Begründung gem. § 9(8) BauGB

Ergänzungssatzung

- Weststraße -

Velbert, im April 2015

Begründung gem. § 2a BauGB

Zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB - Weststraße -

Inhaltsverzeichnis

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

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Der Stadt Velbert liegt ein Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung zur Entwicklung von Wohnbauflächen seitens des Eigentümers vor. Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Möglichkeit für eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches von Velbert-Langenberg zu schaffen

2. Plangebietsgrenzen

Das Plangebiet liegt an der Weststraße, südöstlich des Hauses Nr. 36 und umfasst die nördliche Flächen der Flurstücke Nr. 777 und 778 der Flur 21, Gemarkung Langenberg, zwischen den nördlicher Grundstücksgrenze im Norden, der oberen, östlichen Böschungskante des Brullöhbaches im Westen und der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 777 im Osten.

Der Satzungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1.530 m².

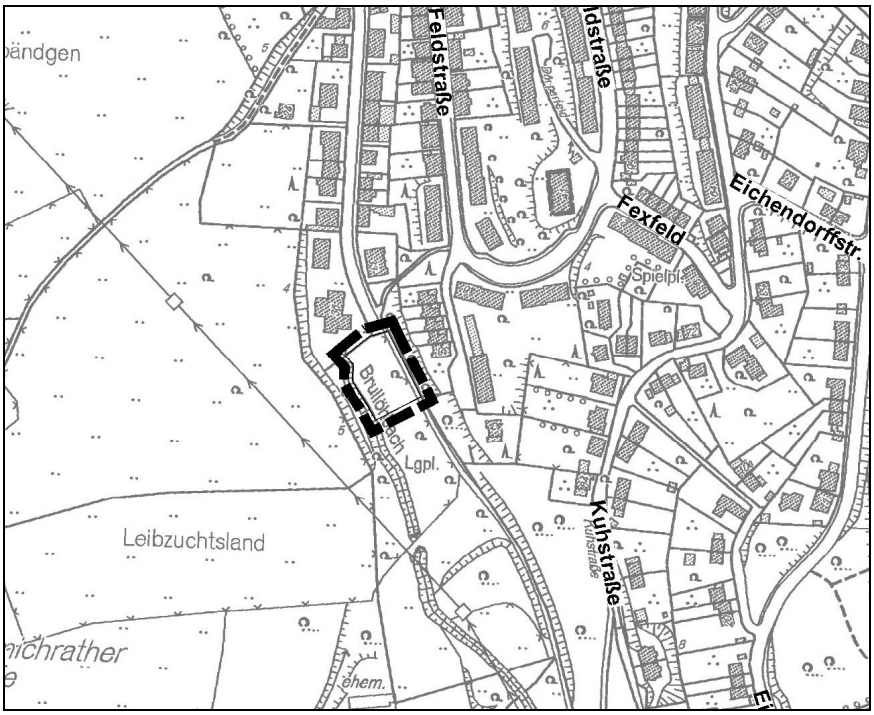

Abbildung 1: Abgrenzung Plangebiet

3. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereichs des Landschaftsplans und wird als „geschützter Landschaftsbestandteil“ gewertet.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den Planbereich als regionalen Grünzug dar.

Seit Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung wird der Satzungsbereich im Flächennutzungsplan (FNP 2020) der Stadt Velbert als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung ist mit der Bezirksregierung abgestimmt und im weiteren Verfahren genehmigt worden, da es sich um die Arrondierung einer bestehenden Siedlung handelt.

Der Bereich ist bislang planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, da der bestehende Bebauungszusammenhang mit dem Haus Weststraße 36 endet.

Aufgrund der Darstellung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ergibt sich die Möglichkeit, entsprechend des § 34 Abs. 4 BauGB eine Satzung aufzustellen, die diese Flächen mit in den Innenbereich einbezieht.

