



STADT VELBERT

Begründung

gemäß § 2 a BauGB

**zum Bebauungsplanentwurf
Nr. 407 - Elberfelder Straße -
1. Änderung**

24.07.2016

Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der Planung	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Geltungsbereich.....	4
3.	Bestehendes Planungsrecht	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan.....	6
3.4	Bebauungspläne	6
4.	Bestand	7
5.	Ziel und Zweck der Planung.....	7
6.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	8
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
6.3	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	9
6.4	Festsetzungen zum Erhalt von Bepflanzungen und Gewässern.....	9
7.	Erschließung.....	9
11.	Immissionen	9
11.1	Verkehrslärm.....	9
11.2	Schützenhaus	11
12.	Altablagerungen.....	11
13.	Natur und Landschaft.....	11
14.	Ver- und Entsorgung.....	12
14.1	Versorgung	12
14.2	Entsorgung.....	12
15.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	12
16.	Spielflächennachweis	13
II.	Umweltbericht	13
III.	Beteiligungsverfahren	14
1.	Aufstellung des Planverfahrens	14
2.	Beteiligung der Behörden	14
2.1	Frühzeitige Beteiligung.....	14
2.2	Beteiligung zum Planentwurf.....	17
2.3	Zusammenfassung der Stellungnahmen	18
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	21
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	21
3.2	Auslegung des Planentwurfes.....	21
3.3	Zusammenfassung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	21

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Die Flächen im Geltungsbereich an der Elberfelder Straße in Neviges sind Flächen im Eigentum der Stadt Velbert. Für die Flächen besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1965.



Abb. 1: Auszug aus der Stadtkarte

Die Stadt Velbert beabsichtigt jetzt auf der städtischen Fläche Wohngebäude durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBAU GmbH errichten zu lassen, die temporär für Flüchtlinge genutzt werden sollen. Der bestehende Bebauungsplan lässt sich in der 1965 geplanten Absicht nicht mehr realisieren. Eine Überbauung des Bachlaufes ist rechtlich nicht mehr zulässig und ökologisch auch nicht sinnvoll. Die Überbauung des privaten Wohnhauses wurde nicht umgesetzt, dazu besteht aus heutiger Sicht auch kein Anlass. Die Verlagerung der Zufahrt zum Schützenhaus wurde ebenfalls nicht umgesetzt und erfolgt immer noch über das städtische Grundstück.

Zur Realisierung der geplanten Bebauung sollen nun zwei Baukörper in Form von insgesamt sieben Reihenhäusern errichtet werden. Da das im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Bauwerk nur teilweise tatsächlich nutzbar ist, soll ein zweiter Baukörper im rückwärtigen Teil des Grundstücks errichtet werden. Der Bachlauf entlang der Elberfelder Straße kann auf diese Weise erhalten werden. Die Zufahrt zum Schützenhaus soll an den südlichen Rand des Grundstücks verlegt werden und wird gleichzeitig zu Erschließung der hinteren Gebäude und der Stellplätze dienen.

Um die geplante Bebauung umsetzen zu können ist es notwendig das Planungsrecht anzupassen und den Bebauungsplan Nr. 407 – Elberfelder Straße – entsprechend zu ändern. Die Änderung erfolgt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtteilzentrums von Neviges an der Elberfelder Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 295, 308, 310, 3018, 605 und 606, Flur 8 in der Gemarkung Neviges und hat eine Fläche von ca. 2.300 m².

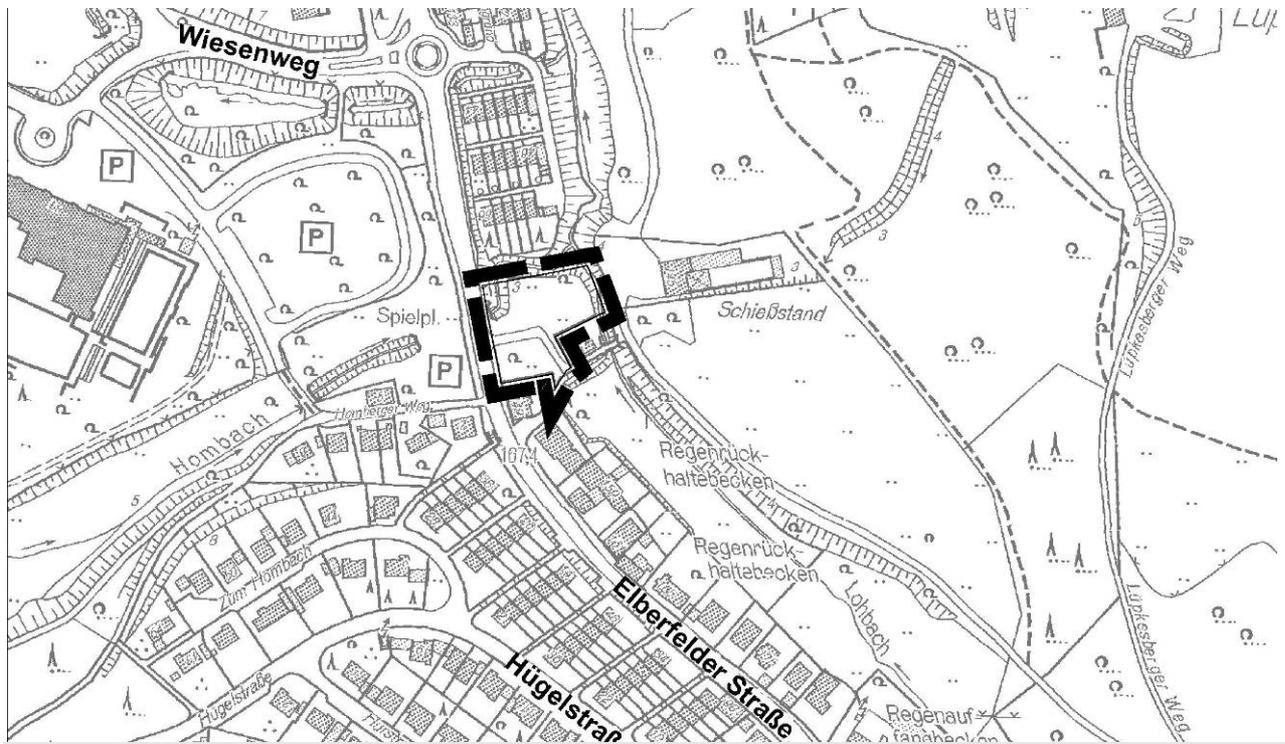


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan (GEP 99) stellt im Bereich des Bebauungsplans Flächen „zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) wurden die Flächen westlich entlang der Elberfelder Straße als Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgte unter Beteiligung der Bezirksregierung.

Bei der Abwägung von raumrelevanten Nutzungsansprüchen sind im besonderen Maße die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die landschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Landschaftliche Funktionszusammenhänge sollen erhalten bzw. verbessert werden.

