

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

**Bebauungsplan**  
**Nr. 851.01**  
**- Werdener Straße / Taubenstraße -**

**Velbert, im April 2015**



## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Erläuterung der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
2.	<b>Plangebietsgrenzen</b> .....	<b>3</b>
3.	<b>Bestehendes Planungsrecht</b> .....	<b>3</b>
4.	<b>Informelle Planung</b> .....	<b>4</b>
5.	<b>Bestand</b> .....	<b>5</b>
6.	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>5</b>
7.	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
8.	<b>Gestalterische Festsetzungen (gem. § 86 BauONW)</b> .....	<b>7</b>
9.	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> .....	<b>7</b>
10.	<b>Erschließung</b> .....	<b>8</b>
11.	<b>Immissionen</b> .....	<b>8</b>
12.	<b>Altablagerungen / Altstandorte</b> .....	<b>9</b>
13.	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>9</b>
14.	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>10</b>
15.	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	<b>11</b>
16.	<b>Spielflächennachweis</b> .....	<b>11</b>
17.	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>11</b>
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>III.</b>	<b>Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>12</b>
1.	<b>Aufstellung des Planverfahrens</b> .....	<b>12</b>
2.	<b>Beteiligung der Behörden</b> .....	<b>12</b>
2.1	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</b> .....	<b>12</b>
2.2	<b>Beteiligung zum Planentwurf</b> .....	<b>12</b>
3.	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> .....	<b>22</b>
3.1	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> .....	<b>22</b>
3.2	<b>Auslegung des Planentwurfes</b> .....	<b>22</b>

## **I. Erläuterung der Planung**

### **1. Planungsanlass**

Die an der Werdener Straße in Velbert-Mitte gelegene ehemalige „Astrid-Lindgren-Grundschule“ wurde im Sommer 2009 als Schulstandort aufgegeben. Seitdem wurden Teile des Gebäudes temporär als Kindergarten genutzt. Derzeit steht das Gebäude leer und die Fläche soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Hierfür ist eine städtebauliche Neuordnung des Areals erforderlich.

### **2. Plangebietsgrenzen**

Das Plangebiet befindet sich in Velbert-Mitte und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch das Flurstück 87/5 der Flur 3, Gemarkung Velbert,
- im Nordosten durch die nordöstliche Flurstücksgrenze der Grundstücke Werdener Straße 4 (Flurstück 52/6 und 269 der Flur 3, Gemarkung Velbert), Friedrichstraße 1 (Flurstück 48/8 der Flur 3, Gemarkung Velbert) und Rosentaler Weg 1a und 1b (Flurstück 477 der Flur 3, Gemarkung Velbert),
- im Südosten durch die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie des Rosentaler Wegs und
- im Südwesten durch die Werdener Straße und die Friedrichstraße.

Da im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung deutlich wurde, dass einige der Eigentümer, die im Plangebiet noch über freie Grundstücke verfügen, kein Interesse an einer Überplanung bzw. Bebauung der eigenen Grundstücke haben, wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses auf den nun tatsächlich regelungsbedürftigen Bereich begrenzt.

Sollten die Grundstücke im Umfeld der ehemaligen Grundschule, die sich für eine städtebauliche Nachverdichtung eignen (beispielsweise im Bereich des Eckgrundstückes Werdener Straße / Taubenstraße), zukünftig doch für eine Wohnbebauung vorgesehen werden, können diese bei Bedarf nach § 34 BauGB entwickelt werden.