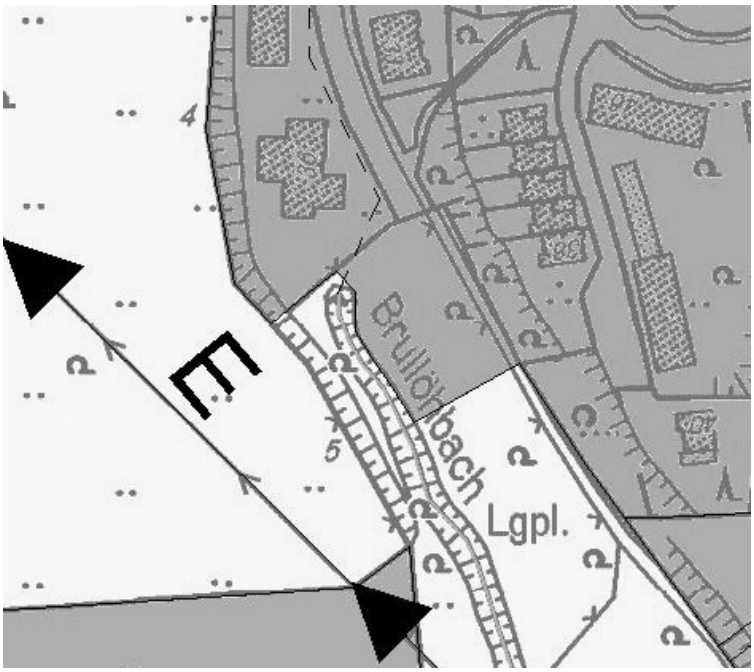

Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan

4. Bestand

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Freifläche, die zum Teil mit Bäumen bewachsen ist. Zum anderen Teil stellt sich die Fläche als Grünfläche dar, die teilweise als Lagerfläche von einem Handwerksbetrieb genutzt wird.
Nördlich und nordöstlich schließt sich eine großzügige Wohnbebauung an, diese liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung und stellt eine im Zusammenhang bebaute Ortslage nach § 34 Abs. 2 BauGB dar.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die vorhandene, am Ortsrand gelegenen Wohnbebauung südlich abzurunden um dort eine abschließende Wohnbebauung zu ermöglichen. Dabei ist es aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen geplant, eine straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen. Diese ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) und dem Bergisch Rheinischen Wasserverband (BRW) in einem angemessenem Abstand von mindestens 10 m zum westlich verlaufenden Brullöhbach zulässig.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden.
Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Abs. 2 BauGB, d.h. nach dem Einfügen in die Umgebungsbebauung.
Die Umgebungsbebauung ist von 1 – 3 geschossigen Gebäuden geprägt, lediglich das Gebäude auf dem nördlich angrenzenden Flurstück ist ragt mit 5 Geschossen heraus.
Deshalb wird festgesetzt, dass im Satzungsbereich Gebäude mit maximal 3 Geschossen errichtet werden dürfen.
Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht.

7. Erschließung

Mobiler Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Weststraße und den im Anschluss weiterführenden Privatweg erschlossen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Bebauungsdichte mit max. 20 Wohneinheiten ist das bestehende Verkehrsnetz in der Lage, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen und verträglich abzuwickeln, ohne dass der Verkehrsfluss beeinträchtigt wird.

Ruhender Verkehr

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

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinien 647, OV 6 und OV 7 an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Feldstraße“ befindet sich an der Hauptstraße und ist fußläufig gut zu erreichen. Von dort verkehrt der Busverkehr regelmäßig in Richtung Velbert - Mitte sowie nach Langenberg zum S-Bahnhof. Mit der 647 besteht eine direkte Verbindung nach Hattingen. Vom S-Bahnhof Langenberg bestehen Verbindungen in Richtung Essen und über Neviges nach Wuppertal.

8. Immissionen

Derzeit wird die Fläche seitens des Eigentümers als Lagerplatz genutzt. Die Aufgabe des Lagerplatzes und somit die Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist geplant und teilweise bereits vollzogen.
Der Nachweis darüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist somit nicht erforderlich, zumal im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung keine weiteren Immissionen bekannt sind.

