

Begründung gem. § 9(8) BauGB

Bebauungsplan

Nr. 689 - Post-/Offer-/Nedderstraße-

Velbert, im Januar 2014



Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der Planung	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Plangebietsgrenzen / Geltungsbereich	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	3
4.	Bestand und städtebauliche Situation	4
5.	Ziel und Zweck der Planung	6
6.	Art der baulichen Nutzung	6
7.	Maß der baulichen Nutzung	8
8.	Erschließung	9
9.	Immissionen	10
10.	Altablagerungen	13
11.	Ver- und Entsorgung	14
12.	Natur – Landschaft – Artenschutz	14
13.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
14.	Spielflächennachweis	16
15.	Bodenordnung	16
II.	Umweltbericht	16
III.	Beteiligungsverfahren	16
1.	Aufstellung des Planverfahrens	16
2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	25

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 689 - Post-/Offer-/Nedderstraße - ist zum Einen die geplante Entwicklung eines Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB). Dieser soll auf der Fläche zwischen den Straßen Am Offers und Nedderstraße entlang der Friedrich-Ebert-Straße entstehen. Zum Anderen soll der zur Offerstraße orientierte, stark heterogen geprägte Bereich des Plangebietes städtebaulich geordnet werden.

2. Plangebietsgrenzen / Geltungsbereich

Das ca. 1,7 ha umfassende Plangebiet befindet sich zentral in der Velberter Innenstadt und wird

- im Norden durch die Poststraße (südliche Straßenbegrenzungslinie),
- im Nordosten und Osten durch die Offerstraße (östliche Straßenbegrenzungslinie),
- im Süden durch die Nedderstraße (südliche Straßenbegrenzungslinie) und
- im Westen durch die Friedrich-Ebert-Straße (westliche Straßenbegrenzungslinie) begrenzt.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

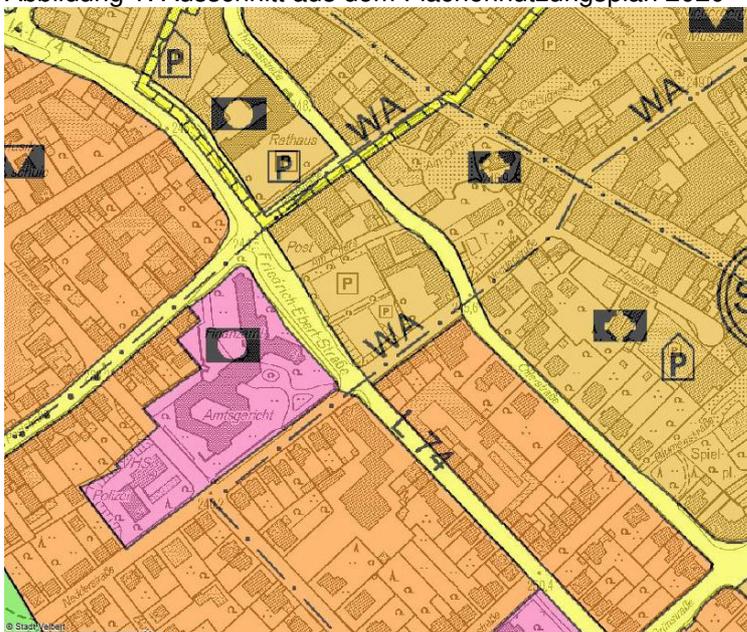
3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Landschaftsplan des Kreises Mettmann.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velbert (FNP 2020) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020



Somit ist die vorgesehene Entwicklung eines Kerngebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet, das zurzeit planungsrechtlich größtenteils dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist¹, ist durch eine vorwiegend dreigeschossige (teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss), gemischt genutzte Bebauung und verschiedene Freiflächen geprägt. Bei der Bebauung handelt es sich um Wohngebäude (Am Offers Nr. 8), um gemischt genutzte Gebäude mit Wohnen und Dienstleistung bzw. Wohnen und Gewerbe (Offerstraße Nrn. 2 und 2a, 6 Poststraße Nrn. 9, 11, 13, 15, Am Offers Nrn. 10 und 7, Nedderstraße Nr. 16) und um gewerblich genutzte Gebäude (Poststraße 17, Am Offers 8a, 10 und Offerstraße 4). Bei den vorhandenen Freiflächen handelt es sich vor allem um zwei öffentliche Parkplätze im Bereich zwischen der Straße Am Offers und der Nedderstraße entlang der Friedrich-Ebert-Straße.

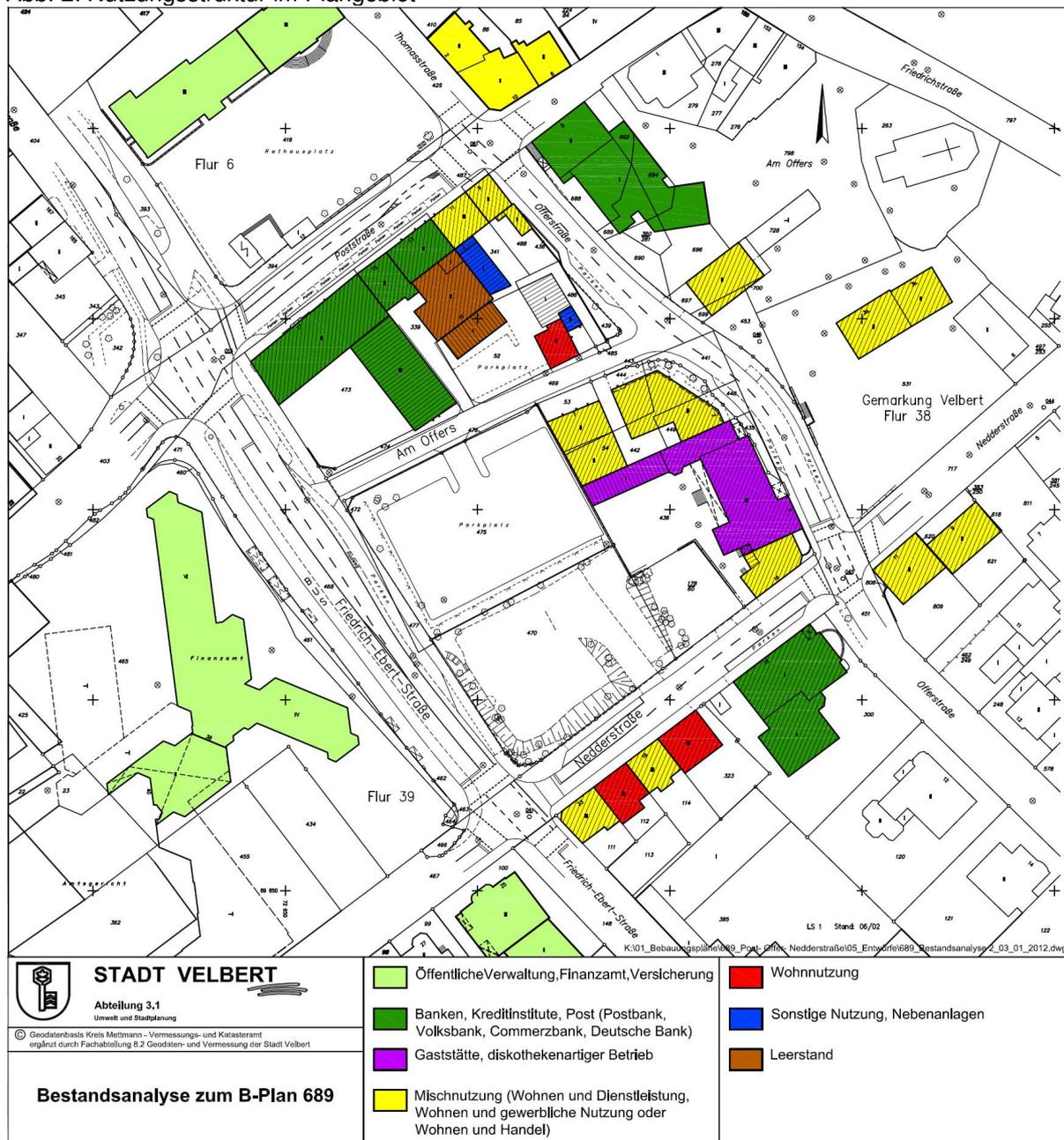
Als vorhandene Nutzungen (s. Abb. 2) finden sich an der Poststraße im Erdgeschoss verschiedene Ladenlokale für ein Sonnenstudio, ein Immobilienmaklerbüro, die Credit- und Volksbank sowie ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Sitz der Hauptstelle der Post in Velbert. Im Bereich der Straße Am Offers befindet sich ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb (Raumausstatter) und an der Straßenecke Am Offers/Offerstraße ein Wohngebäude in dessen Erdgeschoss Arztpraxen vorhanden sind. Des Weiteren befindet sich dort das ehemalige Bürgerhaus des Bürgervereins Velbert. Dieses, als Denkmal eingetragene Gebäude, beherbergt eine Tanzschule, Gaststätten und Wohnungen. Zudem wird das Gebäude als Versammlungsstätte genutzt.

Im Plangebiet finden sich weitere Wohnnutzungen, die sich vor allem in den Obergeschossen der Poststraße (Nrn. 9 bis 15) der Offerstraße Nr. 2 und der Straße Am Offers Nr. 7 befinden. Mit dem Gebäude Am Offers 8 besteht darüber hinaus ein Gebäude, das zurzeit ausschließlich dem Wohnen dient. Vereinzelt sind im Plangebiet Leerstände (z.B. Am Offers 10, 8a) vorhanden.

Außerhalb des Planbereichs befindet sich im Nordwesten das Rathaus der Stadt Velbert, im Osten schließt sich ein Bankgebäude an, dem ein gemischt genutztes Gebäude (Erdgeschoss und Untergeschoss Gaststätten, oberhalb Wohnungen) und der Offersplatz mit den Grünanlagen des Offershauses (Mischnutzung) folgt. Im Südosten schließt sich ein gemischt genutzter Bereich an (Bankgebäude, gemischt genutzte Immobilien sowie Wohnen) und im Westen befindet sich das Finanzamt sowie das Amtsgericht. Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Westen von Kerngebieten umgeben (siehe Bebauungspläne Nr. 690 - Offers -, Nr. 648.01 - Beersches Gelände Süd - und Durchführungsplan Nr. 604 - Friedrich-Ebert-Straße -).