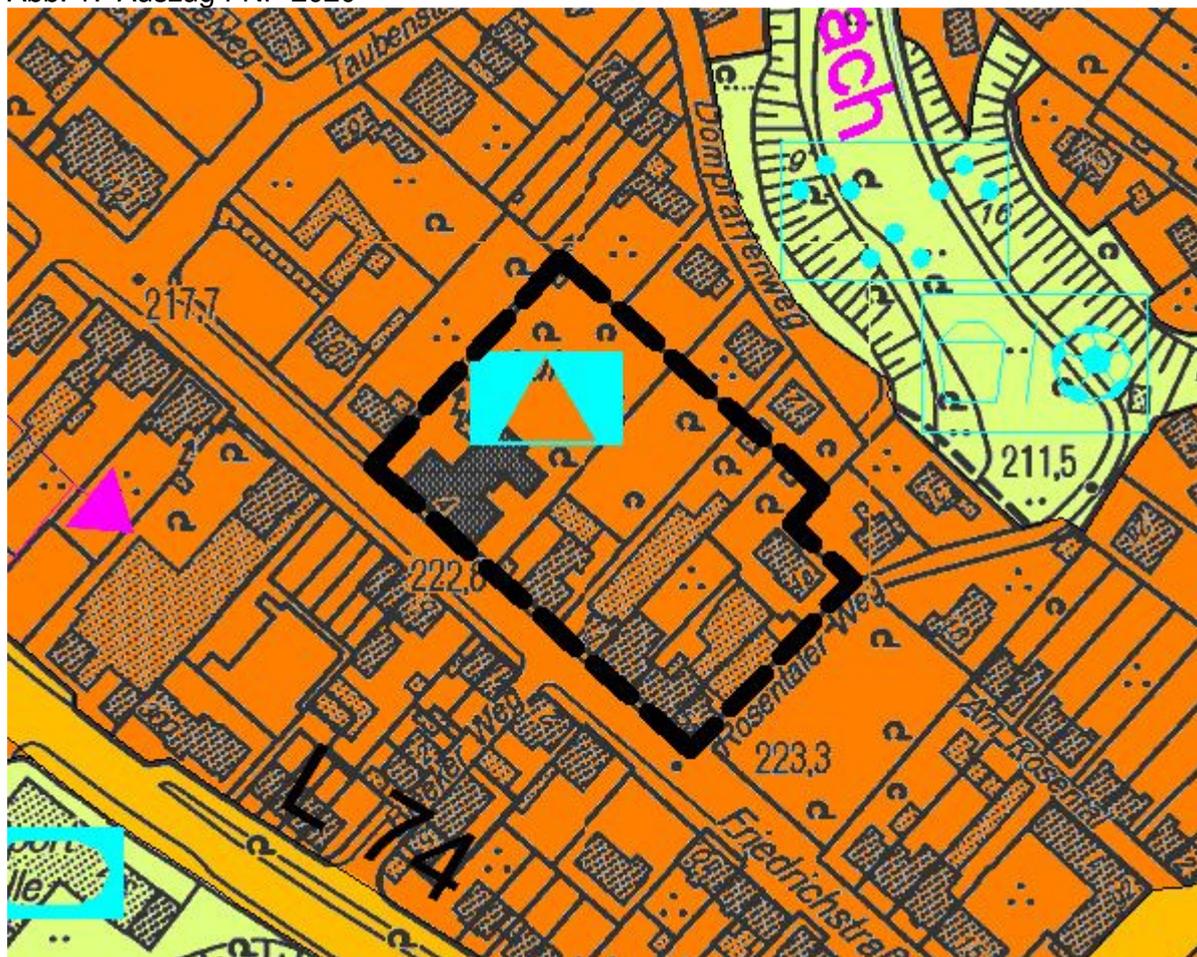
### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Grundlage für den Bebauungsplan ist der im Jahr 2010 neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Velbert (FNP 2020). Dieser stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.

Abb. 1: Auszug FNP 2020



#### 4. Informelle Planung

Mit Beschluss vom 16.07.2013 hat der Rat der Stadt Velbert beschlossen, die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen<sup>1</sup> bei der zukünftigen Wohnflächenentwicklung und Wohnraumförderung zu berücksichtigen und in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren umzusetzen. Das Ziel bei der Umsetzung des Konzeptes ist eine strategische, zukunftsfähige und nachfrageorientierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in Velbert.

Auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Velbert und der Entwicklung des Wohnungsangebotes wurde eine Wohnungsbedarfsprognose für die jeweiligen Wohnungsteilmärkte erstellt. Die in Velbert vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten reichen nicht aus, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche befriedigen zu können. Es sind Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen orientieren und aus dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen. Das Handlungskonzept Wohnen weist für die jeweiligen Wohnungsteilmärkte „Mietwohnungsmarkt“, „Soziale Wohnraumversorgung“, „Wohnen im Alter“ und „Wohneigentum“ jeweils einen bestimmten Bedarf an Wohneinheiten pro Jahr bis 2025 aus.

<sup>1</sup> InWIS Forschung und Beratung GmbH: Handlungskonzept Wohnen, Ergebnisse aus dem Prozessjahr 2011/2012 (2013).

Im Wohnungsteilmarkt „Wohneigentum“ besteht im Einfamilienhaussegment ein Bedarf von überschlägig 80 Wohneinheiten in Eigenheimen und 30 Wohneinheiten in Etagenwohnungen im Jahr. Im Bereich „Mietwohnungsmarkt“ wird im Handlungskonzept Wohnen ein Bedarf von überschlägig 30 Wohneinheiten pro Jahr ausgewiesen. Im Teilmarkt „Wohnen im Alter“ besteht gemäß dem Handlungskonzept Wohnen ein Bedarf von ca. 30 Wohneinheiten im Jahr.

