Begründung gem. § 2 a BauGB

Bebauungsplanentwurf
Nr. 133
- Sportplatz Uferstraße -

Velbert, im April 2016

Hinweise zur Planung
zum Bebauungsplanentwurf Nr. 133– Sportplatz Uferstraße -

Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterung der Planung 3
1. Planungsanlass 3
2. Geltungsbereich 3
3. Bestehendes Planungsrecht 4
4. Bestand 5
5. Ziel und Zweck der Planung 6
6. Art der baulichen Nutzung 6
7. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche 7
8. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW 7
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 7
10. Erschließung 8
11. Immissionen 8
12. Altablagerungen 10
13. Natur und Landschaft 11
14. Ver- und Entsorgung 12
15. Überschwemmungsgebiete 13
16. Denkmalschutz und Denkmalpflege 13
17. Spielflächennachweis 13
18. Bodenordnung 13
II. Umweltbericht 14
III. Beteiligungsverfahren 14
1. Aufstellung des Planverfahrens 14
2. Beteiligung der Behörden 14
2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden 14
3. Beteiligung der Öffentlichkeit 33
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 33
3.2 Auslegung des Planentwurfes 35

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – ist die beabsichtigte Aufgabe des Sportplatzes „Am Jahnhaus“ an der Uferstraße und das damit einhergehende Erfordernis der städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches.

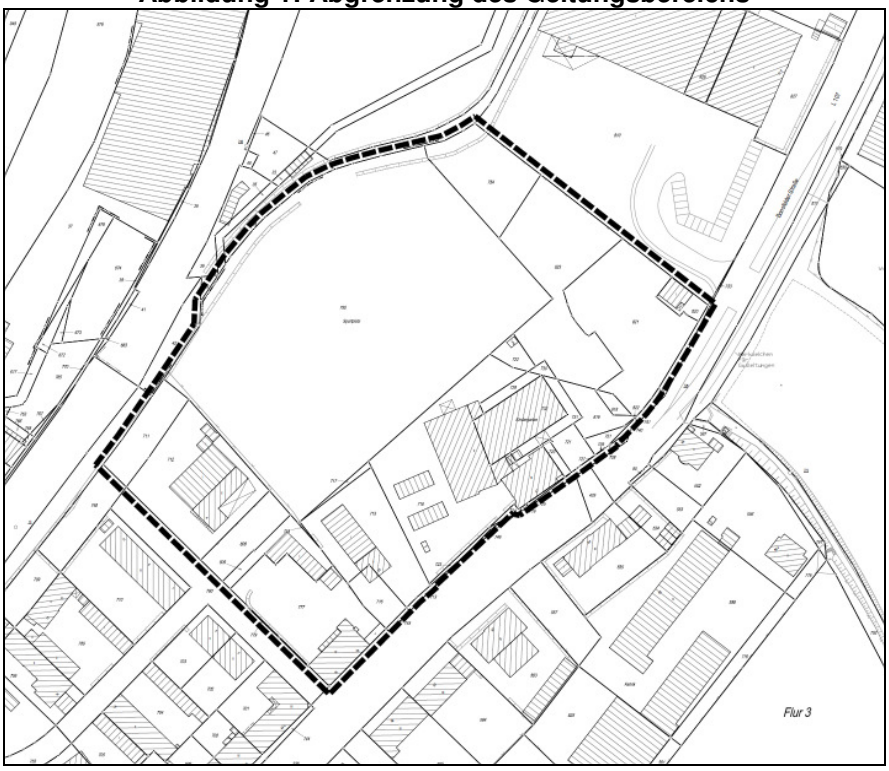
Der Rat der Stadt Velbert hat mit Beschluss vom 16.07.2013 die Sanierung des Sportplatzes Nizzatal in Velbert-Langenberg beschlossen. Dieser Beschluss beinhaltete die Aufgabe des Sportplatzes am Jahnhaus an der Uferstraße. Der Platz wird derzeit noch von einem Verein bespielt. Durch die Stadt werden keine Unterhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen mehr durchgeführt. Nach Aufgabe des Sportplatzes soll dieser einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebietes ist hinsichtlich der Nutzungsstruktur und dem Maß der baulichen Nutzung sehr heterogen. Aus diesem Grund soll der gesamte Block durch die Aufstellung des Bebauungsplans städtebaulich geordnet werden. Dabei ist vorgesehen, dass sich die Nachnutzung des Sportplatzes in die mischgebietstypische Umgebung einfügt. Somit ist es vorgesehen ein funktionsgemsichtes Quartier entstehen zu lassen, welches sich sowohl durch eine ergänzende Wohnbebauung als auch durch mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe (nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) auszeichnet.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Velbert-Langenberg an der nördlichen Grenze von Bonsfeld. Nordwestlich wird das Plangebiet durch den Deilbach und die S-Bahnlinie Essen – Wuppertal begrenzt. Im Norden grenzt der Parkplatz eines Lebensmittelmarktes an. Im Südosten begrenzt die Bonsfelder Straße und im Westen die Uferstraße das Plangebiet.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs



3. Bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) weist den Bereich als gewerblich industriellen Bereich (GIB) aus. Durch die Bezirksregierung Düsseldorf wurde der Stadt Velbert mitgeteilt, dass gegen de Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – und gegen die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Im Entwurf des neuen Regionalplans ist das Plangebiet zudem als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Somit ist die vorgesehene Bauleitplanung mit der beabsichtigten Ausweisung eines Mischgebietes mit den Zielen der Raumordung und der Regionalplanung vereinbar.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Im Flächennutzungsplan 2020 (FNP) der Stadt Velbert (vgl. Abb. 2) ist der Sportplatz im Zusammenhang mit dem angrenzenden Spielplatz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Freizeitfläche sowie Bolzplatz dargestellt. Im Bereich des an der Bonsfelder Straße liegenden Spielplatzes ist die Anbauverbotszone der L 107 dargestellt. Die Gasreglerstation die sich an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes befindet ist im FNP nachrichtlich übernommen worden. Auch die Überschwemmungsgebiete des Deilbach wurden im FNP nachrichtlich übernommen. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13 (2) Nr. 2 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht bevor dieser geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abbildung 2: Auszug FNP 2020

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit ist der Planbereich derzeit nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen. Für die städtebauliche Neuordnung des Quartiers ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da u. a. Fragen zur Erschließung und zum Immissionsschutz und zum Maß der baulichen Nutzung zu klären sind.

4. Bestand

Das Plangebiet wird durch die Bebauung an der Bonsfelder Straße und der Uferstraße sowie den Sportplatz geprägt. Der tiefer liegende Sportplatz wird über eine schmale Zufahrt von der Uferstraße erschlossen. An der Uferstraße befindet sich ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt sowie Wohnnutzung. Entlang der Bonsfelder Straße besteht eine durchmischte Nutzungsstruktur. Die städtebauliche Situation wird hier durch die ehemalige Feuerwehr und das Gebäude der ehem. Brauerei Zassenhaus geprägt. Ein klar ablesbarer Bebauungszusammenhang besteht nicht. Neben Wohnnutzungen, einem derzeit leerstehenden Gastronomiebetrieb und einer Kindertagesstätte befindet sich hier auch kleineres Gewerbe.

Der tiefer liegende Spielplatz und der dahinter liegende Bolzplatz werden von der Bonsfelder Straße aus erschlossen. Das Plangebiet ist sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich der Nutzungsstruktur heterogen geprägt.

