelung des GEP ausgenommen, weil hierfür eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis besteht. Alle nachfolgenden Regenüberlaufbecken (RÜB) werden vom Ruhrverband betrieben. Das RÜB Bernsaustraße soll kurzfristig umgebaut werden und entspricht zu dem Zeitpunkt, an dem Abflüsse aus dem Plangebiet entstehen, den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass die geringen Wassermengen, die durch den Schmutzwasserabfluss aus dem Plangebiet dem RÜB Bernsaustraße zugeleitet werden, keinen Einfluss auf den Schmutzwasseraustrag aus dem RÜB haben. Insgesamt liegt daher eine gesicherte Schmutzwasserableitung vor.

Die großräumige Entwässerung erfolgt über den Sammler in der Siebeneicker Straße zur Kläranlage Essen-Kupferdreh. Die Sanierung dieser Kläranlage ist abgeschlossen, so dass eine Schmutzwasserbeseitigung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgt.

Hinsichtlich der schadlosen Regenwasserbeseitigung liegt für das gesamte Plangebiet ein einheitliches und abgestimmtes Entwässerungskonzept vor, das eine gedrosselte Einleitung in den Motschenbrucher Bach vorsieht. Dieser Bach verläuft derzeit von Süden kommend bis zur Straße „Am Rosenhügel“ als offenes Gewässer. Ab der Straßenquerung wird er in einem Kanal bis zur Einleitung in den Hardenberger Bach geführt. Dieser (Teil-)Bebauungsplan sichert im gesamten Plangebiet bis zur Siebeneicker Straße eine offene

Führung des Motschenbrucher Baches mit einer Regenrückhaltung an der Ecke Siebeneicker Straße/Am Rosenhügel.

Das Konzept für die Regenwasserableitung wurde der Bezirksregierung Düsseldorf mit dem GEP vorgelegt und ist dem Bebauungsplan als Anlage 5 beigefügt. Der GEP wurde 2003 genehmigt. Mit dem Gewässerausbau des Motschenbrucher Baches wird 2004 begonnen. Dies ist die Grundvoraussetzung zur ortsnahen Beseitigung der in den einzelnen Bebauungsplänen anfallenden Niederschlagswässer. Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen in den einzelnen Bebauungsplänen und der zeitlich unterschiedlichen Rechtswirksamkeit ist weder ein detaillierter Regenwasseranfall noch dessen grundstücksbezogene Beseitigung abschätzbar. Der Nachweis der schadlosen Regenwasserbeseitigung ist daher im Baugenehmigungsverfahren bei der sukzessiven Bebauung der einzelnen Gebiete zu erbringen. Gleichwohl ist die grundsätzliche Erschließung im Sinne des § 123 BauGB gesichert.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft, Wald

Durch die beabsichtigten Festsetzungen und der damit verbundenen Realisierung von Vorhaben (Straßen, Bauvorhaben) sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild verbunden. Der Nachweis des Ausgleiches von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt durch den in der Anlage 6 zu dieser Begründung beigefügten „Grünordnerischen Rahmenplan“. Die ursprünglichen „Planungsüberlegungen von 1999 wurden im Verfahren unter landschaftsökologischen und entwässerungstechnischen Gesichtspunkten deutlich überarbeitet“ (Anlage 6, S. 32). Dabei wurde die Anregung, „den Motschenbrucher Bach mit einer offenen Wasserführung in die gewerbliche Entwicklung einzubeziehen und eine Entflechtung von Bach und Kanalnetz zu realisieren“, aufgegriffen und auf Veranlassung der Technischen Betriebe Velbert detailliert geplant. Außerdem wurde der Vorschlag eines geänderten Erschließungssystems übernommen und weiterverfolgt. Durch die Entwurfsmodifikation entsteht anstelle der ursprünglich meist inselartigen Kleinflächen nunmehr ein Grünflächenverbund mit mehreren Teilelementen, die das Gebiet insgesamt gliedern.

Lediglich die forstlichen Belange an einer förmlichen Festsetzung von Wald können nicht erfüllt werden und bedürfen einer ergänzenden Regelung durch externe Maßnahmen, weil die Einhaltung von Abstandsflächen gegenüber den Gewerbegebieten ein unverhältnismäßiger Eingriff in die geplanten Nutzungen wäre.