In Velbert besteht demnach ein Bedarf an Neubau in allen Segmenten des Wohnungsbaus. Teile dieses Bedarfs können im Plangebiet gedeckt werden, da der Bebauungsplan sämtliche Wohnformen zulässt. Die Nähe zur Innenstadt und somit zu allen infrastrukturellen Einrichtungen bietet gute Standortfaktoren für ältere Menschen aber auch für junge Familien mit Kindern. Innerhalb des Plangebietes können beispielsweise im Eigenheimsegment ca. 10 Wohneinheiten und ca. 6 WE im Bereich der Etagenwohnungen realisiert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Vorgaben und Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen umgesetzt und die Wohnwünsche von verschiedenen Zielgruppen innerhalb einer gemischten Bewohnerstruktur bedient. Aufgrund der bekannten aktuellen und geplanten Projekte ist nicht absehbar, dass es durch die Umsetzung der Planung zu einem Überangebot kommen wird.

## 5. Bestand

Das Areal wird zum einen durch das noch vorhandene Gebäude der ehemaligen Astrid-Lindgren-Grundschule, als auch durch die straßenbegleitenden Wohngebäude an der Friedrichstraße geprägt. Insbesondere die Grundstücke an der Friedrichstraße im Süd-Osten des Plangebietes verfügen über große Grundstückstiefen und weisen, neben der Wohnbebauung, im rückwärtigen Teil Anbauten ehemaliger gewerblicher Nutzungen auf. Der hintere Bereich der ehemaligen Astrid-Lindgren-Grundschule diente als Schulhof und stellt sich weitestgehend als versiegelte Fläche mit Baumbestand und einem kleinen Spielbereich dar.

Auf den angrenzenden Grundstücken in und außerhalb des Plangebietes, insbesondere an der Taubenstraße und dem Dompfaffenweg, finden sich vor allem Einfamilienhäuser, entlang der Friedrichstraße auch Mehrfamilienhäuser.

## 6. Ziel und Zweck der Planung

Die Zielsetzung des Bebauungsplans besteht in einer zeitgemäßen und nachfragegerechten Wohnflächenentwicklung in Form von Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern) und/oder Mehrfamilienhäusern. Da mit dieser Zielsetzung durch die Überplanung der ehemaligen Nutzungen (Schulgebäude und gewerbliche Anbauten) eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes einhergeht sind verschiedene Fragen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erschließung zu klären.

Der Bebauungsplan dient vor allem dem Zweck, die Wohnbedürfnisse weiter Teile der Bevölkerung zu decken und die Eigentumbildung zu fördern. Somit folgt er dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, indem eine derzeit brach liegende innerstädtische Fläche eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung erfährt.

Die städtebauliche Rahmenplanung sieht die Bebauung der freien Flächen mit Einfamilienhäusern und ggf. einem Mehrfamilienhaus an der Friedrichstraße vor. Die Erschließung ist über eine kurze Sticherschließung abgehend von der Werdener Straße vorgesehen. Diese mündet in einer Wendeanlage welche zugleich den Charakter eines kleinen Quartiersplatz erhalten kann. Von dieser geht eine private Erschließung ab, an der

Einfamilienhäuser angeordnet sind. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan Baurechte in den rückwärtigen, bislang teilweise gewerblich genutzten Bereichen, die sich für eine weitere Nachverdichtung durch Wohnbebauung anbieten.

Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf



Durch die Mischung verschiedener Wohngebäude folgt der Bebauungsplan neben den Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen dem planerischen Grundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

## 7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Gebietstyp entspricht der geplanten Nutzung und führt die bereits vorhandene Nutzung des Quartiers als Wohngebiet fort. Das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, um neben den Wohnnutzungen auch ergänzende Nutzungen (wie z. B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften etc.) zulassen zu können. Die Unterscheidung der allgemeinen Wohngebiete (1WA bis 4WA) erfolgt vor dem Hintergrund der Steuerung der Flächen für Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. So sind diese Flächen in den Bereichen des 2WA und 3WA festgesetzt, da hier Einfamilienhäuser

entstehen sollen und die Gartenbereiche von Garagen und Stellplätzen freigehalten werden sollen. In den Bereichen 1WA und 4 WA wird auf diese Steuerung bewusst zu Gunsten einer flexiblen Planung verzichtet.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da die mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehre und Emissionen sowie Flächenbedarfe mit dem angestrebten Charakter des Wohnquartiers nicht im Einklang stehen.

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse sowie zur Bauweise getroffen.

Insgesamt ist eine offene Bauweise vorgesehen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Dies folgt der umliegenden bzw. bereits vorhandenen Bebauung, sodass sich die Neubebauung harmonisch einfügt.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird auf die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen. So kann ein gewisser Planungsspielraum gewährleistet werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse auf 0,8 begrenzt.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass sie sowohl verschiedene Einfamilienhaustypen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser), als auch Mehrfamilienhäuser ermöglichen und einen gestalterischen Spielraum zulassen.

## **8. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 86 BauONW)**

Die Umgebungsbebauung ist vorwiegend durch Satteldächer geprägt. Um eine Einbindung der Neubebauung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, aber trotzdem Flexibilität und Gestaltungsspielraum zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan geneigte Dachformen mit einer Neigung von 10-45° festgesetzt. Zudem werden bei miteinander verbundenen Hauptbaukörpern eine einheitliche Dachform und -neigung festgesetzt, um eine Einheitlichkeit bei Doppelhäusern und Hausgruppen zu gewährleisten. Material und Farbe sind bei miteinander verbundenen Hauptbaukörpern ebenfalls einheitlich zu wählen.