¹ Lediglich die Friedrich-Ebert-Straße liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 604 – Friedrich-Ebert-Straße – und Nr. 648.01 – Beersches Gelände Süd –.

Abb. 2: Nutzungsstruktur im Plangebiet



Aufgrund der vorgefundenen Nutzungen sowie der aktuellen städtebaulichen Situation hat der Planbereich in seiner Gesamtheit einen sehr heterogenen Charakter, der dem eines Mischgebietes (MI) nahekommt. Allerdings sind durch die vorhandenen zentralen Einrichtungen im und außerhalb des Planbereiches² auch kerngebietstypische Merkmale vorhanden, die gegen eine MI-Einstufung des Plangebietes sprechen. Andererseits kann der Gesamtbereich jedoch aufgrund der hohen Anzahl von Wohnungen im Plangebiet zurzeit auch nicht als Kerngebiet eingestuft werden. So kann der Planbereich aufgrund seiner heterogenen Baustruktur keinem faktischen Baugebiet i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB zugeordnet werden, sondern ist als eine Gemengelage i. S. d. § 34 Abs.1 BauGB einzustufen.

² Bei den zentralen Einrichtungen handelt es sich v. a. um den Hauptsitz der Post (Postbank) sowie die Volksbank innerhalb des Plangebietes und die Commerzbank (Poststraße 5), die Deutsche Bank (Nedderstraße 15), das Verwaltungsgebäude der AOK (Friedrich-Ebert-Straße 123), das Finanzamt und das Rathaus außerhalb des Plangebietes.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist einerseits die Errichtung eines Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) und andererseits die städtebauliche Definition der bislang heterogenen Gemengelage des Plangebietes. Zu diesem Zweck werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kerngebiete nach § 7 BauNVO festgesetzt, um die Ansiedlung von verschiedenen kerngebietstypischen Nutzungen zu ermöglichen und so die Flächen entsprechend ihrer zentralen Innenstadtlage als Kerngebiete zu etablieren.

Der für den ZOB vorgesehene Bereich, die Fläche zwischen den Straßen Am Offers und Nedderstraße entlang der Friedrich-Ebert-Straße, wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Durch den angestrebten Bau eines Zentralen Omnibusbahnhofes, als auch durch die Ausweisung bzw. Etablierung von Kerngebieten, wird das Ziel verfolgt, den gesamten Planbereich als Teil der städtebaulichen Achse "Finanzamt/Amtsgericht - ZOB - Offersplatz - Fußgängerzone - Marktzentrum - Forum Niederberg" aufzuwerten und zu stärken.

Zu diesem Zweck ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, der die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen für die planerische Zielsetzung schafft.

6. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden Kerngebiete (MK) nach § 7 BauNVO festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kerngebietstypischen Nutzungen zu schaffen und den vorhandenen Bestand an kerngebietstypischen Nutzungen in diesem Bereich zu sichern. Hierfür ist es notwendig Planungsrecht für entsprechende Nutzungen, wie z.B. zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu schaffen. Die geplanten Vorhaben sind im nachgelagertem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Durch die vorgesehene MK-Ausweisung werden kerngebietstypische Vergnügungsstätten (wie z.B. großflächige Spiel- und Automatenhallen, Entertainmentcenter, Nachtlokale und Diskotheken) allgemein zulässig. Dies eröffnet die Zulässigkeit von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten, von denen jedoch „zentrenschädliche“ bzw. „zentrenbeeinträchtigende“ und negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Somit bedarf es hier einer planerischen Steuerung i. S. des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen werden somit im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Unterarten von Vergnügungsstätten, Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen:

- (1) Spiel- und Automatenhallen sowie Entertainmentcenter
- (2) Wettbüros
- (3) Bordelle sowie bordellartige Nachtlokale und Einrichtungen mit Vorführ- und Geschäftsräumen deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- (4) Swingerclubs sowie
- (5) Einzelhandel mit überwiegendem Sex- oder Erotiks Sortiment („Sexshops“)

Der Ausschluss der genannten Unterarten von Vergnügungsstätten, Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben begründet sich vor allem mit der Verhinderung von bodenrechtlichen Spannungen und von „trading-down-Effekten“ (Verdrängungseffekte bestehender Nutzungen sowie Beeinträchtigungen des Stadtbildes). Die Gefahr eines möglichen Qualitäts- und Attraktivitätsverlustes durch die genannten Einrichtungen und eine mögliche negative Beeinflussung des bisherigen Charakters im Plangebiet wird im hier vorliegenden Falle gesehen. So bestehen aktuell bereits allein im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, in dem auch das Plangebiet liegt, sechs Spielhallen³. Da es dem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungsgrundsatz entspricht, dass sich die genannten Unterarten von Vergnügungsstätten, Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben, zumindest wenn sie in einem Gebiet gehäuft vorkommen, negativ auf ihre Umgebung auswirken - indem sie den oben genannten „trading-down-Effekt“ auslösen - soll einer weiteren Agglomeration im zentralen Versorgungsbereich vorgebeugt werden.

Der Ausschluss ist an dieser Stelle vertretbar, da die genannten Unterarten von Vergnügungsstätten, Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben in den Teilen der Innenstadt, die als Kerngebiete festgesetzt sind überwiegend nicht ausgeschlossen sind. So sind sie beispielsweise in Teilbereichen der Friedrichstraße, der Ostraße und der Bahnhofstraße zulässig. Darüber hinaus kommen auch die an der Heidestraße festgesetzten Kerngebiete als mögliche Standorte (in Velbert Mitte) in Frage.

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt zum einen den vorhandenen Bestand an Wohnungen in den Obergeschossen der Wohn- und Geschäftshäuser (z.B. an der Poststraße und der Offerstraße) und dient zum anderen der Sicherung des innerstädtischen Wohnens in der Velberter Innenstadt. Somit trägt die Festsetzung zur Belebung der Innenstadt, insbesondere auch außerhalb der Geschäftszeiten, bei. Diese Festsetzung kollidiert lediglich im Bereich des Gebäudes Am Offers 8 mit dem Bestand, da es sich hierbei aktuell um ein ausschließlich für Wohnzwecke genutztes Gebäude handelt. Hier ist im Rahmen der Neuplanung vorgesehen den bislang unstrukturierten Raum entlang der Straße Am Offers neu zu ordnen. Hierzu sollen die Voraussetzungen für einen geschlossenen Straßenraum geschaffen werden, so dass es in diesem Bereich perspektivisch zu baulichen Veränderungen kommen kann. Eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO für das bestehende Wohngebäude, i. d. S. dass Wohnen bereits ab dem Erdgeschoss allgemein zulässig ist, ist hier nicht sinnvoll, da dadurch das Wohnen im Kerngebiet einen zu hohen Anteil gewinnen würde, so dass die Gebietstypik des Kerngebietes nicht mehr gewahrt bleiben würde. Da die obige Festsetzung in Verbindung mit den vorgesehenen erweiterten Baurechten im Bereich der Straße Am Offers einen ausreichenden Wohnraum im Plangebiet sichert, kann von einer über den passiven Bestandsschutz hinausgehenden Fremdkörperfestsetzung abgesehen werden. Zudem kann die Erdgeschosszone für kerngebietstypische Nutzungen gesichert werden.

Im Bereich des MK 3 sind Wohnungen generell ausgeschlossen, um diesen Bereich für kerngebietstypische Nutzungen, insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, vorzuhalten.

³ Dabei handelt es sich um die Standorte Friedrichstraße Nr. 91, Nr. 164, Nr. 191 – 193, Nr. 202 und Nr. 260 sowie Oststraße 46 (Stand: Dezember 2012).

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Daneben werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen vorgegeben und eine Bauweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung in den festgesetzten Kerngebieten orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie den örtlichen Gegebenheiten. In Verbindung mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse wird einerseits die vorhandene Substanz berücksichtigt und andererseits ein Planungsspielraum für künftige Vorhaben eröffnet.

Um zukünftigen Entwicklungen und Nutzungen Raum zu geben wird im Bereich des MK 3 ein neues Baufenster ermöglicht. Dort kann ein Gebäude entstehen, das den Zentralen Omnibusbahnhof im Osten begrenzt und im Erdgeschoss ergänzende Nutzungen aufnimmt. Als ergänzende Nutzungen sind hier z.B. eine Touristeninformation der Velberter Marketing Gesellschaft, ein Büro der Verkehrsgesellschaft der Stadt Velbert (VGV), eine Filiale der Busverkehr Rheinland GmbH (BVR), ein Kiosk, ein Café oder eine Bäckerei, öffentliche Toilettenanlagen usw. vorstellbar. Die Obergeschosse könnten z.B. für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungszwecke genutzt werden. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen und zur genaueren Maßbestimmung wird für diesen Bereich die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Durch die Festsetzung von mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen soll einerseits eine dem innerstädtischen Standort entsprechende Mindestausnutzung des Baugrundstücks i. S. des Flächen sparenden Bauens nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgen. Daneben dient die Festsetzung der Umsetzung der vorgesehenen Gestaltung dieser bislang unbebauten Fläche, um den Platz des ZOB nach Osten räumlich zu fassen und zu akzentuieren. Für die Betonung und Schaffung einer entsprechenden Raumkante bedarf es hier einer mindestens zweigeschossigen Bauweise. Dies gilt im gleichen Maße für das an das MK 3 angrenzende Baufenster (im Bereich des Gebäudes Am Offers 7), so dass auch für diesen Bereich mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt werden.

Zu bedenken ist, dass diese Festsetzung eine mittelbare Baupflicht für den Bauherrn auslöst und somit in die Baufreiheit des Eigentümers eingreift. Da sie aber aufgrund der aufgeführten Argumente städtebaulich erforderlich ist, werden hier die stadtgestalterischen Belange und der Grundsatz des Flächen sparenden Bauens höher gewichtet als der vertretbare Eingriff in die Baufreiheit des Eigentümers.

Erweiterungsmöglichkeiten sollen ebenfalls im Bereich zwischen Poststraße und der Straße Am Offers im Bereich des MK 1 ermöglicht werden. So wird für die Bereiche entlang der Straße Am Offers und der Friedrich-Ebert-Straße neues Planungsrecht eröffnet, um hier eine straßenbegleitende und raumprägende Bebauung zu ermöglichen. Da für den Bereich der Straße Am Offers die gleichen städtebaulichen Rahmenbedingungen bestehen, wie sie bereits oben für den Bereich des MK 3 formuliert wurden, gelten die städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen analog. Auch hier entspricht es der städtebauliche Zielvorstellung den Platz des ZOB, in diesem Falle nach Norden, räumlich zu fassen und zu akzentuieren. Somit muss die Betonung und Schaffung einer entsprechenden Raumkante mit einer mindestens zweigeschossigen Bauweise erfolgen. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen und zur genaueren Maßbestimmung wird auch für den Bereich entlang der Straße Am Offers die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- (zwei) und Höchstmaß (drei) festgesetzt. Die Abwägung verhält sich hier analog zu den obigen Aussagen zum MK 3.

