

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplanentwurf
Nr. 106
- Auf dem Einert – 1. Änderung

Velbert, im April 2016



**Begründung gem. § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplanentwurf Nr. 106 – Auf dem Einert – 1. Änderung****Inhaltsverzeichnis**

I.	Erläuterung der Planung	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Plangebietsgrenzen.....	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	4
4.	Informelle Planungen	5
5.	Bestand	6
6.	Ziel und Zweck der Planung	6
7.	Art der baulichen Nutzung.....	7
8.	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	7
9.	Bauweise	8
10.	Sonstige Festsetzungen	8
11.	Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW.....	8
12.	Erschließung.....	9
13.	Immissionen.....	9
14.	Altablagerungen	10
15.	Natur und Landschaft.....	10
16.	Ver- und Entsorgung	12
17.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
18.	Spielflächennachweis	12
19.	Bodenordnung.....	12
20.	Kosten	12
II.	Umweltbericht	12
III.	Beteiligungsverfahren	13
1.	Aufstellung des Planverfahrens	13
2.	Beteiligung der Behörden.....	13
2.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	13
2.2	Beteiligung zum Planentwurf	13
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	20
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	20
3.2.	Offenlage.....	22

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Anlass der Planaufstellung war ein Bauantrag der den Abriss der bestehenden Bebauung und die Errichtung von 11 aneinandergereihten Reihenhäusern, mit Terrassen zur Hauptstraße orientiert, zum Ziel hatte. Diese Art der Bebauung in zentraler, innerörtlicher Lage von Nierenhof fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein und würde daher zu einem städtebaulichen Missstand führen. Da die Bebauung aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht abzulehnen war, wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung gefasst und eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der Änderung erlassen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 – Auf dem Einert – orientieren sich stark an der vorhandenen Bausubstanz, da man bei der Planaufstellung von einem Erhalt des Gebäudes ausging. Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde daher verzichtet. Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll die vorhandene Bauweise in Ihren Grundzügen dauerhaft zu erhalten. Die Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet, bleibt bestehen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an der zentralen Stelle in Nierenhof ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planaufstellung erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und in Teilen um eine Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt.

2. Plangebietsgrenzen

Das Plangebiet befindet sich in Velbert-Langenberg Nierenhof. Das Bebauungsplangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Niederbonsfeld, Flur 2, Flurstücke Nr. 84, 777 (teilweise), 799, 913, 1063 und 1062.

Abbildung 1: Abgrenzung Plangebiet



Quelle: Kartengrundlage (Kreis Mettmann)

Der Bebauungsplan wird durch die Flurstücksgrenzen der o.g. Flurstücke begrenzt.
Die Größe des geplanten Geltungsbereichs beträgt ca. 3.595 qm.

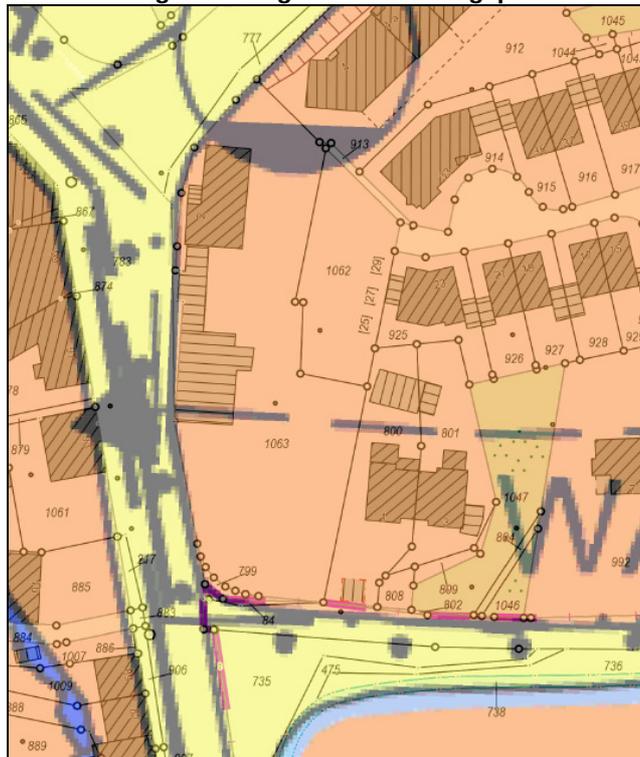
3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

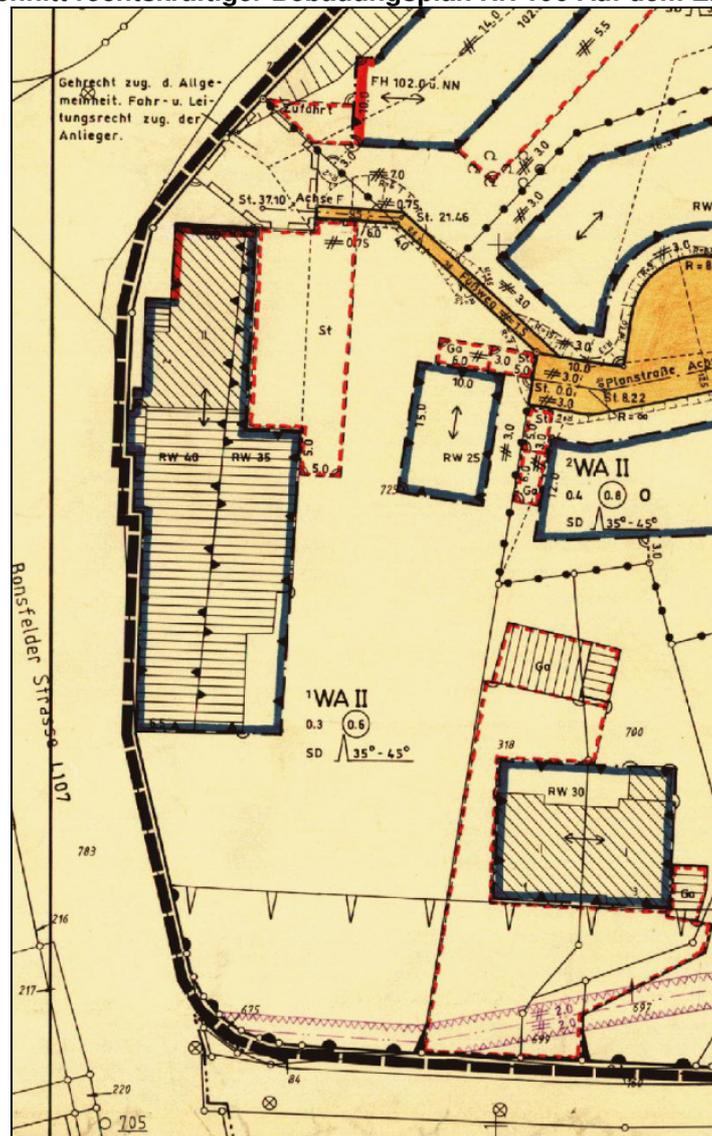
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Gemäß § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Velbert stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar, das Entwicklungsgebot ist damit eingehalten.

Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan 2020



Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 106 – Auf dem Einert -, der mit Bekanntmachung am 15.04.1992 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan Nr. 106 – Auf dem Einert – setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest, die betreffenden Grundstücke liegen innerhalb des 1 WA. Zum Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan eine zweigeschossige Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Innerhalb des jetzigen Änderungsbereichs weist der Bebauungsplan zwei Baufenster aus, Das westliche Baufenster an der Bonsfelder Straße orientiert sich weitestgehend am bestehenden Gebäude, im hinteren Bereich des Grundstückes ist ein kleineres Baufenster festgesetzt, das über die Straße Auf dem Einert erschlossen ist. Zudem werden ergänzende gestalterische Festsetzungen getroffen: innerhalb des 1 WA sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 ° zulässig. Weitere Gestaltungsfestsetzungen sind über textliche Festsetzungen geregelt. Für das an der Bonsfelder Straße gelegene Baufenster werden zeichnerische Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 106 Auf dem Einert

4. Informelle Planungen

Mit Beschluss vom 16.07.2013 hat der Rat der Stadt Velbert beschlossen die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen¹ 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

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

„Mietwohnungsmarkt“, „Soziale Wohnraumversorgung“, „Wohnen im Alter“ und Wohneigentum einen Wohneinheitenbedarf pro Jahr bis 2025 aus.

Das Handlungskonzept Wohnen weist einen Bedarf von 117 Wohneinheiten pro Jahr bis 2020 und 107 Wohneinheiten pro Jahr von 2020 bis 2025 aus. Davon entfallen bis zum Jahr 2020 jährlich 67 Wohneinheiten auf das Marktsegment Eigenheime und 50 Wohneinheiten auf das Marktsegment Etagenwohnungen. In den Jahren 2020 bis 2025 besteht jährlich ein Bedarf von 62 Wohneinheiten im Marktsegment Eigenheime und 45 Wohneinheiten im Marktsegment Etagenwohnungen. Konkret werden insbesondere die Wohnungsteilmärkte „Mietwohnungsmarkt“ und „Wohneigentum“ und „Wohnen im Alter“ durch die Planung bedient.

In Velbert besteht demnach ein Bedarf an Neubau im Mietwohnungssegment in zentralen Lagen mit modernen Ausstattungsqualitäten sowohl für junge Familien und Best-Ager als auch barrierefrei zur Schaffung bedarfsgerechter Angebote im Alter. Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn-Haltepunkt Nierenhof) kann die Lage des Plangebietes als zentral bezeichnet werden. Auch die Nachfrage im Wohneigentumssegment wird im Plangebiet realisiert. Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen unterschiedlichen Wohnformen (Geschosswohnungsbau und in Ergänzung drei Reiheneigenheime) können verschiedene Wohnungsteilmärkte bedient werden. Die Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt stellt einen guten Standortfaktor für ältere Menschen aber auch für junge Familien mit Kindern dar. Innerhalb des Plangebietes können 3 WE in Form von Reiheneigenheimen und ca. 15 WE im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Da die Bebauungsplanänderung lediglich eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes erfolgt und der Ursprungsbebauungsplan Nr. 106 – Auf dem Einert – bereits Baufenster ausweist werden durch die Planungen keine Flächen für zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Daher ist es nicht absehbar, dass es durch die Planung zu einem Überangebot an Wohneinheiten in den genannten Segmenten kommt.

5. Bestand

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Velbert- Langenberg Nierenhof am Busbahnhof. Das Grundstück liegt im Kreuzungsbereich der Bonsfelder- und der Hattinger Straße. Prägend ist das zweigeschossige Fachwerkgebäude des ehemaligen Gasthofes Nierenhof mit angrenzendem Scheunengebäude. Innerhalb des Gebäudes besteht zudem eine Wohnnutzung. Das Grundstück steigt zur Straße Auf dem Einert an. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine zwei- bis dreigeschossige geschlossene Wohnbebauung, entlang der Hattinger- und Bonsfelder Straße teilweise mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen. In der Straße Auf dem Einert besteht eine Einfamilienhausstruktur.

6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist der Erhalt der vorhandenen Bauweise an dem zentralen Standort in Nierenhof. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll diese durch die Festsetzung einer Bauweise und ergänzender Festsetzung zur bebaubaren Fläche sowie zur Höhenentwicklung gesichert werden. Der Bebauungsplan folgt dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, indem auf einer innerstädtischen Fläche die Rahmenbedingungen für eine Bebauung verbessert werden.

Aufgrund der zentralen Lage in Velbert-Langenberg Nierenhof mit einer guten Anbindung an die verkehrliche Infrastruktur, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, sowie der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen ist der Standort gut für das Segment „Wohnen im Alter“ geeignet. Für die Errichtung von barrierefreien oder barrierearmen Wohnungen besteht in Velbert-Langenberg grundsätzlich ein Bedarf.