## **9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Technischen Betriebe Velbert AöR (TBV AöR) festgesetzt, um eine infrastrukturelle Anbindung der Neubebauung sicherzustellen. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Anlieger sichert die Erschließung der Grundstücke.

Auf dem Flurstück 48/8 wird ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Technischen Betriebe Velbert AöR (TBV AöR) festgesetzt, um die infrastrukturelle Anbindung der Neubebauung im hinteren Bereich des Grundstücks sicherzustellen.

## 10. Erschließung

### Individualverkehr

Die geplante Neubebauung an der Werdener Straße ist über die Werdener Straße und die Friedrichstraße an das innerörtliche Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine kurze Stickerschließung, die in einer Wendeanlage mündet. Stichstraße und Wendehammer sollen als verkehrsberuhigter Bereich entstehen. Von dort geht eine private Erschließung ab, an der die Baugrundstücke angeordnet sind.

### Ruhender Verkehr

Die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze können im Plangebiet nachgewiesen werden.

### Öffentlicher Nahverkehr

Die nächste Bushaltestelle „Am Buschberg“ liegt in max. 330 m Entfernung auf der Friedrich-Ebert-Straße. Sie wird von den Linien OV 6 und 169 angefahren. Das Zentrum von Velbert-Mitte und somit auch weitere Angebote des ÖPNV sind zudem fußläufig über die Friedrichstraße zu erreichen.

## 11. Immissionen

Immissionen, die eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen, sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nach derzeitigem Stand nicht bekannt. Als einziger Emittent ist der Verkehrslärm der Werdener Straße zu nennen, aber aufgrund des Charakters als Wohn- und Anliegerstraße und der in diesem Abschnitt der Straße eingerichteten Tempo-30-Zone wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes im Gewerbepark Unterstadt an der Friedrichstraße befindet. Der Abstand zu diesem Betrieb beträgt ca. 200 m. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen Betrieb aus dem Bereich der Chromgalvanik. Als wesentlicher Stoff, der im Brandfall eventuell freigesetzt werden könnte, ist lediglich Chromsäure zu nennen.

Das europarechtliche Konzept des „land-use-planning“ in Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie regelt den Umgang mit derartigen Betriebsbereichen bzw. Störfallbetrieben. Ziel des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie ist es, die Auswirkungen von sogenannten „Dennoch-Störfällen“, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch den passiv-planerischen-Gefahrstoffschutz, also die Wahrung angemessener Abstände, so gering wie möglich zu halten. Um eine Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung zu vermeiden werden Achtungsabstände und angemessene Abstände gebildet. Bei den sogenannten Achtungsabständen handelt es sich um Empfehlungen der Kommission für Anlagensicherheit (KAS). Es handelt sich nicht um rechtlich vorgeschriebene Abstände. Für den o. g. Betrieb ist ein Achtungsabstand von 500 m zugrunde zu legen, so dass das Plangebiet innerhalb des Achtungsabstandes liegt. Achtungsabstände sind Abstandsempfehlungen unter Zugrundelegung definierter Szenarien jedoch ohne betriebliche Detailskenntnisse, die als Richtwerte zu verstehen sind. Der angemessene Abstand beruht hingegen auf Betriebskenntnissen und Informationen zu dem stofflichen Gefahrenpotential (s. o.). Im vorliegenden Fall kommt es durch das Vorhaben zwar zur Verdichtung der vorhandenen Wohnnutzung im weiteren Umfeld des Störfallbetriebes, dies führt jedoch nach Stellungnahme des Dezernats 53 – Immissionsschutz – der Bezirksregierung Düsseldorf zu keinen Problemen. Dies liegt u. a. an der speziellen

baulichen Situation im Umfeld des Störfallbetriebs, da z. B. das Viadukt der ehemaligen Bahntrasse (heute Panoramaradweg) ein deutliches Ausbreitungshindernis darstellt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch die Planung kein neues Wohngebiet im direkten Einwirkungsumfeld des Betriebsbereichs entsteht, sondern nur in einem bereits vorhandenen Wohngebiet durch die Überplanung eines Grundschulstandorts als Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung neue Wohngebäude entstehen. Der Umfang der Neubebauung bleibt mit ca. 15 Wohneinheiten im untergeordneten Bereich.