Abbildung 3: Luftbild

Das weitere Umfeld des Plangebietes ist durch eine mischgebietstypische Nutzungsstruktur geprägt, die in Teilbereichen gewerbliche Schwerpunkte ausweist. Nordwestlich schließt sich jenseits der Bahntrasse an der Walzenstraße ein faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB an. Auf dieses folgen, wiederum in nordwestliche Richtung, die im Bebauungsplan Nr. 126 – Steinbrink – festgesetzten Gewerbegebiete im Bereich der Straße Steinbrink. Östlich der Bonsfelder Straße wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 131 - Fellershof – derzeit ein neues Wohngebiet entwickelt. Südöstlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich im Bereich der Bonsfelder Straße und Uferstraße weitere Wohngebäude. Das Plangebiet ist somit in ein übergeordnetes planerisches Konzept eingebunden, nachdem die Flächen jenseits der Bahntrasse für Gewerbegebiete vorgesehen sind, die Flächen zwischen

Bahntrasse und Bonsfelder Straße mischgebietstypische Nutzungen aufnehmen sollen an welche sich dann, weiter im Osten, allgemeine Wohngebiete anschließen.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die erstmalige Erschließung des Sportplatzes an der Uferstraße und die städtebauliche Ordnung des sich derzeit als heterogene Gemengelage darstellenden Bereiches entlang der Bonsfelder Straße durch die Ausweisung eine Mischgebietes. Das Plangebiet liegt in einem gemischt genutzten Bereich im Übergang zwischen der rein gewerblichen Nutzung nördlich der Bahngleise und des Deilbaches und einer verstärkten Wohnnutzung südlich bzw. südöstlich der Bonsfelder Straße.

Das Plangebiet soll als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden, um den Bestand zu sichern und gleichzeitig eine moderate, den Bestand berücksichtigende, Neubebauung auf dem Sportplatz zu ermöglichen. Somit soll ein Quartier entstehen, dass bei gleichzeitiger Absicherung der vorhandenen Nutzungen zur Steigerung der Nutzungsvielfalt beiträgt und so dem Leitbild einer urbanen funktionsgemischten Stadtentwicklung folgt. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund des zu erwartenden Anstiegs der Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum von Bedeutung. Somit kommt bei dieser Planung den städtebaulichem Zielen „Deckung der Wohnbedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung“ und „Berücksichtigung der Anforderungen an Kosten sparendes Bauens“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) eine starke Gewichtung zu.

Zudem steht das Ziel der Entwicklung eines Mischgebietes auch im Kontext mit dem o. g. planerischen Konzept der abgestuften Verortung der emittierenden sowie der immissionsschutzbedürftigen Nutzungen im Stadtteil Bonsfeld (Gewerbegebiete im Bereich jenseits der Bahntrasse, mischgebietstypische Nutzungen im Bereich zwischen Bahntrasse und Bonsfelder Straße und weiter im Süden und Osten jenseits der Bonsfelder Straße die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten).

6. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl gewerbliche Betriebe vorhanden, die ihrem Störgrad nach auch in einem Mischgebiet zulässig wären, als auch Wohnbebauung.

Ziel der Planung ist es, sowohl die gewerbliche Nutzung zu sichern als auch Wohnbebauung zu ermöglichen. Im Plangebiet werden daher entsprechend der vorhandenen Bebauung und dem Planungsziel Mischgebiete (MI 1 – MI 5) gem. § 6 BauNVO festgesetzt, um die vorhandene Gebietsprägung eindeutig festzulegen.

Zur Steuerung der Vergnügungsstättenentwicklung werden die Mischgebiete hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten gegliedert. Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Velbert[1] 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 (beide Bereiche liegen in Velbert-Mitte). 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.

[1] Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Velbert, Dr. Donato Acocella (Oktober 2014)

7. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstückfläche getroffen.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird auf die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen, um einerseits eine der Lage angepasste Dichte zu erreichen und andererseits für die angestrebte Nutzungsmischung ausreichend große bebaubare Flächen zur Verfügung zu stellen. Zudem soll so künftigen Entwicklungen ein hinreichender Planungsspielraum eingeräumt werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. So ist eine Gebäudehöhe umsetzbar, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt (z. B. die vorhandene 3-geschossige Bebauung Uferstraße 56 – 60), somit den Bestand berücksichtigt und der Neuplanung ein ausreichend großen Spielraum gibt. Die überbaubaren Grundstückfläche werden mittels Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich im Bereich des Bestandes an den vorhandenen Gebäuden und geben zudem Raum für mögliche Erweiterungen. Im Bereich des überplanten Sportplatzes ermöglichen sie eine flexible Nutzung, die entsprechend dem Planungsziel sowohl verschiedene Einfamilienhaustypen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser), als auch Mehrfamilienhäuser und kleinere gewerbliche Einheiten ermöglichen.

Als Bauweise wird in den Baugebieten MI 1 – MI 4 die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht zum einen der vorgefundenen Bauweise (im MI 1 und MI 4) und der geplanten zukünftigen Nutzung in den derzeit noch nicht bebauten Bereichen (ehemaliger Sportplatz). In dem Baugebiet MI 5 (Bereich entlang der Bonsfelder Straße) wird hingegen die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt eine Bauweise in der die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen, jedoch die seitlichen Grenzabstände wie in der offen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO einzuhalten sind. Dies ergibt sich aus der vorgefundenen städtebaulichen Situation, da sich mit dem Gebäude Bonsfelder Straße Nr. 57 ein Gebäude im Plangebiet befindet, welches eine Gebäudelänge von insgesamt mehr als 50 m aufweist. Zudem ist die so definierte abweichende Bauweise mit der beabsichtigten Nutzungsmischung vereinbar, da so in dem Bereich entlang der Bonsfelder Straße auch größere Baukörper realisiert werde können (insbesondere in Verbindung mit den dort großzügig dimensionierten überbaubaren Grundstückflächen).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind so gewählt, dass sie sowohl für Wohnbebauung als auch für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe geeignete Ansiedlungsvoraussetzungen schaffen.

8. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Um bei Doppelhäusern und Haugruppen (Reihenhäusern) ein städtebaulich einheitliches Bild zu gewährleisten wird festgesetzt, dass miteinander verbundene Hauptbaukörper (Doppel- und Reihenhäuser) mit einer einheitlichen Dachform und -neigung zu errichten sind.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf dem Gelände des Sportplatzes verlaufen Abwasserleitungen der Technischen Betriebe. Der parallel zum Deilbach verlaufende Abwassersammler mit einem Durchmesser von 1,20 m wird im Planverfahren als Restriktion berücksichtigt und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Aufgrund der ohnehin notwendigen Abstände zum Deilbach wird die städtebauliche Entwicklung dadurch nicht beeinträchtigt. Die weiteren über den Sportplatz verlaufenden Kanäle können in eine neue Erschließungsstraße verlegt werden.

Die zuständigen Behörden werden gebeten im Rahmen des Beteiligungsverfahrens über das Vorhandensein von Leitungen zu informieren.

Des Weiteren werden zur Erschließung der geplanten Neubebauung im Bereich des MI 2 und MI 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

10. Erschließung

Die bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind über die Bonsfelder Straße und die Uferstraße erschlossen. Der Sportplatz ist momentan über eine schmale ca. 4 m breite Zufahrt erschlossen. Es ist vorgesehen die vorhandene Erschließung auf 6 m zu verbreitern und die neue Bebauung von der Uferstraße zu erschließen. Die hierfür erforderlichen Flächen werden durch den Erschließungsträger im Laufe des Bauleitplanverfahrens erworben.