Durch den Bebauungsplan wird ein 1,4 ha großer Wald dadurch überplant das für die Fläche die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Festgesetzt wird. Hierfür ist die Waldumwandlung einer 1,4 ha großen Ersatzaufforstung erforderlich. Da durch die Waldumwandlung die Entwicklung eines Gewerbegebietes erst ermöglicht wird, wurde bei allen bisherigen Planungen von der Notwendigkeit einer Waldumwandlung ausgegangen, die auf dem Flurstück 1982 der Flur 53, Gemarkung Velbert in ausreichender Größe nachgewiesen werden kann.

Die im „Grünordnerischen Rahmenplan“ enthaltenen Minderungsmaßnahmen (MM 1 – MM 15) werden entweder als Hinweis oder textliche Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf übernommen, soweit eine bauplanungsrechtliche eindeutige Festsetzungs- und Beurteilungsgrundlage besteht.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Straße ‚Am Rosenhügel‘, die derzeit mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von rund 1450 Kfz belastet ist. Aufgrund der zusätzlichen Erschließung ist damit zu rechnen, dass sich die Verkehrsstärke auf rund 2850 Kfz erhöhen wird. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben und der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (vgl. Anlage 2).

Passiver Schallschutz ist auch in den Gewerbegebieten entlang der Straße Am Rosenhügel enthalten, um beispielsweise Büroräume vor dem Straßenlärm zu schützen.

Hinsichtlich der Gewerbegebiete werden höchstzulässige, flächenbezogene Schallleistungspegel angegeben, die als textliche Festsetzung aufgenommen werden. Sollten Gewerbegebiete weiter aufgeteilt werden, so muss jede Teilfläche den angegebenen Wert einhalten oder unterschreiten. Der Anregung zur Korrektur der flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde durch Änderung des Entwurfs gefolgt.

Wegen der Nähe der geplanten Gewerbegebiete zu vorhandenem Wohnen werden erstere hinsichtlich der Art der Betriebe und den von ihnen ausgehenden Eigenschaften eingeschränkt (Abstandsklassen). Da diese Festsetzung allein beispielsweise Geruchsemittenten oder erschütterungserzeugende Betriebe nicht vollständig ausschließt, werden zusätzliche textliche Festsetzungen zur Einschränkung getroffen, um abschließend das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu regeln.

10. Altablagerung

Im Geltungsbereich des (Teil)Bebauungsplanes Nr. 459.03 befindet sich die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nummer 7786/2 Ve geführte Altablagerung. Hierbei handelt es sich um die Anschüttungsabschnitte I und II der ehemaligen Tongrube. Aufgrund von Bodenuntersuchungen (vgl. Anlage 3) wurde mineralischer Aufschutt von bis zu 8,8 m Mächtigkeit mit überwiegend natürlichen Bodenaushub sowie Bauschutt (Ziegel- und Betonbruch) vermischt mit Schwarzdeckenresten und Schlacken angetroffen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich eine Nutzungseinschränkung der gewerblichen Folgenutzung aus den Untersuchungen nicht ableiten lässt, so dass auch keine Auswirkungen auf das Plangebiet Nr. 459.03 zu besorgen sind.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarheit wird die Altablagerung gekennzeichnet. Mit Rücksicht auf Verunreinigungen in der Anschüttung sollte auch der Anregung gefolgt werden, die Versickerung von Niederschlagswasser zu streichen. Da Methan-Austritte aus der Anschüttung nicht ausgeschlossen werden können, ist aus Gründen der Vorsorge und zur Sicherheit der Nutzer vor Errichtung eines Vorhabens grundstücksbezogene, zusätzliche Bodenuntersuchungen vorzunehmen und je nach gutachterlichem Ergebnis bauliche Vorkehrungen z. B. zur Drainierung des Baugrundes vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren wird als Hinweis Nr. 6 aufgenommen.

11. Flächenbilanz

Bedingst durch den Bebauungsplan und den darin vorgesehenen Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz als Grundlage für weitere Kostenberechnungen, Maßnahmen und Finanzierungen.

