



STADT VELBERT

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

**Zum Bebauungsplanentwurf Nr. 453.01
- Gewerbestraße -**

Stand: 27.07.2016

Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der Planung	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Geltungsbereich.....	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan.....	4
3.4	Bebauungspläne	4
4.	Informelle Planungen.....	5
4.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	5
4.2	Vergnügungsstätten	6
5.	Bestand	6
6.	Ziel und Zweck der Planung.....	7
7.	Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB).....	7
7.1	Art der baulichen Nutzungen.....	7
7.2	Maß der baulichen Nutzungen	7
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
7.4	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	8
8.	Erschließung.....	8
9.	Immissionen	8
10.	Altablagerungen.....	10
11.	Natur- und Landschaft.....	10
12.	Ver- und Entsorgung.....	11
13.	Denkmalschutz	12
II.	Umweltbericht	12
III.	Beteiligungsverfahren	12
1.	Aufstellung des Planverfahrens	12
2.	Beteiligung der Behörden	12
2.1	Frühzeitige Beteiligung.....	12
2.2	Beteiligung zum Planentwurf.....	12
2.3	Zusammenfassung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung.....	15
2.4	Zusammenfassung der Stellungnahmen zur Offenlage	20
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	25
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	25
3.2	Auslegung des Planentwurfes.....	25
3.3	Zusammenfassung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung.....	25
3.4	Zusammenfassung der Stellungnahmen zur 1. Offenlage	31
Anlagen		32

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Zwischen der Eisenbahnlinie Velbert – Wuppertal, der Teimbergstraße und der Siebeneicker Straße besteht in Velbert-Neviges eine Mischung unterschiedlichster Nutzungen, die von Wohngebäuden bis zu nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben reicht. Diese Nutzungsmischung ist Resultat der historischen Entwicklung.

Für das Gebiet begrenzt durch Gewerbestraße im Westen, Hardenberger Bach im Norden, Teimbergstraße im Osten und Siebeneicker Straße im Süden besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 453 – Gewerbestraße – vom 30.09.1985. Das Ziel des Bebauungsplans, u.a. die notwendigen Verkehrsflächen für den Ausbau einer Kreisstraße von der Siebeneicker Straße zur Sonnenberger Straße zu sichern, wird nach Aufgabe dieser Planung durch den Kreis Mettmann nicht weiterverfolgt.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.05.2006 bereits einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplans gefasst um die Voraussetzung für eine mögliche Neuordnung des Gebiets zu schaffen.

Aktuell besteht der Bedarf, einen Teilbereich, der derzeit als Verkehrsfläche festgesetzt ist, zu entwickeln. Daher ist der Anlass gegeben, die Bebauungsplanung anzupassen und den Bebauungsplan Nr. 453.01 – Gewerbestraße – aufzustellen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt im Stadtbezirk Neviges, rund einen Kilometer vom Nebenzentrum Neviges entfernt. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden und Westen durch die Gewerbestraße,
- im Osten durch die Teimbergstraße und
- im Süden durch die Siebeneicker Straße.

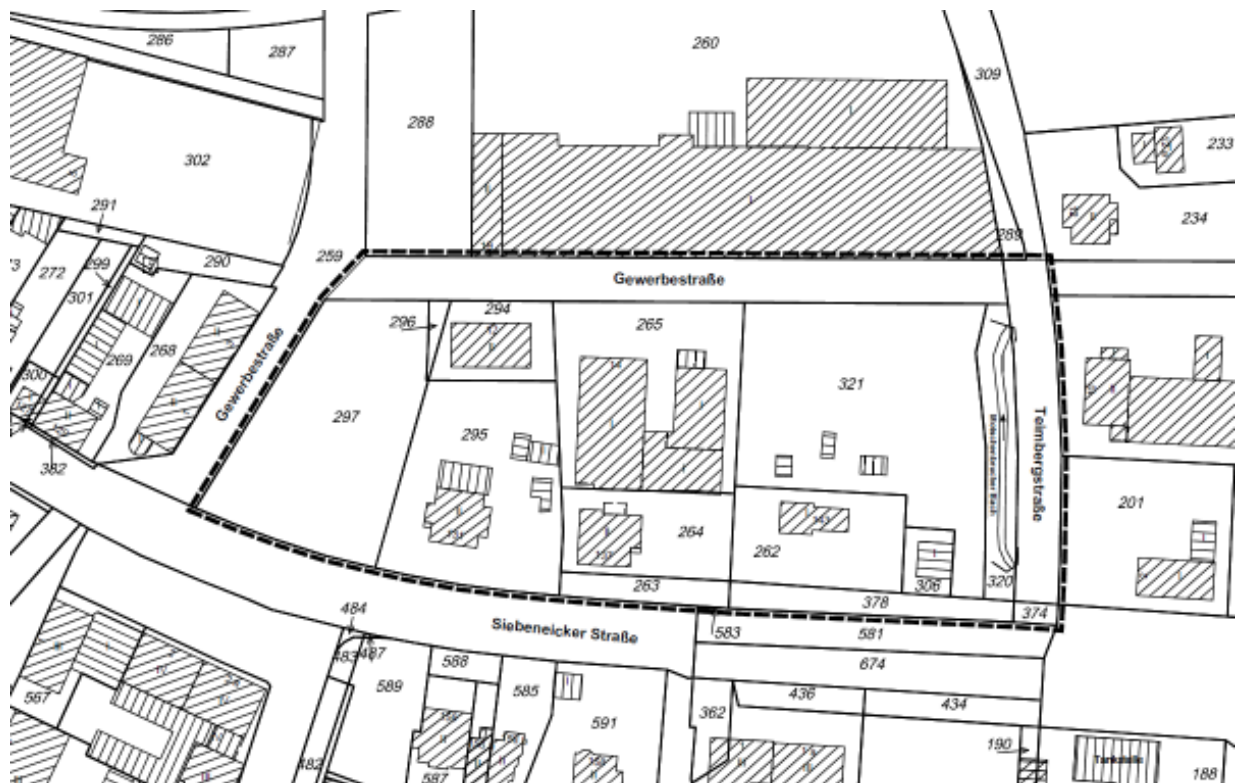


Abb. 1: Geltungsbereich

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Gebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Die angrenzenden Flächen nördlich der Gewerbestraße und östlich der Teimbergstraße werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt. An der Gewerbestraße befindet sich demnach im Flächennutzungsplan ein Übergangsbereich zwischen gewerblicher, teilweise industrieller Nutzung und Wohnen. Die Darstellung als gemischte Baufläche im Bebauungsplan entspricht daher den im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

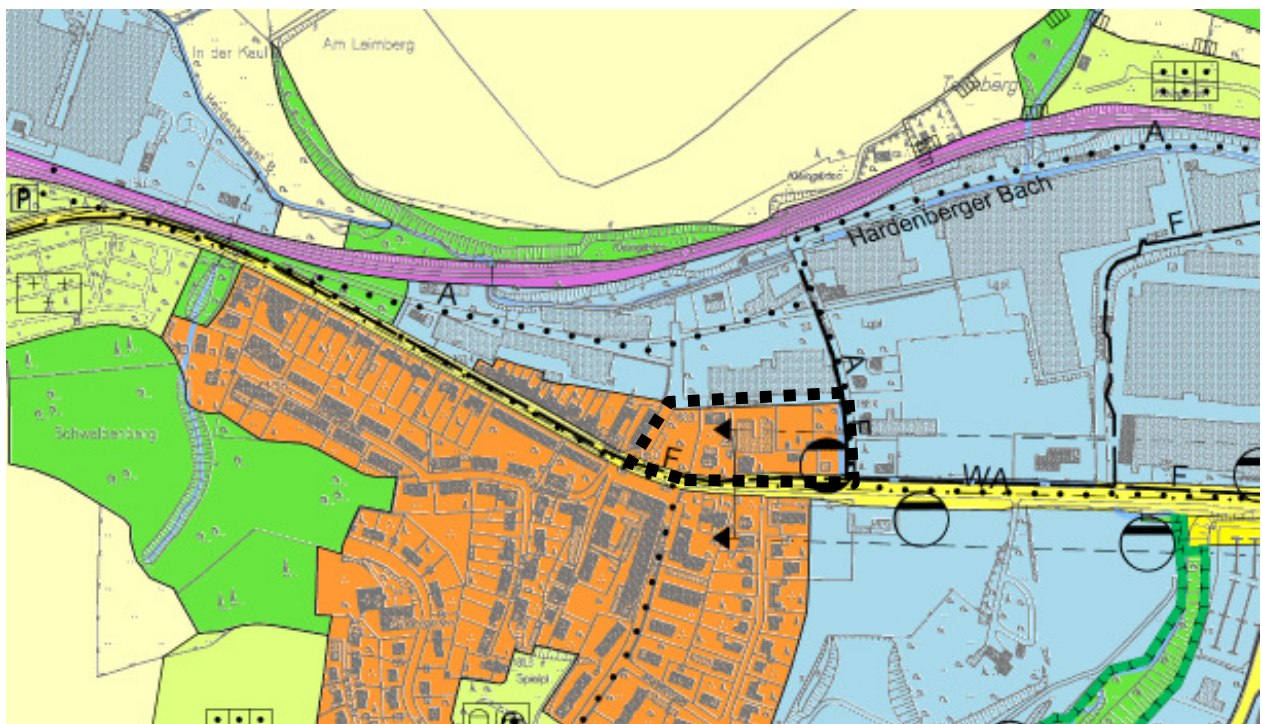


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

3.4 Bebauungspläne

Für das Gebiet begrenzt durch Gewerbestraße im Westen, Hardenberger Bach im Norden, Teimbergstraße im Osten und Siebeneicker Straße im Süden besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 453 – Gewerbestraße – vom 30.09.1985. Das Ziel des Bebauungsplans, u.a. die notwendigen Verkehrsflächen für den Ausbau einer Kreisstraße von der Siebeneicker Straße zur Sonnenberger Straße zu sichern, wird nach Aufgabe dieser Planung durch den Kreis Mettmann nicht weiterverfolgt, so dass auch aus diesem Grund ein planungsrechtliches Verfahren erforderlich ist.

Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 453 – Gewerbestraße -.

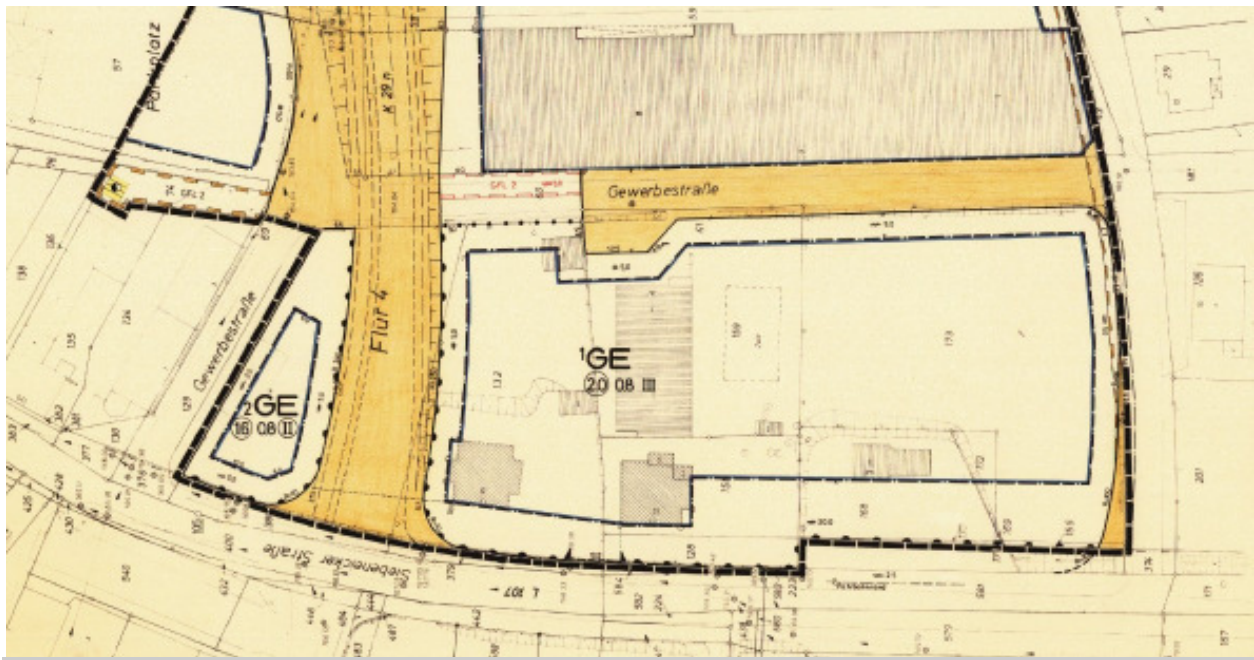


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 453 – Gewerbestraße -

4. Informelle Planungen

4.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ wurde vom Rat der Stadt Velbert am 11.03.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte innerhalb des Stadtgebietes aus. In Verbindung mit den definierten Ansiedlungsleitsätzen für zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente gem. der Velberter Liste bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein Steuerungsinstrument zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit dem Ziel des Schutzes der definierten zentralen Versorgungsbereiche.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs oder Nahversorgungsstandortes. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgegrenzte Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. In Velbert-Neviges wird diese Versorgungsfunktion durch die zentralen Versorgungsbereiche Nebenzentrum Neviges und den Nahversorgungsstandort Rosenhügel abgedeckt.

Die Etablierung von Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt widerspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Auch von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben können negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Aus diesen städtebaulichen Gründen wird im Bebauungsplan innerhalb des Mischgebietes, in dem Einzelhandel nach § 6 (2) Nr. 3 zulässig wäre, Einzelhandel mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die Nahversorgungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung ist durch Nahversorgungsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert.

¹ Büro Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert (2008).

4.2 Vergnügungsstätten

Das Vergnügungsstättenkonzept² wurde vom Rat der Stadt Velbert am 25.11.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

Anlass für die Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption zur planungsrechtlichen Steuerung dieser Nutzungen war eine deutliche Zunahme von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros in den letzten Jahren. Im Zeitraum von 2006 bis 2012 hat sich die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen mehr als verdoppelt. Die Ansiedlung dieser Nutzungen, oftmals in bereits durch eine geringe Nutzungsintensität negativ vorgeprägten innerstädtischen Randlagen, hat dazu geführt, dass sich die städtebauliche Problematik in diesen Lagen noch verschärft hat und ein fortschreitender Trading-Down-Prozess abzulesen ist. Dieser ist gekennzeichnet durch die Verdrängung der Einzelhandelsnutzungen, Leerstände, bodenrechtliche Spannungen, eine geringe Nutzungsqualität und -intensität und eine negative Beeinträchtigung des Stadtbildes. Um eine weitere Fortschreitung des Trading-Down-Prozesses zu verhindern und städtebaulich instabile Lagen zu schützen wurde ein gesamtstädtisches Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeitet, das die Grundlage für die zukünftigen Ansiedlungsmöglichkeiten dieser Nutzungsart und die Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung darstellt.

Die mit dem Vergnügungsstättenkonzept verfolgten städtebaulichen Ziele sind der Schutz der Wohnnutzung, der Schutz der traditionellen Gewerbegebiete und gewerblichen Standorte, der Schutz des Stadt- und Ortsbildes, der Schutz des Bodenpreisgefüges in innerstädtischen Nebenlagen und Gewerbegebieten und der Schutz der sozialen Einrichtungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden Störpotenzialen und den daraus resultierenden negativen städtebaulichen Auswirkungen sowie die Stärkung und der Erhalt der Innenstadtstrukturen durch den Schutz der Angebotsvielfalt.

Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept sind Vergnügungsstätten nur innerhalb des abgegrenzten Bereiches der Haupteinkaufslage Friedrichstraße in den Ober- und Untergeschossen und innerhalb des abgegrenzten Bereiches entlang der Heiligenhauser Straße im Gewerbegebiet Uhlandstraße zulässig. An allen weiteren Standorten im Stadtgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. Eine Ausnahme bilden hier Diskotheken und Festhallen für die eine Einzelfallbeurteilung unter Berücksichtigung der im Vergnügungsstättenkonzept formulierten Kriterien erfolgt. Durch die Umsetzung der Steuerungsziele des Vergnügungsstättenkonzeptes können die negativen städtebaulichen Auswirkungen der Nutzungsart Vergnügungsstätten reduziert und die Störpotenziale minimiert werden. Gleichzeitig bieten die Zulässigkeitsbereiche substanziellen Raum für diese Nutzungsart innerhalb des Stadtgebietes.

Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 zulässig sind. Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten liegt werden diese auf Grundlage der o.g. städtebaulichen Begründung gem. § 1 (5) und (6) BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

5. Bestand

Das Gebiet zwischen Siebeneicker und Straße und der Bahnlinie hat sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts als Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt, das traditionell eng mit Wohnnutzungen verknüpft war. Während sich die Gewerbenutzung überwiegend an der Bahnlinie entwickelt hat, befinden sich entlang der Siebeneicker Straße vermehrt Wohngebäude.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet sich eine sehr heterogene Mischung aus einzelnen Wohngebäuden, Gewerbebetrieben und Freiflächen. Im östlichen Teil befinden sich in geringem Umfang Gärten und entlang der Teimbergstraße verläuft der Motschenbrucher

² Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Velbert, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (Oktober 2014)

Bach in Offenlage. Im westlichen Teil befindet sich auf einem städtischen Grundstück eine Freifläche, die bisher als Verkehrsfläche für die ehemals geplante Kreisstraße festgesetzt war.

6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, das Planungsrecht an den tatsächlichen gewachsenen Bestand anzupassen und für die Flächen, die durch die bestehenden und in der Zwischenzeit überholten Festsetzungen gebunden sind, eine geeignete Entwicklung zu ermöglichen.

Die Fläche liegt im Übergangsbereich zwischen der gewerblichen und industriellen Nutzung nördlich und östlich des Plangebiets und den bestehenden Wohnnutzungen westlich der Gewerbestraße sowie südlich der Siebeneicker Straße.

Mit der Ausweisung als Mischgebiet (MI) soll sowohl der Bestand an Wohn- und Gewerbebauten planungsrechtlich gesichert werden als auch eine moderate Entwicklung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ermöglicht werden.

7. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

7.1 Art der baulichen Nutzungen

Der bestehende Bebauungsplan setzt in dem Geltungsbereich Gewerbeflächen und Verkehrsflächen fest. In dem Gebiet befinden sich bereits Wohngebäude, die auch erhalten werden sollen. Die Fläche befindet sich in einem klassischen Übergangsbereich von Gewerbe- und Wohnflächen. Ziel der Entwicklung ist es, sowohl die Wohnnutzungen als auch die Gewerbenutzungen zu sichern und für beide Nutzungen Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Daher werden die bebaubaren Flächen im Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im MI-Gebiet entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert nicht zulässig.

Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept sind Vergnügungsstätten nur innerhalb des abgegrenzten Bereiches der Haupteinkaufslage Friedrichstraße in den Ober- und Untergeschossen und innerhalb des abgegrenzten Bereiches entlang der Heiligenhauser Straße im Gewerbegebiet Uhlandstraße zulässig. An allen weiteren Standorten im Stadtgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. Daher werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die im MI-Gebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässig wären, ausgeschlossen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 in MI-Gebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im MI-Gebiet ausgeschlossen, da sie aufgrund des Flächenbedarfs und des Emissionsverhaltens und der kleinräumigen Gliederung der Bestandsnutzungen im Geltungsbereich unverträglich sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzungen

In dem MI-Gebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit an den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse im MI-Gebiet wird auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Die bestehenden Wohngebäude im Geltungsbereich haben zwei Vollgeschosse, entlang der Siebeneicker Straße befinden sich Wohngebäude mit zwei bis drei Geschossen, gegenüber der Gewerbestraße auch mit vier Vollgeschossen. Im Altbaubestand haben die Gebäude teilweise höhere Geschosshöhen als in Neubauten. Mit der Begrenzung auf drei Vollgeschosse wird sichergestellt, dass sich neue Gebäude in das bestehende Höhengefüge einfügen.