Durch diese Maßnahmen sollen die derzeit zergliederten und ungeordneten Bereiche im MK 1 eine städtebaulich geordnete Entwicklung erfahren. Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung von Baukörpern entlang der Platzkanten um den neuen ZOB attraktive und klar strukturierte Stadträume und Plätze zu schaffen. Dadurch leistet das neue Planungsrecht einen wesentlichen Beitrag, die heute bestehenden städtebaulichen Missstände wie z.B. den Hinterhofcharakter der Gebäude um den neuen ZOB, künftig zu beheben.

In den verbleibenden Bereichen orientieren sich die überbaubaren Grundstückflächen bzw. die Baugrenzen am Bestand.

8. Erschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet ist bereits heute über die vorhandenen Straßen Friedrich-Ebert-Straße, Poststraße, Offerstraße, Am Offers und Nedderstraße an das innerörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Hierbei nehmen die Friedrich-Ebert-Straße als innerstädtische Hauptstraße und die Offerstraße als Teil des inneren Erschließungsringes der Innenstadt den Hauptteil des Verkehrs auf.

Im Zuge des Ausbaus des Zentralen Omnibusbahnhofs ist vorgesehen die bisherige Verkehrsführung in diesem Bereich zu ändern. Die Straße Am Offers, die Nedderstraße und die Poststraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Thomasstraße sollen teilweise abgebunden werden und nur noch für die Anlieger bzw. den Zulieferverkehr geöffnet sein.

Öffentlicher Nahverkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf einer Fläche von ca. 6.000 qm der Zentrale Omnibusbahnhof für Velbert geplant. Hierfür wird die Fläche zwischen den Straßen Am Offers und Nedderstraße entlang der Friedrich-Ebert-Straße verfüllt, so dass die Oberfläche des ZOB auf dem gleichen Höhenniveau liegt wie das angrenzende Straßennetz. Innerhalb dieser Fläche sollen mindestens 10 Haltepositionen (um drei Haltepositionen erweiterbar) sowie Fahrgassen und Wartebereiche entstehen, um hier den gesamten Busverkehr in Velbert zentral abwickeln zu können. Die Zentralisierung des ÖPNV-Systems ist erforderlich und gerechtfertigt, da mit den derzeitigen Umsteigevorgängen, Doppelfahrten und Linienführungen wesentlich größere Nachteile einhergehen als mit einem Zentralen Omnibusbahnhof. Der ZOB wird über die Friedrich-Ebert-Straße durch zwei Zufahrten erschlossen. Aufgrund der Größe der Verkehrsanlage ist genügend Platz, so dass die Busse innerhalb des Zentralen Omnibusbahnhofs in allen Richtungen wenden können. Ebenfalls können den wartenden Fußgängern bzw. ÖPNV-Benutzern genügend Aufenthaltsflächen zur Verfügung gestellt werden. Der Alternativstandort auf dem Rathausplatz wurde verworfen, da die im Vorfeld durchgeführte geometrische, verkehrstechnische, lärmtechnische und städtebauliche Prüfung für den Standort Am Offers/Nedderstraße sprach. So liegen die Vorteile in dem nun gewählten Standort v. a. in der höheren Anzahl der möglichen Haltepositionen und den geringeren Konfliktpunkten im Verkehrsablauf. Zudem hätte ein ZOB auf dem Rathausplatz aus städtebaulicher Sicht zu einer Verschlechterung der Platzsituation geführt, während er am Standort Am Offers/Nedderstraße zur Verbesserung der jetzigen Situation beiträgt. Bereits für diese Standortanalyse wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass im Hinblick auf die Gesamtbelastung durch die Straßenverkehrsgeräusche der ZOB gegenüber der Friedrich-Ebert-Straße zu keinem relevanten Geräuschbeitrag führt und die Immissionsgrenzwerte der 16.

Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) durch den Betrieb des ZOB an keinen Immissionsorten überschritten werden⁴.

Im Bebauungsplan wird die Fläche als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zentraler Omnibusbahnhof“ festgesetzt. Im Bereich dieser Verkehrsfläche sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb des ZOB dienen (wie z. B. Überdachungen, Informationsanzeiger, WC-Anlagen etc.) allgemein zulässig.

Durch den geplanten ZOB ist das Plangebiet außerordentlich gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und die bisher untergenutzte Fläche erhält eine zentrale und wichtige Bedeutung im gesamten innerstädtischen Gefüge von Velbert Mitte.

9. Immission

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist im Planverfahren auf den Verkehrslärm durch die vorhandenen Straßen und auf die Schallimmissionen durch den Betrieb des zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) abzustellen. Daneben ist auch eine Aussage zum anlagenbezogenen Lärm einer im Bereich des MK2 durch den dortigen Eigentümer beehrten Diskothekennutzung im ehemaligen Bürgerhaus (Offerstraße Nr. 6) zu treffen. Dem Bebauungsplanverfahren liegen insgesamt drei Schallgutachten zu Grunde. Dabei handelt es sich zum einen um die bereits erwähnte schalltechnische Untersuchung des Büros Brilon, Bondzio, Weiser⁵ für die Standortanalyse des ZOB aus dem Jahr 2010. Zudem wurde eigens für das Bebauungsplanverfahren ein Gutachten durch das Büro Peutz Consult GmbH⁶ erstellt. Ein drittes Gutachten wurde durch den Eigentümer des Bürgerhauses beauftragt (Ingenieurbüro Arno Flörke⁷). Dieses stellt explizit auf die Nutzung des Bürgerhauses als Diskothek ab. Alle drei Gutachten gehen in die Abwägung ein.

Die folgenden Aussagen sind im Wesentlichen dem Gutachten „Fortführung der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 689 Post-/Offer-/Nedderstraße in Velbert“ vom 27.08.2013 vom Büro Peutz Consult entnommen, da dort auch auf die beiden anderen Gutachten eingegangen wird und diese dort einbezogen wurden.

Verkehrslärm im Plangebiet

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straße) wurden gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt. Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass entlang der Baugrenzen, die direkt an die Friedrich-Ebert-Straße angrenzen, die schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete deutlich überschritten werden. So liegen die höchsten Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden vor, welche in Richtung Friedrich-Ebert-Straße orientiert sind bzw. zu dieser nächstgelegen sind. Dort betragen die Beurteilungspegel bis zu 72 dB(A) tags und bis zu 64 dB(A) nachts. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete um bis zu 7 dB(A) tags bzw. um bis zu 9 dB(A) nachts überschritten.

⁴ Vgl. Brilon, Bondzio, Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schalltechnische Untersuchung zur Umgestaltung des Rathausplatzes / Postparkplatzes in Velbert in einen ZOB, Bochum 2010

⁵ Brilon, Bondzio, Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schalltechnische Untersuchung zur Umgestaltung des Rathausplatzes / Postparkplatzes in Velbert in einen ZOB, Bochum 2010

⁶ Peutz Consult GmbH: Fortführung der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 689 „Post- / Offers- / Nedderstraße“ in Velbert vom 27.08.2013

⁷ Afi – Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schallimmissionsprognose für die geplante Diskothek Offerstraße 6 Velbert vom 06.05.2013

Die von der Friedrich-Ebert-Straße abgewandten Fassaden bzw. die Fassaden der geplante Baukörper im Innenhof weisen alle deutlich geringere Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts auf. Hier werden die Orientierungswerte für Kerngebiete eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz bzgl. Verkehrs- und Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes getroffen. Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (z.B. Schallschutzwände oder -wälle) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an Gebäuden zu geben. Im hier vorliegenden Fall ist es jedoch aufgrund der städtebaulichen Anforderungen für aktive Schallschutzmaßnahmen und den bestehenden örtlichen Verhältnissen beabsichtigt, passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Kennzeichnung der auftretenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festzusetzen. Die bestehenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude erreichen maximal den Lärmpegelbereich VI. Die hiermit verbundene Schalldämmung ist zwar mit einer kostenintensiven Bauweise verbunden, aber aufgrund der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erforderlich und aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage vertretbar. Weitere Einzelheiten zu den Schallschutzmaßnahmen sowie dem Verkehrslärm können dem Gutachten von Peutz Consult in den Kapiteln 3 und 7 entnommen werden, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Schallimmissionen durch den Betrieb des zentralen Omnibusbahnhofs

Die an den Fassaden der Gebäude vorliegenden Schallimmissionen durch den Betrieb des zentralen Omnibusbahnhofs wurden in dem Gutachten von Peutz Consult sowohl innerhalb als auch ergänzend für die bestehenden schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ermittelt und gemäß DIN 18005 berücksichtigt und in die Berechnung der Schallschutzfestsetzung einbezogen.

Der Betrieb des ZOB findet auf öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung statt, so dass der allgemeine Straßenverkehrslärm als Vorbelastung und der Lärm des ZOB (als Zusatzbelastung) in Summe zu betrachten ist.

Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass die im Plangebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für ein Kerngebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an allen Immissionsorten eingehalten werden. Ergänzend erfolgten auch Immissionsberechnungen für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes. Ergebnis dieser Berechnungen für die schutzwürdigen Nutzungen ist, dass die jeweils zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts deutlich eingehalten werden. In der Anlage 3 und 9 zum Gutachten finden sich die entsprechenden Werte sowohl einzeln als auch in Summe. Das Gutachten kommt zu der Folgerung, dass der geplante Betrieb des ZOB sowohl für die bestehenden als auch für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen als verträglich einzustufen ist. Ein Planungshindernis besteht demnach durch den ZOB nicht.