Teilbebauungsplan	Gebiet	Größe in qm	gesamt
459.03	1 GE	6.705,70	
	2 GE 1	7.459,17	
	2 GE 2	2.256,49	
	3 GE	16.708,04	33.129,40
	Versorgungsfläche (RÜB)	2.351,89	
	Fläche mit Bindung (Gewässer)	11.638,44	13.990,33
	Fläche für Maßnahmen (Waldumw.)	6.924,46	6.925,46
			54.044,19

12. Kostenschätzung

12.1 Erschließungsstraßen (ohne Grunderwerb)

Ausbau Kreisverkehrsplatz	200.000,--€	
Planstraße A	186.000,--€	
Planstraße B	730.000,--€	
Planstraße C	270.000,--€	1.186.000,--€ ³⁾
Städtischer Anteil		118.600,--€ ¹⁾

12.2 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

Steinstraße	19.000,--€ ³⁾
Siebeneicker Straße	---

12.3 Flächen mit Maßnahmen zur Waldumwandlung

140.000 x 0,57	79.800,-- netto	187.500,--€ ²⁾
----------------	-----------------	---------------------------

12.4 Maßnahmen Gewässer-, Kanal- und RRB- Herstellung

Gewässerausbau		652.500,--€ ²⁾
Kanal und RRB 459.01 + 459.04	220.000,--€	⁴⁾
Kanal und RRB 459.05	400.000,--€	⁴⁾
Kanal 459.02	80.000,--€	⁴⁾

12.5 private Grünfläche (Spielplatz)

953,58 qm x 70,--€/qm x 1,16	77.700,--€ ³⁾
------------------------------	--------------------------

Anmerkungen

- ¹⁾ städtischer Erschließungskostenanteil
- ²⁾ vertraglicher Anteil Grundstückseigentümer
- ³⁾ umzulegende Erschließungskosten
- ⁴⁾ durch Kanalanschlussbeiträge gedeckt

13. Kostenverteilung

	Größe in qm	Straßen	Bindung	Grün	Wald	gesamt
459.03						
1 GE	6.706		15,75		4,60	20,35
2 GE	9.716		15,75		4,60	20,35
3 GE	16.708		13,50		2,30	15,80

II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Planung

1.1 Wichtigstes Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Ergänzung bestehender Industriegebiete durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Dabei ist auch beabsichtigt, einen Bach als offenes Gewässer im gesamten Plangebiet neu auszubauen. Außerdem ist der Neubau von Straßen zur Erschließung des Gewerbegebietes geplant.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend großflächig festgelegt. Gleichzeitig beschränken Grund- und Geschossflächenzahl die höchstzulässige Dichte der Bauvorhaben. Auch hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe von Baukörpern werden Begrenzungen getroffen.

Alle Gewerbegebiete sind aufgrund der Abstände zu Wohnen in ihrer Nutzungsart, den zulässigen Schallemissionen und den Geruchsemissionen eingeschränkt. Außerdem enthalten die Bebauungspläne verbindliche Regelungen für die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen.

Durch die Ausweisung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern wird das Plangebiet gegenüber angrenzender Wohnbebauung, aber auch im Verhältnis der Bebauungspläne untereinander gegliedert.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen wird eine Gliederung mit einseitigem Parkstreifen vorgeschrieben. Bemessung und Größe der Verkehrsflächen beschränken sich auf das für gewerbliche Verkehrsfunktionen notwendige.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Durch die Bebauungspläne werden folgende Flächen beansprucht:

Art	Fläche	in %
Wohngebiete (neu)	3.517,16	1,7
Gewerbegebiete	130.965,94	64,2
Verkehrsflächen	10.433,55	5,1
Versorgungsfläche	2.351,89	1,2
Grünfläche	953,58	0,5
Zwischensumme	148.222,12	72,7

Flächen mit Bindungen	10.119,88	5,0
Gewässer	11.638,44	5,7
Fläche für Maßnahmen	6.924,46	3,4
Zwischensumme	!Syntaxfehler, (14,1
	176,904,90	
Wohngebiete (Bestand)	27.018,67	13,2
	203.923,57	100

2. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

2.1 Umweltzustand im Plangebiet

Der Umweltzustand im Plangebiet wird ausführlich in Anlage 5 dieser Begründung dargestellt. Zusammengefasst ergeben sich folgende Aspekte:

Hinsichtlich der angetroffenen **Biotopstruktur** ist die Waldfläche an einer ausgeprägten Hangkante im Nordosten des Plangebietes von Bedeutung. Ein weiteres Gliederungselement besteht in der parkähnlich gestalteten Fläche an der Zufahrt Siebeneicker Straße 184. Ein erhebliches Defizit für die **Gewässerstruktur** besteht darin, dass der „Motschenbrucher Bach“ innerhalb des Plangebietes vollständig verrohrt ist.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten aber auch Aspekte der Lärmbelastung und der Luftgüte im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Die Wohnbevölkerung an der Stein- und Hohenbruchstraße wird durch diese Anlieger- und Anliegersammelstraße nicht wesentlich beeinträchtigt. Dagegen tritt durch die Straße „Am Rosenhügel“ eine größere Lärmbelastung auf.