9. Altablagerungen

Im Satzungsgebiet befinden sich zwei Flächen, die im Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Mettmann aus dem Jahr 2013 verzeichnet sind .
Hierbei handelt es sich um die unter den Nr. 7790/2 Ve und 7790/3 Ve geführten Altlasten, die aus der ehemaligen Hausmülldeponie der Stadt Langenberg resultieren. Auf der Fläche 7790/2 Ve wurde der Brullöhbach 1997 im Bereich der Altablagerung offengelegt, da die Verrohrung desolat war. Im Zuge der Offenlegung wurde ein Großteil der Altablagerungen beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt. Der Bachlauf wurde im Bereich der Altlast nach unten hin abgedichtet.
Beaufschlagungen des Grundwassers mit Schwermetallen, Kohlenwasserstoffen, PAK und LCKW konnten vereinzelt nachgewiesen werden; Maßnahmen konnten daraus jedoch nicht abgeleitet werden. Deshalb wird die Fläche der „Klasse 2: keine Gefahr bei derzeitiger / planungsrechtlicher Nutzung“ zugeordnet.
Des Weiteren wurde die Fläche 7790/3 Ve aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung, dass das gesamte Kerbtal des Brullöhbaches von Süden nach Norden bis an die heutige Hauptstraße durch eine Hausmülldeponie verfüllt worden sei, untersucht. Die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1993 belegen die Verfüllung des Brullöhbachnordteiles, allerdings wurden überwiegend mäßig belastete Ablagerungsmaterialien vorgefunden. Vereinzelt sind erhöhte Grenzwertüberschreitungen festgestellt worden. Die Fläche wird ebenfalls der „Klasse 2: keine Gefahr bei derzeitiger / planungsrechtlicher Nutzung“ zugeordnet. Auch hier sind bei derzeitiger Nutzung keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
Sofern durch die Neubebauung doch Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durch die Altlasten erforderlich werden, sind diese im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

10. Natur und Landschaft

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

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

Die durch die Planung ermöglichte Bebauung im nördlichen Bereich des Flurstückes hat nur bedingte Auswirkungen, da diese an einen bestehenden Siedlungszusammenhangs grenzt und der Bereich durch die Nutzung als Lagerplatz bereits heute anthropogenen (Stör-) Einflüssen unterliegt .

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder unmittelbar angrenzend an ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) oder an ein Vogelschutzgebiet (gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).
Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) liegen nicht vor. Ebenso liegen keine schutzwürdigen Biotope vor (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW[1]). Hinsichtlich der artenschutzrelevanten Betrachtung wird auf die vom Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als Arbeitshilfe herausgegeben Liste der geschützten Arten in NRW zurückgegriffen. Diese beinhaltet großmaßstäbliche Angaben über die Vorkommen der planungsrelevanten Arten in den einzelnen Regionen des Landes (Messtischblätter) und die Klassifizierung nach verschiedenen Lebensraumtypen, die als Informationssystem im Internet unter http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start abfragbar sind.

Das Plangebiet kann den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ und „Fließgewässer“ zugeordnet werden. Für diese Lebensraumtypen sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) im System @LINFOS für die Fläche bzw. deren Umgebung zu den abgefragten Themen keine Angaben vorhanden.
Als Ergebnis der Artenschutzvorprüfung wird davon ausgegangen, dass ein Hauptvorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet unwahrscheinlich ist und durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden.

Die Fachbehörden wurden mittels Behördenbeteiligung gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Velbert zur Verfügung zu stellen. Sofern externe gutachterliche Aussagen im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung gefordert werden, war dies zu begründen.
Die Untere Landschaftsbehörde hat mitgeteilt, dass das Vorhandensein von Nist-, Brut-Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere Im Satzungsgebiet nicht bekannt sei.