Mit den festgesetzten Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass eine beugebietstypische und städtebaulich verträgliche Entwicklung von Wohn- und Gewerbebauten im Bestandsgebiet möglich ist.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im MI-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.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde bewusst auf eine weitere Unterteilung der Fläche verzichtet. Die dargestellte Baugrenze umfasst beinahe das gesamte Plangebiet zwischen den Verkehrsflächen. Zur Gewerbestraße wird ein Abstand von 3 m festgesetzt. Zur Siebeneicker Straße als Hauptverkehrsstraße wird, aufgrund der Lärmimmissionen, ein größerer Abstand von 5 m festgesetzt. Im östlichen Teil Richtung Teimbergstraße werden die Baugrenzen mit einem Sicherheitsabstand zur Böschungskante des Motschenbrucher Bachs und zur vorhandenen Gasreglerstation festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird einerseits der Bestand an Wohn- und Gewerbebauten gesichert, auf der anderen Seite ergeben sich sowohl für Gewerbebauten als auch für Wohnbauten neue Möglichkeiten für Neubau und Erweiterungen.

7.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

An der Siebeneicker Straße verläuft eine Ferngasleitung der Tyssengas GmbH. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 8,0 m. Im Bereich der Flurstücke 263 und 378 verläuft die Leitung unmittelbar südlich des Geltungsbereichs. Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wird der Schutzstreifen daher mit einem Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH festgesetzt.

8. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen Gewerbestraße, Teimbergstraße und Siebeneicker Straße gut erschlossen. Die Festsetzungen der Verkehrsflächen sichern den Bestand der Gewerbestraße. Im bisher rechtskräftigen Plan war die Gewerbestraße unterbrochen um für die ehemals geplante Trasse einer neuen Kreisstraße Platz zu machen. Durch den Wegfall der Planung kann die Gewerbestraße in ihrem Bestand gesichert werden.

Die Siebeneicker Straße ist als Landesstraße (L107) klassifiziert und befindet sich entlang des Geltungsbereichs teilweise in der Straßenbaulast des Landesbetriebs Straßenbau NRW. Neue Zufahrten in diesem Bereich werden nicht zugelassen. Allein für das Grundstück Siebeneicker Straße 143 ist die vorhandene bestandsgeschützte Zufahrt zur L107 als unmittelbare Erschließung zugelassen. Für die Nutzung der Zufahrt und des Grundstücks gelten die gesetzlichen Bestimmungen und Beschränkungen des Straßen- und Wegegesetzes NRW. Auf die Beteiligungspflicht bei Nutzungsänderungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW wird hingewiesen. Gemäß § 1 Abs. 3 der Straßenkreuzungsverordnung des Landes NRW wird darauf hingewiesen, dass die Unterhaltung (=Freihaltung) der Sichtfelder als Bestandteil der kreuzenden Straße dem Baulasträger der Straße geringerer Bedeutung unterliegt.

Die Erschließung neuer, noch nicht genutzter Flächen ist über die Gewerbestraße möglich.

Mit dem ÖPNV ist das Plangebiet über die Bushaltestelle „Höfeldstraße“ mit Linien Richtung Neviges-Markt und Velbert-Mitte (ZOB) und Richtung Wuppertal mit Halt am S-Bahnhof Rosenhügel angebunden.

9. 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.

Bei der Planung von Baugebieten zu- und untereinander kommt unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes der Einhaltung von Schutzabständen eine besondere Bedeutung zu. Im Verhältnis zu außerhalb des Plangebiets liegenden Anlagen in Industriegebieten können Abstände von 250 m eingehalten werden. Innerhalb des Plangebiets sind demgegenüber nur Abstände zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnen von 50 m und weniger möglich, so dass bereits unter Bestandgesichtspunkten nur ein sehr eingeschränktes gewerbliches Nutzungsspektrum als Entwicklungsperspektive möglich ist.

Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes sind der Bestand und die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen von Bedeutung. Im vorliegenden Fall werden Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr, die Eisenbahn und die Gewerbebetriebe innerhalb und außerhalb des Plangebiets verursacht. Durch die Schalltechnische Untersuchung³ wurden die Geräuschimmissionen untersucht und prognostiziert, die durch Straßen-, Schienen- und Gewerbeimmissionen im Plangebiet auftreten. Es zeigt sich, dass aufgrund der einwirkenden Verkehrsgerausche von einem teilweise vorbelasteten Gebiet gesprochen werden muss, da die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau teilweise überschritten werden.

In Abhängigkeit vom einwirkenden Außenlärm sind zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dazu sind 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 besonders die Erforderlichkeit einer ausreichenden schallgeschützten Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III-V sicherzustellen.

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.

³ Graner + Partner Ingenieure, Schalltechnisches Planungsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 453.01 – Gewerbestraße –, 17.02.2016

Durch die gewerblichen Nutzungen werden die Mischgebietswerte der TA Lärm unterschritten bzw. eingehalten, wobei die zukünftige Gebäudeordnung noch offen ist, jedoch an den geplanten Baugrenzen von einer Einhaltung der Immissionsrichtewerte für ein Mischgebiet ausgegangen werden kann.

10. Altablagerungen

An der Siebeneicker Straße ist im Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Fläche mit der Nr. 36785/7 Ve (alt: Nr. 7786/8 Ve) einer ehemaligen Tankstelle verzeichnet. Vom Grundstückseigentümer wurde durch die untere Bodenschutzbehörde der Kreisverwaltung die Vorlage einer Gefährdungsabschätzung gefordert, die auch 2005 vorgelegt worden ist. Die festgestellten Bodenverunreinigungen waren nicht so schwerwiegend, dass Sanierungsmaßnahmen hätten eingeleitet werden müssen. Außerdem wurden Bodenbelastungen aus dem ehemaligen Betrieb der Tankstelle im Bereich der noch vorhandenen Tanks und Abscheideranlagen festgestellt, die im Zuge eines späteren Abbruchs der Gebäude saniert werden müssen. Bei derzeitiger Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Für die restlichen Flächen liegt ein Bodengutachten des Büros Santec Fuchs GmbH vor⁴, das anhand einer früheren Rahmenplanung durchgeführt wurde. Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden vor allem in den Bereichen der bekannten Altstandorte, der ehemaligen Gleisanlagen sowie in den Bereichen einer geplanten höherwertigen Folgenutzung (Wohnen, Kinderspielflächen, Grünflächen) Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt.

Im Bereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans wurden an sechs Stellen Rammkernsondierungen durchgeführt. Auf dem Grundstück Gewerbestraße 14, das auch im Altlastenkataster des Kreises Mettmann als Altstandort mit der Nr. 36785/6 Ve (alt: Nr. 7786/28 VE) verzeichnet ist, wurde eine deutliche Beaufschlagung des Untergrunds mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen.

Bei einer Umnutzung dieser Flächen ist die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen und es sind gegebenenfalls weitere Untersuchungen notwendig.

An allen weiteren Untersuchungspunkten im Geltungsbereich wurden keine Belastungen nachgewiesen, die eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch, Boden, und Grundwasser bedingen können.

11. Natur- und Landschaft

Die durch den Bebauungsplan Nr. 453.01 betroffenen Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Mit der Planung kommt die Stadt Velbert in besonderem Maße dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach.

Der Bereich ist bereits durch langjährige Nutzungseinflüsse geprägt. Die Wertigkeiten für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind bereits eingeschränkt. Die Bodenverhältnisse sind teilweise durch Versiegelungen, Überbauung und sonstige anthropogene Einflüsse verändert.

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.

Aus Voruntersuchungen sind einzelne lokale Bodenverunreinigungen bekannt.

⁴ SANTEC Fuchs GmbH, Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 543 – Gewerbestraße -, 2010

Im bisher rechtgültigen Bebauungsplan Nr. 453 – Gewerbestraße – sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 Verkehrsflächen sowie GE-Gebiete festgesetzt. Mit den geplanten Festsetzungen entfällt ein Großteil der festgesetzten Verkehrsflächen. Außerdem wird der mögliche Versiegelungsgrad der Baugebiete durch die Festsetzung als MI-Gebiet im Gegensatz zum bestehenden GE-Gebiet deutlich gesenkt.

Im Osten des Geltungsbereiches wurde entlang der Teimbergstraße der ehemals verrohrte Motschenbrucher Bach offengelegt und wird nun in einem offenen Graben geführt. Im Bebauungsplan wird die Fläche des Bachs einschließlich seiner Böschung als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Erhalt von Gewässern festgesetzt. Um die Böschung zu sichern, wurde die Baugrenze mit einem Mindestabstand von 5 m zur Böschungsoberkante festgesetzt.

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.

12. Ver- und Entsorgung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 543.01 sind durch die vorhandenen Straßen bereits erschlossen und können an das bestehende Versorgungsnetz der örtlichen Versorgungsträger angeschlossen werden.

Die vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich sind zur Entwässerung an die bestehenden Mischwasserkanäle in den anliegenden Straßen angeschlossen.

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Versickerungsfähigkeit wurde mit Versickerungsversuchen in einem hydrogeologischen Gutachten⁵ des Büros Santec Fuchs GmbH untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 eine oberflächennahe Versickerung/Verrieselung im anstehenden Auelehm nicht möglich ist. Eine Versickerung/Verrieselung in den tieferen Untergrund ist aufgrund des stets einzuhaltenden Abstands von 1 m über den höchsten Grundwasserstand nicht möglich.

Langfristig ist geplant mit der Sanierung der Gewerbestraße die vorhandene Entwässerung im Mischsystem auf ein Trennsystem umzustellen um Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt ableiten zu können.

Neubauten sind daher so zu errichten, dass der Anschluss an ein Trennsystem langfristig möglich ist. Bis dahin ist die Ableitung des Niederschlagswassers über den vorhandenen Mischwasserkanal möglich.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Gasreglerstation der Stadtwerke Velbert, die im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt wird.