Weitere Einzelheiten zu den Schallimmissionen durch den Betrieb des zentralen Omnibusbahnhofs können dem Gutachten von Peutz Consult, Kapitel 6 entnommen werden, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Geräuschimmissionen des vorhandenen Tanzlokals bzw. der dort angestrebten Diskothek

In einem getrennten Untersuchungsschritt werden in den Gutachten von Peutz Consult die Geräuschimmissionen des diskothekeartigen Betriebes bzw. der von dem dortigen Eigentümer begehrten Diskothekennutzung im Erdgeschoss des Gebäudes Offerstraße 6 im Hinblick auf die Einhaltung der Immissionsbegrenzungen gemäß TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Für die Nutzung einer Diskothek wurde ein Innenpegel von $L_{AFTeq} = L_{P,in} = 105 \text{ dB(A)}$ durchgehend zum Tages- (06:00 - 22:00 Uhr) und Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) angesetzt. Ergebnis der Immissionsberechnung ist, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte tags durch die Schallabstrahlung des Gebäudes, unter der Voraussetzung von geschlossenen Türen und Fenstern sowie dem Aufenthalt von Gästen draußen, eingehalten werden. Zum Nachtzeitraum ergeben sich jedoch Überschreitungen zwischen 2 und 14 dB(A) im Bereich der bestehenden und der geplanten Bebauung.

Durch eine Nutzung eines PKW-Parkplatzes im Innenhof des Gebäudes Offerstraße 6/Nedderstraße 16 gemäß der im Gutachten getätigten Nutzungsangaben (s. dort Kapitel 8.2) wird der Immissionsrichtwert tags an allen Immissionsorten eingehalten. Zum Nachtzeitraum ergeben sich jedoch teilweise Überschreitungen des Immissionsrichtwertes. In der Summe aus Diskothekbetrieb und Parkplatznutzung liegt zum Tageszeitraum ebenfalls eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte vor. Zum Nachtzeitraum hingegen ergeben sich deutliche Überschreitungen.

Bei den Immissionsorten mit Überschreitungen handelt es sich zum Einen um Immissionsorte die innerhalb des Bereiches im Plangebiet liegen, für die jedoch eine Wohnnutzung in dem dort festgesetzten Kerngebiet (MK 3) ausgeschlossen ist. Daher besteht im Bereich dieser Immissionsorte kein erhöhter Schutzanspruch zum Nachtzeitraum. Sofern diese geplanten Gebäude auch nachts genutzt werden (z.B. durch ein Call-Center o. ä.) ist der Immissionsrichtwert des Tageszeitraums auch zum Nachtzeitraum heranzuziehen. Die Überschreitungen sind daher hier nicht relevant.

Zum Anderen handelt es sich um Immissionsorte im Bereich von bestehenden Gebäuden mit z. T. ausschließlich Wohnnutzung oder gemischter Nutzung mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Hier sind die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte maßgebend, da eine Schutzbedürftigkeit zum Nachtzeitraum vorliegt.

Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass, vorbehaltlich des Baugenehmigungsverfahrens und der Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, ein Betrieb der Diskothek im Erdgeschoss des Gebäudes Offerstraße 6/Nedderstraße 16 mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld nur mit aktiven/organisatorischen Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der im Gutachten vorgenommenen Emissions- und Nutzungsansätze (s. dort Kapitel 8.2) ggf. möglich bzw. verträglich sein könnte. Mögliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Umfeld der Diskothek sind beispielsweise:

- Der Raucherbereich im Innenhof ist zu überdachen und in Richtung Süden durch eine Schallschutzwand abzuschirmen. Als Grundlage zur Definition dieser Anforderungen wird Bezug genommen auf die ZTV-LSW 06. Die Lärmschutzwand bzw. die Überdachung und ihre Anschlüsse müssen eine Schalldämmung mit einem Wert von $D_{La} = 4$ bis 7 auf der gesamten Länge bzw. Fläche ausgeführt sein.
- Der Innenpegel im Tanzraum ist auf einen Wert von $L_i = L_{AFTeq} = 105 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen.
- Während des Betriebes der Diskothek sind alle Fenster und Türen geschlossen zu halten. Hierzu ist die Errichtung einer Schleuse im Bereich der Eingangstür sowie der Tür zum Raucherbereich erforderlich.
- Die Fenster im Bereich des Tanzraumes sind, sofern nicht bereits erfolgt, zuzumauern (Schalldämmung $R'_{w} > 54 \text{ dB}$).
- Eine Nutzung des Innenhofes als Parkplatz ist aus schalltechnischer Sicht sowohl zum Tageszeitraum (6 – 22 Uhr) als auch zum Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) möglich, sofern in der geplanten Bebauung des Plangebietes im Bereich der Fassaden der Immissionsorte 17 und 18 keine Wohnnutzungen vorgesehen sind. Allerdings ist

Parksuchverkehr, längerer Aufenthalt von Gästen auf dem Parkplatz, etc. in den Ansätzen zur Beurteilung der Parkplatznutzung nicht enthalten und ist vom Betreiber zu verhindern.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm mit den getroffenen Schallschutzmaßnahmen zu erstellen. Des Weiteren ist ein Nachweis, dass die Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte innerhalb von Gebäuden tags und nachts eingehalten werden, zu erstellen.

Weitere Einzelheiten zu den Schallimmissionen durch den Betrieb einer Diskothek im Plangebiet können dem Gutachten von Peutz Consult, Kapitel 8 entnommen werden, welches dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Zusammenfassend ist somit aus schalltechnischer Sicht festzuhalten, dass es durch die Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen durch die Emissionen der Friedrich-Ebert-Straße, zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete im Plangebiet kommt, so dass entsprechende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich sind. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Als Ergebnis der Immissionsberechnungen durch den Betrieb des zentralen Omnibusbahnhofs ist festzuhalten, dass der geplante Betrieb des ZOB sowohl für die bestehenden als auch für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen als verträglich einzustufen ist. Hinsichtlich der Diskothekennutzung im Gebäude Offerstraße 6/Nedderstraße 16 ist anzumerken, dass diese mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld nur mit aktiven/organisatorischen Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Eine abschließende Beurteilung kann hier erst im Rahmen des Planvollzuges erfolgen, wenn vorhabenbezogen konkrete Informationen vorliegen. Auf Ebene der Bauleitplanung kann aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden Schallgutachten (Peutz Consult und AFI) davon ausgegangen werden, dass ein genehmigungsfähiger Betrieb dort grundsätzlich zulässig sein kann.

10. Altablagerungen

Im Bereich des Flurstückes Nr. 470 (Gemarkung Velbert, Flur 39) befindet sich die im 19. Sachstandbericht über die Gefahrenabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann 2004 (Altlastenkataster) geführte Altlastenfläche Nr. 7289/2 Ve. Laut Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung reichen die vorliegende Gefährdungsabschätzung des Büros BUI vom 23.07.2003 und die durch einen früheren Investor für diese Fläche durchgeführten Untersuchungen für die beabsichtigte Planung aus. Dabei wurden in Teilbereichen gravierende Bodenverunreinigungen festgestellt, von denen nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch keine akuten Grundwassergefährdungen ausgehen. Zudem benennt das Altlastenkataster des Kreises Mettmann eine Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1987 bei der Rammkernsondierungen und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt wurden. Diese ergab, dass keine Gefährdung vorliegt. Es wurden lediglich geringe Werte an leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen festgestellt, die jedoch keine Gefahr für die Umwelt darstellen. Betroffen von der Altlastenfläche Nr. 7289/2 Ve ist der Bereich der zurzeit als Parkplatz genutzten Fläche zwischen Nedderstraße, Am Offers und Friedrich-Ebert-Straße. Bei zukünftigen Bauvorhaben in diesem Bereich ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen. Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann bestehen im Plangebiet zudem die Altstandorte 7290/77 Ve, 7290/81 Ve und 7290/131 Ve. Bei diesen Altstandorten handelt es sich um ehemalige Standorte metallverarbeitender Betriebe, die in

den 1960-er Jahren aufgegeben und abgerissen worden sind. Die Abbruchmaterialien sind vermutlich im Bereich der oben angesprochenen Altlastenfläche 7289/2 Ve verkippt worden. Da aber weder seitens der Unteren Bodenschutzbehörde noch der Stadt Velbert Untersuchungsergebnisse oder konkrete Erkenntnisse zu den genannten Altstandorten vorliegen und es sich bei den Altstandorten lediglich um Bereiche handelt, bei denen die Vermutung besteht, dass aus einer ehemaligen Nutzung heraus Bodenbelastungen vorhanden seien könnten, wird von einer grundstückbezogenen Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan abgesehen. Allerdings wird im Bebauungsplan auf die genannten Altstandorte, deren Lage und auf die Notwendigkeit, die Untere Bodenschutzbehörde im Falle von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf diesen Flächen zu beteiligen, hingewiesen.

11. Ver- und Entsorgung

Da die Fläche bereits größtenteils bebaut ist, ist das Plangebiet durch das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen. Im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung gibt es zum jetzigen Verfahrensstand keine Erkenntnisse, dass durch den geplanten ZOB oder mögliche Ergänzungsbauten die gegebenen Kapazitäten überlastet werden bzw. Umstrukturierungen oder Netzerweiterungen erforderlich werden.

Allerdings wird der Bereich des geplanten Zentralen Omnibusbahnhofs durch mehrere öffentliche Abwasserleitungen gekreuzt. Eine Überbauung und vorherige Sanierung bzw. Verlegung dieser öffentlichen Kanäle ist mit den Technischen Betrieben Velbert AöR abzustimmen. Gegebenenfalls sind in diesem Bereich die dort notwendigen Ver- und Entsorgungssysteme neu herzustellen. Dies hat ebenfalls in Abstimmung mit den Technischen Betrieben Velbert AöR zu erfolgen.

12. Natur - Landschaft - Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Dementsprechend wäre es ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen.

Da hier das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB angewendet wird und die zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm liegt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

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 NRW⁸)

⁸ <http://93.184.132.240/osirisweb/viewer/viewer.htm> (Zugang erforderlich)

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.naturschutzinformationen-nrw.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 Rauchschwalbe) - 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 Änderungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung des Geltungsbereiches von ca. 1,7 ha und einer nach derzeitigem Planungsstand vorgesehenen zulässigerweise überbaubaren Grundfläche von ca. 4.500 qm lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Das Plangebiet ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt nahezu vollständig versiegelt, so dass sich durch die Neuplanung des ZOB, der eine Verkehrsfläche von ca. 6.000 qm beansprucht, der Anteil der versiegelten Flächen nicht wesentlich vergrößert. Aufgrund der zentralen Lage in der Velberter Innenstadt unterliegt die Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die innerstädtische Umgebung und die bisherige Nutzung. 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. Auf Grund 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.