Schutzgut Fauna und Flora

Schutzgut Boden

Der Zustand im Siedlungsbereich wird einerseits durch die natürliche Abfolge von Bodentypen in den Hang- und Hügellagen bestimmt. Der Geltungsbereich des engeren und weiteren Plangebietes ist stark durch menschliche Einflüsse insbesondere durch Anschüttungen, Abgrabungen und Verkehrsstrassen überformt.

Von einem wenig veränderten Bodenaufbau kann lediglich auf der Ackerfläche ausgegangen werden. Der biotische Ertrag ist als gering einzustufen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das durch den Motschenbrucher Bach geprägte Abflussgebiet ist durch den Tonabbau sowie

durch andere Nutzungen vollständig überformt. Dementsprechend ist der Bach und seine verrohrten Abschnitte nicht im Gewässergütebericht enthalten.

Schutzgut Klima und Luftgüte

Im Plangebiet hat sich die Luftgüte zwischen 1986 und 1991 nicht verändert, wobei das benachbarte Industriegebiet ‚Siebeneick‘ eine, gegenüber der weiteren Umgebung höhere Belastung aufweist, was auf die lokalen Emissionsquellen zurückzuführen ist.

2.2 Umweltmerkmale der angrenzenden Gebiete

Das Plangebiet ist nahezu allseitig von Siedlungsflächen umschlossen. Die Umgebung weist die für diese Nutzung typischen klimatischen Bedingungen auf, wobei die nördlich und östlich gelegenen Industrieflächen als gering ausgeprägte Wärmeinseln anzusehen sind. Lärm- und Schadstoffquelle der Umgebung ist hauptsächlich der Verkehr der Siebeneicker Straße, in geringerem Umfang der Straße „Am Rosenhügel“. Zu Umfang und Qualität der Schadstoffemissionen aus den Industriegebieten liegen keine Informationen vor.

2.3 Vorhandene umweltrelevante Informationen

Die wesentlichsten Informationen zum Umweltzustand ergeben sich aus der Anlage 6 zu dieser Begründung. Prognosen zur Entwicklung des Gebietes aus den Anlagen 2, 7 und 8.

Zur Einschätzung der Situation liegen derzeit folgende Informationsquellen vor:

- Luftbilder aus dem Jahre 2000
- Altlastenkataster des Kreises Mettmann
- Flächennutzungsplan der Stadt Velbert
- Grünordnungsrahmenplan Velbert
- Bericht zu Klima und Luftgüte Velbert
- Bodenbericht Velbert
- Gewässergütebericht Velbert

3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Ausgangspunkt für die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Status quo) ist die Aufgabe der Ziegeleiproduktion einschließlich der Einstellung des Tonabbaus. Da für den Tonabbau Plangenehmigungen bestehen, gilt auch bei Betriebsaufgabe die Verpflichtung zur Verfüllung der Abgrabung mit anschließender Rekultivierungsaufgabe. Eine Verpflichtung zur Beseitigung der Ziegeleigebäude besteht nicht, so dass in diesem Teilbereich eine Industriebrache entstünde.

Damit würde sich folgende Flächenverteilung ergeben:

Art	Fläche	In %
bebaute Gebiete	27.018,67	13,2
Ziegeleibranche	19.616,44	9,6
Wohnen	10.768,09	5,3
Parkplatz	11.314,08	5,5
Zwischensumme 1	68.717,28	33,6
Acker	34.955,00	17,1
rekultivierte Anschüttung	24.167,21	11,9
zu rekultivierende Tongrube	63.433,08	31,1
Wald	12.651,00	6,2
Zwischensumme 2	135.206,29	66,3
Gesamtfläche	203.923,57	100

Durch die Umgrenzung der Umgebungsbebauung würde es bei natürlicher Entwicklung an der inselartigen Lage ohne Anbindung an die freie Landschaft bleiben. Bedingt durch die privaten Eigentumsverhältnisse und der Gebietsgröße schließt sich auch eine landwirtschaftliche Hauptnutzung mit Naherholungsfunktion aus.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung lassen sich durch folgende Aspekte beschreiben:

Verkehr

Die Errichtung der Straßen bedingt erhebliche Eingriffe in die natürlichen Bodenverhältnisse insbesondere auf Ackerflächen. Dauerhaft nimmt der Versiegelungsgrad zu. Durch Ziel- und Quellverkehre ist mit einer Zunahme der Verkehrsmenge und damit der Lärmbelastung im Plangebiet selbst und den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen zu rechnen.