Im Einzelnen soll hierzu insbesondere die Landschaftsplanung

- typische Landschaftsstrukturen erhalten und / oder wiederherstellen,
- charakteristische Landschaftsbestandteile erhalten,
- ökologische Systeme stabilisieren,
- günstige Voraussetzungen für den Arten- und Biotopschutz und für die landschaftsgebundene Erholung erhalten und verbessern,
- Räume mit besonderer Bedeutung für den Luftaustausch sichern,
- das klimatische Potential der Freiflächen schützen und verbessern und
- den Boden gegen Abtragungen durch Wind und Wasser schützen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die vorhandenen offenen Bachläufe mit ihren Randstreifen, im Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht, gesichert werden. Insgesamt wird der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

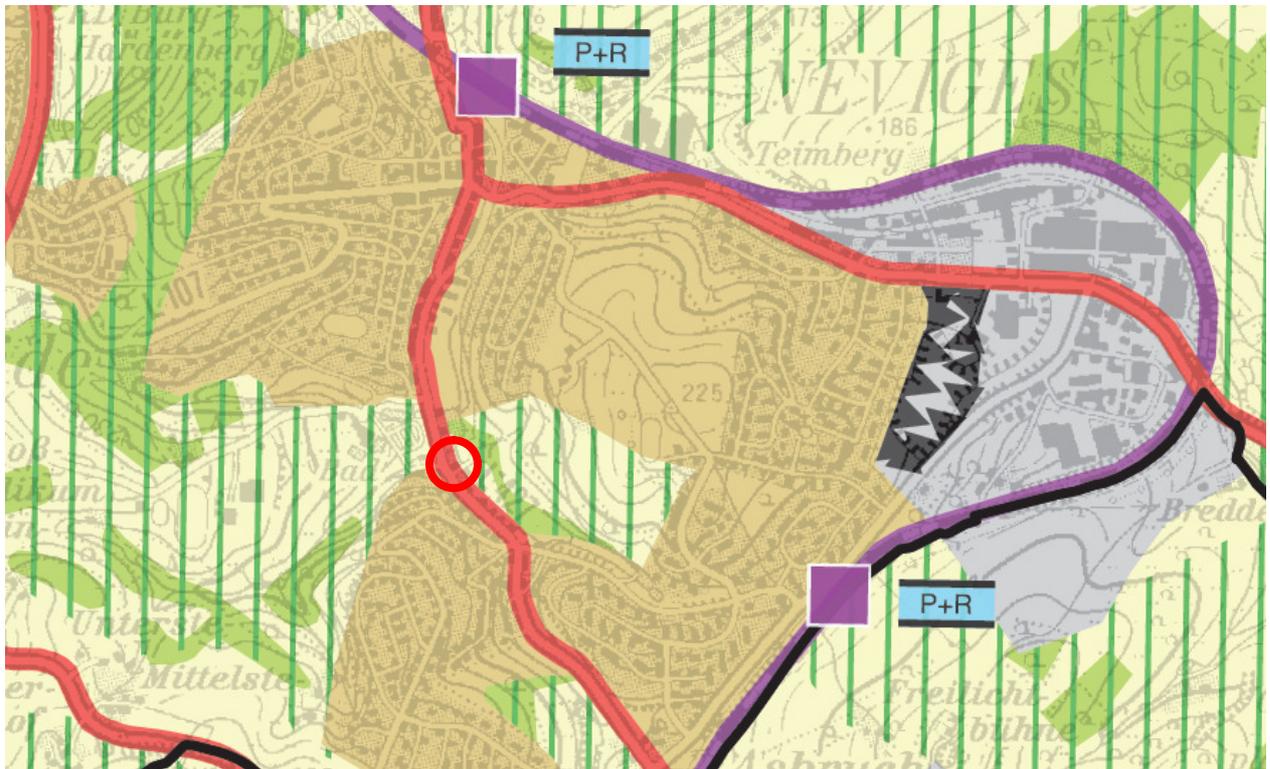


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan GEP 99

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt die Fläche entlang der Elberfelder Straße als Wohnbauflächen dar. Die östliche Teilfläche ist als Waldfläche dargestellt, die Abgrenzung im Flächennutzungsplan orientiert sich an vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Die im FNP als Wald dargestellte Fläche umfasst die Bachaue entlang des Lohbachs an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, die auch erhalten werden soll. Die dargestellte Waldfläche umfasst auch ein bestehendes Wohngebäude. Die Fläche im Geltungsbereich ist durch Ruderalvegetation geprägt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grenze der Wohnbaufläche wird im Bebauungsplan nach Osten überschritten, im Gegenzug bleibt der Bachlauf an der Elberfelder Straße als Grünfläche erhalten.

Damit entspricht die geplante Entwicklung den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans in seiner Darstellung angepasst.



Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

3.4 Bebauungspläne

Für die Flächen besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 407 – Elberfelder Straße – aus dem Jahr 1965. Der Bebauungsplan setzt entlang der Elberfelder Straße ein Mischgebiet mit einem Baufenster zur Elberfelder Straße fest, im rückwärtigen Teil sind trotz Bestandsbebauung keine Baufenster festgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan überplant sowohl einen bestehenden Bachlauf im nördlichen Teil des Geltungsbereiches als auch das benachbarte Bestandsgebäude an der Elberfelder Straße Nr. 149. Für die Zufahrt zum Schützenhaus wurde eine neue Verkehrsfläche festgesetzt, die sich auf privatem Eigentum befindet und nicht realisiert wurde.