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Denkmal Offerstraße Nr. 6 (Bürgerhaus / Bürgerverein). Hierbei handelt es sich um das ehemalige Vereinshaus der Gesellschaft „Bürgerverein e. V.“, welches in der Zeit zwischen dem 17.07.1909 und dem 29.05.1910 errichtet wurde. Dieses Denkmal wird nachrichtlich übernommen. Zudem wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW verwiesen.

14. Spielflächennachweis

Im Plangebiet wird keine Spielfläche festgesetzt, da bereits im städtischen Umfeld des Plangebietes ausreichend Spielflächen vorhanden sind und zudem der vorgesehenen Ausweisung als Kerngebiet immanent ist, dass die Wohnnutzung nur eine von vielen möglichen Nutzungen darstellt und demzufolge die Planung nicht zu einem höheren Spielflächenbedarf führt.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich im angrenzenden Bereich der Grünanlage des Offershauses eine Spielfläche der Kategorie C in ca. 80 m Entfernung⁹. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Einzugsradien der Spielflächen der Kategorie B „Blumenstraße“ (Entfernung ca. 350 m), „Schloßstraße“ (Entfernung ca. 400 m) und „Friedrich-Karrenberg-Platz“ (Entfernung ca. 500 m) und der Spielflächen der Kategorie A „Herminghaus Park“ (Entfernung ca. 650 m) und „Höferstraße/Freizeitpark Nordstadt“ (Entfernung ca. 700 m). Die Spielflächen der Kategorie A und B verfügen jeweils über ein großflächiges und verschiedenartiges Spielangebot für unterschiedliche Altersklassen.

15. 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 22.11.2011 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Velbert erfolgte am 30.12.2011.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 26.01.2012 von der Aufstellung des Planverfahrens

⁹ Entfernungen jeweils gemessen vom Mittelpunkt des Plangebietes

unterrichtet und aufgefordert über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 02.03.2012 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung der Behörden zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 16.10.2013 in der Zeit vom 30.10.2013. bis 29.11.2013

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 24.10.2013. von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 29.11.2013 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)			
(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)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	31.01.2012		
(2)		04.11.2013		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal			
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt – AS Essen -	26.01.2012		
(2)		24.10.2013		
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(1)	Gelsenwasser AG (für V.-Langenberg)			
(2)				

(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	06.03.2012		
(2)		07.11.2013		
(1)	Industrie- und Handelskammer		01.03.2012	
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		28.02.2012	
(2)			28.11.2013	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -		02.03.2012	
(2)		27.11.2013		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	26.01.2012		
(2)		06.11.2013		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	19.01.2012		
(2)		24.10.2013		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)		27.11.2013		
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -		08.02.2012	
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW	26.01.2012		
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH	01.02.2012		
(2)		29.10.2013		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	27.01.2012		
(2)		20.11.2013		
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	03.02.2012		
(2)		30.10.2013		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(2)				
(1)	RWW (Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH)			
(2)				
(1)	Spar- und Bauverein eG		13.02.2012	
(2)				

(1)	Stadt Essen			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen	15.02.2012		
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus			
(2)		15.11.2013		
(1)	Stadt Wuppertal	26.01.2012		
(2)		24.10.2013		
(1)	Stadt Wülfrath			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	10.02.2012		
(2)		27.11.2013		
(1)	Thyssengas GmbH	30.01.2012		
(2)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH, Regionalbüro Mitte			
(2)		29.10.2013		
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr		08.02.2012	
(2)			20.11.2013	
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)			
(2)		20.11.2013		

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

Die folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über den Umgang mit allen abwägungsrelevanten Stellungnahmen.

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	<p>08.02.2012 <i>LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland</i> Seitens des LVR-Amtes für Denkmalpflege bestehen erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung des Bereiches als Kerngebiet, da nach Meinung des LVR-Amtes für Denkmalpflege eine dann zulässige Diskothek mit dem Denkmal (Bürgerhaus / Offerstraße Nr. 6) nicht verträglich sei. Die mit einer Diskothekennutzung verbundenen baulichen Eingriffe zur Lärminderung, würden das Erscheinungsbild des Denkmals erheblich beeinträchtigen. Deswegen regt das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland an, dass sofern an der Kerngebietsausweisung festgehalten werden sollte, die Nutzung des Denkmals als Vergnügungsstätte explizit ausgeschlossen werden sollte. Darüber hinaus wird angemerkt, dass im Erdgeschosses des Denkmals ohne Zustimmung des LVR-Amtes für Denkmalpflege Fenster vermauert wurden, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Denkmals geführt habe.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Die vom LVR-Amt für Denkmalpflege vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Kerngebietsausweisung können aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht nicht geteilt werden. Auch die vom LVR-Amt vertretenden Meinung, dass die Nutzung eines Denkmals als Vergnügungsstätte - insbesondere als Diskothek - per se nicht verträglich sei, kann nicht</p>

	<p>nachvollzogen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan gibt lediglich den planungsrechtlichen Rahmen vor und auf dieser Planungsebene ist es durchaus gerechtfertigt auch Vergnügungsstätten (hier eine Diskothek) in einem Kerngebiet zuzulassen. Vielmehr sind Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässig.</p> <p>Zudem stellt sich die konkrete Frage der Verträglichkeit einzelner baulicher Maßnahmen an dem Denkmal (z. B. Maßnahmen für den Schallschutz) erst im späteren Baugenehmigungsverfahren und kann dementsprechend erst im Rahmen des Planvollzuges geklärt werden, wenn bekannt ist, um welche Maßnahmen es sich genau handelt. Da bei baulichen Veränderungen an Denkmälern stets die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen ist und die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, wird dieser Aspekt ebenfalls vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten sein.</p> <p>Somit kann die pauschale Aussage, dass Schallschutzmaßnahmen bzw. generell die Nutzung eines Denkmals als Diskothek nicht mit dem Denkmalschutz vereinbar wären, ohne zu wissen um welche konkreten Maßnahmen es sich hierbei handelt, nicht getroffen werden.</p> <p>Es ist darüber hinaus legitimer, planerischer Wille des Plangebers bzw. der Stadt Velbert hier ein Kerngebiet zu entwickeln. In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Für den Ausschluss von Vergnügungsstätten bedarf es einer besonderen Begründung und städtebaulichen Rechtfertigung. Der Bebauungsplan sieht zwar den Ausschluss verschiedener Unterarten von Vergnügungsstätten vor (siehe Kap. 6 der Begründung), begründet diesen jedoch mit der Vermeidung von sogenannten „trading-down-Effekten“ (Verdrängungseffekte bestehender Nutzungen sowie Beeinträchtigungen des Stadtbildes) und bodenrechtlichen Spannungen. Diese Effekte sind jedoch nach den allgemeinen Erfahrungswerten nur mit Spielhallen bzw. Automatenhallen, Nachtlokalen bzw. Einrichtungen mit Vorführ- und Geschäftsräumen deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist und ähnlichen Nutzungen verbunden. Für eine Diskothek (als Unterart der Vergnügungsstätten) werden derartige Effekte hier nicht gesehen, so dass ein Ausschluss auf dieser Grundlage nicht möglich und gerechtfertigt ist.</p> <p>Bezüglich der ungenehmigt vermauerten Fenster im Erdgeschoss des Denkmals, die in der Stellungnahme angesprochen werden, ist festzuhalten, dass diese mittlerweile wieder in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt wurden, da in diesen Räumlichkeiten eine Gaststätte errichtet wurde.</p>
Ergebnis	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte keine weitere Stellungnahme des LVR.</p>
Lfd. Nummer	2
Stellungnahme	<p>13.02.2012 <i>Spar- und Bauverein e. G.</i></p> <p>In der Stellungnahme werden Bedenken gegen die Legalisierung der Diskothekennutzung vorgebracht. Es wird vorgetragen, dass sich die Mieter bereits seit Jahren über nächtliche Lärmbelastigungen, nicht nur aus dem angrenzenden Gebäude, sondern auch ausgehend von den Außenflächen, und über Verunreinigungen beschweren.</p> <p>Es wird die Auffassung vertreten, dass das geplante Nebeneinander von Wohnen und Diskothekennutzung zu eng ist und mit einer dort zulässigen Diskothek verstärkt Belästigungen einhergehen, die durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht hinreichend geregelt werden können, da es bei einer Diskothekennutzung entscheidend auf das – kaum regelbare – Verhalten von Betreiber und Besucher ankommt.</p>