Die Fläche der Ergänzungssatzung Weststraße liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Ein Landschaftsschutzgebiet ist hier nicht festgesetzt. Für den Bereich ist das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung“ mit dem Symbol „Parkplatz“ festgesetzt (C

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

5.7.4-1). Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind für den Änderungsbereich nicht festgesetzt. Der im Landschaftsplan festgesetzte Parkplatz stellt sich in der Örtlichkeit als Lagerplatz eines Bauunternehmers dar. Die Fläche weist somit eine Vorbelastung auf und diese ist durch die Darstellung des Landschaftsplanes dokumentiert und als Nutzung aus landschaftsplanerischer Sicht legitimiert.

Damit der Landschaftsplan im Geltungsbereich der Satzung außer Kraft tritt, musste der Kreis Mettmann als Träger der Landschaftsplanung der Änderung des Flächennutzungsplanes zustimmen. Dies ist in der Sitzung des Kreisausschusses am 05.12.2011 erfolgt. Mit In-Kraft-Treten eines Bebauungsplanes würden die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes jetzt außer Kraft treten.
Für diese Fläche wird jedoch kein Bebauungsplan sondern eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 entwickelt. Gemäß § 29 Abs. 4 des Landschaftsgesetzes (LG) NRW tritt der Landschaftsplan in diesem Fall erst zurück, wenn der Kreis Mettmann im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB nicht widersprochen hat.
Die Untere Landschaftsbehörde des Kreis Mettmann hat mit Schreiben vom 18.12.2014 ihr Einverständnis dahingehend mitgeteilt, dass der Landschaftsplan nach Rechtskraft der Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB zurücktritt.

Die Untere Landschaftsbehörde des Kreis Mettmann hat auf den für den Umbau des Brullöhbaches geltenden Planfeststellungsbeschluss hingewiesen. Bestandteil dieser Planfeststellung ist u.a. ein 10 Meter breiter Schutzstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante, der bereits in der Satzung festgesetzt wurde.
Nach Auskunft der Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren Wasserbehörde ist der Schutzstreifen dahingehend konkretisiert, dass die ersten 5 Meter von der Böschungsoberkante aus, von jeglicher privater Nutzung freizuhalten sind.
Diese Konkretisierung der Nutzung wird mit in die Festsetzung übernommen.
Nutzung und Gestaltung der Fläche sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde und dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband (BRW) abzustimmen.

Für im Zuge der Baumaßnahme zu fällende Bäume ist ortsnah adäquater Ersatz zu pflanzen. Genaueres ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

11. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Gemäß § 51a (1) LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.
Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden, was aufgrund der geringen Bebauung möglich sein sollte. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Bezüglich der Schmutzwasserableitung können die Grundstücke an den Mischwasserkanal in der Weststraße angeschlossen werden.

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

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt, da weder im Satzungsgebiet noch in unmittelbarer Umgebung Objekte bekannt sind, die dem Denkmalschutz oder der Denkmalpflege unterliegen.

13. Spielflächennachweis

Aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur kann der Bedarf an Spielflächen für Kleinkinder auf dem eigenen Grundstück gedeckt werden.
Des weiteren ist ein großer Spiel- und Bolzplatz fußläufig an der Weststraße/ Hauptstraße zu erreichen.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind derzeit nicht erkennbar.

II. Umweltbericht

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

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Satzungsverfahrens

Die Aufstellung des Satzungsverfahrens wurde am 04.11.2014 durch den Umwelt– und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 14.11.2014 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Aufstellung des Satzungsverfahrens erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung wurde entsprechend verzichtet.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 14.11.2014 in der Zeit vom 24.11.2014 bis 23.12.2014.
Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 18.11.2014 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 23.12.2014 Stellung zu nehmen.