Gewerbegebiet

Die Bautätigkeit und die Gebäudenutzung führt zu einer dauerhaften Versiegelung

gewachsener oder durch Anschüttung überformter Böden. Der Grad der Versiegelung wird vermutlich einen nachhaltigen Verlust des Bodenwasserhaushalts erzeugen. Durch die Nutzungsart ist trotz Lärmbeschränkung eine flächige (heute, punktuelle) Lärmausbreitung anzunehmen. Je nach Ausnutzung der einzelnen Grundstücke durch beispielsweise Großhallen sind bedingt negative Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Entwässerung

Die Errichtung eines offenen Bachlaufs ist eine wesentliche Verbesserung gegenüber der heutigen Gewässersituation und ermöglicht für Vorhaben eine ortsnahe Einleitung von Regenwasser. Mit der Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) wird über das Plangebiet hinaus Regenwasser dem natürlichen Vorfluter gedrosselt zugeführt und damit der heutige Stand der Abwasserbeseitigung erheblich verbessert.

Flächen mit Bindungen

Ob und inwieweit durch die Festsetzungen von rd. 16 % Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Gewässer eine selbständige Entwicklung der naturräumlichen Flächen eintritt, kann gegenwärtig nicht abgeschätzt werden, weil zunächst durch Anschüttung und Bau des offenen Baches eine wesentliche Störung des Status quo eintritt. Auf lange Sicht (ca. 15 – 20 Jahre) bilden die Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung von Gewässer und natürlichen Elementen eine nicht nur optische Gliederung und Begrünung des Gewerbegebietes aus.

3.3 **Voraussichtliche Umweltauswirkungen und deren Wechselwirkungen**

Biologische Vielfalt

Bedingt durch Insellage und menschliche Überformung ist nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt auszugehen. Zur Unterstützung der natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten ist allerdings die Verbreitung von Neophyten einzuschränken.

Schutzgut

Mensch

Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf die vorhandenen Siedlungsbereiche durch die Neubauverdichtung auf bisherigen Ackerflächen. Störungen für die Wohnbebauung dürften sich insbesondere durch Lärm und Staub während der Bauphase ergeben. Bei der späteren Nutzung sind Lärmeinflüsse an Werktagen nicht auszuschließen.

Die Auswirkungen notwendiger Verkehrsflächen sind leicht negativ zu beurteilen, da Anliegerverkehr näher an Wohnbebauung heranrückt und mit einer Verkehrszunahme auf den Wohnsammelstraßen zu rechnen ist.

Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität, insbesondere für Kleinkinder, positiv beeinflusst.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden die Voraussetzungen für gesundes Wohnen und Arbeiten gesichert. Gleichwohl zeigen die ermittelten Belastungswerte, dass entlang der Straße „Am Rosenhügel“ kein unbelastetes Wohnen möglich ist, weil schon eine zu beachtende

Vorbelastung besteht.

Durch Erschließung und Bebauung wird Ackerfläche beseitigt, die aber keinen hochwertigen Biotoptyp darstellt.

4. **Maßnahmen**

4.1 **Planungsalternativen**

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden unterschiedlichste Planvarianten geprüft, weiterverfolgt oder verworfen.

Der Alternative einer landschaftlichen Entwicklung (quasi O-Variante) konnte weder aus Kosten-, noch aus Nutzungsgesichtspunkten gefolgt werden. Bereits durch den FNP wird dem Gesichtspunkt Rechnung getragen, dass aus Vorsorgegründen und aus Gründen der menschlichen Arbeitsplatzsicherung ausreichende Flächen zur Gewerbeflächenentwicklung erforderlich sind und es städtebaulich zweckmäßig und bodensparend ist, diese in der Nachbarschaft bereits existierender Betriebe anzusiedeln.