Abwägung / Prüfung	<p>Die in der Stellungnahme vorgetragenen Bedenken betreffen v. a. die mit einer Diskothekennutzung in der Offerstraße 6 verbundenen Lärmimmissionen für die Mieter des Gebäudes Offerstraße 2 und 2a.</p> <p>Für den Bebauungsplan wurden umfangreiche Untersuchungen zum Schallschutz durchgeführt, die sich mit dem Verkehrslärm und dem anlagenbezogenen Gewerbelärm (der Lärm in Zusammenhang mit dem Betrieb einer Diskothek) befassen. Hierzu wurde von dem Ingenieurbüro Peutz Consult das Schallgutachten „Fortführung der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 689 Post- / Offer- / Nedderstraße in Velbert“ vom 27.08.2013 erstellt. Dieses berücksichtigt das bereits im Vorfeld der Planungen zum Zeitpunkt der Standortfindung für den ZOB erstellte Schallgutachten des Büros Brilon, Bondzio, Weiser¹⁰ aus dem Jahr 2010 sowie ein weiteres Gutachten des Ingenieurbüros Arno Flörke¹¹, welches durch den Eigentümer des Bürgerhauses beauftragt wurde und explizit auf die Nutzung des Bürgerhauses als Diskothek abstellt.</p> <p>Hinsichtlich einer möglichen Diskothekennutzung in den Räumlichkeiten des Bürgerhauses und den damit verbundenen Lärmemissionen wurde durch die Gutachter ermittelt, dass sich zum Nachtzeitraum Überschreitungen zwischen 2 und 14 dB(A) im Bereich der bestehenden und der geplanten Bebauung ergeben. Deswegen ist der Betrieb einer Diskothek im Erdgeschoss des Gebäudes Offerstraße 6/Nedderstraße 16 mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld nur mit aktiven/organisatorischen Schallschutzmaßnahmen möglich bzw. verträglich.</p> <p>So ist dem Gutachten des Büros AFI (Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik) zu entnehmen, dass „während des Betriebs der Diskothek in den Räumen im EG (ohne alte Kegelbahn) des Gebäudes Offerstraße 6 [...] an den Immissionsorten in der Offerstraße 2/2a, 3, 3a und 3b und Nedderstraße 15 – 19 der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) nachts und an den Gebäuden der Nedderstraße 9 und 11 der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) nachts eingehalten (wird), wenn folgende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zumauern der Fenster an der Bar (Tanzraum) mit einem Schalldämm-Maß von mind. 56 dB. - Notausgangstür an der Bar als Schallschutztür mit einem Schalldämm-Maß von mind. 35dB. - Eingang als Schallschleuse betreiben. - Ausgang zum Raucherbereich als Schallschleuse betreiben. - Raucherbereich überdachen und Richtung Süden eine Wand als Wind- und Schallschutz errichten. Die Wand und die Überdachung sind von innen absorbierend auszukleiden. Das Schalldämm-Maß der Wand und der Überdachung sollen mind. 20 dB betragen. - Die alte Kegelbahn wird während des Diskothekenbetriebes verschlossen. - Alle anderen Fenster sind verschlossen zu halten.“ (AFI: 06.05.2013, S.13) <p>Das Büro Peutz Consult kommt in seinem Gutachten ebenfalls zu dem Ergebnis, dass ein Betrieb der Diskothek mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld möglich sein kann, sofern zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, die in der Begründung zum Bebauungsplan beispielhaft aufgelistet sind, umgesetzt werden. Grundsätzlich ist jedoch bezogen auf die mögliche Diskothekennutzung anzumerken, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der lediglich den Rahmen für den späteren Planvollzug vorgibt. Dementsprechend kann und wird eine abschließende Beurteilung bzw. Entscheidung über die Zulässigkeit einer Diskothek erst im Rahmen des Planvollzuges im Baugenehmigungsverfahren zu treffen sein. Erst dann werden die in der Begründung nur beispielhaft aufgelisteten Schallschutzmaßnahmen weiter konkretisiert und bekommen dann, als Teil der möglichen Genehmigung, einen verbindlichen Charakter. Auf Ebene der Bauleitplanung kann jedoch aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden Schallgutachten davon ausgegangen werden, dass ein Diskothekenbetrieb mit entsprechenden Schallschutzauflagen mit den Nachbarnutzungen verträglich und somit auch zulässig sein kann.</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	In der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte keine weitere Stellungnahme des Spar- und Bauvereins.
Lfd. Nummer	3
Stellungnahme	01.03.2012 <i>Industrie und Handelskammer zu Düsseldorf</i> Die IHK Düsseldorf trägt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vor. Allerdings ist nach Durchsicht des Gestaltungsplans aufgefallen, dass der Gestaltungsplan teilweise die neue Verkehrsführung, teilweise noch die heute geltende Verkehrsführung abbildet. Im Sinne einer einheitlichen Darstellung wird angeregt, nur die künftige Straßenführung darzustellen. Darüber hinaus wird angeregt in Kapitel 8 „Erschließung“ einen Hinweis auf die zukünftig geänderte Verkehrsführung auf dem Innenstadtring vorzunehmen.
Abwägung / Prüfung	Da der Bebauungsplan im Gegensatz zu dem informellen Gestaltungsplan die Verkehrsführung nicht darstellt, insbesondere auch nicht festsetzt, bedarf es keiner Änderung des informellen Gestaltungsplans. Das Kapitel 8 „Erschließung“ wurde um einen entsprechenden Hinweis bezüglich der künftigen Verkehrsführung ergänzt.
Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte keine weitere Stellungnahme der IHK Düsseldorf .
Lfd. Nummer	4
Stellungnahme	28.02.2012 <i>Kreis Mettmann</i> <i>Untere Immissionsschutzbehörde</i> Die Untere Immissionsschutzbehörde trägt vor, dass aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren bestehen, wenn die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der Wohnnutzung nachgewiesen wird. Daneben wird darauf hingewiesen, dass bei der Einrichtung einer Diskothek die Übertragung von Körperschall mit betrachtet werden muss. <i>Untere Bodenschutzbehörde</i> Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung wenn nachfolgende Hinweise berücksichtigt werden: <ul style="list-style-type: none"> - Im Planbereich befindet sich die Altlastenfläche 7289/2 Ve. Die vorliegende Gefährdungsabschätzung des Büro BUI vom 23.07.2003 und die durch einen Investor 2008 durchgeführten Untersuchungen reichen für die beabsichtigten Planungsabsichten aus. In Teilbereichen sind gravierende Bodenverunreinigungen festgestellt worden, von denen nach derzeitigem Kenntnisstand keine akuten Grundwassergefährdungen ausgehen. Betroffen ist die gesamte Parkplatzfläche zwischen Nedderstraße, Am Offers und Friedrich-Ebert-Straße. - Außerdem befinden sich im Planbereich die Altstandorte 7290/77 Ve, 7290/81 Ve und 7290/131 Ve. Hierbei handelt es sich um ehemalige Standorte metallverarbeitender Betriebe, die wohl in den 1960 er Jahren aufgegeben und abgerissen worden sind. Die Abbruchmaterialien sind vermutlich im Bereich der Altlastenfläche 7289/2 Ve verkippt worden. Untersuchungsergebnisse für diese Flächen liegen mir nicht vor. Lediglich für eine Teilfläche des Altstandortes 7290/77 Ve, die sich mit der Altlastenfläche 7290/2 Ve überlappt, liegen mir entsprechende Untersuchungsergebnisse vor. - Die Flächen sind im B-Plan zu kennzeichnen. - Bei zukünftigen Bauvorhaben ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Abwägung / Prüfung	<p>Die in der Stellungnahme vorgetragene Hinweise bezüglich der vorhandenen Altlast und der Altstandorte werden in den Bebauungsplan aufgenommen. So wurde die Begründung zum Bebauungsplan in dem Kapitel 10 Altablagerungen entsprechend der Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde ergänzt. Die Fläche der Altlast 7289/2 Ve ist im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Hinsichtlich der Altstandorte ist anzumerken, dass es sich um ehemalige Standorte metallverarbeitender Betriebe handelt, die in den 1960-er Jahren aufgegeben und abgerissen worden sind. Die Abbruchmaterialien sind vermutlich im Bereich der oben angesprochenen Altlastenfläche 7289/2 Ve verkippt worden. Da aber weder seitens der Unteren Bodenschutzbehörde noch der Stadt Velbert Untersuchungsergebnisse oder konkrete Erkenntnisse zu den genannten Altstandorten vorliegen und es sich bei den Altstandorten lediglich um Bereiche handelt, bei denen die Vermutung besteht, dass aus einer ehemaligen Nutzung heraus Bodenbelastungen vorhanden seien könnten, wird von einer grundstückbezogenen Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan abgesehen. Allerdings wird der Bebauungsplan um einen Hinweis ergänzt, der die genannten Altstandorte und deren Lage benennt und auf die Notwendigkeit, die Untere Bodenschutzbehörde im Falle von Bauvorhaben oder Erdeingriffen auf diesen Flächen zu beteiligen, verweist. Somit wird der Stellungnahme gefolgt.</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	<p>28.11.2013 <i>Kreis Mettmann, Kreisgesundheitsamt</i></p> <p>Das Kreisgesundheitsamt trägt mit Rückgriff auf die Ergebnisse des Schallgutachtens vor, dass es im Plangebiet zu hohen Lärmbelastungen kommt, die insbesondere von der Friedrich-Ebert-Straße ausgehen. Die höchsten Beurteilungspegel im Plangebiet treten somit entlang der Friedrich-Ebert-Straße auf. Aufgrund dieser Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen nötig. Deswegen sind im Bebauungsplan, wie vom Gutachter vorgeschlagen, Lärmpegelbereiche von IV bis VI gemäß DIN 4109 festgesetzt.</p> <p>Weiterhin wird von dem Kreisgesundheitsamt angeführt, dass im Gutachten darüber hinaus angemerkt wird, dass sich für die zur Friedrich-Ebert-Straße zugewandten Fassaden ein Ausschluss von Wohnnutzung anbietet. Dieser Empfehlung schließt sich das Kreisgesundheitsamt in seiner Stellungnahme an, so dass angeregt wird in diesem Teilgebiet Wohnnutzung auszuschließen. Sollte an der Wohnnutzung festgehalten werden, wird es von dem Kreisgesundheitsamt für notwendig erachtet, eine Schallminimierung mittels Grundrissoptimierung zu bewirken.</p> <p>Zudem wird für das gesamte Plangebiet empfohlen zusätzliche schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer textlich festzusetzen.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Die Empfehlung des Kreisgesundheitsamtes im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße jegliche Wohnnutzung auszuschließen ist sowohl vor dem Hintergrund des Schallschutzes als auch vor dem Hintergrund der Ausnutzung eines innerstädtischen Grundstückes zu prüfen. Denn der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten (hier Wohnnutzungen) stellt immer auch einen Eingriff in die Nutzungsinteressen bzw. die Entwicklungsinteressen der betroffenen privaten Grundstückseigentümer dar, der entsprechend zu begründen ist. Somit ist stets einzelfallbezogen abzuwägen, inwiefern Nutzungen zugelassen oder ausgeschlossen werden sollen.</p> <p>Es ist durchaus richtig, dass im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße eine hohe Lärmbelastung besteht. Hierzu äußert sich der Schallgutachter wie folgt: „Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum</p>