	Behörde	*Stellungnahme ohne Anregung vom:*	*Stellungnahme mit Anregung vom:*	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		15.12.2014	
(2)				
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW			
(2)			03.12.2014	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-			

(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr -			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung			
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung			
(2)	NUR GEHNEHMIGUNGSPFLICHIGE ANLAGEN			
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)			
(2)			05.12.2014	
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf			
(2)		19.11.2014		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal			
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -			
(2)		19.11.2014		
(1)	Erzbistum Köln t			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf			
(2)				
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann			
(2)			18.12.2014	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -			
(2)		19.11.2014		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land			
(2)		21.11.2014		

(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)		20.11.2014		
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rhein- land -			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH			
(2)		25.11.2014		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)				
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -			
(2)		28.11.2014		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(1)	RWW			
(2)		20.11.2014		
(1)	Stadt Essen			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen			
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus			
(2)		02.12.2014		
(1)	Stadt Wuppertal			
(2)		19.11.2014		
(1)	Stadt Wülfrath			
(2)				
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West)			
(2)-				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH			
(2)				
(1)	Thyssengas GmbH			
(2)		20.11.2014		
(1)	Unitymedia NRW GmbH			
(2)		28.11.2014		
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Westnetz GmbH Recklinghausen			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				

(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)			
(2)		02.12.2014		

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Umgang mit den Stellungnahmen, die während der Offenlage eingegangen sind.

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	05.12.2014 *Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie* In der Stellungnahme wird dargelegt, dass das Plangebiet über dem Erlaubnisfeld „Ruhr“ liegt, für das eine Erlaubnis zugunsten der Wintershall Holding GmbH zur Nutzung für gewerbliche Zwecke besteht. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“. Unter „Aufsuchen“ wird hier die Tätigkeit zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes verstanden. Diese Erlaubnis dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Untersuchung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren zulässig. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt eine Beteiligung der ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Plangebiet dokumentiert.
Abwägung / Prüfung	Bei der in der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg genannten Erlaubnis handelt es sich lediglich um einen allgemeinen Hinweis. Da dieser für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht von Belang ist und zudem nur informatorischen Charakter besitzt, wird auf eine Übernahme des Hinweises in den Bebauungsplan verzichtet. Da ansonsten keine Bedenken vorhanden sind und auch kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Plangebiet dokumentiert ist, wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Lfd. Nummer	2
Stellungnahme	05.12.2014 *Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW)* Gegen die Aufstellung der Ergänzungssatzung für den oben genannten Bereich bestehen dann keine Bedenken, wenn - ein 10m breiter Schutzstreifen von der oberen Böschungsoberkante des Brullöhbaches von jeglicher über- und unterirdischer Bebauung freigehalten wird.
Abwägung / Prüfung	Aufgrund der im Vorfeld erfolgten Vorabstimmung ist bereits im Satzungsentwurf ein 10 Meter breiter Schutzstreifen, gemessen von der östlichen Böschungsoberkante, festgeschrieben worden, der von jeglicher Bebauung frei zuhalten ist. Die Gestaltung und Bepflanzung, insbesondere der ersten 5 Meter des Schutzstreifens von der Böschungsoberkante aus gesehen, erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann.
Ergebnis	Der Stellungnahme vom 05.12.2014 wird dahingehend gefolgt, dass in der Satzung der 10 Meter breite Schutzstreifen festgesetzt wird, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.
Lfd. Nummer	3
Stellungnahme	15.12.2014 *Baugenossenschaft Niederberg* In der Stellungnahme wird folgendes vorgetragen: 1. Nach dem Satzungsentwurf -Weststraße- richtet sich die Zulässigkeit der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB, d.h. nach dem Einfügen in die Umgebungsbebauung.