## 12. Altablagerungen / Altstandorte

Das Altlastenkataster des Kreis Mettmann führt für das Plangebiet eine Eintragung auf den Flurstücken 468, 470 und 477 (Gemarkung Velbert, Flur 3) auf. Hierbei handelt es sich um die altlastenverdächtige Fläche (Klasse 3) mit der Nummer 7290/115 Ve. Diese Altlastenverdacht beruht darauf, dass es sich bei diesem Altstandort um einen ehemaligen Standort der metallbearbeitenden Industrie handelt. Ob eine tatsächliche Belastung vorliegt ist nicht bekannt. Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Bei zukünftigen Bauvorhaben in diesem Bereich ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

## 13. Natur und Landschaft

Das Grundstück der ehemaligen Grundschule ist bereits bebaut und großflächig versiegelt, da die Fläche als Schulhof gedient hat. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

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

Der Bereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 8.000 qm. Die durch die Planung mögliche Bebauung hat nur bedingte Auswirkungen, da diese innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs liegt und bereits anthropogen genutzt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Nachverdichtung. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird in diesem Verfahren davon ausgegangen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da Eingriffe bereits vor der Änderung zulässig waren.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend an ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) oder an ein Vogelschutzgebiet (gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) liegen nicht vor. Ebenso liegen keine schutzwürdigen Biotope

vor. (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamts für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW<sup>2</sup>)

Hinsichtlich der artenschutzrelevanten Betrachtung wird auf die vom Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als Arbeitshilfe herausgegebene Liste der geschützten Arten in NRW zurückgegriffen. Diese beinhaltet großmaßstäbliche Angaben über die Vorkommen der planungsrelevanten Arten in den einzelnen Regionen des Landes (Messtischblätter) und die Klassifizierung nach verschiedenen Lebensraumtypen, die als Informationssystem im Internet unter <http://www.naturschutzinformationenrw.de/artenschutz/de/start> abfragbar sind.

Das Plangebiet kann dem Lebensraumtyp "Gebäude" zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) zehn Fledermausarten – davon allerdings keine als Hauptvorkommen –, eine Amphibien- und eine Reptilienart – ebenfalls nicht als Hauptvorkommen – und 7 Vogelarten – davon zwei mit Hauptvorkommen und günstigem Erhaltungszustand (Mehlschwalbe und Rauchschnalbe) – aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Informationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung, welches eine detailliertere Darstellung des Plangebietes und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

Der vorliegende Bebauungsplanbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung von rd. 8000 qm lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs dar. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs unterliegt die Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die durch Wohnnutzung geprägte Umgebung. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins der o.g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier-)Arten auf der überplanten Fläche vor. Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen werden vertiefende floristische oder faunistische Untersuchungen bzw. Kartierungen bisher nicht für notwendig gehalten.

Als Ergebnis der Artenschutzvorprüfung wird davon ausgegangen, dass ein Hauptvorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet unwahrscheinlich ist und durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden.

Die Fachbehörden wurden mittels Behördenbeteiligung gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Velbert zur Verfügung zu stellen.

#### **14. Ver- und Entsorgung**

Da die Fläche bereits bebaut ist, ist das Plangebiet derzeit durch das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen.

Die Grundstücke im Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> sind derzeit zu 65% versiegelt. Durch die Überplanung des Grundstücks der ehemaligen Grundschule reduziert

<sup>2</sup> <http://93.184.132.240/osirisweb/viewer/viewer.htm> (Zugang erforderlich)



sich der Versiegelungsgrad auf 50%. Durch die geplante Entsiegelung der Grundstücke ist der Anschluss der versiegelten Flächen an das Mischsystem möglich. Dies wurde im Generalentwässerungsplan Abtsküche in 2015 angezeigt.

Die Flächen entwässern heute über einen Mischwasserkanal DN 300 in Richtung Osten zur Grünanlage am Rosentaler Weg. Aufgrund der Höhenverhältnisse wird die Entwässerungsrichtung wahrscheinlich aufrecht erhalten werden müssen. Sollte in der weiteren Planung eine Entwässerung von Flächen zur Werdener Straße realisierbar sein, so ist dies mit der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes vereinbar. Der Anschluss zur Werdener Straße und zur Grünanlage Rosentaler Weg ist möglich.

Auf dem Flurstück 52/6 befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300, dessen Verlauf mit der geplanten Bebauung unvereinbar ist. Die Leitung ist daher zu entfernen und durch eine neue Leitung, die in der geplanten Stichstraße verlegt wird, zu ersetzen. Diese Leitung wird eine öffentliche Kanalleitung. Öffentliche Leitungen, die nicht in öffentlichen Flächen verlegt werden, sind durch Leitungsrechte zugunsten der TBV grundbuchlich zu sichern. Sie müssen jederzeit zugänglich sein, dürfen nicht überbaut und nicht mit tief wurzelnden Bäumen bepflanzt werden.

Die Anschlusskanäle von Hinterliegergrundstücken sind ebenfalls durch Leitungsrechte grundbuchlich zu sichern, in diesem Fall jedoch zugunsten des jeweiligen Anschlussnehmers.