An den ÖPNV ist das Plangebiet über die Haltestelle „Jahnhaus“ angebunden. Die S-Bahn-Haltestelle in Nierenhof ist über eine Busverbindung oder in ca. 1.000 m fußläufig zu erreichen.

11. Immissionen

Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere gewerbliche Betriebe. Zudem wirken durch die Bonsfelder Straße und die S-Bahnlinie Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Daher wurde bereits im Vorfeld der Planung ein Schallgutachten[2] beauftragt, um die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet zu eruieren.

Grundlage für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die einzelnen Gebietstypen sind in Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführt. In Mischgebieten ist tags ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) und nachts ein Immissionsrichtwert von 50 dB(A) (im Falle von Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm 45 dB(A)) einzuhalten.

Auf der Bonsfelder Straße besteht eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 9.700 Kfz/Tag sowie ein LKW-Anteil von 20% tags und 10% nachts. Für die S-Bahnlinie Essen – Wuppertal wurden 91 Zugfahrten zum Tages und 11 Zugfahrten zum Nachtszeitraum gemäß dem Betriebsprogramm für das Prognosejahr 2025 der DB AG berücksichtigt.

Die Ergebnisse zeigen, dass im überwiegenden Teil der Neuplanung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Der maximale Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm wird in diesem Bereich mit Lr= 60,5 dB (A) tags und 49,5 dB(A) nachts an der zur Bonsfelder Straße nächstgelegenen Fassade erreicht. Hier wird der schalltechnische Orientierungswert für das Mischgebiet zum Tageszeitraum geringfügig überschritten. Da es sich bei der Bahnstrecke Essen – Wuppertal um eine reine Nahverkehrsstrecke ohne Güterverkehr handelt, ergeben sich hier keine gesonderten Anforderungen an den Schallschutz zum Nachtzeitraum.

[2] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – in Velbert: Peutz Consult (Oktober 2015)

Die Bereiche der Bestandbebauung an der Bonsfelder Straße sind deutlich stärker mit Verkehrslärmimmissionen belastet. Da die Gebäude Bonsfelder Straße Nrn. 51 und 53 sowie 57 direkt an die Straße angrenzen, ergeben sich hier Beurteilungspegel von bis zu ca. 74 dB(A) im Tageszeitraum und somit deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

In den Bereichen, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Passiven Lärmschutzmaßnahmen wird der Vorrang gegenüber aktiven Schallschutzmaßnahen eingeräumt, da aufgrund der städtebaulichen Situation (straßenbegleitende und straßennahe Bebauung, Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes) keine aktiven Schallschutzmaßnamen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen möglich sind. Im Schallgutachten werden verschiedene passive Schallschutzmaßnamen beispielhaft aufgelistet.

Zur Einstufung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 sind die sogenannten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ heranzuziehen. Hierfür wird den Beurteilungspegeln ein Zuschlag von 3 dB (A) hinzugerechnet.

Für eine geplante Bebauung auf dem Sportplatz ergeben sich, entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln, Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude entsprechend der Lärmpegelbereiche I bis III. Der Empfehlung des Gutachtens folgend wird für den gesamten Bereich der Neubebauung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

An den bestehenden Gebäuden an der Bonsfelder Straße zeigen sich aufgrund der Nähe zur Straße deutlich höhere maßgebliche Außenlärmpegel. Hier ergeben sich Anforderungen bis zum Lärmpegelbereich VI. Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der Interpolation der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche (siehe Anlagen 6 u. 7 der Schalltechnischen Untersuchung), um so auch den Fall der freien Schallausbreitung ausreichend berücksichtigen zu können. Um auch im Nahbereich der Bonsfelder Straße den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gerecht zu werden, ist bei Schlafräumen und Kinderzimmern der Einbau von zusätzlichen fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungsanlagen vorzunehmen, sofern an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (zur Bonsfelder Straße) ausschließlich straßenzugewandte Fenster vorgesehen sind und diese in den mit Lärmpegelbereich IV und höher gekennzeichneten Bereichen entlang der Bonsfelder Straße liegen und zudem nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden. Weitere Passive Lärmschutzmaßnahmen, die in diesem Bereich darüber hinaus bzw. ergänzend zur Anwendung kommen können, sind z.B. die akustisch günstige Orientierung der Gebäude, die Anordnung ruhebedürftiger Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) in den straßenabgewandten Gebäudeteilen, die akustisch günstige Anordnung von Aufenthaltsräumen und Freibereichen, der Einbau schalldämmender Fenster, die Erhöhung der Schalldämmung der betroffenen Fassaden oder die Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Da sämtliche schallschutzrelevanten Fragestellungen grundsätzlich auch durch äußere Ereignisse die außerhalb des Steuerungsrahmes der Bauleitplanung liegen beeinflusst werden können, wie z. B. durch Veränderungen der zukünftigen Verkehrsströme bzw. der Verkehrsbelastung, Steigerung der Elektromobilität mit geringeren Emissionen, den Entscheidungen der Eigentümer (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) über die Stellung von künftigen Gebäuden bzw. auch der Abriss vorhandener Bebauung, Fortentwicklungen bei Bautechniken zur Schallabsorbierung, etc. wird der Bebauungsplan um die folgende Ausnahmeregelung ergänzt, um auf diese Ereignisse adäquat reagieren zu können:

„Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (schallschutztechnisches Gutachten) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. „
Gleichzeitig soll diese Ausnahmeregelung sichern, dass den künftigen Bauherren einerseits keine zu hohen Anforderungen an den Schallschutz auferlegt werden und dass andererseits die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Der gewerbliche Lärm ist nach TA Lärm zu beurteilen. Die in der TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte sind in einem Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der nächstgelegenen Wohn- oder Aufenthaltsräume einzuhalten. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete betragen tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A).

Im Plangebiet selbst, wie auch im Umfeld des Plangebietes befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, deren Emissionen in die Betrachtung der Gewerbelärmsituation der Schalltechnischen Untersuchung eingegangen sind. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Bäckerei mit Ladenlokal, eine Gaststätte, einer Kindertagesstätte sowie ein Autohaus mit Werkstatt. Außerhalb des Plangebietes befindet sich nördlich angrenzend ein REWE-Markt und westlich des Deilbaches und der Bahngleise befinden sich verschiedene Gewerbeansiedlungen in dem faktischen Gewerbegebiet an der Walzenstraße.

Die möglichen Schallemissionen der verschiedenen gewerblichen Betriebe werden bereits zum jetzigen Zeitpunkt durch die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen in deren Einwirkungsbereich beschränkt. Bei den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen handelt es sich um die bereits bestehenden Wohnnutzungen bspw. im Bereich Uferstraße Nrn. 7 – 11 und Bonsfelder Straße 57 in den derzeit faktischen Mischgebieten.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Zudem ist mit dem Schutzcharakter des ausgewiesenen Mischgebietes, was auch dem bereits bestehenden Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzungen entspricht, keine relevante Verschärfung der Genehmigungssituation aus Gewerbelärmsicht zu erwarten, da die bestehenden Wohnnutzungen an Uferstraße und Walzenstraße, die gewerblichen Betriebe bereits zum jetzigen Zeitpunkt einschränken.