Beim Bebauungsplan Nr. 106 – Auf dem Einert – 1. Änderung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Im Bebauungsplan werden jedoch entsprechend der zentralen Lage und der Umgebungsbebauung einige gestalterische Festsetzungen getroffen (vgl. Kapitel 11).

Ausnahmen von der Veränderungssperre

Für das Plangebiet wurde eine Veränderungssperre erlassen, um einen städtebaulichen Misstand in zentraler Lage von Velbert-Langenberg Nierenhof zu verhindern (vgl. Kapitel 1). Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 106 – Auf dem Einert – 1. Änderung tritt die angeordnete Veränderungssperre außer Kraft.

Nach § 14 (2) BauGB kann, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden. Innerhalb des Geltungsbereichs der Veränderungssperre wurden zwei Ausnahmen von der Veränderungssperre erteilt.

Im Bereich des östlichen Baufensters, welches von der Straße Auf dem Einert erschlossen wird, wurde für einen vorliegenden Bauantrag, der die Errichtung von drei Reihenhäusern vorsieht vom Umwelt- und Planungsausschuss am 30.09.2013 eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt, da das Vorhaben den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes nicht widerspricht und unabhängig von der Entwicklung des westlichen Grundstücksteils betrachtet werden kann.

Auch für den Abriss des Gebäudes Hattinger Straße 2 wurde gemäß vorliegendem Antrag vom Umwelt- und Planungsausschuss eine Ausnahme von der Veränderungssperre beschlossen. Der Denkmalwert des Gebäudes wurde mit dem Ergebnis, dass kein schutzwürdiges Objekt vorliegt überprüft (vgl. Kapitel 14), sodass einem Abriss des Gebäudes keine Bedenken gegenüberstehen.

7. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Gebietstyp entspricht der für diesen Standort vorgesehenen Nutzung und fügt sich in das Umfeld ein. Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund ihres Flächenbedarfs und um die Wohnruhe in den hinterliegenden Wohnbereichen zu gewährleisten, gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

8. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

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

Überbaubare Grundstücksfläche/ Grundflächenzahl

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Fläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Gem. § 23 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass Terrassen und Balkone als Teil der baulichen Hauptanlage die hintere Baugrenze bis zu 3 m überschreiten dürfen, sofern die Gesamttiefe der Hauptanlage 15 m nicht überschreitet.

Innerhalb des 1 WA sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig, da aufgrund der Topographie des Geländes nur auf den ausgewiesenen Flächen eine sinnvolle Erschließung möglich ist. Innerhalb des 2 WA bleibt die Anordnung der Stellplätze den zukünftigen Bauherren

vorbehalten. Aufgrund der Topographie des Grundstücks und der eingeschränkten Erschließungssituation soll in diesem Bereich auf zusätzliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen verzichtet werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Topographie und die Lage des Plangebietes im zentralen Ortskern in Nierenhof erfordern Festsetzungen für eine maximale Höhenentwicklung. Diese sichern ein der Umgebung angepasstes Einfügen in den baulichen Bestand. In den einzelnen Baufenstern sind maximale zulässige Firsthöhen mit dem Bezugspunkt Normal Null (NN) festgesetzt. Diese orientieren sich an den Bestandsgebäuden und den Höhen der gegenüberliegenden Gebäude an der Bonsfelder Straße.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl konkretisiert den Spielraum, der innerhalb der Grundflächenzahl und der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen möglich ist. Die Geschossflächenzahl bewegt sich unterhalb der in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete angegebenen Obergrenze. Diese Festsetzung orientiert sich an der zweigeschossigen Bauweise und ergänzt die an die topographische und räumliche Situation angepassten Maßfestsetzungen.

9. Bauweise

Für die 1 und 2 WA wird eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des 2 WA wird zur Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung zudem die Festsetzung getroffen, dass Hausgruppen nicht zulässig sind. Dadurch soll, dem Standort der zentralen Lage in Nierenhof entsprechend, eine angemessene Baustruktur und ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sichergestellt werden.

10. Sonstige Festsetzungen

Für das Gebäude des ehemaligen Gasthofes Nierenhof wird im Bebauungsplan ein aktiver Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Das Gebäude liegt teilweise außerhalb der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Baufenster, sodass dieses auf den passiven Bestandsschutz zurückfallen würde und Änderungen oder Instandsetzungen des Gebäudes nicht mehr ohne weiteres möglich wären.

Das Gebäude Hattinger Straße 2 hat für den Standort Nierenhof dennoch eine gewisse städtebauliche Bedeutung und ist prägend für den Standort. Durch die Festsetzung eines aktiven Bestandsschutzes soll sichergestellt werden, dass eine Revitalisierung und Umnutzung des Gebäudes weiterhin möglich wäre, wenn sich ein Investor findet.

Bei einem Abbruch des Gebäudes und einem Neubau müsste sich dieser an die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes halten.

11. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Innerhalb der 1 und 2 WA werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 – 45° festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert zum einen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106 – Auf dem Einert – der Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 45 ° festsetzt und zum anderen aus der Umgebungsbebauung, die durch Satteldächer geprägt ist. Um einen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen wurde die zulässige Dachneigung verringert und zudem eine ausnahmsweise Zulässigkeit für sonstige geneigte Dachformen innerhalb der angegebenen Dachneigung definiert.

Zur Wahrung der städtebaulichen Ästhetik wird zudem festgesetzt, dass miteinander verbundene Gebäude mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten sind.

Auch werden Begrenzungen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten definiert: Sämtliche Dachaufbauten wie Dachgauben und solche Dachaufbauten, die sich

aus der Fassade eines Gebäudes entwickeln, sowie Dacheinschnitte, dürfen in der Addition 50% der Gesamtdachlänge nicht überschreiten (im Einzelfall nicht über 5 m), wobei Dachüberstände nicht bei der Ermittlung der Dachlänge angerechnet werden dürfen.