Auf dem Gebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Grundschulgebäudes eine Schwerpunkt-Trafostation der Stadtwerke Velbert. Da diese die Stromversorgung für den Bereich Unterstadt sicherstellt, kann diese nicht aufgegeben werden. Eine Umlegung der Station in einen anderen Teil des Plangebiets ist möglich, jedoch mit hohen Kosten und großem Zeitaufwand verbunden. Da die Trafostation als Nebenanlage nach § 14 Abs. 2 BauNVO betrachtet werden kann, kann diese als solche im Baugebiet als Ausnahme (auch außerhalb der Baugrenzen) zugelassen werden. Somit ist der Bebauungsplan hinsichtlich einer künftigen Entscheidung bezüglich der Trafostation (Verlagerung oder Beibehaltung des jetzigen Standorts) flexibel.

## **15. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

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

## **16. Spielflächennachweis**

Aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur mit verschiedenen Einfamilienhaustypen kann der Bedarf an Spielflächen für Kleinkinder (Kategorie C) auf den eigenen Grundstücken gedeckt werden. Außerdem befindet sich an das Plangebiet angrenzend im Bereich Friedrichstraße / Rosentalerweg ein Spielplatz. Weitere Spielplätze unterschiedlicher Kategorie finden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes.

## **17. Bodenordnung**

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



## II. Umweltbericht

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

## III. Beteiligungsverfahren

### 1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde am 18.03.2014 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Velbert erfolgte am 01.04.2014.

### 2. Beteiligung der Behörden

#### 2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 17.10.2014 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 21.11.2014 Stellung zu nehmen.

#### 2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 27.02.2015 in der Zeit vom 09.03.2015 bis 08.04.2015.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 04.03.2015 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 08.04.2015 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Amprion		
(2)		12.03.2015	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW		06.11.2014
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68 )59 – Luftverkehr -		
(2)			



(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung		
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53-Bauleitplanung	21.11.2014	
(2)		01.04.2015	
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	17.10.2014	
(2)		13.03.2015	
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	20.10.2014	
(2)		04.03.2015	
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement	20.10.2014	
(2)			
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH		
(2)			
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal		
(2)		11.03.2015	
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -	20.10.2014	
(2)		04.03.2015	
(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)		08.04.2015	
(1)	Industrie- und Handelskammer		
(2)			
(1)	Kreisverwaltung Mettmann	18.11.2014	
(2)		01.04.2015	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -	21.11.2014	
(2)		01.04.2015	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	20.10.2014	
(2)		05.03.2015	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	24.10.2014	
(2)		05.03.2015	
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement		
(2)			



(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar	27.10.2014	
(2)			
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	Neuapostolische Kirche NRW		
(2)			
(1)	PLEdoc GmbH	21.10.2014	
(2)		10.03.2015	
(1)	Regionalverband Ruhr		
(2)			
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.		
(2)			
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	21.10.2014	
(2)			
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	28.10.2014	
(2)		30.03.2015	
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen		
(2)			
(1)	RWW	10.11.2014	
(2)			
(1)	Stadt Essen		
(2)			
(1)	Stadt Hattingen		
(2)			
(1)	Stadt Heiligenhaus		
(2)		13.03.2015	
(1)	Stadt Wuppertal	21.10.2014	
(2)		05.03.2015	
(1)	Stadt Wülfrath		
(2)			
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West)		
(2)			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		20.10.2014
(2)			
(1)	Thyssengas GmbH	17.10.2014	
(2)			
(1)	Unitymedia NRW GmbH	22.10.2014	
(2)		16.03.2015	
(1)	Versatel West Deutschland GmbH		
(2)			
(1)	Westnetz GmbH Recklinghausen		
(2)			
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert		
(2)			
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	27.10.2014	
(2)		30.03.2015	



## 2.2 Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (TÖB). Zudem werden die getroffenen Abwägungsvorschläge aufgeführt.

<b>(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB</b>		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Stadtwerke Velbert GmbH</b>	<p>vom 20.10.2014:</p> <p>Die Stadtwerke Velbert informieren in ihrer Stellungnahme, dass die Stadtwerke auf dem Grundstück der ehem. Schule eine Schwerpunkt-Trafostation betreiben. Da diese die Stromversorgung für den gesamten Bereich Unterstadt sicherstellt, ist ein Rückbau nicht möglich. Eine Umlegung der Station ist mit erheblichen Kosten und großem Zeitaufwand verbunden. Sollte die Station verlegt werden müssen, muss sowohl die Grundstücksfrage, als auch die Kostenträgerschaft geklärt werden.</p>	<p>Die Trafostation kann als Nebenanlage nach § 14 Abs. 2 BauNVO betrachtet werden und kann als solche im Baugebiet als Ausnahme (auch außerhalb der Baugrenzen) zugelassen werden. Somit ist der Bebauungsplan hinsichtlich einer künftigen Entscheidung bezüglich der Trafostation (Verlagerung oder Beibehaltung des jetzigen Standorts) flexibel. In dem Begründungsentwurf wird auf die Trafostation hingewiesen</p> <p>Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.</p>
<b>Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)</b>		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Stadtwerke Velbert GmbH</b>	In der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ging keine weitere Stellungnahme ein	---
<b>(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB</b>		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Kreis Mettmann</b>	<p>vom 18.11.2014:</p> <p><b>Untere Wasserbehörde</b> Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Untere Immissionsschutzbehörde</b> Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.</p>	<p>---</p> <p>---</p>