Eine Verbesserung der Genehmigungslage, wie es von der Industrie- und Handelskammer im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeregt wurde, gegenüber dem jetzigen Status quo für die bestehenden Gewerbebetriebe oder für mögliche künftige Ansiedlungen von stark emittierenden Betrieben an der Walzenstraße oder der Steinbrink ist nicht Ziel der vorliegenden Planung und mit dieser auch nicht vereinbar.

Weitere Einzelheiten zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation durch den Gewerbe- und Verkehrslärm sowie zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen können der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult (Oktober 2015) entnommen werden, welches Anlage dieser Begründung ist.

12. Altablagerungen

An der Bonsfelder Straße sind die Altlastenverdachtsflächen mit den Nrn. 7993/15 Ve (Neu: 37092/7 Ve) und 7993/16 Ve (Neu: 37092/8 Ve) im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet. Die Flächen sind zeichnerisch gekennzeichnet. Nähere Erläuterungen zum Grund der Darstellung sind dem Kataster nicht zu entnehmen. Es ist davon auszugehen, dass es sich um Altstandorte handelt und bei derzeitiger Nutzung keine Gefahr besteht.

Aus dem informellen Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann geht zudem hervor, dass im Bereich des Plangebietes eine Aufschüttung mit der Nummer 7993_11 Ve (Neu: 37092_4 Ve) und eine Unsysablagerungsfläche mit der Nummer 7993_13 Ve (Neu: 37092_6 Ve) besteht. Diese Flächen sind bislang nicht untersucht worden, so dass unklar ist, welche Materialien hier abgelagert wurden und ob Belastungen vorhanden sind. Allein die Kenntnis über anthropogene Ablagerungen begründet noch nicht eine Klassifizierung als „altlastverdächtige Flächen“ i.S.d. § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG. Diese Flächen sind daher nicht im Kataster des Kreises Mettmann über altlastverdächtige Flächen und Altlasten („Altlastenkataster“) verzeichnet. Aufgrund der Eintragungen im informellen Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann wird der Bebauungsplan um den folgenden Hinweis ergänzt:

„Das informelle Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann verzeichnet im Bereich des Plangebietes eine Aufschüttung mit der Nummer 7993_11 Ve (Neu: 37092_4 Ve) und eine Unsysablagerungsfläche mit der Nummer 7993_13 Ve (Neu: 37092_6 Ve). Deswegen soll die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren, sowie im Vorfeld von Eingriffen in den Boden bzw. Untergrund beteiligt werden, die den Bereich dieser Altablagerungen betreffen.„

13. Natur und Landschaft

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 26.000 qm und ist durch den bestehenden Sportplatz sowie die vorhandene Mischbebauung bereits vollständig anthropogen genutzt. Die durch die Planung mögliche Bebauung hat nur unwesentliche Auswirkungen, da diese innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs liegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird in diesem Verfahren davon ausgegangen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da Eingriffe bereits vor der Änderung zulässig waren.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder unmittelbar angrenzend an ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) oder an ein Vogelschutzgebiet (gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1Abs. 6 Nr. 7b BauGB).
Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) liegen nicht vor. Ebenso liegen keine schutzwürdigen Biotope vor (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW[3]).

Hinsichtlich der artenschutzrelevanten Betrachtung wird auf die vom Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als Arbeitshilfe herausgegeben Liste der geschützten Arten in NRW zurückgegriffen. Diese beinhaltet großmaßstäbliche Angaben

[3] http://93.184.132.240/osirisweb/viewer.htm (Zugang erforderlich)

über die Vorkommen der planungsrelevanten Arten in den einzelnen Regionen des Landes (Messtischblätter) und die Klassifizierung nach verschiedenen Lebensraumtypen, die als Informationssystem im Internet unter http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start abfragbar sind.

Das Plangebiet kann den Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen", „Gebäude" und „Fließgewässer" zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) sechs Säugetiere, davon fünf Fledermausarten - davon drei mit Hauptvorkommen (Teichfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus) und eine Biberart (Europäischer Biber)- und 20 Vogelarten – davon fünf mit Hauptvorkommen (Teichrohrsänger, Eisvogel, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Gänsesänger) aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Landschaftsinformationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung, welches eine detailliertere Darstellung des Plangebiets und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung von rd. 26.000 qm, die bereits einer baulichen Nutzung unterliegen, lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs dar. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs unterliegt die Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die Umgebungsnutzungen. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins der o.g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier-)Arten auf der überplanten Fläche vor. Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen werden vertiefende floristische oder faunistische Untersuchungen bzw. Kartierungen bisher nicht für notwendig gehalten.

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

Die Fachbehörden wurden mittels Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Velbert zur Verfügung zu stellen. Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder von erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten durch die Planung wurden nicht gegeben.

Den Fachbehörden wird im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 erneut die Möglichkeit gegeben, vorliegende Informationen der Stadt Velbert zur Verfügung zu stellen. Sofern externe gutachterliche Aussagen im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung gefordert werden, ist dies zu begründen.

14. Ver- und Entsorgung

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

Es ist vorgesehen das im Plangebiet (Neubebauung) anfallende Regenwasser in den Deilbach einzuleiten. Alternativ, sollte sich ergeben, dass eine Einleitung in den Deilbach nicht möglich ist, ist eine Einleitung in ein Rückhaltebecken im nördlichen Bereich des Plangebietes (jetziger Bolzplatz) geplant. Hierfür ist im Bebauungsplan eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser / Regenrückhaltung festgesetzt.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die bestehende Kanalisation entsorgt werden.

15. Überschwemmungsgebiete

Der Sportplatz ist derzeit zur Hälfte als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Ausweisung eines Überschwemmungsgebietes bedeutet grundsätzlich, dass die Ausweisung von neuen Baugebieten sowie die Errichtung baulicher Anlagen untersagt ist.

Aufgrund der örtlichen Geländesituation wurde die Situation mit dem Bergisch Rheinischen Wasserverband (BRW) und der Bezirksregierung Düsseldorf erörtert und im Anschluss eine neue Höhenvermessung des Plangebietes beauftragt. Ergebnis der im Nachgang geführten Gespräche ist, dass der Sportplatz aufgrund einer in diesem Fall nicht ausreichend detaillierten Vermessung als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen wurde. Die höhentechnischen Nachweise wurden seitens der Stadt Velbert erbracht. Die ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete sind somit nicht plausibel. Eine Korrektur der Überschwemmungsgebiete kann durch die Bezirksregierung nur mittelfristig im Rahmen der turnusmäßigen Überarbeitung der Überschwemmungsgebiet-Karten erfolgen. Dieses Vorgehen wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf mit Email vom 16.11.2015 bestätigt.

Bei der Überplanung der Sportplatzfläche ist daher davon auszugehen, dass sich diese faktisch außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete befindet, so dass die Ausweisung von neuen Baugebieten sowie die Errichtung baulicher Anlagen möglich ist.

16. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planungen nicht berührt, da keine Objekte, die dem Schutz oder der Pflege unterliegen im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

17. Spielflächennachweis

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Spielplatz an der Bonsfelder Straße. Dieser ist von der Wohnbebauung aus dem Plangebiet verkehrssicher zu erreichen. Zudem sind auf den privaten Grundstücksflächen Spielmöglichkeiten vorhanden.

18. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zurzeit nicht erkennbar, da die für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke im Bereich des Sportplatzes im Eigentum der Stadt Velbert bzw. der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH stehen. Die Umsetzung von Planungen auf den weiteren Grundstücken obliegen den jeweiligen Eigentümern. Der für die Erschließung notwendige Ankauf eines Teilbereiches des Flurstücks Nr. 808 (Flur 3, Gemarkung Oberbonsfeld) zur Verbreiterung der Zufahrt wird parallel zu Bebauungsplanverfahren erfolgen.