	<p>passiven Lärmschutz [...] getroffen. Aufgrund der Immissionen an den geplanten Fassaden existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude von maximal Lärmpegelbereich VI. Diese Schalldämmung ist auch für eine Büronutzung nur mit einer kostenintensiven Bauweise verbunden. Für die straßenzugewandten Fassaden bietet sich ein Ausschluss jeglicher Wohnnutzung an.“</p> <p>Aus diesem Zitat wird deutlich, dass der Gutachtervorschlag mit den ökonomischen Erwägungen, die mit einer entsprechend notwendig werdenden Bauweise verbunden sind, in Verbindung steht. Denn technisch-baulich ist es durchaus möglich, auch in derart hoch belasteten Bereichen angemessene Wohnverhältnisse zu schaffen. Der technisch-bauliche Aufwand ist in diesem Fall ggf. so groß, dass eine Wohnnutzung dort nicht wirtschaftlich betrieben werden kann. Somit bildet hier eher die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Eigentümer als die vorhandene Lärmbelastung das Regulativ für eine Wohnnutzung. Die Entscheidung, ob eine Wohnnutzung hier noch wirtschaftlich sinnvoll ist, kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung getroffen werden, sondern liegt im Rahmen des Planvollzuges bei den Eigentümern.</p> <p>Für die planerische Abwägung hingegen ist vorrangig die Tatsache entscheidend, dass mit einem entsprechend hohem Aufwand an passiven Schallschutzmaßnahmen dort angemessene Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Deswegen ist es durchaus gerechtfertigt den Eigentümern diese Nutzungsmöglichkeit offen zu halten.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft nur den Rahmen dort unter anderem auch Wohnnutzungen zu realisieren. Daneben stehen noch eine Vielzahl weitere, kerngebietstypische Nutzungsmöglichkeiten zur Wahl. Aber auch bei gewerblichen Nutzungen (wie z.B. Betriebe der Dienstleistungsbranche) sind hohe Schallschutzmaßnahmen notwendig.</p> <p>Im Interesse der Nutzung der innerstädtischen Grundstücke ist zudem zu berücksichtigen, dass eine Mittelstadt wie Velbert mit ihrer vorwiegend gewerblich geprägten Struktur nicht sämtliche lärmbelasteten Bereiche mit Dienstleistungsnutzungen abdecken bzw. füllen kann, da die Nachfrage für derartige Nutzungen begrenzt ist. So wird es bei realistischer Betrachtungsweise immer Standorte geben, an denen auch in lärmbelasteten Bereichen Wohngebäude bereits vorhanden sind oder neu geplant werden.</p> <p>Des Weiteren wird von dem Kreisgesundheitsamt empfohlen, eine Schallminimierung mittels Grundrissoptimierung zu erreichen bzw. schalldämmende fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer textlich festzusetzen. Diese Empfehlung stellt lediglich eine Konkretisierung der bereits getroffenen Festsetzung dar und ist somit nicht erforderlich. Denn die genannten Maßnahmen stellen nur verschiedene Arten von passiven Schallschutzmaßnahmen dar. Durch die vorgenommene Festsetzung von Lärmpegelbereichen werden Vorgaben hinsichtlich des daraus resultierenden erforderlichen Schalldämmmaßes der Fassade bzw. der Bauteile definiert. Somit ist bereits hinreichend sichergestellt, dass angemessene Wohnverhältnisse geschaffen werden. Ob dies im Einzelfall über schalldämmte Fenster, fensterunabhängige Lüftungsanlagen, vorgehängte Glasfassaden zur Dämmung der Fassade, durch eine akustisch günstige Orientierung der Gebäude in Verbindung mit einer Optimierung des Grundrisses oder durch eine Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen erfolgt, ist im Rahmen des Planvollzuges durch die jeweiligen Eigentümer zu klären. Für die planerische Abwägung ist nur von Belang, dass das erforderliche Schalldämmmaß erreicht wird. Wie dieses bei der konkreten Umsetzung der einzelnen Baumaßnahme erreicht wird, muss und kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend geklärt werden.</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 27.04.2012 im Amtsblatt der Stadt Velbert am 24.05.2012 in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2 Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 16.10.2013 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 30.10.2013 bis 29.11.2013 informiert.

In dieser Zeit gingen zwei private Anregungen ein.

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	<p>17.06.2013 <i>Private Stellungnahme Herr. H.</i></p> <p>Das Schreiben ging am 17.06.2013 außerhalb der Beteiligungsphasen bei der Stadt Velbert ein. Auf die während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB getätigte Bitte des Anregers, dieses Schreiben als Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB zu betrachten, wird es als Stellungnahme in die Offenlage aufgenommen. In dem Schreiben wird auf die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung des Plangebiets als Kerngebiet (MK) und die dann dort zulässigen Nutzungen (insbesondere Zentraler Omnibusbahnhof und Diskothek) eingegangen. Es wird angemerkt, dass durch die Ausweisung eines Kerngebietes erhebliche Störungen auf die unmittelbar angrenzende Bebauung ausgelöst werden können. Da die Eigentümer in Zukunft nicht ausschließen können, dass das bislang gewerblich genutzte Gebäude in ein Wohngebäude umgewandelt werden soll, wird die Befürchtung geäußert, dass dann die Lage unmittelbar neben einer Diskothek und einem Busbahnhof die Wohnqualität dort behindern und einschränken könne, sofern nicht ausreichende Schallschutzmöglichkeiten bereits bei der Genehmigung Berücksichtigung finden. Grundsätzlich wird jedoch ausdrücklich festgestellt, dass die Eigentümer nicht gegen die Genehmigung einer Diskothek und die Errichtung des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) sind.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Die Stellungnahme thematisiert in erster Linie künftige Nutzungsoptionen für das Grundstück. Für die Eigentümer ist perspektivisch sowohl eine gewerbliche Nutzung oder eine Wohnnutzung möglich. Sofern künftig eine Wohnnutzung angestrebt werden sollte, wird die Gefahr eine Einschränkung der Wohnqualität durch die genannten Nutzungen (ZOB und Diskothek) gesehen. Dieser Befürchtung können die Ergebnisse der erstellten Schallgutachten entgegengehalten werden, da in diesen sowohl auf den Zentralen Omnibusbahnhof als auch auf die mögliche Diskothekennutzung eingegangen wurde.</p> <p>Hinsichtlich der Lärmemissionen durch den ZOB wurden in dem Schallgutachten die an den Fassaden der Gebäude vorliegenden Schallimmissionen durch den Betrieb des zentralen Omnibusbahnhofs sowohl innerhalb des Plangebietes als auch für die bestehenden schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ermittelt und bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>So kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der geplante Betrieb des ZOB sowohl für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen als auch für die bestehenden Nutzungen als verträglich einzustufen ist. Da im Bereich der</p>

	<p>bestehenden Nutzungen an der Nedderstraße neben gewerblichen auch Wohnnutzungen vorhanden sind, wurden hier bereits Wohnnutzungen in dem Schallgutachten berücksichtigt. Somit ist an dieser Stelle sowohl eine gewerbliche Nutzung, als auch eine Wohnnutzung mit dem Betrieb des ZOB als verträglich anzusehen.</p> <p>Hinsichtlich einer möglichen Diskothekennutzung in den Räumlichkeiten des Bürgerhauses und den damit verbundenen Lärmemissionen wurde durch die Gutachter ermittelt, dass sich zum Nachtzeitraum Überschreitungen zwischen 2 und 14 dB(A) im Bereich der bestehenden und der geplanten Bebauung ergeben. Deswegen ist der Betrieb einer Diskothek im Erdgeschoss des Gebäudes Offerstraße 6/Nedderstraße 16 mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld nur mit aktiven/organisatorischen Schallschutzmaßnahmen möglich bzw. verträglich. Diese notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan beispielhaft aufgelistet.</p> <p>Allerdings ist hinsichtlich der möglichen Diskothekennutzung anzumerken, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der lediglich den Rahmen für den späteren Planvollzug vorgibt. Dementsprechend kann und wird eine abschließende Beurteilung bzw. Entscheidung über die Zulässigkeit einer Diskothek erst im Rahmen des Planvollzuges im Baugenehmigungsverfahren zu treffen sein. Erst dann werden die in der Begründung nur beispielhaft aufgelisteten Schallschutzmaßnahmen weiter konkretisiert und bekommen dann, als Teil der möglichen Genehmigung, einen verbindlichen Charakter. Auf Ebene der Bauleitplanung kann aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden Schallgutachten davon ausgegangen werden, dass ein Diskothekenbetrieb mit entsprechenden Schallschutzaufgaben dort grundsätzlich zulässig und mit den umgebenen Nutzungen verträglich sein kann. Derzeit ist der betreffende Bereich an der Nedderstraße planungsrechtlich dem sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen kann hier i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB ein faktisches Mischgebiet (MI) angenommen werden. Somit sind dort nach derzeitigem Stand sowohl das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe als auch Wohnnutzungen zulässig. Die Einstufung des Bereichs als MI wurde bei der Erstellung der Schallgutachten berücksichtigt.</p> <p>Die in der Stellungnahme erbetene Information über den weiteren Verlauf des Verfahrens erfolgte bereits.</p> <p>Da in der Stellungnahme keine Anregungen zur Änderung der Planung vorgetragen werden und keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung bestehen, sondern nur eine künftig mögliche Umnutzung eines bestehenden Gebäudes thematisiert wird, soll die Stellungnahme zur Kenntnis genommen werden.</p>
Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen .
Lfd. Nummer	2
Stellungnahme	<p>28.10. und 01.11.2013 <i>Private Stellungnahme Herr. M.</i> In dem Schreiben vom 28.10.2013 wird auf die Themen Lärmbelastung durch den geplanten Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), Lärmbelastung durch eine mögliche Diskothekennutzung in den Räumlichkeiten des Bürgerhauses und auf die Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen. Der Eigentümer eines Gebäudes in der Nedderstraße befürchtet, dass sich durch den geplanten zentralen Busbahnhof die Lärmbelastung in dem Bereich der Nedderstraße erhöht. Daher beantragt er für sein Gebäude die Übernahme der Kosten für Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere in Form von Lärmschutzfenstern. Daneben wird auf eine mögliche Lärmbelästigung durch einen Diskothekenbetrieb in den Räumlichkeiten des Bürgerhauses eingegangen. Auch hier wird die Vermutung geäußert, dass es durch den Betrieb einer Diskothek, vor allem durch Gäste außerhalb des Gebäudes, zu Lärmbelästigungen kommt. Zudem wird in der Stellungnahme kritisch auf die Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen. Es wird beanstandet, dass die betroffenen Anwohner nicht separat und persönlich in Form einer Informationsveranstaltung in die Planung</p>