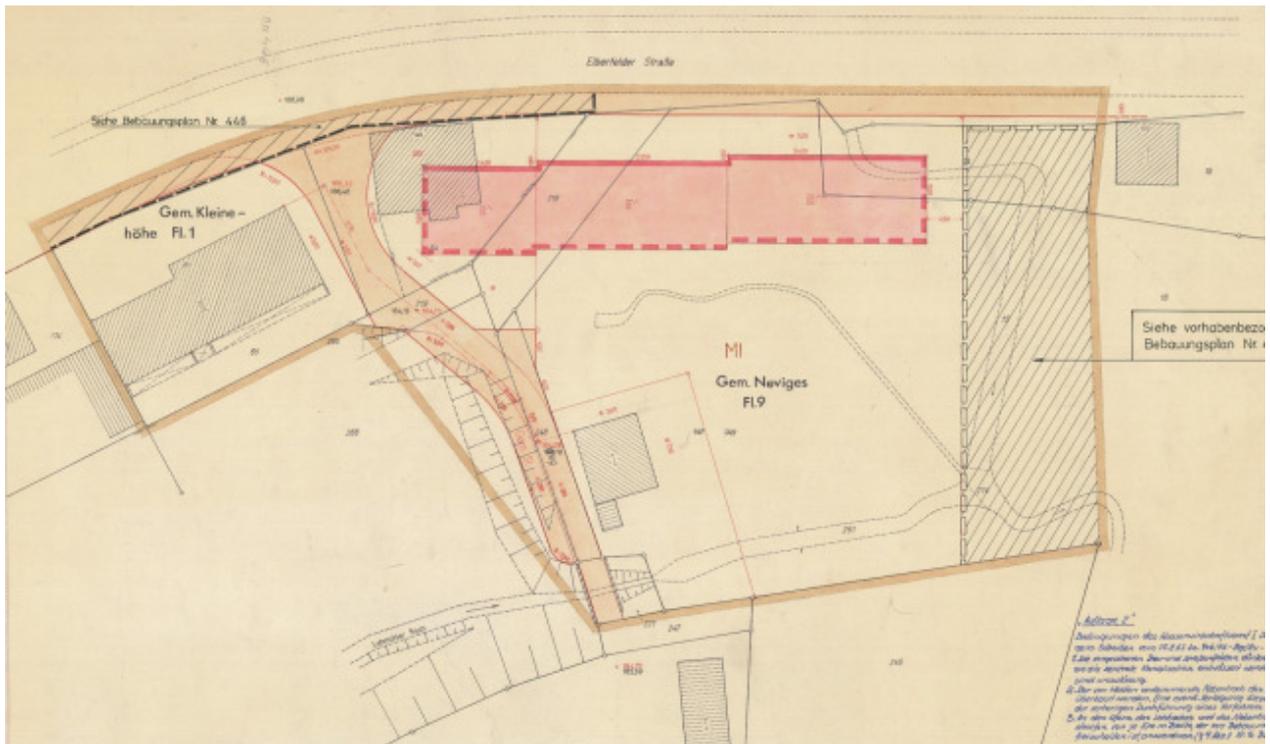


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 407 – Elberfelder Straße -

4. Bestand

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 407 – Elberfelder Straße – befindet sich derzeit keine Bebauung. Die Fläche ist weitgehend eine Brachfläche mit Ruderalvegetation. In Teilbereichen befinden sich die Bachläufe des Lohbachs und des Hombachs. An der Elberfelder Straße schließt sich südlich eine Bebauung mit dreigeschossigen Wohngebäuden an. Nördlich befindet sich eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern (Bebauungsplan Nr. 447 – Am Lohbach). Westlich schließt sich ein weiteres Wohngebäude an. Im Geltungsbereich verläuft ein Erschließungsweg für dieses Wohngebäude und das dahinter liegende Schützenhaus.

Durch das Grundstück verläuft ein Hauptentwässerungskanal. Der Kanal wird bleibt außerhalb der überbaubaren Flächen und wird mit einem Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

5. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Velbert beabsichtigt jetzt auf der städtischen Fläche Wohngebäude durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBAU GmbH errichten zu lassen, die temporär für Flüchtlinge genutzt werden sollen.

Zur Realisierung der geplanten Bebauung sollen nun zwei Baukörper in Form von insgesamt sieben Reihenhäusern errichtet werden. Da das im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Bauwerk nur teilweise tatsächlich nutzbar ist, soll ein zweiter Baukörper im rückwärtigen Teil des Grundstücks errichtet werden. Der Bachlauf entlang der Elberfelder Straße kann auf diese Weise erhalten werden. Die Zufahrt zum Schützenhaus soll an den südlichen Rand des Grundstücks verlegt werden und wird gleichzeitig zu Erschließung der hinteren Gebäude und der Stellplätze dienen

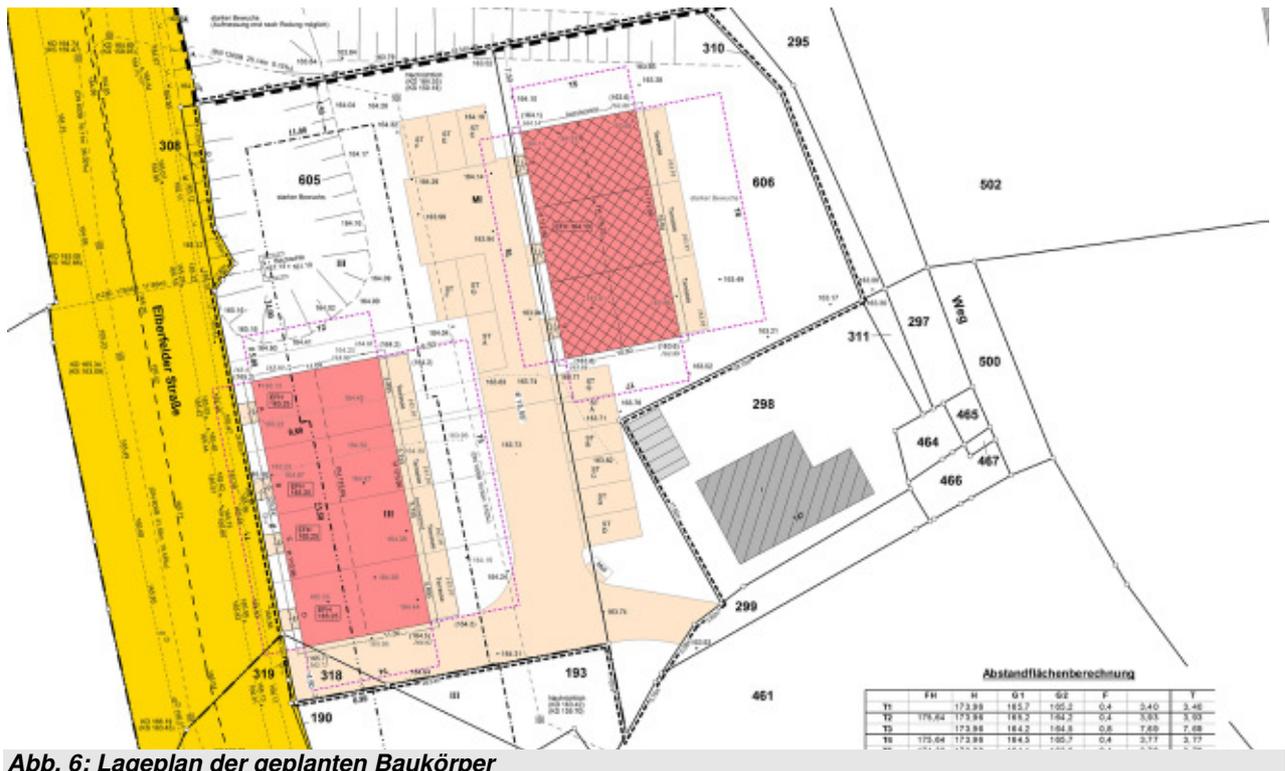


Abb. 6: Lageplan der geplanten Baukörper

6. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird, anstelle des vorhandenen Mischgebiets, ein allgemeines Wohngebiet (WA). Zulässig ist eine dreigeschossige Bebauung mit Satteldach. Die Firstrichtung ist parallel zur Elberfelder Straße festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in die Umgebungsbebauung einfügt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Bebauungsplan ausgeschlossen, da diese Einrichtungen durch ihre übliche Inanspruchnahme von Flächen und induzierten Verkehre für das Wohngebiet städtebaulich nicht verträglich wären.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und durch eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Obergrenzen festgesetzt. Das entspricht den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im WA-Gebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt. Die Baugrenzen bilden zwei Baufelder, eines entlang der Elberfelder Straße und ein weiteres, mit Versatz, in der zweiten Reihe. Damit passt sich die Bebauung an den bestehenden Bachlauf des Hombachs mit seiner Böschung an, der teilweise entlang der Elberfelder Straße verläuft.