12. Erschließung

Mobiler Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Hattinger Straße, die Wodanstraße und die Straße Auf dem Einert über bestehende Grundstückszufahrten erschlossen. Diese Grundstückszufahrten können auch weiterhin genutzt werden. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt lediglich eine städtebauliche Neuordnung durch eine geänderte Anordnung der Baufenster und Konkretisierungen zur Bauweise. Zusätzliche Wohneinheiten werden durch die Bebauungsplanänderung nicht ermöglicht.

Der bestehende Gehweg im Kurvenbereich Bonsfelder Straße/ Hattinger Straße im Bestand sehr schmal ist, ca. 1,20m. Daher ist im Bebauungsplan die öffentliche Verkehrsfläche vergrößert worden, um eine Verbreiterung des Gehweges auf 2,05 m zu ermöglichen. Bei einem Abriss der aufstehenden Gebäude ist ein Ankauf der für die Gehwegverbreiterung notwendigen Flächen durch die Technischen Betriebe Velbert beabsichtigt.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf den eigenen Grundstücken unterzubringen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb von Nierenhof gegenüber des Busbahnhofs sowie der fußläufigen Erreichbarkeit des S-Bahn-Haltespunktes Velbert-Nierenhof ist die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sowohl innerhalb von Velbert als auch in die Nachbarstädte als sehr gut zu bezeichnen.

13. Immissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 107 Bonsfelder Straße an. Diese ist mit ca. 10.035 Kfz/ Tag befahren². Auch die Hattinger Straße (L942) weist mit einer DTV von ca. 10.070 eine hohe Verkehrsbelastung auf³. Aufgrund der hohen Verkehrsdichte bestehen Immissionsbelastungen auf das Plangebiet. Da aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes aus städtebaulichen und aus Flächengründen nicht umsetzbar sind sollen im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen werden.

Auf Grundlage des vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrsanlagen zur Beurteilung des Geräuschpegels von Straßenverkehr der DIN 18005-1 ist im Plangebiet von einem Beurteilungspegel von 69 -62dB (A) tags auszugehen⁴. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Diese werden im Plangebiet um bis zu 14 dB (A) an den westlichen Baufenstern (2WA) und um 7 dB (A) am östlichen Baufenster (1 WA) überschritten. Der maßgebliche Außenlärmpegel, der für die Zuordnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

² Die Verkehrszahlen an der Bonsfelder Straße wurden im Oktober 2013 in Höhe der Einmündung Fellerstraße erhoben.

³ Die DTV Daten für die Hattinger Straße stammen aus der Straßenverkehrszählung 2010.

⁴ Der höhere Wert bezieht sich auf die westlichen Baufenster (2WA), die in ca. 10-15m Abstand zur Straßenmitte liegen, der niedrige auf das östliche Baufenster (1WA), das sich in ca. 40 m Entfernung zur Straßenmitte befindet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nachts betragen 64 bzw. 57 dB (A).

(Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989 Tabelle 8) erforderlich ist, liegt bei 74 – 67 dB (A)⁵.

Auf Grund dieser Überschreitung, der innerstädtischen Lage, der Straßennähe sowie der örtlichen Verhältnisse ist eine Minderung nur durch passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Die betroffenen Flächen werden dementsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt, in denen durch passive bzw. bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Dämmung von Außenbauteilen wie Außentüren, Wänden und Dächern, Einbau von Schallschutzfenstern, ggf. mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen und durch die schallabgewandte Lage der Aufenthaltsräume (insbesondere Schlafräume) im Gebäude) ein ausreichender Schallschutz gegen den Verkehrslärm zu gewährleisten ist. Entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Tabelle 8), ergibt sich für den betroffenen Bereich entlang der Bonsfelder Straße/ Hattinger Straße der Lärmpegelbereich V. Für das östliche Baufenster ergibt sich der Lärmpegelbereich IV. Gem. DIN 4109 kann der maßgebliche Außenlärmpegel für von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) gemindert werden. An den der Straße abgewandten Seiten der Baufenster ist daher ein geringerer Lärmpegelbereich festgesetzt.

Da sich durch die Planungen keine Änderungen hinsichtlich der Art der Nutzung ergeben, keine zusätzlich überbaubare Fläche ausgewiesen wird, sondern nur eine Neuordnung auf dem Grundstück erfolgt, ist festzuhalten, dass durch die Planung keine Zunahme der Verkehrsbelastung entsteht.

14. Altablagerungen

Für die Existenz von Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bestehen im Altlastenkataster des Kreises Mettmann keine Anhaltspunkte.

15. Natur und Landschaft

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 Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 3.595 qm. Die durch die Planung mögliche Bebauung hat nur bedingte Auswirkungen, da diese innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs liegt und die Fläche bereits bebaut ist und damit anthropogen genutzt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 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 unmittelbar angrenzend an ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) oder an ein Vogelschutzgebiet (gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

⁵ Ein Zuschlag von 2 dB (A) auf die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 wurde berücksichtigt, da sich die Immissionsorte in weniger als 100m Entfernung zu einer Lichtsignalanlage befinden.

oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) liegen nicht vor. Ebenso liegen keine schutzwürdigen Biotope vor (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW⁶).

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 den Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) zehn Fledermausarten - davon drei mit Hauptvorkommen (Breitflügel-Fledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus) -, vier Amphibienarten – davon eine mit Hauptvorkommen (Kreuzkröte) -, eine Reptilienart und 16 Vogelarten – davon zwei mit Hauptvorkommen (Mehlschwalbe und Rauchschnalbe) aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Landschaftsinformationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung, welches eine detailliertere Darstellung des Plangebiets und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung von rd. 3.595 qm, die zum überwiegenden Teil bereits einer baulichen Nutzung unterliegen oder zumindest anthropogen genutzt sind, lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs dar. 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 werden mittels Behördenbeteiligung gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Velbert zur Verfügung zu stellen. Sofern externe gutachterliche Aussagen im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung gefordert werden, ist dies zu begründen.