⁵ SANTEC Fuchs GmbH, Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplanentwurf Nr. 453 – Gewerbestraße-, 2010

13. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Bestehende Bau- oder Bodendenkmale sind durch den Bebauungsplan Nr. 453.01 nicht betroffen.

II. Umweltbericht

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – erfolgt im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 und §13 Abs (3) wird auf einen Umweltbericht verzichtet.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Beschlussfassung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 453 – Gewerbestraße – erfolgte im Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 23.05.2006.

Der Beschluss zur Aufstellung des Teilbebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgte zusammen mit dem Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans am 10.11.2015 im Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 453 – Gewerbestraße – wurden die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange online bzw. mit Schreiben am 25.04.2008 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 28.05.2008 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 24.11.2015 in der Zeit vom 08.12.2015 bis 08.01.2016.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 12.01.2016 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 08.01.2016 Stellung zu nehmen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten Änderungen im Bebauungsplan. Die Grundzüge der Planung werden davon nicht berührt. Die mit (3) gekennzeichneten betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 06.05.2016 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB aufgefordert, zu diesen Änderungen Stellung zu nehmen.

	Behörde	Stellungnahme ohne Anregung vom:	Stellungnahme mit Anregung vom:	
(1)	Amprion			
(2)		08.12.2015		

(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez. 65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)			
(2)		23.12.2015		
(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	17.12.2015		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung			
(2)	<u>NUR GEHNEHMIGUNGSPFLICHIGE ANLAGEN</u>			
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)		14.05.2008	
(2)		15.12.2015		
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf			
(2)		03.12.2015		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)		02.12.2015		
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal	07.05.2008		
(2)		08.01.2016		
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -	30.04.2008		
(2)		02.12.2015		
(1)	Erzbistum Köln t			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf		06.06.2008	
(2)		10.12.2015		
(1)	Industrie- und Handelskammer		20.05.2008	
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		28.05.2008	

(2)			07.01.2016	
(3)			27.05.2016	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -		08.05.2008	
(2)			11.12.2015	
(3)			02.06.2016	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land		07.09.2009	
(2)		03.12.2015		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -	16.06.2008		
(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW	21.05.2008		
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH	20.05.2008		
(2)				
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn	20.05.2008		
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.		28.05.2008	
(2)		07.01.2016		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	29.04.2008		
(2)		14.12.2015		
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -			
(2)			16.12.2015	
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen	06.05.2008		
(2)				
(1)	RWW	28.04.2008		
(2)		05.01.2016		
(1)	Stadt Essen	09.05.2008		
(2)				
(1)	Stadt Hattingen	19.05.2008		
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus	29.04.2008		
(2)		06.01.2016		
(1)	Stadt Wuppertal	06.05.2008		
(2)		03.12.2015		
(1)	Stadt Wülfrath			

(2)				
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West)			
(2)-				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		07./15.05.2008	
(2)				
(1)	Thyssengas GmbH			
(2)			04.12.2015	
(1)	Unitymedia NRW GmbH			
(2)		15.12.2015		
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	09.05.2008		
(2)				
(1)	Westnetz GmbH			
(2)		10.12.2015		
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)			
(2)				

2.3 Zusammenfassung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Nr.: 1	Stellungnahme zur		Datum
Bergisch-Rheinischer Wasserverband BRW	×	frühzeitigen Beteiligung	14.05.2008
		öffentlichen Auslegung	
		2. öffentl. Auslegung	
Stellungnahme:			
Der BRW hat für den Hardenberger Bach ein „Konzept zur naturnahen Entwicklung“ erstellt und weist auf die schlechte Strukturgüteklasse von 7 (übermäßig geschädigt) in dem betroffenen Abschnitt hin. Der BRW regt an, einen Schutzstreifen von 5 m Bachböschungsoberkante von jeglicher zukünftigen Bebauung freizuhalten und dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.			
Prüfung:			
Der Hardenberger Bach liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 und grenzt auch nicht an den Geltungsbereich.			
Ergebnis:			
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße davon nicht betroffen ist.			

Nr.: 2	Stellungnahme zur		Datum
Handwerkskammer Düsseldorf	×	frühzeitigen Beteiligung	06.06.2008
		öffentlichen Auslegung	
		2. öffentl. Auslegung	
Stellungnahme:			
Die Handwerkskammer regt an, für die vorhandenen und mit hoher Wahrscheinlichkeit verbleibenden Betriebe die je nach Art und Umfang des Gewerbes notwendige planerische Absicherung vorzusehen. In der Tendenz sollten gewerbliche Bauflächen weitgehend erhalten bleiben. Änderungen in der Art			

der baulichen Nutzung in Richtung Wohnen sollten nur dort erwogen werden, wo sie gewerbliche Standortbelange tatsächlich nicht beeinträchtigen und eine weitere gewerbliche Nutzung von Gebäuden praktisch ausgeschlossen werden kann.

Unabhängig davon wird angeregt, den an der Siebenecker Straße ansässigen Betrieb aus dem Nahrungsmittelhandwerk in dem vorhandenen Umfang abzusichern.

Prüfung:

Der frühzeitigen Beteiligung lagen zwei Rahmenplanvarianten vor, die zum Teil eine Umnutzung von bestehenden Gewerbeflächen für Wohnnutzungen vorsahen. Auch in dem hier relevanten Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 war eine Umwandlung der Gewerbeflächen in Wohnbauflächen eine Variante, auch mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) im Geltungsbereich.

Im Geltungsbereich wird von einer WA-Festsetzung abgesehen und das gesamte Baugebiet in diesem Bereich wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt und die Baugrenzen umfassen auch den gesamten Gebäudebestand. Damit sind die vorhandenen gewerblichen Betriebe im Bestand gesichert. Eine relevante Einschränkung durch die Umwandlung von GE-Flächen in MI-Flächen erfolgt nicht, da die Gewerbenutzung bereits jetzt durch die vorhandenen Wohngebäude eingeschränkt ist.

Ergebnis:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 wird damit der Stellungnahme gefolgt.

Nr.: 3	Stellungnahme zur		Datum
Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf	×	frühzeitigen Beteiligung	20.05.2008
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Die IHK Düsseldorf hat Bedenken gegen die Überplanung bestehender Gewerbeflächen mit Wohnbebauung und lehnt die Entwicklung einer Wohnbebauung westlich der Gewerbestraße, wie im Rahmenplan der Variante II vorgesehen, ab. Die IHK fordert, die vorhandene Wohnbebauung zu sichern und für das vorhandene Gewerbegebiet Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Einzelhandelsnutzung sollte unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes deutlich eingeschränkt werden. Sollte sich mittel- und langfristig keine wohnverträgliche gewerbliche Nachfolgenutzung des Bestandes entwickeln, so dass im Plangebiet größere Brachflächen anfallen, kann der bereits vorhandene Wohnbestand im Rahmen der Nachverdichtung weiter entwickelt werden.

Prüfung:

Der frühzeitigen Beteiligung lagen zwei Rahmenplanvarianten vor, die zum Teil eine Umnutzung von bestehenden Gewerbeflächen für Wohnnutzungen vorsahen. Auch in dem hier relevanten Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 war eine Umwandlung der Gewerbeflächen in Wohnbauflächen eine Variante, auch mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) im Geltungsbereich.

Im Geltungsbereich wird von einer WA-Festsetzung abgesehen und das gesamte Baugebiet in diesem Bereich wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen auch den gesamten Gebäudebestand. Damit sind die vorhandenen gewerblichen Betriebe im Bestand gesichert. Eine relevante Einschränkung durch die Umwandlung von GE-Flächen in MI-Flächen erfolgt nicht, da die Gewerbenutzung bereits jetzt durch die vorhandenen Wohngebäude eingeschränkt ist.

Im Geltungsbereich werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgeschlossen.

Ergebnis:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 wird damit der Stellungnahme gefolgt.

Nr.: 4	Stellungnahme zur		Datum
Kreisverwaltung Mettmann	×	frühzeitigen Beteiligung	28.05.2008
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

4.1. Untere Wasserbehörde: Im südöstlichen Plangebiet verläuft der offene Motschenbrucher Bach, der im weiteren Verlauf der Teimbergstraße verrohrt ist. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die komplette Offenlegung des Gewässers parallel zur Teimbergstraße bis zum Hardenberger Bach. Um dieses Ziel realisieren zu können, ist parallel zur Teimbergstraße ein Gewässerschutzstreifen von min. 15,0 m festzusetzen. Zwischen geplanter Bebauung und Böschungsoberkante Hardenberger Bach ist ein Gewässerschutzstreifen von min. 5,0 m festzusetzen.

4.2. Untere Bodenschutzbehörde: Die in den Planhinweisen vorgestellte Variante II ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu favorisieren, da diese Variante den Zielen § 4 LbodSchG entspricht und der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung dient.

Altlasten: Im Plangebiet befindet sich die Altlastenfläche 7786/8 VE. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Altlastenfläche zu kennzeichnen. Die im Plangebiet vorhandenen Gewerbegrundstücke an der Gewerbestraße sind aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzungen als Altstandorte zu betrachten. Vor allen Dingen bei der Variante II sind im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung Gefährdungsabschätzungen nach den Vorgaben des LbodSchG und in Absprache mit der UBB durchzuführen.

4.3. Untere Immissionsschutzbehörde: gegen das o.g. Planverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist beabsichtigt die Wohnbebauung entlang der Siebeneicker Str. zu verdichten. In einer Planvariante soll das Gelände westlich der Gewerbestraße in ein Wohngebiet umgewandelt werden. In jedem Fall würde die Wohnbebauung an die Gewerbebetriebe heranrücken. Hierdurch können Nutzungskonflikte mit den vorhandenen Gewerbebetrieben ausgelöst werden. Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde wird vorgeschlagen die Baugebiete so zu gliedern, dass die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen sichergestellt ist. Es wird angeregt die Planung durch einen schalltechnischen Gutachter begleiten zu lassen.