II. Umweltbericht

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

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 11.02.2016 durch den Umwelt– und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 29.02.2016 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 24.11.2015 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 23.12.2015 Stellung zu nehmen.

	Behörde	*Stellungnahme ohne Anregung vom:*	*Stellungnahme mit Anregung vom:*
(1)	Amprion	26.11.2015	
(2)			
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)	03.12.2015	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr -	21.12.2015	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung		
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung		21.12.2015
(2)	<u>NUR GEHNEHMIGUNGSPFLICHIGE ANLAGEN</u>		
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	03.12.2015	

(2)			
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	23.11.2015	
(2)			
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement	05.01.2016	
(2)			
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH		
(2)			
(1)	Deutsche Telekom AG Techniknieder.Siegen Ressort BBN 22, W'tal		
(2)			
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -		
(2)			
(1)	Erzbistum Köln t		
(2)			
(1)	Essener Verkehrs -AG		
(2)			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt		
(2)			
(1)	Finanzamt Velbert		
(2)			
(1)	Gelsenwasser AG	30.11.2015	
(2)			
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf		20.11.2015
(2)			
(1)	Industrie- und Handelskammer		14.12.2015
(2)			
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		21.12.2015
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	20.11.2015	
(2)			
(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 -		
(2)			
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	Neuapostolische Kirche NRW		
(2)			
(1)	PLEdoc GmbH	02.12.2015	
(2)			
(1)	Regionalverband Ruhr		
(2)			
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.	23.12.2015	
(2)			
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG		
(2)			
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	25.11.2015	
(2)			
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen		
(2)			
(1)	RWW	01.12.2015	
(2)			
(1)	Stadt Essen		
(2)			
(1)	Stadt Hattingen		
(2)			
(1)	Stadt Heiligenhaus	25.11.2015	
(2)			
(1)	Stadt Wuppertal	18.11.2015	
(2)			
(1)	Stadt Wülfrath		
(2)			
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West)		
(2)-			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		21.12.2015
(2)			
(1)	Thyssengas GmbH	19.11.2015	
(2)			
(1)	Unitymedia NRW GmbH	24.11.2015	
(2)			
(1)	Versatel West Deutschland GmbH		
(2)			
(1)	Westnetz GmbH Recklinghausen	26.11.2015	
(2)			
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert		
(2)			
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	01.12.2015	
(2)			

Die folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Zudem werden die getroffenen Abwägungsvorschläge aufgeführt.

(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Handwerkskammer Düsseldorf	vom: 20.11.2015: Die Handwerkskammer Düsseldorf sieht aufgrund der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Gewerbebetriebe die Belange des Handwerks grundsätzlich berührt. Deshalb trägt sie folgendes vor: „Im Rahmen der Alternativprüfung sollte unseres Erachtens zunächst bedacht werden, dass eine gänzlich gewerbliche Folgenutzung im Westen (gewissermaßen in zweiter Reihe) des Planbereiches aufgrund des Bestandes im Norden, Westen und Osten möglicherweise städtebaulich nicht naheliegender ist / sinnvoller erscheint und, ob eine Wohnnutzung an dieser Stelle wirklich gut zu vermarkten ist. Eine Mischgebietsausweisung entlang der Bonsfelder Straße erscheint sinnvoll, um die Straßenführung „zu begleiten“ und den Eindruck eines geschlossenen Ortsbildes zu unterstreichen. Hinsichtlich des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möchten wir anregen, diesen auf den Einzelhandel generell auszudehnen. Als Gegenausnahme sollte lediglich Einzelhandel zugelassen werden, der mit dem Gewerbebetrieb / dem Handwerk verbunden ist (sog. Annexhandel). […] Wir sehen dies darin begründet, dass der Planbereich den Übergang zu einem Gewerbegebiet darstellt, in dem ebenfalls ausschließlich Gewerbe (und kein Einzelhandel) ansässig ist. Somit wäre die Abstufung der vorhandenen Nutzungsart (Gewerbe) klar strukturiert und würde dem Standort eine eindeutige Identität zuweisen.“	Aufgrund der Nutzungen in der weiteren Umgebung des Plangebietes, der faktischen Gemengelage innerhalb des Plangebietes und der geplante Mischgebietsausweisung, ist es richtig, dass durch die Planung die Belange der Gewerbetreibenden und des Handwerks grundsätzlich berührt sind. Zu den konkreten Anregungen und Vorschlägen ist folgendes festzuhalten: Die vorgeschlagene alternative Planung eines Gewerbegebietes anstelle des von der Stadt Velbert geplanten Mischgebietes ist mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Velbert nicht vereinbar. Denn das Ziel der Stadt Velbert besteht ausdrücklich nicht darin hier ein „reines“ Gewerbegebiet zu entwickeln, sondern es ist hier ausdrückliches Ziel aus der vorgefundenen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbebetrieben ein funktionsgemischtes und urbanes Stadtquartier zu entwickeln. Die Planung eines Gewerbegebietes würde zum einen dieses Ziel konterkarieren und zum anderen die dort vorhandenen Wohnnutzungen überplanen und auf den passiven Bestandsschutz setzen. Dies ist städtebaulich nicht gewollt. Zudem würden durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle neue Nutzungskonflikte, insbesondere mit der bestehenden Wohnbebauung auch außerhalb des Plangebietes an der Uferstraße und an der Bonsfelder Straße geschaffen bzw. bestehende Nutzungskonflikte verschärft. Der vorgeschlagene komplette Ausschluss von Einzelhandel (bis auf den sog. Annexhandel) ist ebenfall mit den Zielen der Stadt Velbert für diesen Bereich nicht vereinbar. Zudem finden sich, entgegen den Ausführungen der Handwerkskammer Düsseldorf, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebets Einzelhandelsstandorte. So befindet sich außerhalb des Plangebiets ein Landmaschinenhandel und innerhalb des Plangebiets ein Autohaus. Der generelle Ausschluss

		von Einzelhandel würde somit auch den vorhandenen Autohändler betreffen und diesen auf den passiven Bestandsschutz setzen. Dies ist städtebaulich nicht gewollt. Vielmehr handelt es sich bei der Nutzungsart Einzelhandel um ein Beispiel für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die an diesem Standort angesiedelt werden können und so zu der geplanten Funktionsmischung beitragen können. Ein Ausschluss würde folglich das Ziel der Planung, ein funktionsgemischtes Mischgebiet umzusetzen, konterkarieren. Darüber hinaus ist an dieser Stelle anzumerken, dass es entgegen der Äußerung in der Stellungnahme der Handwerkskammer keinen funktionalen Zusammenhang und somit Übergang zwischen dem Plangebiet und den jenseits der Bahntrasse und des Deilbaches gelegenen Gewerbegebieten gibt, da diese allein aufgrund der Erschließung komplett separiert sind. Da zudem das Schallgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Plangebietes eingehalten werden und eine Verschärfung der Genehmigungssituation für die Gewerbebetriebe nicht zu erwarten ist, sind die Belange des Handwerkes und der Gewerbetreibenden in der Planung im ausreichenden Maße berücksichtigt. Die Gewerbebetriebe werden durch die in einem Mischgebiet mögliche neue Wohnnutzung nicht zusätzlich eingeschränkt, da sie bereits durch die bestehenden Wohngebäude sowohl im als auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes eingeschränkt sind. Aufgrund der städtebaulich verfolgten Zielsetzung werden die Belange des Wohnens und der Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (und somit das Ziel eines funktional durchmischten Quartiers im Sinne einer Funktionsmischung anstelle einer Funktionstrennung) höher gewichtet als die Belange des Handwerkes und der Gewerbetreibenden nach zukünftigen Expansionsmöglichkeiten.
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB **(Offenlage)**		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Handwerkskammer Düsseldorf	----------	----------