Auch die Entwurfsalternative eines breiten, trennenden „Grünstreifens“ zwischen vorhandenem Wohnen und geplantem Gewerbe ist angesichts des Flächenverbrauchs und der ohnehin erforderlichen, immissionsschutzrechtlichen Einschränkung des Gewerbes städtebaulich nicht rechtfertigbar.

4.2 **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Zur Vermeidung von unverhältnismäßigen Umweltauswirkungen wird der größte Teil vorhandenen Waldes als Fläche zum Schutz von Natur festgesetzt. In die gleiche Richtung zielt die Erhaltung einer größeren Fläche im Umfeld des Wohngebäudes Siebeneicker Straße.

Zur Vermeidung beeinträchtigender Lärmeinrichtungen bei den im Plangebiet beschäftigten Menschen werden schallschützende, bauliche Vorkehrungen festgelegt. Ähnliches gilt für die Außenwirkung durch die Beschränkung auf bestimmte Betriebe und Anlagen bei der Ansiedlung von Gewerbe.

Zur Verringerung der Auswirkungen werden nicht nur Festsetzungen innerhalb der Gewerbegebiete und Straßenverkehrsflächen sondern auch Flächen zwischen unterschiedlichen Nutzungen von Bebauung frei gehalten.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Umweltauswirkungen ist die Herstellung eines naturnah gestalteten, offenen Baches durch entsprechende Flächenfestsetzung gesichert. Außerdem wird für den Ausgleich von bestehendem Wald eine 2-fache Ersatzfläche aufgeforstet.

4.3 **Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen**

Aufgrund der Festsetzungen ist nicht zu erkennen, dass es erhebliche Auswirkungen geben wird. Hinsichtlich der geplanten Ausgleichsmaßnahme „Gewässerausbau“ sind die wasserrechtlichen Planungen nahezu abgeschlossen und es stehen hierzu erforderliche vertragliche Regelungen vor dem Abschluss, so dass eine zeitnahe und kurzfristige Realisierung durch die Technischen Betriebe

der Stadt Velbert gewährleistet ist. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme

„Waldumwandlung“ ist eine Realisierung spätestens 2 Jahre nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes rechtlich vorgeschrieben und auch tatsächlich gesichert.

Die getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen auf den privaten Grundstücksflächen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Bauausführung auferlegt und im Rahmen der Bauabnahme kontrolliert.

Die Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Flächen (beispielsweise Baumpflanzungen innerhalb von Verkehrsflächen) sind durch Nachweis bei der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen.

III. Verfahren

1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde am 12.08.1999 im Bezirksausschuss Velbert-Neviges und am 17.08.1999 im Umwelt- und Planungsausschuss beraten und beschlossen.

2. Behördenbeteiligung

2.1 Frühzeitige Beteiligung

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden sind am 01.10.1999 von der Aufstellung eines Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert worden, über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 08.11.1999 Stellung zu nehmen.

	Behörde	Stellungnahme	vom
(1) (2) (3)	Kreis Mettmann	Anregung	08.11.99
(1) (2) (3)	Bezirksregierung Dezernat Wasserrecht und Wasserwirtschaft	54 keine	
(1)	Staatliches Amt für Arbeitsschutz	keine	
(1) (2) (3)	Deutsche Telekom AG Niederlassung Siegen, SPI	ohne Anregung	03.11.99
(1) (2)	Deutsche Post AG Bau- und Immobiliencenter	keine	
(1) (2) (3)	Deutsche Post AG Filiale 1 Deutsche Post Bauen GmbH Niederlassung Düsseldorf	keine keine	
(1) (2) (3)	Industrie- und Handelskammer	Anregung	07.10.99
(1) (2) (3)	Handwerkskammer Düsseldorf	Anregung	09.11.99