⁶ <http://93.184.132.240/osirisweb/viewer.htm> (Zugang erforderlich)

16. Ver- und Entsorgung

Gemäß § 51a (1) LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist nach § 51a (3) LWG von dieser Verpflichtung ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist und das Wasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und war bereits vor dem 1. Januar 1996 an vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Für den Bereich besteht jedoch eine Ordnungsverfügung. Die Neubebauung darf nicht größer als der Ist-Zustand sein. Der Befestigungsgrad der gesamten Grundstücksfläche darf maximal 50% betragen.

17. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt, da im Plangebiet keine Objekte bekannt sind, die dem Denkmalschutz oder der Denkmalpflege unterliegen.

Aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde der vom Amt für Denkmalpflege im Rheinland der Denkmalwert des Fachwerkgebäudes Hattinger Straße 2 überprüft. Nach Auffassung des Landschaftsverbandes Rheinland/ Amt für Denkmalpflege liegen für das Gebäude keine Tatbestandsvoraussetzungen zur Begründung des Denkmalwertes vor. Dem Gebäude kommt zwar im städtebaulichen Kontext eine verkehrshistorische Bedeutung zu, die Bausubstanz des Gebäudes ist jedoch nicht hinreichend anschaulich, um den Denkmalwert im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen zu begründen. Bei dem Objekt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 DSchG NW.

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) wird hingewiesen.

18. Spielflächennachweis

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich mehrerer Spielflächen. Südlich des Plangebietes befindet sich der Spielplatz Auf dem Einert. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich zudem die Spielplätze Im grünen Winkel und eine Spielfläche an der Grundschule Nierenhof, diese sind trotz der viel befahrenen Straßen Bonsfelder Straße und Hattinger Straße über die signalgeschalteten Fußgängerüberwege verkehrssicher zu erreichen. Auch der Spielplatz im Neubaugebiet Alte Poststraße befindet sich mit ca. 700 m Entfernung noch im weiteren Einzugsbereich.

Die Anzahl an Spielflächen im Umkreis des Plangebietes ist entsprechend dem Planungsziel und der Anzahl an Wohneinheiten ausreichend. Neben den genannten öffentlichen Spielflächen können auch auf den privaten Freiflächen im Plangebiet Spielmöglichkeiten errichtet werden.

19. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zurzeit nicht erkennbar. Sofern Maßnahmen notwendig werden bildet der Bebauungsplan die Grundlage.

20. Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

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 Bauleitplanverfahrens 106 – Auf dem Einert – 1. Änderung gem. § 13a BauGB wurde am 19.02.2013 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 08.04.2013 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

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 29.08.2014 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 02.10.2014 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 12.06.2015 in der Zeit vom 23.06.2015 bis 22.07.2015

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 17.06.2015 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 22.07.2015 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Amprion GmbH		
(2)		22.06.2015	
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)		24.09.2014
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68) 59 – Luftverkehr -		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung		
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung		
(2)		29.06.2015	
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	03.09.2014	
(2)		26.06.2015	

(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	08.09.2014	
(2)		18.06.2015	
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Kompetenzteam Baurecht	10.09.2014	
(2)		18.06.2015	
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH		
(2)			
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal		
(2)			
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -	29.08.2014	
(2)		18.06.2015	
(1)	Erzbistum Köln		
(2)			
(1)	Essener Verkehrs -AG		
(2)			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt	22.09.2014	
(2)		09.07.2015	
(1)	Finanzamt Velbert		
(2)			
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	25.09.2014	
(2)		29.06.2015	
(1)	Industrie- und Handelskammer		
(2)			
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		30.09.2014
(2)			14.07.2015
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	29.08.2014	
(2)		23.06.2015	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	09.09.2014	
(2)		30.06.2015	
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement		
(2)			
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar		
(2)		14.07.2015	
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	Neuapostolische Kirche NRW		
(2)			



(2)			
(1)	PLEdoc GmbH	04.09.2014	
(2)		09.07.2015	
(1)	Regionalverband Ruhr		
(2)			
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.		
(2)			
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	16.09.2014	
(2)			
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	12.09.2014	
(2)		24.06.2015	
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen		
(2)			
(1)	RWW		
(2)		29.06.2015	
(1)	Spar- und Bauverein eG		
(2)			
(1)	Stadt Essen		
(2)			
(1)	Stadt Hattingen		
(2)			
(1)	Stadt Heiligenhaus	12.09.2014	
(2)		06.07.2015	
(1)	Stadt Wuppertal	02.09.2014	
(2)		23.06.2015	
(1)	Stadt Wülfrath		
(2)			
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West)		
(2)			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		22.06.2015
(2)			
(1)	Thyssengas GmbH	01.09.2014	
(2)			
(1)	Unitymedia NRW GmbH	05.09.2014	
(2)		24.06.2015	
(1)	Versatel West Deutschland GmbH		
(2)			
(1)	Westnetz GmbH Recklinghausen	26.09.2014	
(2)		15.07.2015	
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert		
(2)			
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	08.09.2014	
(2)		08.07.2015	

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Umgang mit den abwägungsrelevanten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und während der Offenlage eingegangen sind:

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	24.09.2014 <i>Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie</i>



	<p>Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Bergbau ist nach den hier vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert.</p> <p>Allerdings ist in einem hier vorliegenden Übersichtskartenwerk im Bereich des Bebauungsplans eine Abgrabung verzeichnet. Möglicherweise handelt es sich hier um einen ehemaligen Steinbruch. Weitere Informationen sind hier nicht vorhanden.</p> <p>Der Vollständigkeit halber teile ich Ihnen mit, dass das Plangebiet über dem Erlaubnisfeld „Ruhr“ (zu gewerblichen Zwecken) liegt. Inhaberin 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 Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von 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.</p>
Abwägung / Prüfung	Bei der in der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg genannten Erlaubnis handelt es sich lediglich um einen allgemeinen Hinweis. Da dieser für das 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.
Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Lfd. Nummer	2
Stellungnahme	<p>30.09.2014 und 14.07.2015 <u>Kreisverwaltung Mettmann</u> <u>Untere Wasserbehörde</u> Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.</p> <p><u>Kreisgesundheitsamt</u> <u>Frühzeitige Trägerbeteiligung:</u> Das o.g. Plangebiet befindet sich an den stark befahrenen Landstraßen Bonsfelder- und Hattinger Straße. In den Hinweisen zur Planung sind Verkehrsbelastungen für diese Straßen von 10.000 bzw. 14.000 Kfz/d angegeben.</p>