4.4. Kreisgesundheitsamt: in den vorliegenden Hinweisen zur Planung sind keine Angaben über die im Plangebiet auftretenden Lärmimmissionen gemacht worden. bevor eine Beurteilung aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes erfolgen kann sollten daher in der Begründung Angaben über die im Plangebiet auftretenden Schallimmissionen ausgehend von der Siebeneicker Straße und der Bahnlinie gemacht werden. Hierzu ist es ebenfalls notwendig Kenntnis über die Art der ausgewiesenen Wohnnutzung zu haben. Weiterhin sollten die notwendigen passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen graphisch und textlich festgesetzt werden.

4.5 Untere Landschaftsbehörde: Anregung: Der Umweltprüfung sollte eine Aussage beinhaltet, ob im Plangebiet Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BnatSchG sowie europäischer Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG – Vogelschutz-Richtlinie betroffen sind.

Im südlichen Abschnitt westlich der Teimbergstraße wurde der Motschenbrucher Bach offengelegt. Um eine spätere Offenlegung nach Norden zum Hardenberger Bach nicht auszuschließen wird angeregt, einen etwa 15,00 m breiten Streifen westlich entlang der Teimbergstraße planerisch freizuhalten.

Die Planung bedingt möglicherweise neue Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des dann entstehenden des dann entstehenden Ausgleichsbedarfs sollte eine entsprechende Bilanzierung erarbeitet werden.

Prüfung:

4.1. Der nördliche Abschnitt des Motschenbrucher Bachs befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der Motschenbrucher Bach bereits offengelegt und ist im Bebauungsplan als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

4.2. Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 453.01 entsprechen den Zielen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung.

Bezüglich der Altlasten wird die besagte Fläche im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Für die weiteren Flächen im Geltungsbereich ist ein Bodengutachten zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden und die Ergebnisse werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.3. Im Gegensatz zu früheren Planvarianten wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 kein allgemeines Wohngebiet mehr festgesetzt. Die Ausweisung erfolgt als Mischgebiet und sichert damit im Geltungsbereich den Bestand und die Entwicklung der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen.

Ein Schallgutachten wurde erstellt und zum Schutz vor Verkehrslärm sind Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan dargestellt.

4.4. Ein Schallgutachten wurde erstellt und zum Schutz vor Verkehrslärm sind Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan dargestellt.

4.5. Mit der Planung kommt die Stadt Velbert in besonderem Maße dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach. Belange des Artenschutzes stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht dauerhaft entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 453.01 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Bereich ist bereits durch langjährige Nutzungseinflüsse geprägt. Die Wertigkeiten für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind bereits eingeschränkt. Die Bodenverhältnisse sind teilweise durch Aufschüttungen, Versiegelungen, Überbauung und sonstige anthropogene Einflüsse verändert. 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.

Aus Voruntersuchungen sind einzelne lokale Bodenverunreinigungen bekannt.

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 453 – Gewerbestraße – sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 Verkehrsflächen sowie GE-Gebiete festgesetzt. Mit den geplanten Festsetzungen entfällt ein Großteil der festgesetzten Verkehrsflächen. Außerdem wird der mögliche Versiegelungsgrad der Baugebiete durch die Festsetzung als MI-Gebiet im Gegensatz zum bestehenden GE-Gebiet deutlich gesenkt. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher nicht zu erwarten.

Der nördliche Abschnitt des Motschenbrucher Bachs befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der Motschenbrucher Bach bereits offengelegt und ist im Bebauungsplan als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Ergebnis:

4.1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 wird damit der Stellungnahme gefolgt.

4.2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 wird damit der Stellungnahme gefolgt.

4.3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 wird damit der Stellungnahme gefolgt.

4.4. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 wird damit der Stellungnahme gefolgt.

4.5. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 wird damit der Stellungnahme gefolgt.

Nr.: 5	Stellungnahme zur		Datum
Landesbetrieb Straßenbau NRW, AS Wesel	×	frühzeitigen Beteiligung	08.05.2008
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Den Planungen wird grundsätzlich zugestimmt. Es werden keine weiteren bis auf die vorhandenen

Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße 107 zugelassen. Dem Strassengrundstück darf von dem benachbarten Grundstück kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Auf die gesetzliche Werbeverbotszone von 20 Metern an den vom Landesbetrieb Straßenbau betreuten Abschnitten der Landesstraße wird hingewiesen.

Prüfung:

Der Geltungsbereich ist neben der Siebeneicker Straße durch die Gewerbestraße und die Teimbergstraße erschlossen. Die Erschließung neuer, noch nicht genutzter Flächen ist über die Gewerbestraße möglich. Zusätzliche Zufahrten und Zugänge sind für die Erschließung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 nicht notwendig.

Auf die gesetzliche Werbeverbotszone im genannten Bereich wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Ergebnis:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Nr.: 6	Stellungnahme zur		Datum
Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband	×	frühzeitigen Beteiligung	28.05.2008
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Der Rheinische Einzelhandelsverband verweist auf seine Stellungnahme zur 62. Flächennutzungsplanänderung, Bereich „Am Rosenhügel/Hohenbruch“ sowie zum Bebauungsplan Nr. 459.02 – Mittlere Siebeneicker Straße. Darin hatte er der Verlagerung des im Planungsgebiet ansässigen Lebensmitteldiscounters zum Standort „Am Rosenhügel“ grundsätzlich zugestimmt, allerdings unter der Voraussetzung, dass die Stadt bei der Nachnutzung freiwerdender Flächen auf der Gewerbestraße nicht wieder Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässt. Das Plangebiet liegt in einem nicht integrierten Standort und die mögliche 800 qm Flächenausweitung mit Einzelhandel würden eine Umsatzverlagerung vom Nebenzentrum Velbert-Nevigies mit sich bringen. Der Rheinische Einzelhandelsverband hält eine mögliche Ausweitung von Einzelhandelsflächen an dem Standort Gewerbestraße bis zu 800 qm für nicht mehr vertretbar. Eine Nachnutzung der freiwerdenden Flächen mit Einzelhandel sollte gänzlich ausgeschlossen werden.

Prüfung:

Die Stellungnahme des Rheinischen Einzelhandelsverbandes bezieht sich in erster Linie auf die Entwicklung der Flächen westlich der Gewerbestraße, am Altstandort des Verbrauchermarktes. Grundsätzlich gilt die Aussage aber für die Gesamtentwicklung des Gebietes, entsprechend auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße.

Für den Geltungsbereich ist die Festsetzung eines Mischgebiets vorgesehen. Damit sind grundsätzlich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe dort zulässig. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden, gemäß des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Velbert, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Für einen gänzlichen Ausschluss des Einzelhandels auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten fehlt hier die städtebauliche Grundlage.

Ergebnis:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 wird damit der Stellungnahme gefolgt.

Nr.: 7	Stellungnahme zur		Datum
Stadtwerke Velbert GmbH	×	frühzeitigen Beteiligung	07.05.2008
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:
Zwischen dem Grundstück Nr. 260, 288 und den Bahngleisen befindet sich eine 1 kV Freileitung, die in dem Zuge geändert werden muss. Diese Kabelverbindung ist eine Querverbindung von zwei Trafostationen und versorgt die Gewerbestraße 11 über eine Freileitung und das Gebäude Haus Nr. 19.
Prüfung:
Die Freileitung und die betroffenen Grundstücke liegen nördlich der Gewerbestraße und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße.
Ergebnis:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße davon nicht betroffen ist.

Nr.: 8	Stellungnahme zur		Datum
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	×	frühzeitigen Beteiligung	07.09.2009
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
Gegen das Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht Bedenken. Ein Umsetzen der Variante II führt zu einem Verlust des im Westen des Plangebiets stockenden Baumbestands. Die Bedenken können deshalb nur ausgeräumt werden, wenn entweder die daraus resultierenden Funktionsverluste vollständig ausgeglichen werden, oder die Variante I, die den betreffenden Baumbestand als Wald ausweist, planerisch bevorzugt wird.			
Eine Ausweisung des im Osten befindlichen Baumbestandes zu Wald ist aufgrund der exponierten Lage nicht notwendig.			
Prüfung:			
Der beschriebene Baumbestand im Westen befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße.			
Ergebnis:			
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 wird damit der Stellungnahme gefolgt.			

2.4 Zusammenfassung der Stellungnahmen zur Offenlage

Nr.: 1	Stellungnahme zur		Datum
Kreisverwaltung Mettmann		frühzeitigen Beteiligung	
	×	öffentlichen Auslegung	07.01.2016
	x	2. eingeschränkten Beteiligung	27.05.2016
Stellungnahme:			
1.: Untere Wasserbehörde: keine Bedenken			
2.: Untere Landschaftsbehörde: keine Bedenken			
3.: Untere Immissionsschutzbehörde: Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen das o.g. Bauleitverfahren keine Bedenken, wenn die Verträglichkeit der vorhandenen Wohnbebauung im Mischgebiet mit den dort angrenzenden Gewerbe- und Industriebetrieben in Bezug auf den Lärm durch einen Lärmsachverständigen nachgewiesen wird.			

4.: Untere Bodenschutzbehörde: Auf die sich im Geltungsbereich befindende Altlastenfläche 36785/7 VE (alt: 7786/8 VE) wird hingewiesen. Auf die Fläche 36785/6 Ve (alt: 7786/28 Ve) wird noch nicht hingewiesen. Hier wird angeregt, die Fläche entsprechend im BP zu kennzeichnen. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche mit der vermuteten Nutzung Metallerzeugung(-bearbeitung).

5.: Kreisgesundheitsamt: O.g. Plangebiet stellt ein Teilgebiet des im Jahr 2008 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 453, 1. Änderung dar. Als maßgebliche auf das Plangebiet einwirkende Lärmquelle kann der Straßenverkehr der Siebeneicker Straße angesehen werden. Der Schienenverkehr spielt im Plangebiet des BP Nr. 453.01 eine nur untergeordnete Rolle.