	<p>einbezogen wurden.</p> <p>In der Stellungnahme vom 01.11.2013 wird ein Verbesserungsvorschlag zur Planung gemacht. Es wird angeregt, den Zentralen Omnibusbahnhof nach Norden in den Bereich der vorhandenen Bebauung an der Poststraße zu verlagern. Die dadurch entfallende Bebauung könnte im Gegenzug im östlichen Bereich an der Offerstraße oder im südlichen Bereich an der Nedderstraße erfolgen. Dadurch könne eine direkte Verbindung zur Stadtverwaltung entstehen, die Verkehrsanbindung würde verbessert, die Nedderstraße könnte in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben und durch die Umbauung des Zentralen Omnibusbahnhofs würden die Anwohner besser geschützt.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>1. Lärmbelastung durch den Betrieb des geplanten ZOB</p> <p>Für den Bebauungsplan wurden umfangreiche Untersuchungen zum Schallschutz durchgeführt, die sich mit dem Verkehrslärm und dem anlagenbezogenen Gewerbelärm (hier der Lärm in Zusammenhang mit dem Betrieb einer Diskothek) befassen. Hierzu wurde von dem Ingenieurbüro Peutz Consult das Schallgutachten „Fortführung der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 689 Post-/ Offer-/Nedderstraße in Velbert“ vom 27.08.2013 erstellt. Dieses berücksichtigt das bereits im Vorfeld der Planungen zum Zeitpunkt der Standortfindung für den ZOB erstellte Schallgutachten des Büros Brilon, Bondzio, Weiser¹² aus dem Jahr 2010 sowie ein weiteres Gutachten des Ingenieurbüros Arno Flörke¹³, welches durch den Eigentümer des Bürgerhauses beauftragt wurde und explizit auf die Nutzung des Bürgerhauses als Diskothek abstellt.</p> <p>Hinsichtlich der Lärmemissionen durch den ZOB, also den vom ZOB ausgehenden Geräuschen, wurden die an den Fassaden der Gebäude vorliegenden Schallimmissionen durch den Betrieb des zentralen Omnibusbahnhofs sowohl innerhalb des Plangebietes als auch für die bestehenden schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ermittelt und bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Betrieb des ZOB findet auf öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung statt, so dass der allgemeine Straßenverkehrslärm als Vorbelastung zu betrachten ist. Hier ist insbesondere die Friedrich-Ebert-Straße aufgrund der hohen Verkehrsbelastung als bereits bestehender Lärmemittent auszumachen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass von der Friedrich-Ebert-Straße bereits jetzt so hohe Lärmbelastungen ausgehen, dass die durch den ZOB hervorgerufenen Geräuschimmissionen als untergeordnet angesehen werden können. Dies verdeutlicht, dass die in der Stellungnahme getroffene Annahme, bei der Nedderstraße handele es sich derzeit um eine „relativ ruhige Seitenstraße“ eher subjektive Wahrnehmung des Anwohners als objektiv-messbares Faktum ist.</p> <p>Für die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes, also die Orte auf die der Schall einwirkt, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im Bereich Nedderstraße 15 - 29 die jeweils zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts durch den Betrieb des Zentralen Omnibusbahnhofs deutlich eingehalten werden. Zum Tageszeitraum ergeben sich hier Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A), zum Nachtzeitraum Beurteilungspegel von maximal 48 dB(A). Für das Gebäude Nedderstraße 17 ergeben sich 52 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese liegen deutlich unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für das hier vorliegende Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Selbst die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts könnten demnach noch eingehalten werden. Aus diesem Grund wird durch die Planung keine Notwendigkeit für den Einbau besonderer Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster, ausgelöst. Ein Anspruch auf Schallschutz besteht bei baulichen Eingriffen in öffentliche Verkehrswege und -flächen (also hier die Errichtung des ZOB) nur, sofern eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV (16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung) vorliegt. Dies ist der Fall, wenn die vorhandenen Beurteilungspegel um mehr als 3 dB(A) gesteigert werden oder wenn erstmalig 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten werden. Dies ist hier nicht der Fall, so dass seitens des Anregers kein Anspruch auf Übernahme von Kosten für</p>

	<p>Lärmschutzmaßnahmen besteht. Folglich kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der geplante Betrieb des ZOB sowohl für die bestehenden, als auch für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen als verträglich einzustufen ist.</p> <p>2. Lärmbelastung durch den Betrieb einer möglichen Diskothek Hinsichtlich einer möglichen Diskothekennutzung in den Räumlichkeiten des Bürgerhauses und den damit verbundenen Lärmemissionen wurde durch die Gutachter ermittelt, dass sich zum Nachtzeitraum Überschreitungen zwischen 2 und 14 dB(A) im Bereich der bestehenden und der geplanten Bebauung ergeben. Deswegen ist der Betrieb einer Diskothek im Erdgeschoss des Gebäudes Offerstraße 6/Nedderstraße 16 mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld nur mit aktiven/organisatorischen Schallschutzmaßnahmen möglich bzw. verträglich. Diese notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan beispielhaft aufgelistet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Raucherbereich im Innenhof ist zu überdachen und in Richtung Süden durch eine Schallschutzwand abzuschirmen. Als Grundlage zur Definition dieser Anforderungen wird Bezug genommen auf die ZTV-LSW 06. Die Lärmschutzwand bzw. die Überdachung und ihre Anschlüsse müssen eine Schalldämmung mit einem Wert von $DL_a = 4$ bis 7 auf der gesamten Länge bzw. Fläche ausgeführt sein. - Der Innenpegel im Tanzraum ist auf einen Wert von $L_i = LAFT_{eq} = 105$ dB(A) zu begrenzen. - Während des Betriebes der Diskothek sind alle Fenster und Türen geschlossen zu halten. Hierzu ist die Errichtung einer Schleuse im Bereich der Eingangstür sowie der Tür zum Raucherbereich erforderlich. - Die Fenster im Bereich des Tanzraumes sind, sofern nicht bereits erfolgt, zuzumauern (Schalldämmung $R'_{w} > 54$ dB). - Eine Nutzung des Innenhofes als Parkplatz ist aus schalltechnischer Sicht sowohl zum Tageszeitraum (6 – 22 Uhr) als auch zum Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) möglich, sofern in der geplanten Bebauung des Plangebietes im Bereich der Fassaden der Immissionsorte 17 und 18 keine Wohnnutzungen vorgesehen sind. <p>Allerdings ist hinsichtlich der möglichen Diskothekennutzung anzumerken, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der lediglich den Rahmen für den späteren Planvollzug vorgibt. Dementsprechend kann und wird eine abschließende Beurteilung bzw. Entscheidung über die Zulässigkeit einer Diskothek erst im Rahmen des Planvollzuges im Baugenehmigungsverfahren zu treffen sein. Zum jetzigen Zeitpunkt kann demnach nicht von einer „bewilligten Diskothekenlizenz“ gesprochen werden. Auf Ebene der Bauleitplanung kann allerdings aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden Schallgutachten davon ausgegangen werden, dass ein Diskothekenbetrieb mit entsprechenden Schallschutzauflagen dort grundsätzlich zulässig sein könnte.</p> <p>Grundsätzlich ist für den Themenbereich Lärm anzumerken, dass bei der Berücksichtigung der Belange der von einem Bebauungsplan betroffenen Nachbarn stets auf das Empfinden eines Durchschnittsmenschen abzustellen ist und nicht darauf, was subjektiv-individuell als Störung wahrgenommen wird. Planungsrechtlich kann somit nur auf einen gutachterlich ermittelten Maßstab und die objektiven Werte abgestellt werden, die im vorliegenden Fall eine Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen bestätigen.</p> <p>3. Beteiligung der Öffentlichkeit Zu den in der Stellungnahme aufgeführten Anmerkungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Planverfahren wird wie folgt Stellung genommen. Bereits am 24.05.2012 fand die sogenannte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung statt. Auf diese Veranstaltung wurde durch vorhergehende Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert und durch Pressemitteilung aufmerksam gemacht. Hierbei handelt es sich um eine Informationsveranstaltung, die für jedermann zugänglich ist und bei der die Planung bereits in einem frühen Stadium vorgestellt</p>
--	---

	<p>und diskutiert wird. Zudem fand in dem Zeitraum vom 30.10.2013 - 29.11.2013 die sogenannte Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. In dieser Beteiligungsphase wird der Bebauungsplanentwurf samt Begründung und Gutachten für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und jedem Bürger die Möglichkeit gegeben, sich zu den Planungen zu äußern.</p> <p>Der in der Stellungnahme vorgeschlagene Weg, die von der Planung betroffenen Anwohner persönlich einzuladen, ist aufgrund der Abgrenzungsproblematik bei dem Betroffenenkreis nicht möglich und gesetzlich auch nicht vorgesehen. Denn gerade bei der persönlichen Betroffenheit von räumlichen Planungen kann die Stadt nicht bestimmen, wer betroffen ist und somit persönlich angeschrieben wird und wer nicht betroffen ist und folglich nicht persönlich informiert wird. Die Betroffenheit ergibt sich für jeden Bürger aus subjektiven und persönlichen Erwägungen, bei denen nicht allein die ermittelbaren Eigentümer- oder die Wohnverhältnisse entscheidend sind. Dies ist auch vor dem Hintergrund der hohen Anzahl der Beteiligungsverfahren zu sehen.</p> <p>Zudem ist anzumerken, dass mit dem Eigentümer des Gebäudes in der Nedderstraße bereits im Jahr 2012 ein erster telefonischer Kontakt stattfand und im Februar 2013 eine kurze E-Mail-Korrespondenz erfolgte, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Planung bekannt gewesen ist.</p> <p>4. Verlagerung des Zentralen Omnibusbahnhofs</p> <p>Hinsichtlich des in der Stellungnahme getätigten Vorschlags, den ZOB nach Norden in den Bereich der jetzigen Bebauung an der Poststraße zu verlagern ist folgendes festzuhalten.</p> <p>Der Bereich, der als Fläche für den ZOB vorgeschlagen wird ist im privaten Besitz und bereits bebaut. Einer Verlagerung dieser Nutzungen ist somit nur mit enormen Investitionen möglich, da vorhandene Bausubstanz vernichtet und an andere Stelle neu aufgebaut werden müsste.</p> <p>Zudem wären aufgrund der zur Poststraße ansteigenden Topographie umfanglichere Erdarbeiten nötig, als dies bei der geplanten Fläche der Fall ist.</p> <p>Derartige Investitionen sind weder aus wirtschaftlichen noch aus städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen. Da es sich zudem um private Flächen handelt, können diese nur mit gewichtigen städtebaulichen Gründen gegen die Eigentümerinteressen mit einer öffentlichen Verkehrsfläche (ZOB) überplant werden. Eine derartige Überplanung der Grundstücke an der Poststraße käme einem enteignungsgleichen Eingriff gleich. Dies ist nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert und der Enteignungszweck auf andere Weise nicht erreicht werden kann. Beides liegt im hier vorliegenden Fall nicht vor, so dass dem Vorschlag der Verlagerung des Zentralen Omnibusbahnhofs nicht gefolgt werden sollte.</p>
Ergebnis	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Velbert, 02.01.2014

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Wendenburg)

Beigeordneter/Stadtbaurat