	<p><b>Kreisgesundheitsamt:</b> Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Untere Landschaftsbehörde</b> Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Eingriffsregelung / Umweltprüfung: Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.</p> <p>Artenschutz: Im Fundortkataster der unteren Landschaftsbehörde sind im Plangebiet keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten bekannt. Sofern keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder keine negativen Auswirkungen auf diese Arten zu erwarten sind, ist das Vorhaben zulässig.</p> <p><b>Allgemeiner Bodenschutz</b> Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p><b>Altlasten</b> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes für den oben genannten Bereich bestehen keine Bedenken. Auf die sich im Geltungsbereich befindenden Altstandorte und Altablagerungen sollte in der textlichen Fassung zum</p>	<p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>Zur Altlastenthematik bestehen laut Stellungnahme des Kreises Mettmann keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Allerdings wird angeregt, auf die sich im Geltungsbereich befindlichen Altstandorte und Altablagerungen im</p>
--	---	--

	<p>Bebauungsplan und in der Kartendarstellung hingewiesen werden (siehe beiliegende Karte).</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Altlastenfläche 7190/4 Ve. Hierbei handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Tankstelle. Für die Fläche liegt der UBB eine Gefährdungsabschätzung vor. 1999 wurde die Fläche im Rahmen des Abbruchvorhabens saniert. Die Fläche gilt als sanierte Fläche. Bei einer geplanten Neubebauung ist die UBB in den Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Bei dem Altstandort 7190/27 Ve handelt es sich um den ehemaligen Standort einer Fabrik zur Herstellung von Schlössern und Riegeln. Es liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der UBB des Kreises Mettmann abzustimmen sind.</p> <p>Bei dem Altstandort 7290/115 Ve handelt es sich um ehemalige Standorte der metallbearbeitenden Industrie. Es liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind.</p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann (UBB) ist bei allen Verfahren im Bereich der Altlastenflächen zu beteiligen.</p> <p><b>Planungsrecht</b> Da der Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Regionalplan (GEP 99) und dem Flächennutzungsplan abgeleitet ist, bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Bebauungsplan hinzuweisen.</p> <p>Im Plangebiet selbst befindet sich nur der Altstandort 7290/115. Bei diesem handelt es sich laut Kreis Mettmann um einen ehemaligen Standort der metallbearbeitenden Industrie. Auf diese wird bereits im textlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs hingewiesen: <i>„Im Plangebiet, Gemarkung Velbert, Flur 3, befindet sich auf den Flurstücken 468,470 und 477 die altlastenverdächtige Fläche Nr. 7290/115 Ve. Bei Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf diesen Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen“</i></p> <p>Da eine tatsächliche Gefährdung derzeit nicht nachgewiesen ist und es sich lediglich um einen Altstandort handelt, der von der Unteren Bodenschutzbehörde auf Grund der ehemaligen Nutzung als metallverarbeitenden Betrieb als Verdachtsfläche aufgenommen wurde, wird auf eine zusätzliche zeichnerische Festsetzung verzichtet.</p> <p>Die anderen in der Stellungnahme aufgeführten Altlastenflächen und Altstandorte (7190/4 Ve und 7190/27 Ve) liegen außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Deswegen werden sie auch nicht im Bebauungsplan aufgeführt.</p> <p>Der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde, für den innerhalb des Plangebiets liegenden Altstandort, wurde somit bereits gefolgt.</p> <p>---</p>
--	--	---