6.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Parallel zur Elberfelder Straße. Mit ca. 20m Abstand, verläuft ein Hauptentwässerungskanal der Technischen Betriebe Velbert AöR (TBV). Die Fläche wird mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der TBV festgesetzt.

6.4 Festsetzungen zum Erhalt von Bepflanzungen und Gewässern

Die Flächen der Bachläufe des Hombachs und des Lohbachs mit ihren Böschungsbereichen sollen langfristig erhalten werden. Daher werden die Flächen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. Nr. 25 (b) als Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt mit dem Ziel der dauerhaften Erhaltung der Bachläufe und deren Randbepflanzung.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Elberfelder Straße. Der vorhandene Weg zur Erschließung der hinterliegenden Anwohner und des Schützenhauses wird an die südliche Grundstücksgrenze verlegt und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Von dieser Erschließung erfolgt die verkehrliche die Erschließung der Baufenster und der notwendigen Stellplätze. Weitere Zufahrten von der Elberfelder Straße werden ausgeschlossen

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die Bushaltestelle „Panoramabad“ in etwa 130 m Entfernung mit den Buslinien 627 und 647 gut. Die S-Bahn-Haltestellen Velbert-Neviges und Velbert-Rosenhügel befinden sich etwa einen Kilometer entfernt und damit ebenfalls in ca. 15 Minuten fußläufig zu erreichen.

11. Immissionen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Dabei sind Gebiete so zuzuordnen, dass einerseits schädliche Einwirkungen auf Wohngebiete so weit wie möglich vermieden werden und andererseits die Gewerbegebiete noch entsprechend ihrer allgemeinen Zweckbestimmung genutzt werden können. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes sind der Bestand und die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen von Bedeutung.

11.1 Verkehrslärm

Im vorliegenden Fall werden Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr an der Elberfelder Straße verursacht. Die Elberfelder Straße ist als Landesstraße L 427 klassifiziert und befindet sich im Bereich des Bebauungsplans innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Laut Straßeninformationsdatenbank des Landesbetriebs Straßenbau beträgt die tägliche Verkehrsbelastung in dem Straßenabschnitt 7136 Kfz/Tag. Anhand der DIN 4109 erfolgt die Einstufung in Lärmpegelbereiche anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels. Dazu wurden die Mittelungspegel anhand des Nomogramms der DIN 4109, Bild 1 für Gemeinde- und Hauptstraßen ermittelt und in einer Lärmkarte dargestellt.

Es zeigt sich, dass aufgrund der einwirkenden Verkehrsgerausche von einem vorbelasteten Gebiet gesprochen werden muss, da die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau überschritten werden.

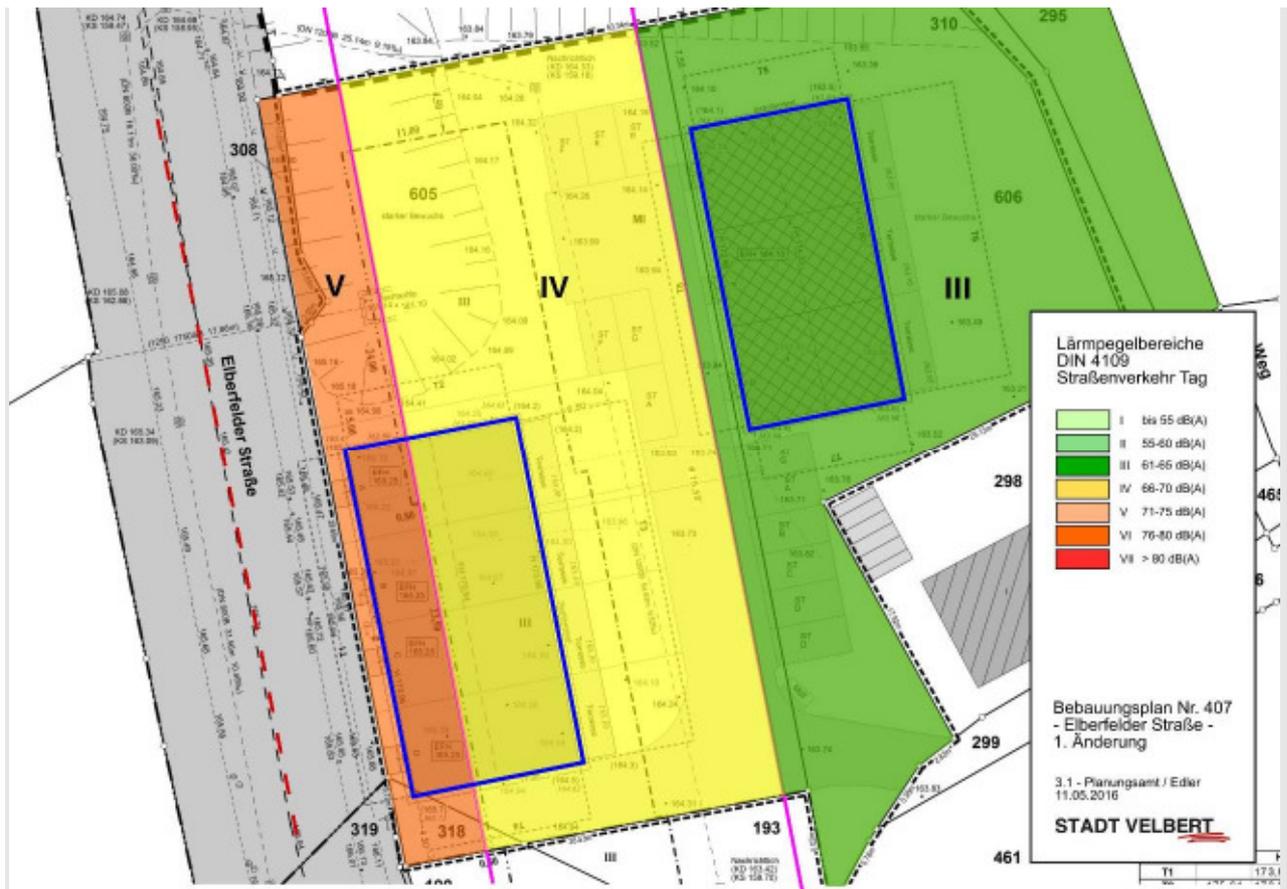


Abb. 7: Lärmpegelbereiche für den Straßenverkehr (Tag)