Zur Aufstellung des BP Nr. 453, 1. Änderung wurde im Jahr 2009 ein Schallgutachten durch das Ingenieurbüro Graner und Partner erstellt. Grundlage waren hier, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des BP Nr. 453, 1. Änderung aufgeführten Bebauungsvarianten 1 und 2. Im aktuellen Plan wurde dagegen auf eine konkrete detailliertere Unterteilung der Baugrenzen zugunsten einer Baugrenze, die fast das gesamte Plangebiet umfasst, verzichtet.

Im o.g. Schallgutachten wurde lediglich eine Beurteilung für den Tag vorgenommen. Nächtliche Beurteilungspegel fehlen gänzlich. In Bezug auf die Beurteilungspegel tags sind in den Erläuterungen und Bewertungen des Gutachtens darüber hinaus keine konkreten Angaben zu den max. auftretenden Schallpegeln sowie ein Vergleich mit den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 enthalten. Zur Beurteilung durch das Gesundheitsamt sind daher nur Abschätzungen anhand der im Gutachten enthaltenen Isophonenkarten möglich.

Demnach treten im Plangebiet entlang der Siebeneicker Straße an der im B-Plan festgesetzten Baugrenze tags Schallpegel von bis zu ca. 68 dB(A) auf. Der schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für MI-Gebiete wird demnach um bis zu 8 dB(A) überschritten. Für die Nachtzeit treten auf Grundlage des Lärminderungsplanes der Stadt Velbert aus dem Jahr 2006 (Hochrechnung der Schallpegel auf das Prognosejahr 2015) Schallpegel von bis zu 55 – 60 dB(A) auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden somit um ca. 5 – 10 dB(A) überschritten.

An den zur Siebeneicker Straße ausgerichteten Gebäudefronten sind daher gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gegeben. Im B-Plan wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 zeichnerisch und textlich festgesetzt. Grundlage bildeten die im Schallgutachten enthaltenen Karten mit den im Plangebiet notwendigen Lärmpegelbereichen (Anlagen 3, 3a, 3b des Gutachtens). In diesen Berechnungen sind allerdings, wie bereits zu Beginn angemerkt, die damals vorüberlegten konkreten Baugrenzen der neu geplanten Gebäude mit ihren schallabschirmenden Wirkungen berücksichtigt.

Da diese Gebäudeanordnung nicht mehr angestrebt wird, sondern vielmehr noch völlig offen ist, in welcher Art und Weise eine zukünftige Neubebauung angeordnet wird, müssten die Beurteilungspegel / Lärmpegelbereiche in Form einer freien Schallausbreitung (oder lediglich mit der Bestandsbebauung) berechnet werden. Dies kann dazu führen, dass sich die Grenzen zwischen dem Lärmpegelbereich V und VI bzw. VI und III in einer größeren Entfernung zur Siebeneicker Str. befindet als im Schallgutachten bestimmt. Es wird empfohlen dies noch einmal zu überprüfen und ggf. im Plan zu korrigieren.

Weiterhin wird aufgrund der im Plangebiet auftretenden nächtlichen Beurteilungspegel angeregt, zusätzlich zu den bereits festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen, für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer zumindest in den Bereichen mit Lärmpegelbereich VI und V schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 textlich festzusetzen. Zusätzlich wird abschließend auf folgenden Aspekt unter Punkt 9 „Immissionen“ der Begründung hingewiesen. Hier ist u.a. aufgeführt, dass „in Abhängigkeit vom einwirkenden Außenlärm zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind“.

Dies ist zwar richtig, allerdings gelten die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für das gesamte Baugebiet / Bauflächen, das heißt auch in den Außenbereichen und bei geöffnetem Fenster sollten die Orientierungswerte eingehalten werden. Da diese Bereiche nur mit aktiven Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind, sollte im Rahmen der Abwägung auch grundsätzlich geprüft werden, ob nicht auch aktiven Schallschutzmaßnahmen in Frage kommen können. Dies gilt insbesondere bei noch nicht bebauten Grundstücksflächen, wie dem Flurstück 297 oder komplett neu zu bebauenden Grundstücken.

Bei der eingeschränkten Beteiligung wurden mit Schreiben vom 27.05.2016 grundsätzlich keine Bedenken mehr geäußert. Das Gesundheitsamt weist aber erneut auf die Anregung zur Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen hin.

Prüfung:

Zu 9.3: Die Verträglichkeit der vorhandenen Wohnbebauung im Mischgebiet mit den dort angrenzenden Gewerbe- und Industriebetrieben in Bezug auf den Lärm wurde durch das Schalltechnische Planungsgutachten des Ingenieurbüros Graner + partner vom 17.02.2016 nachgewiesen.

Zu 9.4: Sowohl auf die Altlastenfläche 36785/7 VE (alt: 7786/8 VE) als auch auf den Altstandort 36785/6 Ve (alt: 7786/28 Ve) wird im Bebauungsplan hingewiesen. Im Bebauungsplan erfolgt eine Aktualisierung der Nummern aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann.

Zu 9.5: Aufgrund der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wurde erneut ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Auf Grundlage des Schalltechnischen Planungsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 453.01 – Gewerbestraße – des Ingenieurbüros Graner + Partner vom 17.02.2016 wurden die Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan entsprechend angepasst. Es erfolgte eine Anpassung der Lärmpegelbereiche sowie eine Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Notwendigkeit von schallgedämmten Lüftungen bei Schlafräumen und Kinderzimmern. Eine Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt nicht. Der Bebauungsplan lässt die Verteilung der Nutzungen sowie die Anordnung der Gebäude im Geltungsbereich weitgehend offen. Desweiteren sind bereits weite Teile des Plangebiets mit Bestandsgebäuden genutzt. Durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen und die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Bei einer späteren Bebauung sind Abschirmungseffekte möglich, so dass auch geringe Lärmpegelbereiche / Schalldämm-Maße möglich sein können. Auf eine Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wird daher verzichtet.

Die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen kann zum Schutz der Außenwohnbereiche sinnvoll sein. Eine zwingende Erfordernis für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche ergibt sich aus der DIN 18005 nicht. Die Möglichkeit zur Errichtung aktiver Schallschutzeinrichtungen (Lärmschutzwand) oder zur Ausrichtung der Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite bleibt bestehen.

Ergebnis:

Zu 3.: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu 4.: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu 5.: Der Stellungnahme wird weitestgehend gefolgt.

Nr.: 2	Stellungnahme zur		Datum
Landesbetrieb Straßenbau NRW		frühzeitigen Beteiligung	
	×	öffentlichen Auslegung	11.12.2015
	×	2. eingeschränkten Beteiligung	10.06.2016

Stellungnahme:

Bei Berücksichtigung folgender Bedingungen und Auflagen bestehen von hiesiger Seite keine Bedenken:

1. In meinem Zuständigkeitsbereich wird allein für das Grundstück Siebeneicker Straße 143 die vorhandene bestandsgeschützte Zufahrt zur L107 als unmittelbare Erschließung zugelassen. Für die Nutzung der Zufahrt und des Grundstücks gelten die gesetzlichen Bestimmungen und Beschränkungen des Straßen- und Wegegesetzes NRW. Auf meine Beteiligungspflicht bei Nutzungsänderungen weise ich ausdrücklich hin.

2. Die zur Zeit festgesetzten OD-Grenzen ist in den Plänen darzustellen.

3. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven und /oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für evt. Hochbauten

weise ich auf das Problem der Lärm-Reflexion hin.

4. Dem Straßengrundstück darf weder mittelbar noch unmittelbar Oberflächenwasser zugeführt werden.

5. Die Sichtdreiecke der Teimbergstraße und der Zufahrt sind im Bebauungsplan darzustellen. Sie sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten. Lückenlose dauerhafte nicht übersteigbare Einfriedung entlang der L107 ist im Bereich der freien Strecke grundsätzlich erforderlich.

Stellungnahme vom 10.06.2016:

Die Ziffern 1 bis 4 sind damit erledigt.

Zu Ziffer 5 verweise ich auf § 1 Abs. 3 der Straßenkreuzungsverordnung des Landes NRW, wonach die Unterhaltung (=Freihaltung) der Sichtfelder als Bestandteil der kreuzenden Straße dem Baulastträger der Straße geringerer Verkehrsbedeutung - hier Gemeindestraße - obliegt. Somit ist die Stadt Velbert für dauerhafte Freihaltung der Sichtdreiecke verantwortlich.

Prüfung:

Zu 1.: Die Siebeneicker Straße (L107) grenzt südlich an den Bebauungsplan, liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches. Für die Nutzung von Zufahrten und anliegenden Grundstücken gelten die gesetzlichen Bestimmungen und Beschränkungen des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW). Auf die Beteiligungspflicht von Straßen.NRW bei Nutzungsänderungen, in den von Straßen.NRW betreuten Abschnitten, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Zu 2.: Die Darstellung der Ortdurchfahrtsgrenze ist im Bebauungsplan Nr. 453.01 nicht darstellbar, da die L107 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) sind die OD-Grenzen dargestellt, der entsprechende FNP-Ausschnitt ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Zu 3.: Die Vehrersbelastung der L 107 und die daraus resultierenden Immissionen wurden in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht und als Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 4.: Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke darf grundsätzlich nicht über die anliegenden Straßenverkehrsflächen erfolgen.

Zu 5.: Zum Kreuzungsbereich Siebeneicker Straße/Teimbergstraße setzt der Bebauungsplan keine neuen Bauflächen fest. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das straßenbegleitende Flurstück im Eigentum des Landes NRW. Die Sichtdreiecke für Anfahr- und die Annäherungssicht befindet sich dort vollständig auf dieser Fläche. Die Freihaltung des Sichtdreiecks sowie Bepflanzung und Einfriedung befinden sich in der Hand des Landesbetriebs Straßen.NRW. Auf die Darstellung des Sichtdreiecks im Bebauungsplan wird verzichtet.

Auf die Pflicht des kommunalen Straßenbaulastträgers zur Unterhaltung der Sichtdreiecke wird in der Begründung zum bebauungsplan hingewiesen.