	Wenn sich die Zulässigkeit der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB richtet, wie viele Geschosse will die Stadt Velbert dann genehmigen? Wir als Grundstücksnachbar halten eine Geschossigkeit von maximal 3 Vollgeschossen für noch vertretbar. 2. In welcher Qualität soll die zukünftige Wohnnutzung erfolgen? Sind Eigentumswohnungen geplant? Sind öffentlich geförderte Wohnungen geplant oder welche andere Nutzung ist vorgesehen?
Abwägung / Prüfung	Zu 1) Die Umgebung ist von einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung geprägt, so dass bei der Beurteilung eines künftigen Baugesuches von einer maximal zulässigen Bebauung mit drei Vollgeschossen auszugehen ist. Der direkte Nachbar an der Weststraße 36 ist mit seiner fünfgeschossigen Bauweise bei der Beurteilung von Bauvorhaben als sogenannter „Ausreißer“ oder „Fremdkörper“ zu betrachten, der für die Beurteilung nicht herangezogen werden kann. Zu 2) Die hier vorliegende Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB regelt, dass die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung künftig dem Innenbereich zuzurechnen sind und damit auf der Basis von § 34 Abs. 2 eine Bebauung nach dem Beurteilungsrahmen des Einfügens in die Umgebungsbebauung möglich ist. Dabei ist davon auszugehen, dass es sich entsprechend der Nachbarschaft um eine reine Wohnnutzung handeln wird. Die Qualität, Art und Ausprägung der zukünftigen Wohnnutzung ist nicht Gegenstand des Satzungsverfahrens. Bislang sind dort zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten im freifinanzierten Mietwohnungsbau geplant.
Ergebnis	Der Stellungnahme vom 15.12.2014 wird dahingehend gefolgt werden, dass bei der Beurteilung von Bauvorhaben künftig maximal von der Zulässigkeit einer Bebauung mit drei Vollgeschossen auszugehen ist.
Lfd. Nummer	4
Stellungnahme	18.12.2014 *Kreisverwaltung Mettmann* *Untere Wasserbehörde* Gegen die Aufstellung der Ergänzungssatzung für den oben genannten Bereich bestehen aufgrund der bereits geführten Vorabstimmungen keine Bedenken, sofern - ein 10m breiter Schutzstreifen von der oberen Böschungsoberkante des Brullöhbaches von jeglicher Bebauung freigehalten wird und - der Bereich eines 5 m breiten Schutzstreifens gemessen von der Böschungsoberkante für die Anpflanzung von bachbegleitenden Gehölzen ohne private Nutzung freigehalten wird. *Untere Immissionsschutzbehörde* Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes dann keine Bedenken, wenn die Nutzung der Fläche als Lagerplatz aufgegeben wird. *Untere Bodenschutzbehörde* Allgemeiner Bodenschutz: Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht. *Kreisgesundheitsamt* Das Kreisgesundheitsamt weist auf die westlich des Geltungsbereichs verlaufenden Hochspannungsleitung hin. Im Baugenehmigungsverfahren solle nachgewiesen werden, dass die im Abstandserlass des Landes NRW eingehaltenen Schutzabstände zwischen den geplanten Wohngebäude einschließlich der Haus-