In Abhängigkeit vom einwirkenden Außenlärm sind zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dazu werden in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen R'w,res in dB (A)	Erforderliches Schalldämmmaß für Büroräume und ähnliches R'w,res in dB (A)
(I)	30	-
(II)	30	30
(III)	35	30
(IV)	40	35
(V)	45	40
(VI)	50	45

Auszug aus der DIN 4109 (Tabelle 8)

Bei der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist eine ausreichende und schallgeschützte Belüftung, gemäß VDI 2719, der Schlaf- und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen IV und V sicherzustellen. Es wird bei der Grundrissgestaltung empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen auch abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Durch diese Bestimmung wird erreicht, dass möglicherweise bei der Planung der einzelnen Vorhaben geeignetere Maßnahmen als die zunächst festgesetzten zur Anwendung kommen können. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

11.2 Schützenhaus

Östlich des Plangebiets befindet sich das Schützenhaus des Hardenberger Schützenvereins 1656 e.V. Das Schützenhaus verfügt über zwei Schießstände, einem Schießstand mit einer 25m-Bahn für großkalibrige Waffen und einem mit einer 50m-Bahn für Kleinkaliber.

Die Lärmimmissionen des Schützenhauses wurden zum Bebauungsplan Nr. 447 – Am Lohbach – untersucht. Mit dem Baugebiet „Am Lohbach“, das nördlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzt, rückten Wohnhäuser an das Schützenhaus heran. Durch die damals noch offenen Schießstände konnten die erforderlichen Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete dort nicht eingehalten werden. Daher wurden, durch den Vorhabenträger, auf Grundlage des Schallgutachtens Maßnahmen zum Schallschutz am Schützenhaus umgesetzt.

Dabei wurde die 25m-Bahn vollständig schallschutzhemmend eingehaust und die 50m-Bahn teilweise. Durch diese Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte im WA-Gebiet „Am Lohbach“ deutlich unterschritten. Maßgeblich für das Schallgutachten waren die Immissionspunkte der Siedlung in ca. 80 m Abstand zum Schützenhaus. Mit der geplanten Bebauung im Bereich dieses Bebauungsplans sollen Wohngebäude in ca. 65 m Abstand entstehen. Damit verringert sich der Abstand zum Schützenhaus geringfügig, allerdings werden die Schießbahnen in dieser Richtung zusätzlich noch durch das Vereinsgebäude abgeschirmt. Durch die vollständige Einhausung der 25 m-Bahn kann daher davon ausgegangen werden dass, auch die für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 407 – Elberfelder Straße – 1. Änderung die erforderlichen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Eine weitere mögliche Lärmquelle am Schützenhaus ist die Außenterrasse der Gastronomie. Für die Außengastronomie liegt keine Konzession für den Betrieb nach 22:00 Uhr vor, so dass nicht von einer Beeinträchtigung der Wohnbebauung in den empfindlichen Nachtstunden auszugehen ist.

12. Altablagerungen

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann weist keine Altlastenflächen oder Altstandorte aus. Die Recherche in den Bauakten hat ergeben, dass seit dem Jahr 1900 dort keine baulichen Anlagen vorhanden waren und auch keine gewerbliche Nutzungen erkennbar waren.

Es gibt Hinweise zu einer Anschüttung auf dem Grundstück aus den 60er und 70er Jahren, die vermutlich im Zusammenhang mit dem Bau eines Entwässerungskanals in dieser Zeit entstanden.

13. Natur und Landschaft

Die durch den Bebauungsplan Nr. 407 1. Änderung betroffenen Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 407 weist die gesamte Fläche im Geltungsbereich der 1. Änderung als Mischgebiet (MI) aus. Der Bereich ist bereits durch langjährige Nutzungseinflüsse geprägt. Die Bodenverhältnisse sind durch Aufschüttungen, Versiegelungen, und sonstige anthropogene Einflüsse deutlich verändert, teilweise mit Ruderalvegetation bewachsen.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft der Hombach mit einem etwa drei Meter hohen Böschungsrand. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich der Bachlauf des Lohbachs. Die Bachläufe mit ihrer Uferböschung werden im Bebauungsplan als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) festgesetzt. Zu den Baugrenzen werden Abstände zu den Böschungsoberkanten von 3,00 m, im Bereich des hinteren Gebäuderiegels von 4,44 m eingehalten. Von den Stellplätzen wird ein Abstand zur Böschungsoberkante von 4,00 m eingehalten.

Anstelle des Mischgebiets soll die restliche Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, dadurch verringert sich der maximal mögliche Versiegelungsgrad gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.

Das Internet-Fachinformationssystem @LINFOS weist keine Vorkommen „planungsrelevanter Arten“ in der Umgebung des Geltungsbereiches oder ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG aus. Es sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder zu erwarten. Da in der Umgebung des Plangebietes weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden sind, kann von der Verträglichkeit des Bauleitplans mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete ausgegangen werden.

Für die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaftsbild weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf.

Bei Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung verursacht. Auch erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen oder Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht prognostiziert.

14. Ver- und Entsorgung

14.1 Versorgung

Die Flächen im Geltungsbereich können durch die vorhandenen Leitungen der örtlichen Versorgungsträger in der Elberfelder Straße an die Versorgungsnetze angeschlossen werden. Vorhandene Versorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans der hinterliegenden Grundstücke sind durch den Investor zu sichern oder in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