(1) (2) (3)	Ruhrgas AG	ohne Anregung	13.10.99
(1) (2) (3)	Thyssengas GmbH	keine	
(1) (2)	RWE-Energie AG Hauptverwaltung	ohne Anregung	12.10.99
(1) (2) (3)	Eisenbahn-Bundesamt	keine	
(1) (2) (3)	Landschaftsverband Rheinland Straßenbauamt Essen Außenstelle Wuppertal	Anregung	20.10.99
(1) (2) (3)	Kommunalverband Ruhrgebiet	keine	
(1) (2) (3)	Staatliches Umweltamt Düsseldorf	Anregung	02.11.99
(1) (2) (3)	Forstamt Mettmann	Anregung	21.10.99
(1) (2) (3)	Amt für Agrarordnung	keine	
(1) (2) (3)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann	keine	
(1) (2) (3)	Landesoberbergamt Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 8 Bergbau + Energie in NRW	ohne Anregung	03.11.99
(1) (2) (3)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege	keine	
(1) (2) (3)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	keine	
(1) (2) (3)	Finanzamt Velbert	keine	
(1) (2) (3)	Bundesvermögensamt – BV-Amt –	keine	
(1)	Oberbürgermeister Stadtamt Essen	ohne Anregung	14.10.99
(1)	Oberbürgermeister Wuppertal	ohne Anregung	14.10.99
(1)	Bürgermeister Heiligenhaus	ohne Anregung	11.10.99
(1)	Bürgermeister Hattingen	keine	
(1)	Bürgermeister Wülfrath	keine	
(1) (2) (3)	Erzbischöfliches Generalvikariat	keine	
(1) (2) (3)	Ev. Kirche im Rheinland Landeskirchenamt	keine	
(1) (3)	Neuapostolische Kirche des Landes NW	ohne Anregung	08.10.99
(1) (2) (3)	Bergisch-Rheinischer Wasserverband	Anregung	03.11.99

(1) (2) (3)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	ohne Anregung	25.10.99
(1) (2) (3)	Busverkehr Rheinland GmbH	keine	
(1) (2) (3)	Essener Verkehrs-AG	keine	
(1) (2) (3)	Verkehrsgesellschaft Velbert	keine	
(1) (2) (3)	Rheinische Bahngesellschaft AG	ohne Anregung	11.10.99
(1) (2) (3)	Wuppertaler Stadtwerke Versorgungs- und Verkehrsbetriebe AG	Anregung	29.11.99
(1) (2) (3)	Wehrbereichsverwaltung III	keine	
(1) (2) (3)	Westdeutscher Rundfunk	ohne Anregung	22.10.99
(1) (2) (3)	Staatliches Bauamt Wuppertal Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Außenstelle Wuppertal	keine	
(1) (2) (3)	Rheinisches Autobahnamt Krefeld Landschaftsverband Rheinland Amt für Liegenschaften, Verdingungs- und Vertragswesen	keine	
(1) (3)	Stadtwerke Velbert GmbH	keine	
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus	keine	
(1) (2) (3)	AEV	keine	
(3)	VMG Velberter Marketing GmbH		
(3)	ISH GmbH & Co. KG Network Planning		
(3)	Telebel		
(3)	RWE Net AG Transportnetz (gleichlautend auch an: RWE Net AG Netzregion Nord)		
(3)	RWE Net AG Netzregion Nord Regionalzentrum Lippe		
(1) (2) (3)	Wohnungsbaugesellschaft mbH	keine	
(1) (2) (3)	Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederberg eG	keine	
(1) (2) (3)	Spar- und Bauverein eG	keine	
(3)	Fachabteilung – Recht und Ordnung –	II.1	
(1) (2) (3)	Fachabteilung II.2	keine	
(1) (2)	Fachabteilung II.3	ohne Anregung	18.10.99

(3)	Fachabteilung – Jugend, Familie und Soziales –	III.1		
(1) (2)	Fachabteilung III.2		keine	
(1) (2) (3)	Fachabteilung IV.1		keine	
(1) (2) (3)	Fachabteilung IV.2		keine	
(1) (2) (3)	Fachabteilung IV.3		keine	
(1) (2) (3)	Fachabteilung IV.4.2		Anregung	19.10.99
(3)	IV.4.2 – Grünflächen – (wurden auch beteiligt: IV.4.2; IV.4.32; IV.4.33 + IV.4.35)			
(3)	Fachabteilung IV.4.31 - Verkehr, Planung und Bau – (wurden auch beteiligt: IV.4.2; IV.4.31; IV.4.33 + IV.4.35)			
(3)	Fachabteilung IV.4.32 - Kanalplanung und -betrieb – (wurden auch beteiligt: IV.4.2; IV.4.31; IV.4.33 + IV.4.35)			
(3)	Fachabteilung IV.4.33 - Straßen- und Bauwerksunterhaltung – (wurden auch beteiligt: IV.4.2; IV.4.31; IV.4.32 + IV.4.35)			
(3)	Fachabteilung IV.4.35 - Deponien, Altlasten und Abfallberatung – (wurden auch beteiligt: IV.4.2; IV.4.31; IV.4.32 + IV.4.33)			
(1) (2) (3)	Fachabteilung V.1		keine	

2.2 1. Öffentliche Auslegung

Die mit (2) in Punkt 2.1 gekennzeichneten Behörden sind am 10.06.2003 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 459.03 – mittlere Siebeneicker Straße – vom 11.06.2003 bis einschließlich 11.07.2003 unterrichtet worden. Daraufhin sind folgende Anregungen eingegangen.