Ergebnis:

Zu 1.: Der Stellungnahme wird gefolgt, auf die Beteiligungspflicht von Straßen.NRW bei Nutzungsänderungen wird im bebauungsplan hingewiesen.

Zu 2.: Der Stellungnahme soweit gefolgt., dass der FNP-Ausschnitt mit Darstellung der OD-Grenzen in die begründung aufgenommen wird.

Zu 3.: Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Zu 5.: Auf die Freihaltung der Sichtdreiecke durch den kommunalen Straßenbaulastträger wird in der Begründung hingewiesen.

Nr.: 3	Stellungnahme zur		Datum
Thyssengas GmbH		frühzeitigen Beteiligung	
	×	öffentlichen Auslegung	04.12.2015
		2. öffentl. Auslegung	
Stellungnahme:			
Innerhalb der o.g. Bauleitplanung verlaufen Gasfernleitungen sowie eine Korrosionsschutzanlage der Thyssengas GmbH. Wir bitten Sie die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, 1. dass unsere Gasfernleitungen im Bebauungsplan nachrichtlich inklusiv des Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt werden, 2. in der textlichen Begründung auf unsere Gasfernleitungen hingewiesen wird, 3. die Gasfernleitungen bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden, 4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeinen Schutzanweisungen für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung finden, 5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.			
Prüfung:			
Die angegeben Gasfernleitung verläuft in der Siebeneicker Straße. Auf Höhe der Steinstraße wechselt der Verlauf stadtauswärts von der südlichen auf die nördliche Straßenseite. Der Leitungsverlauf befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und kann daher nicht dargestellt werden. Im östlichen Teil des Bebauungsplans befindet sich der nördliche Schutzstreifen der Ferngasleitung innerhalb des Bebauungsplans und wird daher mit einem Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH gekennzeichnet. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.			
Ergebnis:			
Der Stellungnahme wird gefolgt.			

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 14.04.2008 am 23.04.2008 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Das Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. Die während der Veranstaltung vorgebrachten Anregungen und die im Nachgang dazu schriftlich eingereichten Stellungnahmen werden im Folgenden dargestellt und einer Abwägung unterzogen.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 05.12.2013 in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgten Änderungen im Bebauungsplan. Die Grundzüge der Planung werden davon nicht berührt. Die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit wurden mit Schreiben vom 06.05.2016, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4, aufgefordert, zu diesen Änderungen Stellung zu nehmen. Im Rahmen dieser eingeschränkten Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

3.3 Zusammenfassung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Nr.: 1	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	23.04.2008
Stellungnahme:			
Anregung 1 befürchtet bei einem Heranrücken der Wohnbebauung an die Firma Mertens und Frowein, dass es zu Konflikten durch die Lärmemissionen komme. Auch bezweifelt er, dass für neue Wohnhäuser direkt an der Siebenecker Straße ein Bedarf besteht. Darüber hinaus regt er an, das Änderungsgebiet auf Altlasten hin zu untersuchen.			
Prüfung:			
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – wird, im Gegensatz zu bereits dargestellten Planungsvarianten, kein Wohngebiet sondern ein Mischgebiet ausgewiesen. Damit entspricht die Ausweisung der tatsächlichen Situation im Geltungsbereich. Im Geltungsbereich wurde eine Gefährdungsabschätzung mit Bodenuntersuchungen durchgeführt.			
Ergebnis:			
Der Anregung wird im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – gefolgt.			

Nr.: 2	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	23.04.2008
Stellungnahme:			
Anregung 2 regt an, nicht nur Spielplätze, sondern auch einen Bolzplatz im Änderungsgebiet auszuweisen.			

Prüfung:

Das Planungskonzept, auf das der Anreger sich bezieht und das verstärkt Wohnbebauung vorgesehen hat, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – nicht weiter verfolgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Die Festsetzung eines Spielplatzes ist nicht mehr vorgesehen.

Ergebnis:

Der Anregung wird im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – nicht gefolgt.

Nr.: 3	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	23.04.2008

Stellungnahme:

Anreger 3 befürchtet, dass der Lärm der S-Bahn Probleme für die herannahende Wohnbebauung bedeute.

Prüfung:

Die Problematik der Lärmbelastung durch den Verkehrslärm wurde durch ein Schallgutachten untersucht. Berücksichtigt wurden dabei auch die Schallimmissionen durch die S-Bahn. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – wurden daher Lärmpegelbereiche für Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.

Ergebnis:

Der Anregung wird im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – gefolgt.

Nr.: 4	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	23.04.2008

Stellungnahme:

Anreger 4 regt an, anstatt drei kleineren Spielplätzen, lieber einen Großen zu errichten. Dieser sei kostengünstiger im Unterhalt.

Prüfung:

Das Planungskonzept, auf das der Anreger sich bezieht und das verstärkt Wohnbebauung vorgesehen hat, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – nicht weiter verfolgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Die Festsetzung eines Spielplatzes ist nicht mehr vorgesehen.

Ergebnis:

Der Anregung wird im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – nicht gefolgt.

Nr.: 5	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	06.05.2008
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
Der Anreger hat Bedenken gegen die Wohnbebauung, die auf seinem Grundstück geplant ist. Das Grundstück gehört zum Betriebsgelände des Anregers und ist eine mögliche Erweiterungsfläche. Ein Verkauf für Wohnbebauung ist nicht vorgesehen. Es wird angeregt, dass bei dieser und zukünftigen Planänderungen darauf geachtet wird, dass dieser Bereich auch zukünftig durch den Anreger als gewerbliche Fläche nutzbar bleibt.			
Prüfung:			
Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – wird als Mischgebietsfläche dargestellt. Die Fläche wird daher weiterhin gewerblich nutzbar sein.			
Ergebnis:			
Der Anregung wird im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – gefolgt.			

Nr.: 6	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	18.05.2008
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
6.1. Der Anreger spricht sich für einen Erhalt der bestehenden Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten aus und weist auf eine, nach seiner Einschätzung fehlerhafte Abbildung zu Baustufen und Bauzonen aus dem Jahr 1961 hin, die in den Hinweisen zur Planung dargestellt wurde. 6.2. Der Anreger kritisiert, dass die Gleisanschlüsse seines Grundstücks in der Vergangenheit überbaut wurden. 6.3. Der Anreger bemängelt die Aussage, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans liegt und fordert die Änderung des Landschaftsplans. 6.4. Der Anreger weist darauf hin, dass nach seiner Einschätzung im Bereich des Hardenberger Bachs geschützte Arten (Nach europäischer FFH-Richtlinie) vorkommen und fordert für den Hardenberger Bach ein Gewässerkonzept, das die einschlägigen Richtlinien (Naturschutz- und Wasserrahmenrichtlinie) beachtet. 6.5. Der Anreger weist darauf hin, dass im GEP von 1999 und im Flächennutzungsplan von 1984 für den Planungsbereich gewerbliche Fläche dargestellt waren, mit dem Ziel der Standortsicherung gewerblicher Betriebe. Es geht insbesondere um die kleinstrukturierte, historisch gewachsene Industrielandschaft Velberts. Der Anreger spricht sich gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich aus und fordert den Erhalt der gewerblichen Flächen im Flächennutzungsplan. 6.6. Der Anreger weist auf die Bestandsbebauung der alten (Eisenbahner-) Wohngebäude an der Siebeneicker Straße hin und fordert diese Häuser unter Denkmalschutz zu stellen. Die Zerteilung des Geländes in Kleingewerbe und Wohngebiet ist auch heute wieder zukunftssträftig und soll deshalb erhalten bleiben. 6.7. Der Anreger bemängelt grundsätzlich die Entwicklung der Gewerbeflächen im Stadtgebiet und kritisiert die Stadtentwicklungspolitik der Vergangenheit.			

6.8. Der Anreger beschreibt ausführlich das bestehende Sägewerk aus dem Jahr 1920. Die Säge sei ein lebendiges Industriedenkmal und muss deshalb erhalten bleiben.

6.9. Der Anreger spricht sich gegen die Konzentration des Einzelhandels auf Sog. Zentren aus. Der Einzelhandel soll in kleinen Einheiten über die Wohngebiete verteilt werden. Der Anreger spricht sich insbesondere gegen die Verlagerung des ansässigen Discounters zum geplanten Nahversorgungszentrum Am Rosenhügel aus.

6.10. Der Anreger spricht sich erneut für den Erhalt der bestehenden Zweiteilung von Wohnen und Gewerbe aus und regt an, bei Aufgabe von größeren Gewerbeobjekten an der Nahtstelle zum Wohnen zur Verbesserung der Verhältnisse eine Wallhecke zum Lärmschutz und zur Klimaverbesserung zu errichten sowie großflächige Versiegelungen im Gewerbegebiet durch wassergebundene und versickerungsfähige Lösungen zu ersetzen.

Des Weiteren sollte das Altlastenrisiko beachtet und durch Untersuchungen abgeklärt werden. Sollten Altlasten vorhanden sein, sind diese unter Zuhilfenahme von Fördergeldern zu beseitigen. Dann können dort wieder bedarfsgerechte Gebäude mit kleinerem Flächenbedarf errichtet werden.

6.11. Der Anreger spricht sich grundsätzlich gegen weitere Wohnbebauung in Velbert und gegen das Ziel durch neue Wohnbebauung neue Einwohner in der Stadt zu gewinnen aus. Der Anreger fordert Untersuchungen zum Wohnungsleerstand durchzuführen und bei erheblichen Wohnungsleerständen Maßnahmen wie z.B. Wohnumfeldverbesserungen durchzuführen. Die Stadt Velbert soll sich an einschlägige Gesetze wie das Bodenschutzgesetz halten. Durch die Klimaproblematik und die Flächenkonkurrenz durch den Anbau von nachwachsenden Rohstoffen ist es erforderlich, möglichst jeden qm unbebaut zu lassen, um die ortsnahe Versorgung mit gesunden Grundnahrungsmitteln sicherzustellen.