14.2 Entsorgung

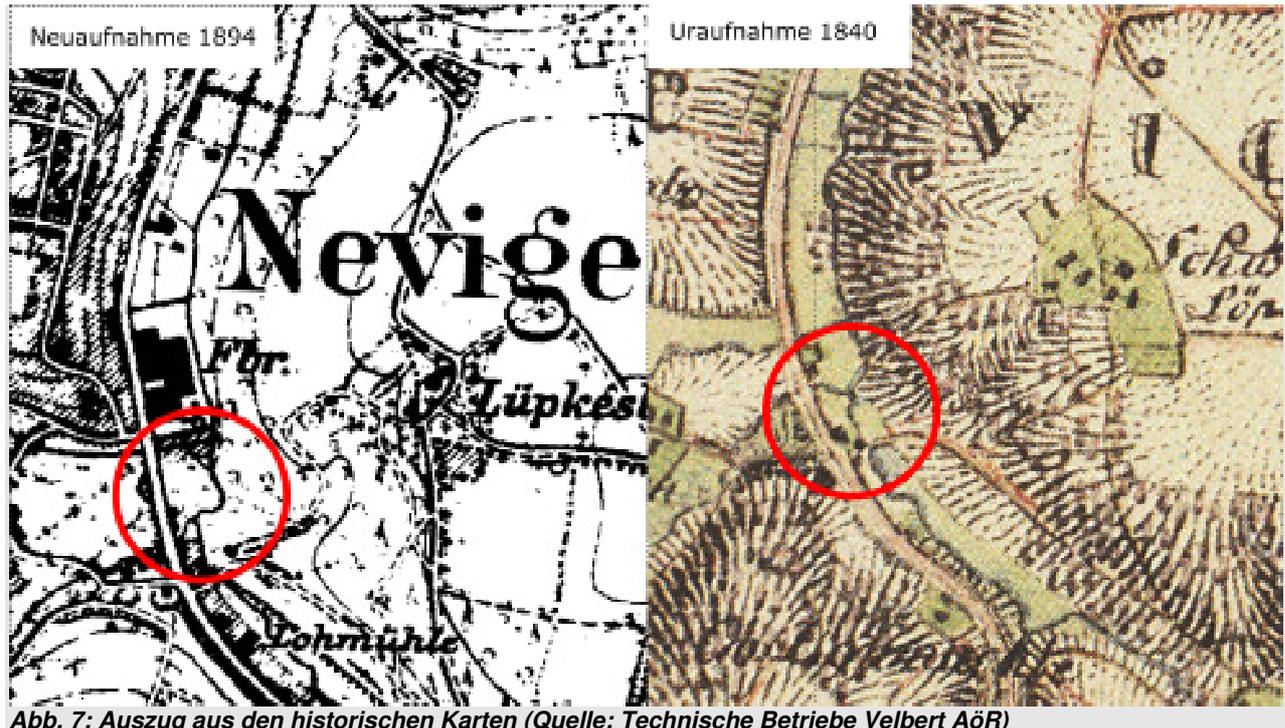
Die Grundstücke werden im Trennsystem entwässert. Über den vereinfachten Nachweis nach BWK M3 kann der hydraulische und stoffliche Nachweis erbracht werden. Die Einleitung von Regenwasser in den Hombach erfolgt ungedrosselt. Das Schmutzwasser wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Die Stichstraße ist nicht behandlungspflichtig, da nur der Anliegerverkehr von 7 Reihenhäusern anfällt.

Die geplante Bebauung am Hombach wurde im Vorfeld mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung sind Objekte bekannt, die dem Denkmalschutz oder der Denkmalpflege unterliegen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden hat das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland auf die Bezeichnung „Lohmühle“ in historischen Karten hingewiesen. Zur Beurteilung der Situation wird die Ermittlung der genauen Lage der Lohmühle und Daten zur Geschichte der Lohmühle gefordert.

Die Neuaufnahme von 1894 verortet den Namen „Lohmühle“ grob im Bereich zwischen der Elberfelder Straße und der Hoflage Lüpkesberg, südlich des Plangebiets. Der Verlauf des Lohbachs ist in den historischen Karten ebenfalls dokumentiert.



In der Uraufnahme von 1840 wird die Bezeichnung „Lohmühle“ nicht verwendet, allerdings ist in dem Bereich des heutigen Regenrückhaltebeckens ein Teich, mit Gebäuden am nördlichen Auslauf, verzeichnet. Nach Auswertung der historischen Karten und Luftbilder ist das einzige bestehende Gebäude, das in diesem Bereich unmittelbar am Lohbach errichtet wurde, das Gebäude Elberfelder Straße 147. Aus den Bauakten geht hervor, dass für das Gebäude im Jahr 1900 eine Baugenehmigung als Neubau eines „Ökonomiegebäudes“ mit der Bezeichnung „Lohmühle“ beantragt wurde. Das Haus wurde als Wohnhaus genutzt. Ein Vorgängergebäude an dieser Stelle ist nicht bekannt. Das Gebäude wurde, insbesondere in der 1960er Jahren, mehrfach verändert und erweitert. Auch die Anordnung der Fenster und die Fassade wurden verändert.

In den historischen Lageplänen ist zwischen diesem Gebäude und der Elberfelder Straße ein weiteres Bestandsgebäude verzeichnet, das in einem Plan von 1904 bereits als abgebrochen verzeichnet ist. Ob es sich dabei um ein altes Mühlengebäude handelte ist nicht bekannt aber wahrscheinlich, in den historischen Karten ist dort ein zweiter Auslauf aus dem oberhalb gelegenen Teich dargestellt.

Die Fläche des Teichs ist heute Teil des Regenrückhaltebeckens des Bergisch-Reinischen Wasserverbands. Im Bereich des früheren zweiten Auslaufs und des Gebäudes wurde in den 1960er Jahren eine Hauptentwässerungsleitung mit einem Durchmesser von 1200 mm verlegt. Damit haben auf dem Gelände bereits weitgehende Eingriffe in den Boden stattgefunden. Es ist nicht davon auszugehen, dass dort noch Gebäudereste im Boden vorhanden sind.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird vorsorglich hingewiesen.

16. Spielflächennachweis

In direkter Nähe befindet sich der Spiel- und Bolzplatz Elberfelder Straße / Homberger Weg.

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 Vor-

haben 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 Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 407 – Elberfelder Straße – 1. Änderung – erfolgte am 11.02.2016 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert und wurde am 08.06.2016 im Amtsblatt der Stadt Velbert bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 407 – Elberfelder Straße – wurden die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange online bzw. mit Schreiben am 24.05.2016 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 29.06.2016 Stellung zu nehmen

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Amprion	06.06.2016	
(2)			
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)	22.06.2016	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr -	16.06.2016	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung	16.06.2016	
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung	16.06.2016	
(2)	<u>NUR GEHNEHMIGUNGSPFLICHIGE ANLAGEN</u>		
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)		
(2)			
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	27.05.2016	
(2)			
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement	31.05.2016	
(2)			
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH		
(2)			
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal		
(2)			
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -		
(2)			
(1)	Erzbistum Köln		
(2)			
(1)	Essener Verkehrs -AG		
(2)			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt		
(2)			

(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	25.05.2016		
(2)				
(1)	Industrie- und Handelskammer		07.06.2016	
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		29.06.2016	
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	14.06.2016		
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	23.06.2016		
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rhein-land -		23.06.2016	
(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH			
(2)				
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	25.05.2016		
(2)				
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -			
(2)				
(1)	RWW	25.05.2016		
(2)				
(1)	Spar und Bauverein eG Velbert			
(2)				
(1)	Stadt Essen			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen	24.05.2016		
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus	14.06.2016		
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal	25.05.2016		
(2)				