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ( <b>Offenlage</b> )		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Kreis Mettmann</b>	<p>Vom 01.04.2015:</p> <p><b>Untere Wasserbehörde</b>                      Grundsätzlich ist für die Niederschlagswasserableitung der § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu berücksichtigen. Demnach soll das anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem (Versickern oder Einleitung in ein Gewässer) abgeleitet werden. Nur unter bestimmten Voraussetzungen kann das Niederschlagswasser in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.</p> <p>Sollte bei der Errichtung von Neubauvorhaben im Plangebiet nachweislich keine Niederschlagswasserableitung im Trennsystem möglich sein, bittet die Untere Wasserbehörde möglichst frühzeitig zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation vorliegen. Die Begründung hierzu ist der UWB nachzureichen.</p> <p><b>Untere Immissionsschutzbehörde</b>                      Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p><b>Allgemeiner Bodenschutz</b>                      Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p><b>Altlasten</b>                      Die Hinweise und Anregungen der vorherigen Stellungnahme wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Anregungen und Hinweise werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht vorgebracht..</p>	<p>Durch die mit der städtebaulichen Neuordnung verbundene Entsiegelung der Fläche ist nach Aussage der Technischen Betriebe Velbert (TBV AöR) ein Anschluss der Flächen an das bestehende Mischsystem möglich. Ein hydrogeologisches Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit der Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH (GUG) hat ergeben, dass zumindest der natürlich gewachsene, anstehende Boden unterhalb der dort teilweise vorhandenen Aufschüttungen und dem vorhandenen Hanglehm Wasserdurchlässigkeiten aufweist, die sich für eine Versickerung eignen. Von einer Versickerung in den Aufschüttungen wird abgeraten. Somit ist für die Ebene der Bauleitplanung hinreichend geprüft, dass das anfallende Regenwasser entwässert werden kann. Die Frage ob dies über das vorhandene Mischwassersystem oder über eine Versickerung mit z. B. einem Mulden-Rigolen-System erfolgen soll, kann im Planvollzug beantwortet werden. Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p>

	<p><b>Kreisgesundheitsamt:</b> Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Untere Landschaftsbehörde</b> Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Eingriffsregelung / Umweltprüfung: Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.</p> <p>Artenschutz: Der Unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere (und Pflanzen) im Planungsraum nicht bekannt. Es sind nach derzeitiger Kenntnis keine planungsrelevanten Auswirkungen auf die biologische Fitness einer lokalen Population von FFH- Anhang IV-Arten oder streng geschützten europäischen Vogelarten zu erwarten. Die Plangebegründung bestätigt dies.</p> <p><b>Planungsrecht</b> Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 851.01 als Wohnbaufläche dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.</p>	<p>---</p> <p>---</p> <p>---</p>
--	--	----------------------------------



<b>(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB</b>		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 – Immissionsschutz</b>	21.11.2014  Seitens des Dezernates 53, Immissionsschutz, bestehen keine Einwände gegen die geplante Wohnnutzung. Die Wohnnutzung wird zwar durch das Vorhaben im weiteren Umfeld verdichtet, dies wird jedoch voraussichtlich nicht zu Problemen führen. Dies liegt auch an der speziellen Bebauung, z.B. dem Viadukt mit dem Panoramaradweg. Dieser stellt zur Planfläche ein deutliches Hindernis dar. Die Firma, die einen Betriebsbereich nach Störfallverordnung – 12. BImSchV – bildet (sogenannter Störfallbetrieb) hat als wesentlichen Stoff nur Chromsäure, die im Brandfall evtl. freigesetzt werden könnte.	Die in der Stellungnahme aufgeführten Informationen haben Einzug in den Begründungsentwurf (Kapitel 11 Immissionen) gefunden.  Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.
<b>Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)</b>		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 – Immissionsschutz</b>	01.04.2015  Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 25, Dez. 26, Dez. 33, Dez. 35.4, Dez. 51, Dez. 52, Dez. 53, Dez. 54) werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	---
<b>(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB</b>		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie</b>	Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Ruhr“. Inhaber der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldegrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man die Tätigkeit zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes verstanden. Diese Erlaubnis dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer	Das in der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg genannte Bergwerksfeld ist im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert nachrichtlich dargestellt. Eine erste Einschätzung hat ergeben, dass keine Auswirkungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind. Diese Einschätzung wurde von der Bezirksregierung bestätigt. Im Bauungsplanentwurf ist ein Hinweis eingetragen, dass im Plangebiet oberflächennaher Bergbau umgegangen ist und bei Baumaßnahmen empfohlen wird bei der Bezirksregierung Arnsberg Einsicht in Grubenbilder zu nehmen und Informationen über die bergbauliche Situation über einen sachverständigen Gutachter

	<p>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 gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung der ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren. Einwirkungsrelevanter Bergbau ist nicht bekannt.</p>	<p>einzuholen.</p> <p>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 informatischen 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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (<b>Offenlage</b>)</p>		
<p>Behörde / TÖB</p>	<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p><b>Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie</b></p>	<p>In der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ging keine weitere Stellungnahme ein</p>	<p>---</p>

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### **3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 09.04.2014 in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von einigen der anwesenden Grundstückseigentümer geäußert, dass ihrerseits kein Interesse an einer Bebauung bzw. Nachverdichtung im Bereich ihrer Grundstücke besteht. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich auf das aktuell regelungsbedürftige Gebiet verkleinert.

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

#### **3.2 Auslegung des Planentwurfes**

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 27.02.2015 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 09.03.2015 bis 08.04.2015 informiert.

In dieser Zeit gingen keine Anregungen oder Bedenken ein.

Velbert, 10.04.2015

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

(Wendenburg)  
Beigeordneter/Stadtbaurat