Behörden	Schreiben vom	Anregungen
Forstamt Mettmann	17.06.2003	wird gefolgt
Landesbetrieb Straßenbau	02.07.2003	wird gefolgt
Handwerkskammer	15.07.2003	wird teilweise gefolgt
Kreis Mettmann	07.07.2003	wird teilweise gefolgt
Wehrbereichsverwaltung West	20.06.2003	wird nicht gefolgt
Stadtwerke Velbert	30.06.2003	wird nicht gefolgt
Bergisch-Rheinischer Wasserverband	03.06.2003	ist berücksichtigt
Staatliches Umweltamt	30.10.2003	wird gefolgt

2.3 2. Öffentliche Auslegung

Die mit (3) in Punkt 2.1 gekennzeichneten Behörden sind am 06.07.2004 über die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes Nr. 459.03 – mittlere Siebeneicker Straße – vom 13.07.2004 bis einschließlich 27.07.2004 unterrichtet worden. Daraufhin sind folgende Anregungen eingegangen.

Behörden	Schreiben vom	Anregungen
Forstamt Mettmann	08.07.2004	ist berücksichtigt
Wehrbereichsverwaltung West	06.07.2004	wird nicht gefolgt
Staatliches Umweltamt	02.09.2004	wird nicht gefolgt

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Bürgerbeteiligung

Die Öffentlichkeit ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 03.09.1999 von der Beteiligung der Bürger am Planverfahren unterrichtet worden. Die Unterrichtung und Erörterung fand am 22.09.1999 ab 16.00 Uhr im Sitzungssaal des Schlosses Hardenberg in Velbert-Neviges statt. Die Niederschrift über die Bürgerbeteiligung zu diesem Bebauungsplan liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei. Aufgrund der Beteiligung sind keine weiteren Stellungnahmen vorgetragen worden.

3.2 1. Öffentliche Auslegung

Die Öffentlichkeit ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 22.05.2003 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 459.03 – mittlere Siebeneicker Straße – vom 11.06.2002 bis einschließlich 11.07.2002 unterrichtet worden. Daraufhin sind keine Anregungen eingegangen.

3.3 2. Öffentliche Auslegung

Aufgrund von Anregungen wurde der Entwurf geändert und dessen erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Diese ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.06.2004 bekannt gemacht worden und fand vom 13.07.2004 bis einschließlich 27.07.2004 statt. Daraufhin ist erneut keine Anregung eingegangen.

Velbert, den 30.09.2004

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Güther
Beigeordneter / Stadtbaurat

Anlagen zu dieser Begründung:

1. Stadt Velbert: Niederschrift über die frühzeitige Bürgerbeteiligung ... zu den Bebauungsplanentwürfen: u. a. Nr. 459 – mittlere Siebeneicker Straße -, Velbert, 22.09.1999
2. Ingenieurbüro für Schallschutz: Schalltechnische Untersuchung – B-Pläne Nr. 459.01 bis 459.05, Neuss, November 2000.
3. Santec Fuchs: Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände Buschmann GmbH & Co. KG, Hürth, Juli 2000.
4. Stadt Velbert: Spielflächennachweis, Velbert, Juli 2002
5. Technische Betriebe Velbert: Genehmigungsentwurf Motschenbrucher Bach – Offenlage und Entflechtung von km 0,00 – km 1,29, Velbert, Februar 2003
6. Umweltbüro Essen. Grünordnerischer Rahmenplan – Gewerbepark „Am Rosenhügel“, Essen, September 2002
7. Brechtefeld + Nafe: Leistungsfähigkeitsnachweis; Remscheid, Dezember
8. Technische Betriebe Velbert: Verkehrstechnische Untersuchung; Velbert, März 2004