Weitere Angaben zur Lärmsituation im Plangebiet, z.B. Beurteilungspegel tags und nachts, sind in den Hinweisen zur Planung nicht gemacht worden. Weiterhin ist in den Unterlagen zum B-Planverfahren kein Plan mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen enthalten.

Der derzeit rechtskräftige B-Plan weist zeichnerische Festsetzungen in Form von erf. Schalldämmmaßen auf. Grundlage für die Festsetzungen waren zum damaligen Zeitpunkt Verkehrszahlen aus dem Jahr 1987. Darüber hinaus galten damals noch heute veraltete Vorgaben, wie z.B. die der RLS 81.

Es wird daher als erforderlich angesehen, dass die Lärmsituation im Plangebiet anhand der heute vorliegenden Verkehrszahlen neu bewertet wird. Hierbei sollte auch die Lärmbelastung des nördlich des Plangebietes angeordneten Busbahnhofes berücksichtigt werden.

In den Hinweisen zur Planung sollten Angaben zu den im Plangebiet auftretenden Schallimmissionen tagsüber und nachts, sowie deren Bewertung im Vergleich zu den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 gemacht werden. Die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Plan zeichnerisch und textlich in Form von Lärmpegelbereichen oder erf. res. Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 festzusetzen.

Weiterhin wird es für erforderlich gehalten, dass zumindest an den zur Hattinger- und Bonsfelder Straße ausgerichteten Gebäudefassaden für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer, schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 festgesetzt werden.

Eine abschließende Stellungnahme aus Sicht des Gesundheitsamtes kann erst nach Vorliegen der o.g. Angaben erfolgen.

Offenlage:

Wie auch im bereits vorhergehenden Verfahren dargestellt, befindet sich das Plangebiet an den stark befahrenen Landstraßen Bonsfelder- und Hattinger Straße. Die Verkehrszahlen für die Bonsfelder Straße (L 107) werden dabei unter dem Punkt 13 „Immissionen“ der Begründung mit 10.035 Kfz/d angegeben. Trotz gleichlautender Bezugsquelle wurde diese Angabe im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB noch mit 14.000 Kfz/d notiert. Es ist demnach unklar, welche der beiden Angaben tatsächlich zum Tragen kommt.

Es wurde eine Bewertung der Lärmsituation für das Plangebiet vorgenommen, in dem das vereinfachte Schätzverfahren der DIN 18005-1 angewendet worden ist. Anhand der unter Punkt 13 dargelegten Vorgehensweise kann grundsätzlich schon einmal angemerkt werden, dass der Zuschlag von 2 dB (A) für Lichtsignalanlagen dem Beurteilungspegel zuzurechnen ist und nicht wie beschrieben dem maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109. Weiterhin werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 nicht wie hier geschehen mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 verglichen sondern mit den Beurteilungspegeln gem. DIN 1880-1.

Nach eigener Abschätzung ergibt sich unter Zugrundelegung eines DTV von 10.000 Kfz/d für die L107 ein Beurteilungspegel tags von bis zu 71,5 dB (A) in 10m Entfernung bis zur Straßenmitte bzw. 62,5 dB (A) in 40m Entfernung. Die nächtlichen Beurteilungspegel liegen bei abgeschätzt 60,5 dB (A) (10m) bzw. 51,5 dB (A) (40m). Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 für WA-Gebiete sind bis zu 16,5 dB (A) tags sowie bis zu 15,5 dB (A) nachts erheblich überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Plangebiet daher nur sehr eingeschränkt gegeben.

Aufgrund der abgeschätzten Beurteilungspegel wurden im Plan passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen (V-III) gemäß DIN 4109 textlich und zeichnerisch festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Zugrundelegung eines DTV von 14.000 Kfz/d für die L 107 um ca. 1,5 dB (A) höhere Beurteilungspegel auftreten würden. Dies führt dazu, dass an den Gebäudefassaden mit einem Abstand von 10m zur Fahrbahnmitte bereits der Lärmpegelbereich VI gelten würde. Es sollte daher noch einmal überprüft werden, welche Verkehrszahlen tatsächlich für die L 107 zugrunde zu legen sind. Weiterhin sollten die Ausführungen unter Punkt 13 „Immissionen“ der Begründung mit dem Hintergrund meiner zuvor gemachten Angaben auch noch einmal auf ihre Richtigkeit hin überprüft und korrigiert werden.

Unter der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 wurden schallgedämmte, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen für Bereiche in denen der Lärmpegelbereich V gilt festgesetzt. Laut der VDI 2719 wird ausgesagt, dass bei höheren Außengeräuschpegeln als 50 dB eine entsprechende Lüftungseinrichtung notwendig wird. Das Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 geht sogar noch darüber hinaus und bemerkt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Aufgrund der für das Plangebiet abgeschätzten Beurteilungspegel wird daher empfohlen, die textliche Festsetzung Nr. 6.2 auf die Lärmpegelbereiche IV und V auszudehnen.

Darüber hinaus wird aufgrund der extrem hohen Beurteilungspegel an den im 2 WA-Gebiet zu den Landstraßen ausgerichteten Gebäudefassaden empfohlen, zusätzlich zu den bereits festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen eine Grundrissoptimierung der geplanten Wohnhäuser anzustreben, sodass Aufenthaltsräume, Loggien und Balkone auf der von den Landstraßen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Kreisstraßenbauamt

Aus Sicht des Kreisstraßenbauamtes werden keine Anregungen vorgebracht.