(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Düsseldorf	vom 14.12.2015: Die IHK äußert sich in ihrer Stellungnahme wie folgt: „Die Wohnnutzungen, die nach § 6 Abs. 2 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig sind, müssen wegen des überwiegend gewerblichen Bestandes an der Ufer- und Bonsfelderstraße auf der ehem. Sportplatzfläche realisiert werden. Diese Fläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbe-Industriegebiet Walzenstraße/ Steinbrink und grenzt nördlich direkt an den Gewerbestandort an der Bonsfelder Straße an. Laut schalltechnischer Untersuchung entstehen durch die heranrückende Wohnbebauung keine Konflikte, weil im Plangebiet die Lärmwerte, die nach TA Lärm in einem Mischgebiet gelten, eingehalten werden. Des Weiteren ist laut Gutachter eine Verschärfung der Genehmigungssituation der benachbarten Betriebe durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten. Allerdings basiert das Gutachten auf der aktuellen Genehmigungs- bzw. Emissionssituation der Betriebe. Es berücksichtigt keine möglichen Erweiterungsabsichten. Deshalb ist nicht auszuschließen, dass durch die Realisierung der neuen Wohnbebauung zukünftig betriebliche Entwicklungen bzw. Erweiterungen im angrenzenden Gewerbe- Industriegebiet nicht mehr möglich sind. Das ist aus unserer Sicht aber sicherzustellen, soll die langfristige Standortsicherheit der Betreibe gewährleistet werden. Deshalb bitten wir hierzu um ergänzende Aussagen im Gutachten und der Begründung zum Bebauungsplan. Sollte sich im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung nicht bestätigen, dass die nach TA Lärm für ein Mischgebiet zulässigen Immissionswerte im B-Plangebiet eingehalten werden können, wenn ansässige Unternehmen erweitern möchten, sind im neuen Plangebiet TA lärmkonforme Festsetzungen bzgl. des Schallschutzes an den betroffenen	In dem Schreiben der IHK werden verschiedene Themenbereiche angesprochen. Auf diese wird in der Abwägung wie folgt Stellung genommen: 1. Zum Gebietscharakter in der Umgebung: Bei dem in der Stellungnahme genannten *„Gewerbe-Industriegebiet Walzenstraße/Streinbrink“* handelt es sich um ein Gewerbegebiet und nicht um ein Industriegebiet. Weder in dem faktischen Gewerbegebiet an der Walzenstraße (§ 34 Abs. 2 BauGB) noch in den durch den Bebauungsplan Nr. 126 – Steinbrink – festgesetzten Gewerbegebieten finden sich industrielle bzw. stark emittierende Betriebe. Im Gegenteil schränkt bereits der Bebauungsplan Nr. 126 – Steinbrink – die Ausnutzbarkeit für emittierende Betriebe durch textliche Festsetzung ein, so dass sich hier keine stark emittierende Betriebe ansiedeln können, da im Umfeld (oberhalb/nordwestlich der Steinbrink im Bereich der Nierenhoferstraße) bereits Wohnbebauung vorhanden ist. 2. Zum Schallgutachten und den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gewerbetriebe in der Umgebung des Plangebietes: Das Gutachten basiert natürlich auf der aktuellen Genehmigungs- bzw. Emissionssituation der Betriebe, da dies die entscheidende Betrachtungsebene ist, um ggf. vorhandene Schallschutzkonflikte zu ermitteln. Städtebauliches Ziel der vorliegenden Planung ist nicht die Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten für stark emittierende Betriebe in den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten, sondern die Schaffung eines funktionsgemischten urbanen Stadtquartiers. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrer derzeitigen Betriebsweise durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt, so dass deren Belange bei der Planung ausreichend berücksichtigt sind. Theoretischen und bisher nicht konkret bekannten Entwicklungs- oder Erweiterungsabsichten, die über die jetzige Genehmigungslage hinaus gehen, können nicht die gleiche Gewichtung zukommen, wie den konkreten städtebaulichen Zielen der Stadt Velbert für diese Flä-

	Baukörpern zu treffen. Andernfalls haben die Betriebe nur noch einen Bestandsschutz oder müssen kostenintensive Auflagen erfüllen, wenn sie erweitern wollen, was zu Standortaufgaben führen kann. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass es sich bei den Flächen westlich der Bahn und nördlich des Plangebiets um regionalplanerische sog. GIB (Gewerbe- und Industrieansiedelungsbereich) handelt. Im regionalplanerischen GIB sind grundsätzlich, das heißt unabhängig von der aktuellen Bestandssituation, emittierende Betriebe zulässig, die wegen ihres Störgrads einen großen Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen (Wohnnutzungen) benötigen. Deshalb gelten für GIB besondere Abstandserfordernisse. Zu diesen äußert sich der Regionalplanentwurf vom August 2014 in seinen textlichen Vorgaben, Kapitel 3.3.1. Bereiche für Gewerbe und Industrie (GIB und ASB-GE) sehr ausführlich. Zwar befindet sich der Regionalplanentwurf derzeit noch in Aufstellung, die Ziele aus Kapitel 3.3.2 sind aber jetzt schon abwägend im hier vorgelegten Verfahren zu berücksichtigen. Die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG bliebt hiervon unberührt. Ist aufgrund der geplanten heranrückenden neuen Wohnbebauung die Ansiedlung von Betrieben mit Störgrad hier zukünftig nur noch sehr eingeschränkt möglich, geht langfristig der industriegebietstypische Charakter des Gebietes verloren. Da es am Standort Velbert Langenberg zukünftig keine neuen GIB Alternativen gibt, sollte der Sicherung des industriellen Gebietscharakters in der Abwägung eine große Bedeutung zukommen. Abschließend fordern wir, dass gerade wegen der Nachbarschaft zu Gewerbe-/Industriestandorten der Mischgebietscharakter langfristig sichergestellt wird. Deshalb ist bereits auf Bebauungsplanebene sicherzustellen, dass es auch zukünftig im Plangebiet einen ausreichenden Anteil an gewerblichen Nutzungen gibt. Das bedeutet, das Plangebiet muss nutzungsbezogen gegliedert werden, soll sich das Gebiet nicht schleichend zu einem Wohngebiet entwi-	che. Zudem werden bereits zum jetzigen Zeitpunkt mögliche Entwicklungs- oder Erweiterungsabsichten (im Hinblick auf stark emittierende gewerbliche Anlagen) der Gewerbebetriebe durch die vorhandene Wohnbebauung (z. B. Uferstraße 7 – 11) eingeschränkt. Dadurch sind bereits jetzt zukünftige betriebliche Entwicklungen bzw. Erweiterungen (im Hinblick auf die Emissionslage) in den angrenzenden Gewerbegebieten stark eingeschränkt bzw. nicht möglich. Denn aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung sind bereits gegenwärtig – ohne die Ausweisung eines Mischgebietes – die TA Lärm Richtwerte für Mischgebiete einzuhalten. Für dem Bereich des Gewerbegebietes an der Steinbrink gilt schon jetzt, dass hier wegen den textlichen Festsetzungen des dortigen Bebauungsplans emittierende Betriebe nur eingeschränkt zulässig sind. Die einzige Möglichkeit, die Entwicklungs- oder Erweiterungsabsichten für stark emittierende gewerbliche Anlagen zu verbessern, wäre somit den gesamten Bereich als Gewerbegebiet zu überplanen. Nur dies würde zu einer deutlichen Verbesserung der Genehmigungssituation für stark emittierende Betriebe führen, jedoch gleichzeitig neue Konflikte im Bereich der bestehenden Wohnbebauung sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes an der Uferstraße und der Bonsfelder Straße hervorrufen. Auch deswegen entspricht dies nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Velbert und würde zudem stark in den genehmigten Bestand der Wohnbebauung eingreifen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die tatsächliche Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass größere und stark emittierende Betriebe aufgegeben worden (z. B. das Kaltwalzwerk Union Bandstahl an der Walzenstraße) und sich stattdessen die Nachfrage eher auf kleinere, z. B. handwerkliche Betriebe beschränkt. Folglich wird mit der städtebaulichen Entscheidung hier ein Mischgebiet und kein Gewerbegebiet zu entwickeln dem Belang der Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung in Kombination mit der Ansiedlung und Sicherung von nicht wesentlich störendem Gewerbe im Sinne einer Funktionsmischung eine höhere Gewichtung zugestanden, als dem Belang der angrenzenden Betriebe auf zukünftige Erweiterung mit stark emittierenden gewerblichen Anlagen. 3. Zu TA-Lärmkonformen Schallschutzfestsetzungen und möglichen Standortaufgaben:

	ckeln. Die schleichende Entwicklung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen Gewerbe-/Industriestandorten ist zu verhindern, weil die laut TA Lärm zulässigen Immissionswerte, die in einem allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden müssen, deutlich unter denen eines Mischgebietes liegen. Laut Schallgutachten können aber nur die nach TA Lärm zulässigen Werte für Mischgebiete eingehalten werden.“	Da das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Plangebietes eingehalten werden und eine Verschärfung der Genehmigungssituation für die Gewerbebetriebe nicht zu erwarten ist, bedarf es keiner zusätzlichen „TA-Lärmkonformen“ Festsetzungen im Bebauungsplan. Zur Aussage *„Andernfalls haben die Betriebe nur noch einen Bestandsschutz oder müssen kostenintensive Auflagen erfüllen, wenn sie erweitern wollen, was zu Standortaufgaben führen kann“* ist festzuhalten, dass die Betriebe bei Erweiterungen im Bestand (sofern mit diesen Erweiterungen die Emissionen ansteigen) ohnehin auf die vorhandene Wohnbebauung Rücksicht nehmen müssen. Bereits jetzt ist der Stand der (Lärmminderungs-)Technik bei emittierenden Betrieben einzuhalten. Zudem ist die TA Lärm aufgrund ihrer Rechtsnatur als normenkonkretisierende Verwaltungsvorschrift dynamisch angelegt und kennt von daher keinen Bestandsschutz, wie er z. B. dem Baurecht immanent ist. Somit gehören regelmäßige Investitionen in die Immissionsschutztechnik grundsätzlich zu den normalen Standortbedingungen für alle emittierenden Betriebe in deren Umfeld sich schützenswerte Nutzungen (z. B. Wohngebäude) befinden. Somit werden durch die Planung die Standortbedingungen für die vorhandenen Betriebe nicht verschlechtert. 4. Hinsichtlich der Aussagen zur der regionalplanerischen GIB Darstellung ist folgendes anzumerken: Regionalplanerische Festlegungen sind grundsätzlich nicht in der Lage konkretes Baurecht für die Eigentümer vor Ort zu schaffen. Es handelt sich um überörtliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei den nachfolgende Planungsebenen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Die Aussage *„Im regionalplanerischen GIB sind grundsätzlich, das heißt unabhängig von der aktuellen Bestandssituation, emittierende Betriebe zulässig“* ist so nicht korrekt. Nicht die regionalplanerische Festlegung als GIB, sondern das konkret vorliegende Baurecht für die jeweilige Fläche entschiedet (stets im Einzelfall) über die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben. Ein Bauherr kann nicht allein aufgrund der regionalplanerischen Festlegung als GIB auf die Umsetzung oder Genehmigung seines Vorhabens bestehen. Die überörtlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung wirken ausschließlich gegenüber den Behörden und Kommunen,

		nicht gegenüber den privaten Bauherren. Zudem ist anzumerken, dass sich das Plangebiet selbst außerhalb der GIB Festlegung des Regionalplanentwurfes befindet. Für die Fläche des Plangebietes sieht der Regionalplanentwurf die Festlegung ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) vor. Somit steht die Planung eines Mischgebietes den Festlegungen des Regionalplanentwurfes nicht entgegen. In diesem Zusammenhang ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Bezirksregierung Düsseldorf der Stadt Velbert mitgeteilt hat, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße –keine landesplanerischen Bedenken bestehen. 5. Zum Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG: Der Hinweis der IHK auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ist aus folgenden Gründen für die vorliegende Planung nicht nachvollziehbar: Der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist in allen seinen Aussagen Ausdruck des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips und entfaltet als solcher nur bei Neuplanungen (auf der „grünen Wiese“) besonderes Gewicht. Denn nur in diesen Fällen können die faktischen Gegebenheiten dem zugrunde liegenden Optimierungsgebot ausreichend Spielräume eröffnen. Diese Spielräume – also die Einhaltung ausreichend großer räumlicher Abstände zwischen den konkurrierenden Nutzungen - sind in städtebaulichen Gemengelagen (also bestehenden Strukturen unterschiedlicher Nutzungen) aufgrund der bestehenden Restriktionen nicht gegeben. So ist der Trennungsgrundsatz bei Gemengelagen schon von vornherein in seiner optimierenden Wirkung faktisch beschränkt. Da die vorliegende Planung auf den bereits vorhandene Nutzungen aufsetzt (sowohl die Wohnbebauung als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet bereits vorhanden), kann das Optimierungsgebot des Trennungsgrundsatzes hier also nur beschränkt zur Entfaltung kommen. Hinsichtlich seiner Rechtsnatur stellt der Trennungsgrundsatz laut Kommentierung einen allgemeinen Abwägungsbelang dar und ist als solcher der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich. Er konkretisiert einschränkend die planerische Abwägung, kommt dabei allerdings nur soweit zum Zuge, wie das gleichrangige Planungsrecht