6.12. Zusätzlich ist vor der Einleitung weiterer Planungsschritte von der Verwaltung ein Verkehrskonzept aufzustellen, das das jetzige Verkehrsaufkommen untersucht und die zukünftige Entwicklung im Hinblick auf Lärm- und Abgasimmissionen bewerten soll. Dies ist erforderlich, da der Verkehr auf der Siebeneicker Straße durch LKW und PKW in letzter Zeit erheblich zugenommen hat. Wenn die Untersuchung zeigt, dass das Verkehrsaufkommen jetzt schon die Belastungsgrenze erreicht oder überschritten hat, könnte dies die weitere Bauplanung beeinflussen.

6.13. Ferner soll vor weiteren Planungsschritten eine gutachterliche Untersuchung zum Artenvorkommen v.a. im Hinblick auf planungsrelevante Arten durchgeführt werden. Dazu weist der Anreger darauf hin, dass im Raiffeisenmarkt Turmfalken nisten und im alten Sägewerk Fledermäuse leben.

6.14. Vor weiteren Planungsschritten soll zudem ein hydrologisches Gutachten erstellt werden. Dabei ist v.a. auf die Folgen zusätzlicher Flächenversiegelungen und das Verschlechterungsverbot der EU-Richtlinie zu achten.

6.15. Auch die Altlastenuntersuchungen sind vor weiteren Planungen durchzuführen. Dabei geht es nicht nur um die Hinterlassenschaften des jeweiligen Gewerbebetriebes, sondern auch um Verfüllungen einer früheren flachen Bachau im Plangebiet.

Prüfung:

6.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – wird mit der Festsetzung eines Mischgebiets der vorhandene Bestand an Gewerbe- und Wohnnutzungen gesichert und eine weitere Entwicklung als Mischgebiet ermöglicht.

6.2. Die Kritik an der früheren Entwicklung beinhaltet keine Anregung für das vorliegende Planverfahren. Die besagten ehemaligen Gleisanschlüsse befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße –.

6.3. Der Landschaftsplan ist eine Satzung des Kreises Mettmann und sorgt für den Schutz von Natur und Landschaft. Der Landschaftsplan gilt auf 71 Prozent des Kreisgebiets, in der Regel außerhalb der bebauten Stadtflächen, dem „Außenbereich“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Stadtfläche und befindet sich daher, planungsrechtlich korrekt, nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Für eine Änderung des Landschaftsplans durch den Kreis Mettmann besteht hier kein Anlass.

6.4. Der Hardenberger Bach befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – und grenzt auch nicht unmittelbar an den Geltungsbereich an. Die Anregung ist daher für dieses Planverfahren nicht relevant.

6.5. Der Flächennutzungsplan wurde in der Zwischenzeit geändert. Seit 2010 gilt der neue Flächennutzungsplan FNP 2020. Der FNP 2020 stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – Wohnbauflächen dar. Die Anregung betrifft die Änderung des Flächennutzungsplanes. Anregungen zum Flächennutzungsplan wurden in dem dazugehörigen Verfahren behandelt und abgewogen und sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

6.6. Die erwähnte Wohnbebauung befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – und ist daher für dieses Planverfahren nicht relevant.

6.7. Die Kritik an der früheren Entwicklung beinhaltet keine Anregung für das vorliegende Planverfahren.

6.8. Das erwähnte Gebäude befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – und ist daher für dieses Planverfahren nicht relevant.

6.9. Die Anregung bezieht sich zum Einen auf einen Einzelhandelsbetrieb außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße –. Zum Zweiten richtet sich die Stellungnahme gegen die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde am 11.03.2008 durch den Rat der Stadt beschlossen, die 1. Änderung mit der Darstellung des Nahversorgungszentrums Am Rosenhügel wurde am 17.06.2008 durch den Rat der Stadt Velbert beschlossen. Die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepten sind daher für die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – zu berücksichtigen.

6.10. Im ersten Teil bezieht sich die Anregung auf die Flächen westlich der Gewerbestraße. Diese Flächen sind nicht im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße –.

Bezüglich der Altlasten wurde ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung erstellt.

6.11. Der Anreger spricht sich hier gegen weitere Wohnbebauung aus. Das Grundsätzliche Ziel zur Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen ist ein strategisches Ziel der Stadt Velbert und entspricht dem Strategischen Zielprogramm der Stadt Velbert (Stadt Velbert, Velberts Zukunft – Strategisches Zielprogramm, Velbert, 26.10.2006). Gleichzeitig spricht sich der Anreger für den Erhalt und die Sicherung der Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten aus. Eine Sicherung der Nutzung bedingt auch immer die Möglichkeit für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der entsprechenden Nutzungen. In diesem Fall sowohl der Wohn- als auch der Gewerbenutzungen. Daher wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – ein Mischgebiet festgesetzt, das auch eine Weiterentwicklung der Wohnnutzungen ermöglicht.

6.12. Durch die Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – sind keine wesentlichen Änderungen der Verkehrsbelastung zu erwarten. Das Gebiet ist bereits weitgehend von Bestandsnutzungen geprägt. Im bisher gültigen Bebauungsplan waren im Geltungsbereich die Verkehrsfläche und die Einmündung einer neuen Umgehungsstraße an der Siebeneicker Straße geplant, die weiteren Freiflächen waren als Gewerbeflächen ausgewiesen. Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht ist daher eher mit einer geringeren Verkehrsbelastung durch das Plangebiet zu rechnen. Die Siebeneicker Straße ist eine als Landesstraße klassifizierte Hauptverkehrsstraße mit einer entsprechend hohen Verkehrsbelastung. Für eine Überlastung der Siebeneicker Straße gibt es derzeit keine Hinweise. Gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW ist die Realisierung der Planung möglich, soweit in dessen Bereich keine neuen Zufahrten an der Siebeneicker Straße entstehen.

Bezüglich der Lärmimmissionen durch den Verkehr wurde ein Gutachten erstellt und im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt für Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm.

6.13. Der Bereich ist bereits durch langjährige Nutzungseinflüsse geprägt. Die Wertigkeiten für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind bereits eingeschränkt. Die Bodenverhältnisse sind teilweise durch Aufschüttungen, Versiegelungen, Überbauung und sonstige anthropogene Einflüsse verändert.

Das Internet-Fachinformationssystem @LINFOS weist keine Vorkommen „planungsrelevanter Arten“ in der Umgebung des Geltungsbereiches oder einen 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.

Damit wurde die 1. Stufe der speziellen Artenschutzprüfung durchgeführt, ein weiterer gutachterlicher

Bedarf hat sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – nicht ergeben.

Der Hinweis auf Artenvorkommen des Anregers bezieht sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße –.

6.14. Ein hydrogeologisches Gutachten mit Aussagen zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde erstellt.

6.15. Es wurde ein Bodengutachten zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Im Rahmen des Gutachtens wurden an zahlreichen Stellen Bodenuntersuchungen mit Rammkernsondierungen durchgeführt. Die Sondierungen haben nicht nur an Altstandorten stattgefunden sondern über das gesamte Plangebiet verteilt. Dabei wurde auch die Zusammensetzung in Schichten die durch Aufschüttungen entstanden sind untersucht.

Ergebnis:

6.1. Der Anregung wird im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – gefolgt.

6.2. Die Anregung betrifft nicht den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

6.3. Der Anregung wird nicht gefolgt.

6.4. Die Anregung betrifft nicht den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

6.5. Die Anregung betrifft nicht das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße –. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

6.6. Die Anregung betrifft nicht den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße –. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

6.7. Die Anregung betrifft nicht das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße –. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

6.8. Die Anregung betrifft nicht den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße –. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

6.9. Die Anregung betrifft nicht das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße –. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

6.10. Bezüglich der Anregung zu den Flächen westlich der Gewerbestraße wird der Anregung nicht gefolgt, da sie nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – betrifft. Bezüglich der Altlastenuntersuchung wird der Anregung gefolgt (s.a. Punkt 6.15.)

6.11. Der Anregung wird nicht gefolgt.

6.12. Bezüglich der Erstellung eines Lärmgutachtens wird der Stellungnahme gefolgt.

6.13. Der Anregung wird im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – gefolgt.

6.14. Der Anregung wird gefolgt.

6.15. Der Anregung wird gefolgt.

Nr.: 7	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	08.07.2008
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
Der Anreger erhebt Bedenken gegen die Überplanung seiner Gewerbehalle mit Wohnbebauung und fordert den Erhalt der gewerblichen Flächen entlang der Bahnlinie.			
Prüfung:			
Der Anreger bezieht sich auf Flächen nördlich und westlich der Gewerbestraße, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – liegen. Durch die Ausweisung als Mischgebiet wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die bestehende Mischnutzung gesichert.			
Ergebnis:			
Der Anregung wird im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 453.01 – Gewerbestraße – nicht gefolgt.			

3.4 Zusammenfassung der Stellungnahmen zur 1. Offenlage

Nr.: 1	Stellungnahme zur		Datum
		frühzeitigen Beteiligung	
	x	öffentlichen Auslegung	08.01.2016
Stellungnahme:			
Der Anreger erhebt allgemein Bedenken gegen den Bebauungsplan ohne dies näher zu konkretisieren und verweist auf eine später folgende Begründung. Weitere Erläuterungen der Bedenken sind bis zum 18.07.2016 nicht eingegangen.			
Prüfung:			
Die Stellungnahme beinhaltet keine abwägungsrelevanten Inhalten.			
Ergebnis:			
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.			

Anlagen

Als Anlagen zum Bebauungsplan liegen folgende Dokumente vor:

- Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 23.04.2008
- Graner + Partner Ingenieure, Schalltechnisches Planungsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 453.01 – Gewerbestraße – , 17.02.2016
- SANTEC . Fuchs Sanierungstechnologie GmbH, Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 453 – Gewerbestraße – 1. Änderung, 26.02.2010
- SANTEC . Fuchs Sanierungstechnologie GmbH, Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplanentwurf Nr. 453 – Gewerbestraße – 1. Änderung, 26.02.2010

Velbert, _____

Stadt Velbert
Der Bürgermeister

i.A Möller
(Abteilungsleiterin)