Es wird jedoch aus Sicht des Baulastträgers der Kreisstraße vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine eventuelle (auch zukünftige) mit dieser Maßnahme zusammenhängende Ertüchtigung bzw. Ausbau des Kreuzungsbereiches Wodanstraße (K 33) / Auf dem Einert auf Kosten der Stadt zu erfolgen hat.

Untere Landschaftsbehörde

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.

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung:

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 Satz 2 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.

Artenschutz:

Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere (und Pflanzen) im Plangebiet 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.
Abwägung / Prüfung	<p><u>Kreisgesundheitsamt</u> Die Ausführungen des Kreisgesundheitsamtes zur Beschreibung der Anwendung des vereinfachten Schätzverfahrens in der Begründung wurden aufgenommen und Umformulierungen vorgenommen. Ein Ermittlungsfehler liegt nicht vor, lediglich die Formulierung in der Begründung wurde konkretisiert.</p> <p>Auf Grundlage der vorliegenden aktuellen Verkehrszahlen der Bonsfelder Straße aus einer Verkehrszählung im Oktober 2013, die im Rahmen eines anderen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurde, wurde die Immissionsbelastung des Plangebietes neu bewertet und im Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen getroffen. Die aufgeführten Verkehrszahlen von ca. 10.035 Kfz/d aus Oktober 2013 sind aktueller als die im Rahmen der Straßenverkehrszählung 2010 ermittelten Zahlen und stellen daher eine belastbare Basis für die Ermittlung der Immissionsbelastung innerhalb des Plangebietes dar. Bei den in den Hinweisen zur Planung genannten DTV Zahlen von 14.000 Kfz handelt es sich um überholte Zahlen.</p> <p>Durch die Bonsfelder Straße und die Hattinger Straße liegt an den Immissionsorten bereits eine deutliche Geräuschbelastung vor, sodass durch den Busbahnhof nicht von einer spürbaren Pegelzunahme auszugehen ist. Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereich V und die ergänzende Festsetzung, dass für diese Bereiche Schallschutzfenster mit integrierten schalldämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige Lüftungselemente in Räumen die auch zum Schlafen dienen vorzusehen sind, ist eine ausreichende Wohnruhe sichergestellt.</p> <p>Vom Kreisgesundheitsamt wird vorgeschlagen, zusätzlich zu den bereits festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen eine Grundrissoptimierung der geplanten Wohnhäuser anzustreben und festzusetzen, dass Aufenthaltsräume, Loggien und Balkone nur auf den der Landesstraßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig sind.</p> <p>Diese Empfehlung stellt nur eine Konkretisierung der bestehenden Festsetzung dar. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und schalldämmten Lüftungseinrichtungen für die Bereiche, in denen Lärmpegelbereich V festgesetzt ist, werden Vorgaben hinsichtlich des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen definiert. Durch die Festsetzung ist sichergestellt, dass angemessene Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die Wahl ergänzender passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. akustisch günstige Orientierung der Gebäude, Einbau erhöhter schalldämmender Fenster, Erhöhung der Schalldämmung der Fassade, akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung von Freibereichen, Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen, Grundrissgestaltung) obliegt im Planvollzug dem jeweiligen Eigentümer/ Bauherrn und muss nicht im Rahmen der planerischen Abwägung abschließend geklärt werden. Für die planerische Abwägung ist relevant, dass das erforderliche Schalldämmmaß mit baulichen Maßnahmen erreicht werden kann. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p><u>Kreisstraßenbauamt</u> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind keine Ausbaumaßnahmen des Knotenpunktes Auf dem Einert/ Wodanstraße vorgesehen oder notwendig. Von der Straße Auf dem Einert wird lediglich ein Baufenster mit drei Wohneinheiten erschlossen (dieses Baufenster war bereits Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 106 – Auf dem Einert -). Diese können über den bestehenden Knotenpunkt verträglich abgewickelt werden. Die im westlichen Baufenster möglichen Wohneinheiten können über das bestehende Straßennetz von der Hattinger Straße aus erschlossen oder können die bestehende Grundstückszufahrt an der Wodanstraße nutzen.</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wird nicht gefolgt. Die vom Kreisgesundheitsamt aufgeführten redaktionellen Korrekturen wurden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

	Die Stellungnahme des Kreisstraßenbauamtes wird zur Kenntnis genommen.
Lfd. Nummer	3
Stellungnahme	<i>Stadtwerke Velbert vom 22.06.2015</i> Für die Versorgung mit elektrischer Energie in diesem Bereich sind die erforderlichen Leitungen nicht vollends vorhanden. Hier müssen im Gehweg zwischen Hattinger Straße und Wodanstraße, je nach Lage der Hausanschlussräume, noch Kabel verlegt werden. Diese sind für den allgemein üblichen Leistungsbedarf von Wohnbebauung ohne Warmwasserbereitung ausreichend dimensioniert. Sollte die geforderte elektrische Leistung diese überschreiten, müssten die Leitungen ggf. jedoch verstärkt werden.
Abwägung / Prüfung	Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die durch den Bebauungsplanentwurf ermöglichte Bebauung geht nicht über die bislang zulässige Bebauungsdichte hinaus. Auch die Art der baulichen Nutzung – allgemeines Wohngebiet – bleibt erhalten. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass ein Leitungsausbau erforderlich ist. Da es sich beim 2WA um ein Grundstück handelt ist eine Anbindung an den bestehenden Hausanschluss möglich. Sollte ein Ausbau erforderlich sein kann dieser, auf Kosten eines Investors, im Rahmen der üblichen Vorgehensweise innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich, da keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen sind.
Ergebnis	Die Stellungnahme der Stadtwerke Velbert wird zur Kenntnis genommen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 16.04.2013. Die Öffentlichkeit hatte im Anschluss daran Gelegenheit bis zum 26.04.2014 Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanverfahren vorzubringen. In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen ein.