(1)	Stadt Wülfrath			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	31.05.2016		
(2)				
(1)	Thyssengas GmbH	24.05.2016		
(2)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH	07.06.2016		
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Westnetz GmbH Dokumentation Dortmund	30.05.2016		
(2)				
(1)	Westnetz GmbH Bereich Transportnetz Gas			
(2)				
(1)	Westnetz GmbH Regionalzentrum Recklinghausen			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	17.06.2016		
(2)				

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Dieser Entwurf ist Grundlage für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

2.3 Zusammenfassung der Stellungnahmen

Nr.: 1	Stellungnahme zur		Datum
Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf	×	frühzeitigen Beteiligung	07.06.2016
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
<p>Die IHK hat grundsätzlich gegen die Aufhebungssatzung und die Inhalte der 1. Änderung nichts einzuwenden. Wir weisen aber auf Folgendes hin:</p> <p>Die neue Wohnnutzung rückt an das Schützenhaus heran. Unseres Wissens nach gibt es im Schützenhaus eine Gaststätte. Wie wir Kapitel 11 „Immissionen“ der Begründung entnehmen können, wird im Rahmen einer Lärmimmissionsbetrachtung nur auf Verkehrslärm abgestellt, nicht aber auf Gaststättenlärm. Es sollte daher geprüft werden, ob auch Gaststättenlärm in die Lärmbetrachtung eingestellt werden muss. Das kann dann der Fall sein, wenn die Gaststätte beispielsweise eine Genehmigung für Außengastronomie hat, die über 22:00 Uhr hinausgeht. Wir bitten diesbezüglich um Aussagen in der Begründung.</p>			
Prüfung:			
<p>Die Gaststätte im Schützenhaus verfügt über eine Gastronomie, die auch eine Außenterrasse hat. Für die Außengastronomie gibt es keine Konzession, die über 22:00 Uhr hinausgeht. Zu den Lärmimmissionen durch das Schützenhaus, insbesondere zum Betrieb der Schießanlage, wird in der Begründung eingegangen. Die Aussage zur Außengastronomie wird in die Begründung aufgenommen.</p>			
Ergebnis:			
Der Stellungnahme wird gefolgt.			

Nr.: 2	Stellungnahme zur		Datum
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	×	frühzeitigen Beteiligung	23.06.2016
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
<p>Das Plangebiet liegt im Bereich der Aue des Lohbaches und des Hombachs sowie der westlichen Hangkante zur Hochfläche.</p> <p>Auf historischen Karten ist hier die Lohmühle verortet. Nähere Informationen zu dieser Mühle liegen dem Fachamt nicht vor. Es ist zurzeit auch nicht abschließend zu beurteilen, wo die Lohmühle genau lag.</p> <p>Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.</p>			

Im vorliegenden Fall ist zunächst eine Ermittlung zur genauen Lage der Lohmühle und Daten zur Geschichte der Lohmühle durch Sie zu veranlassen. Dazu gehören Kartierungen wie das Urkataster und Archivalien, z.B. im Stadtarchiv.

Nach Vorliegen der Ergebnisse dieser Ermittlungen kann eine Konkretisierung der archäologischen Situation erfolgen und das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

Prüfung:

Die Neuaufnahme von 1894 verortet den Namen „Lohmühle“ grob im Bereich zwischen der Elberfelder Straße und der Hoflage Lüpkesberg, östlich des Plangebiets. Der Verlauf des Lohbachs ist in den historischen Karten ebenfalls dokumentiert. In der Uraufnahme von 1840 wird die Bezeichnung „Lohmühle“ nicht verwandt, allerdings ist in dem Bereich des heutigen Regenrückhaltebeckens ein Teich mit Gebäuden am Auslauf verzeichnet. Nach Auswertung der historischen Karten und Luftbilder ist das einzige bestehende Gebäude, das in diesem Bereich unmittelbar am Lohbach errichtet wurde, das Gebäude Elberfelder Straße 147. Aus den Bauakten geht hervor, dass für dieses Gebäude im Jahr 1900 eine Baugenehmigung als Neubau eines „Ökonomiegebäudes“ mit der Bezeichnung „Lohmühle“ beantragt wurde. Das Haus wurde als Wohnhaus genutzt. Ein Vorgängergebäude an dieser Stelle ist nicht bekannt. Das Gebäude wurde, insbesondere in der 1960er Jahren, mehrfach verändert und erweitert. Auch die Anordnung der Fenster und die Fassade wurde verändert.

In den historischen Lageplänen ist zwischen diesem Gebäude und der Elberfelder Straße ein weiteres Bestandsgebäude verzeichnet, das in einem Plan von 1904 bereits als abgebrochen gekennzeichnet ist. Ob es sich dabei um ein altes Mühlengebäude handelte ist nicht bekannt aber möglich, in den historischen Karten ist dort ein zweiter Auslauf aus dem oberhalb gelegenen Teich dargestellt.

Die Fläche des Teichs ist heute Teil des Regenrückhaltebeckens des Bergisch-Rheinischen Wasserverbands. Im Bereich des früheren zweiten Auslaufs und des Gebäudes wurde in den 1960er Jahren eine Hauptentwässerungsleitung mit einem Durchmesser von 1200 mm verlegt. Damit haben auf dem Gelände umfangreiche Eingriffe in den Boden stattgefunden. Es ist nicht davon auszugehen, dass dort noch Gebäudereste im Boden vorhanden sind.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden daher durch die Planung nicht berührt.

Ergebnis:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der mögliche Standort der „Lohmühle“ im Plangebiet wurde recherchiert und in der Begründung dokumentiert. Auf die Paragraphen 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.

Nr.: 3	Stellungnahme zur		Datum
Kreis Mettmann	×	frühzeitigen Beteiligung	29.06.2016
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Untere Wasserbehörde: keine Bedenken

Untere Immissionsschutzbehörde: keine Bedenken

Untere Bodenschutzbehörde: keine Bedenken

Kreisgesundheitsamt:

Das Plangebiet der 1. Änd. des BP Nr. 407 befindet sich, wie auch unter dem Punkt 11 „Immissionen“ der Hinweise zur Planung aufgeführt, angrenzend an die stark befahrenen Elberfelder Straße, sodass von einer hohen Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes auszugehen ist.

Laut eigener Abschätzung anhand der Diagramme A.2 der DIN 18005-1 (da in den Hinweisen zur Planung keine Aussagen zur Höhe der im Plangebiet auftretenden Beurteilungspegel tags und nachts getroffen worden sind) werden an dem zur Elberfelder Straße nächstgelegenen Baufenster Beurteilungspegel von bis zu ca. 71 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 für allg. Wohngebietes werden demnach entlang der Elberfelder Straße um bis zu 16 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts massiv überschritten. In diesen Bereichen des Plangebietes sind gesunde Wohnverhältnisse daher nur sehr eingeschränkt gegeben.