	gärten und der Hochspannungsleitung eingehalten werden. *Untere Landschaftsbehörde* Die Untere Landschaftsbehörde führt aus, dass der Kreisausschussbeschluss vom 05.12.2011 auch auf die Satzung nach § 34 Absatz 4 BauGB anzuwenden ist und der Landschaftsplan somit nach Rechtskraft der Satzung zurücktritt. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird mitgeteilt, dass für im Rahmen der Baumaßnahme zu fällende Bäume eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die westlich des Plangebietes unmittelbar am Brullöhbach stockende Bäume und Sträucher (außerhalb des Satzungsgebietes) unbedingt zu erhalten sind, da sie für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt von Bedeutung sind. Zusätzlich zu dem bereits festgeschriebenen Mindestabstand von 10 Metern ab Böschungsoberkante, der von jeglicher Bebauung frei zuhalten ist, wird ein Schutzstreifen von 5 Metern ab Böschungsoberkante angeregt, der von jeglicher Nutzung freizuhalten ist. Um dies sicherzustellen, ist die Fläche sowie der Bachlauf gegen eine Bebauung bzw. Gartennutzung mit einem stabilen Zaun abzusichern. Zum Artenschutz führt die untere Landschaftsbehörde aus, dass ihr das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere im Satzungsgebiet nicht bekannt ist. Zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird eine Kontrolle der zu entfernenden Großgehölze auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten (insbes. Vögel und Fledermäuse) im geplanten Satzungsbereich angeregt.
Abwägung / Prüfung	*Stellungnahme Untere Wasserbehörde* Aufgrund der im Vorfeld erfolgten Vorabstimmung ist bereits im Satzungsentwurf ein 10 Meter breiter Schutzstreifen, gemessen von der östlichen Böschungsoberkante, festgeschrieben worden, der von jeglicher Bebauung frei zuhalten ist. Dieser Teil der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die weitere Forderung nach einem Gewässerrandstreifen von 5 Metern ab Böschungsoberkante für die Anpflanzung von bachbegleitenden Gehölzen ohne private Nutzung wurde ebenfalls bereits im Verfahren mit den zuständigen Behörden erörtert. Die Gestaltung und Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit dem Bergisch Rheinischen Wasserverband (BRW) und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann. *Untere Immissionsschutzbehörde* Das Bauvorhaben kann aufgrund der Größe des Satzungsgebietes nur in dem Bereich realisiert werden, der derzeit als Lagerfläche genutzt wird. Die Aufgabe des Lagerplatzes und somit die Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist geplant und teilweise bereits vollzogen. Der Nachweis darüber ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird dadurch nicht verstoßen, so dass die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis genommen wird. *Stellungnahme Kreisgesundheitsamt* Bei der westlich des Satzungsbereichs verlaufenden Hochspannungsleitung handelt es sich um eine 110 kV – Leitung. Gemäß Abstandserlass des Landes NRW ist bei dieser Art Hochspannungsleitung ein Schutzabstand von 10 Metern bis zu den Gärten einzuhalten. Je nachdem, wo die Messpunkte festgelegt sind, ergibt sich ein Abstand von ca. 30 – 40 m, so dass der Mindestabstand von 10m eingehalten wird. Die Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wird zur Kenntnis genommen.

	Untere Landschaftsbehörde Die ortsnahe Ersatzpflanzung für zu entnehmende Bäume im Satzungsbereich aufgrund der Baumaßnahme ist bereits in der Begründung festgehalten und der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der Erhalt der am Bachlauf stockenden Bäume und Sträucher, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, kann durch die Satzung nicht festgeschrieben werden und ist nicht Bestandteil des Satzungsverfahrens. Aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses zum Brullöhbaches wird der seitens der Unteren Landschaftsbehörde angeregte 5 Meter Schutzstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante, ebenfalls festgesetzt. Die Gestaltung sowie die Absicherung der Fläche ist mit dem Kreis Mettmann und dem BRW abzustimmen.
Ergebnis	Der Stellungnahme vom 18.12.2014 wird dahingehend gefolgt, dass in der Satzung festgesetzt wird, dass ein 5m breiter Schutzstreifen, gemessen von der östlichen Böschungsoberkante des Brullöhbaches, festgesetzt wird, der von jeglicher privaten Nutzung freizuhalten ist. Die Gestaltung und Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, BRW, Untere Wasserbehörde und Untere Landschaftsbehörde. Der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde zum Erhalt der am Bachlauf stockenden Bäume und Sträucher, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, wird nicht gefolgt, da dies nicht Bestandteil des Satzungsverfahrens ist. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Flurstücks ist Bedingung für eine Baugenehmigung der geplanten Wohngebäude. Alle weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB entfällt aufgrund der Durchführung des Satzungsverfahrens nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) ebenfalls.

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich zu der beabsichtigten Planung zu äußern.
Während der öffentlichen Auslegung vom 24.11. – 23.12.2014 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Velbert, im April 20 15

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Wendenburg)
Beigeordneter/Stadtbaurat