Protokollauszug:

„Nachdem keine weiteren Anregungen oder Fragen zum Bebauungsplangebiet Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße - geäußert werden, geht Frau Brandner um 18.00 Uhr zum Bebauungsplan Nr. 106 - Auf dem Einert - 1. Änderung über.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Bestrebungen eines Investors, das bestehende Gebäude abzureißen und durch eine Wohnbebauung zu ersetzen. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dem Bestand angepasst. Der Bebauungsvorschlag entspräche zwar den planungsrechtlichen Vorgaben, füge sich aber optisch nicht in die Umgebungsbebauung ein. Zum jetzigen Zeitpunkt sei der Abriss des alten Fachwerkgebäudes möglich, da es bislang nicht auf der Inventarisierungsliste des Rheinischen Amtes für Denkmalschutz stehen würde. Aufgrund der medialen Aufmerksamkeit um dieses alte Gebäude hätten sich jedoch die Ereignisse überschlagen und das Rheinische Amt für Denkmalschutz würde jetzt die Denkmalfähigkeit des Objektes prüfen. Erst wenn das Prüfergebnis vorliegen würde, könne man entscheiden, wie mit der Immobilie umzugehen sei. Damit bis dahin keine Fakten geschaffen werden können, habe der Rat der Stadt am 19.03.2013 die Satzung über die Veränderungssperre beschlossen. Dies habe zur Folge, dass während der zweijährigen Laufzeit der Veränderungssperre nur solche baulichen Veränderungen vorgenommen werden dürften, die der zukünftigen Planung nicht widersprechen. Im Anschluss an die 2-Jahresfrist kann eine Veränderungssperre unter bestimmten Voraussetzungen noch 2x jeweils für 1 Jahr verlängert werden. Sofern der

Bebauungsplan vorher rechtskräftig werden würde, träte sie mit Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft.

Frau Brandner verdeutlicht, dass die Verwaltung nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung an dieser Stelle sei, jedoch solle an dieser Stelle etwas Repräsentatives gebaut werden, was sich in die Umgebungsbebauung einfüge.

Aufgrund verschiedener Äußerungen aus dem Publikum erklärt Frau Brandner, dass die Stadt das Verfahren beim Rheinischen Amt für Denkmalschutz nicht beeinflussen könne und dass seitens der Unteren Denkmalbehörde keine Gutachten über die Denkmaleigenschaften von Gebäuden gefertigt werden würden. Zum jetzigen Zeitpunkt sei das Gebäude kein Denkmal.

Ein Herr erläutert, dass man seiner Ansicht nach die Denkmalfähigkeit mit dem Ausbau der Kreuzung und dem damit verbundenen Abriss der angrenzenden Gebäude verwirkt habe.

Es entsteht eine Diskussion um den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans und dem im Ursprungsplan festgelegten Baufenster, das lediglich das Gebäude des Gasthofes mit angrenzender Scheune umschließt.

Frau Brandner verdeutlicht, dass der Geltungsbereich der 1. Änderung das gesamte Grundstück umfasst und nicht nur das Baufenster. Grundsätzlich sei geplant, auch hier wieder ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine zweigeschossige Bauweise festzusetzen. Das Baufenster könne durchaus größer sein als das bisher festgesetzte.

Ein Herr befürwortet die Vergrößerung des Baufensters.

Jemand fragt danach, ob die Verwaltung jetzt auf weitere Bebauungsvorschläge von außerhalb warten würde. Dies wird von Frau Brandner verneint, die Verwaltung mache sich eigene Gedanken über die Bebaubarkeit des Grundstücks.

Ein Herr macht darauf aufmerksam, dass lediglich der vordere Teil des Grundstücks bebaubar sei, der zurückliegende Bereich müsse abgetragen werden.

Er sei der Meinung, dass das Haus schutzwürdig sei und würde es begrüßen, wenn es unter Denkmalschutz gestellt werden würde.

Ein Vertreter der Fraktion der UVB weist darauf hin, dass man nicht über den Denkmalschutz diskutieren würde, wenn der Investor einen gelungenen Entwurf vorgelegt hätte. Dann wäre es erst gar nicht zur Veränderungssperre gekommen und das Gebäude wäre einfach abgerissen worden.

Ein anderer Herr stellt dazu fest, dass man auch einen Investor benötige, falls das Gebäude ein Denkmal und somit erhaltenswert sei.

Anmerkung: Nach Beendigung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens eines Teilnehmers der Vorschlag unterbreitet, im Kreuzungsbereich Hattinger Straße/ Bonsfelder Straße einen Kreisverkehr zu errichten. Durch den Raumgewinn könne ein Teil der dann alten Straßenfläche dem Grundstück zugerechnet werden so dass dann eine bessere Bebaubarkeit gewährleistet wäre.“

Abwägung/ Prüfung

Die Denkmalswürdigkeit des Objektes Hattinger Straße 2 wurde durch das Amt für Denkmalpflege im Rheinland überprüft. Nach Auffassung des Amtes für Denkmalpflege liegen keine Tatbestandsvoraussetzungen zur Begründung des Denkmalwertes vor. Dem Gebäude komme zwar im städtebaulichen Kontext eine eine verkehrshistorische Bedeutung zu, die Bausubstanz des Gebäudes sei jedoch nicht hinreichend anschaulich, um den Denkmalwert im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW zu begründen. Es handelt sich nicht um ein Baudenkmal i.S.d. § 2 DSchG NRW.

Die mögliche Errichtung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Hattinger Straße/ Bonsfelder Straße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Verkehrstechnische Änderungen sind aufgrund der Planung nicht notwendig.

3.2. Offenlage

Während der Offenlage des Planentwurfes im Zeitraum vom 23.06.2015 bis 22.07.2015 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Velbert, im April 2016

Stadt Velbert
Der Bürgermeister

Im Auftrag

(Möller)