Laut den Hinweisen zur Planung sollen im Plan zeichnerische und textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz erfolgen. So sollen zum einen die Lärmpegelbereiche III – V gemäß DIN 4109 im Plan dargestellt und textlich festgesetzt werden, dass für Schlaf- und Kinderzimmer mit Ausrichtung zur Elberfelder Straße in den Lärmpegelbereichen IV und V schallgedämmte evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 notwendig sind.

Ein konkreter Planentwurf einschließlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzung lag den Planunterlagen allerdings nicht vor.

Insbesondere auch aufgrund der massiven nächtlichen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte, wird zusätzlich zu den zuvor genannten passiven Schallschutzmaßnahmen Seitens des Gesundheitsamtes empfohlen, eine optimierte Grundrissgestaltung der Gebäude verbindlich im Plan festzusetzen, sodass Schlaf- und Aufenthaltsräume aber auch mögliche Balkone auf der von der Elberfelder Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden müssen.

Weiterhin sollte die Maßgabe schallgedämmte, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlaf – und Kinderzimmer vorzusehen auch für die seitlichen Gebäudedefassaden des unmittelbar an der Elberfelder Straße gelegenen Baufensters gelten.

Prüfung:

Im Bebauungsplan werden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 dargestellt und in den Lärmpegelbereichen IV und V werden für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2716 textlich festgesetzt. Dies gilt grundsätzlich für alle Fassaden in den betroffenen Schallpegelbereichen.

Auf eine optimierte lärmabgewandte Grundrissgestaltung wird in der Begründung hingewiesen. Für eine verbindliche Festsetzung der Grundrissgestaltung bestehen, zusätzlich zu den genannten Festsetzungen zum Lärmschutz, keine hinreichenden gesetzlichen Grundlagen.

Ergebnis:

Der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wird soweit gefolgt, dass im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 dargestellt und in den Lärmpegelbereichen IV und V für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2716 textlich festgesetzt werden.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 22.03.2016 am 12.04.2016 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Das Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Begründung als Anlage beigefügt.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Dieser Entwurf ist Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

3.3 Zusammenfassung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung

Nr.: 1	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	12.04.2016
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
Der Anreger regt an, die Bachverläufe auch im neuen Plan darzustellen, da dann für jeden ersichtlich wäre, dass diese nicht überbaut werden sollen.			
Prüfung:			
Die Bachläufe mit den Böschungsbereichen werden im Bebauungsplan als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzt.			
Ergebnis:			
Der Stellungnahme wird gefolgt.			

Nr.: 2	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	12.04.2016
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
Ein Anreger weist darauf hin, dass der im derzeit gültigen Bebauungsplan dargestellte Verlauf des mittleren Baches im Änderungsplan nicht zu erkennen sei und erkundigt sich, ob dieser eventuell verrohrt, verlegt, oder überhaupt nicht mehr vorhanden sei.			
Prüfung:			
Bei dem dargestellten Bachlauf in alten Bebauungsplan handelt es sich wahrscheinlich um die Reste des zweiten Auslaufs des oberhalb gelegenen ehemaligen Teichs (s.a. Kap. 11). In den 1960er Jahren wurde in diesem Verlauf ein Hauptentwässerungskanal mit einem Durchmesser von 1200mm errichtet, so dass dieser ehemalige Bachlauf nicht mehr vorhanden ist.			
Ergebnis:			
Dem Hinweis wird gefolgt.			

Nr.: 3	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	12.04.2016
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
Die Anwohner eines an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes berichten, dass sie vor kurzem erst in einen Sichtschutz zum Plangebiet hin investiert hätten. Nach den ihnen vorliegenden Informationen solle die Erschließungsstraße direkt neben ihrem Grundstück und dann auch noch erhöht verlaufen, so dass der Sichtschutz nicht mehr wirksam vor Blicken schütze. Auf jeden Fall solle jedoch das Gelände sicher abgefangen werden, damit die Erde nicht auf ihr Grundstück rutscht.			
Prüfung:			
Die Ausführung der Straßenplanung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.			
Ergebnis:			
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Nr.: 4	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	12.04.2016
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
Mehrere Anreger weisen darauf hin, dass die vorgesehene Zufahrt ins Plangebiet sehr unübersichtlich in einer Kurve und das benachbarte Haus Elberfelder Straße 149 sehr nah an der Straße liege.			
Prüfung:			
Die Bedenken wurden der Straßenverkehrsbehörde zur Kenntnis gegeben. Fall erforderlich, wird die Anbringung eines Spiegels gegenüber der Zufahrt angeordnet.			
Ergebnis:			
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			

Nr.: 5	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	12.04.2016
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
Ein Anreger befürchtet, dass, wenn die Eingänge der neuen Häuser zur Straßenseite hin gebaut würden, z. B. Kinder direkt von dort auf die Straße laufen könnten. Aus den Reihen der Anwesenden wird vorgeschlagen, dass für diesen Fall Barrieren in Form von Metallstangen auf dem Bürgersteig errichtet werden könnten.			
Prüfung:			
Die Anordnung von Hauseingängen zur Straße ist bei einer straßenbegleitenden Bebauung, auch an viel befahrenen Straßen, die Regel. Die Aufstellung von Barrieren ist nicht Inhalt des Bebauungs-			

plans sondern liegt in der Verantwortung des Straßenbaulastträgers und der Straßenverkehrsbehörde.

Ergebnis:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.: 6	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	12.04.2016
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Eine Anwesende bittet darum, die Planstraße zumindest so breit zu bauen, dass Begegnungsverkehr möglich ist.

Prüfung:

Die Planstraße ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen 4,58 m und 4,96 m breit. Der Begegnungsverkehr PKW/PKW ist damit möglich.

Ergebnis:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Nr.: 7	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	12.04.2016
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Der Anreger schlägt vor, die Ausfahrt aus dem Plangebiet nach links zu untersagen und nur das Rechtsabbiegen zu erlauben. An dem etwa 100 Meter entfernt liegenden Kreisverkehr könnte man dann ja in die Gegenrichtung fahren ohne wenden zu müssen.

Prüfung:

Bei dem Vorschlag handelt sich um eine straßenverkehrsbehördliche Anordnung, die nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt wird.

Ergebnis:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.: 8	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	12.04.2016
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Eine Anwesende berichtet, dass der hintere Teil des Plangebietes aufgeschüttet und von Quellen und Bachläufen durchzogen sei. Daher sei es kein guter, tragfähiger Untergrund für Baumaßnahmen, was Bauwilligen bisher auch immer so mitgeteilt worden war.

Prüfung:
Bekannt sind umfangreiche Erdarbeiten, die in den 1960er-Jahren beim Bau eines Entwässerungskanals durchgeführt wurden. Die Untersuchung des heutigen Baugrunds erfolgt im Auftrag des Bauträgers.
Ergebnis:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen:

- Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.04.2016