		nicht seinerseits Nutzungsmischungen zulässt bzw. fördert. Insofern handelt es sich um einen ausnahmefähigen Grundsatz. Gerade im Bereich der örtlichen Planung (Bauleitplanung) ist der Anwendungsbereich des Trennungsgrundsatzes durch speziellere Regelungen weitgehend zurückgedrängt worden. (vgl. Mager in: Kotulla, § 50 BImSchG, 11 Lfg.: Januar 2007, S. 5ff) Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Trennungsgrundsatz bzw. § 50 Abs. 1 BImSchG auf dem mittlerweile weitestgehend obsoleten städtebaulichen Leitbild der Funktionstrennung basiert. Die Idee, gute städtebauliche Ordnung entstehe durch eine strikte räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Freizeit, Verkehr, Arbeiten) geht auf die Anfänge der „Moderne“ in Städtebau und Architektur zu Beginn des 20. Jahrhundert zurück. Diese Idee wurde, insbesondere durch die kritische Betrachtung der Nachkriegsarchitektur und des Städtebaus aus dieser Zeit zunehmend abgelöst durch eine Rückbesinnung auf die Qualitäten der „kompakten und funktionsgemischten europäischen Stadt“. Das so entstandene Leitbild einer sinnvollen und rücksichtsvollen Nutzungsmischung, das sich auch im neueren Raumordnungs- und Bauplanungsrecht niedergeschlagen hat, reduziert die Reichweite des Trennungsgrundsatzes. Der Grund für diese Leitbildablösung liegt darin, dass einerseits der anlagenbezogene Immissionsschutz zu erheblichen Verbesserungen für die Umwelt geführt hat, andererseits der stetig steigende Verkehr und die Bodenknappheit sich als Probleme der räumlichen Planung zunehmend verschärft haben. Genau diesem Leitbild folgt auch die Planung der Stadt Velbert durch die geplanten Ausweisung eines Mischgebietes im Plangebiet. Der Trennungsgrundsatz nach BImSchG ist zudem in Beziehung zu setzen zum Rücksichtnahmegebot der BauNVO. Denn ist eine flächenmäßige Trennung unter Abwägung aller Belange nicht möglich (wie dies hier aufgrund der bestehenden, gewachsenen Strukturen der Fall ist), kommt das Gebot der Rücksichtnahme zur Anwendung, welches ein Nebeneinander an sich konfligierender Nutzungen ermöglicht So hat der Trennungsgrundsatz nach den Erläuterungen in der Kommentierung nicht die Funktion immissionsträchtige Planungen zu unterbinden oder die Ansiedlung von Wohngebieten in der Nähe von Gewerbegebieten zu verhindern. Vielmehr geht es um die Möglichkeiten der Minderung der Emissionen. Hier stehen den umlie-

		genden Gewerbebetrieben bei Expansionswünschen sämtliche Möglichkeiten des technischen bzw. bauseitigen Immissionsschutzes zur Verfügung. Ziel des Trennungsgrundsatzes ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Hierbei ist entscheidend, dass Immissionen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben. Dies wird laut Schallgutachten derzeit durch Einhaltung der Richtwerte erreicht, so dass die Planung nicht im Widerspruch zum Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz steht. 6. Hinsichtlich der Aussage der IHK, der „*industriegebietstypische Charakter des Gebietes*“ würde verloren gehen, muss festgehalten werden, dass dieser hier nicht gegeben ist, da es sich bei den angrenzen Bereichen „lediglich“ um Gewerbegebiete handelt. Industriegebiete (weder durch Bebauungspläne festgesetzte noch faktische nach § 34 Abs. 2 BauGB) sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Somit kann auch der beschriebene *„industrielle Gebietscharakter“* nicht verloren gehen. 7. Zur Sicherung des Gebietscharakters: Zur Sicherung des Gebietscharakters als Mischgebiet ist § 15 BauNVO das bewährte und ausreichende planungsrechtliche Instrumentarium. Zudem handelt es sich hierbei um einen Aspekt des Planvollzuges und nicht der verbindlichen Bauleitplanung. Aus diesem Grund ist hinreichend gesichert, dass sich das Mischgebiet nicht „schleichend“ in ein Wohngebiet umwandelt. Somit bedarf es keiner weiteren, zusätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Fazit: Insgesamt ist somit festzuhalten, dass das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung die Entwicklung eines funktional gemischt genutzten Gebietes ist und nicht die Verbesserung bzw. Optimierung der Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für stark emittierende Betriebe in den umgebenden Gewerbegebieten. Folglich wird in der hier vorliegenden Planung dem städtebaulichem Ziel der Umsetzung eines funktionsgemischten Quartiers (also der Ansiedlung von Wohnen in Kombination mit der Ansiedlung und Sicherung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben) ein hohes Gewicht beigemessen, hinter dem das Interesse der Gewerbe-

		treibenden außerhalb des Plangebietes nach einem größeren Emissionsverhalten für die mögliche künftige Ansiedlung von stark emittierende Gewerbebetriebe oder Anlagen zurücktritt.
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB **(Offenlage)**		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf	-----	**-----**
(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Kreis Mettmann	vom 21.12.2015: **a) Untere Wasserbehörde:** Die Untere Wasserbehörde trägt folgende Punkte vor: - Parallel zum Deilbach ist ein Gewässerrandstreifen von mind. 10,0 Meter Breite zum Schutz und Erhaltung der ökologischen Funktion des Gewässers festzusetzen. - In der Örtlichkeit konnte durch die UWB festgestellt werden, dass an der Böschung entlang des Deilbaches Erosionsschäden erkennbar sind. Da die Böschung das Plangebiet vor Hochwasser schützt und möglicherweise in ihrer Funktion beeinträchtigt ist, sollte aus Sicht der UWB die Böschung zeitnah überprüft und bei Bedarf in enger Abstimmung mit dem BRW und der UWB saniert werden. - Die geplante Niederschlagswasserableitung in den Deilbach sollte möglichst bis zum nächsten Planungsschritt mit der Unteren Wasserbehörde Mettmann abgestimmt werden. **b) Untere Immissionsschutzbehörde:**	**Zu a):** Der Anregung parallel zum Deilbach ein Gewässerrandstreifen von mind. 10,0 Meter Breite zum Schutz und Erhaltung der ökologischen Funktion des Gewässers festzusetzen, wird insofern gefolgt, als dass in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird und somit der Bereich von Bebauung freigehalten wird. Der Hinweis zum Zustand der Böschung und die Empfehlung diese zu sanieren wird zu Kenntnis genommen und an die Technischen Betriebe Velbert AöR weitergeleitet. Die Abstimmung über die Niederschlagswasserableitung zwischen der Stadt Velbert bzw. den Technischen Betriebe Velbert AöR und der Unteren Wasserbehörde Mettmann erfolgt parallel zu Bebauungsplanverfahren. **Zu b):** Der Übertragungsfehler hinsichtlich der Immissionsrichtwerte nach TA

	Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken. Hinweis: In den Hinweisen zur Planung 11. Immissionen auf Seite 7 gewerblicher Lärm hat sich ein Übertragungsfehler eingeschlichen. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete betragen tags 60 dB(A) und nachts **45** dB(A).	Lärm in der Nacht wurde korrigiert.
	c) Untere Bodenschutzbehörde: Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht Auf die im Plangebiet liegenden Altlastenflächen mit den Nummern 7993/15 Ve (Neu: 37092/7 Ve) und 7993/16 Ve (Neu: 37092/8 Ve) wird ausreichend im Bebauungsplanentwurf hingewiesen. Allerdings verzeichnet das informelle Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann im Bereich des Plangebietes eine Aufschüttung mit der Nummer 7993_11 Ve (Neu: 37092_4 Ve) und eine Unsysablagerungsfläche mit der Nummer 7993_13 Ve (Neu: 37092_6 Ve). Diese Flächen sind bislang nicht untersucht worden, so dass unklar ist, welche Materialien hier abgelagert wurden und ob Belastungen vorhanden sind. Allein die Kenntnis über anthropogene Ablagerungen begründet noch nicht eine Klassifizierung als „altlastverdächtige Flächen“ i.S.d. § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG. Diese Flächen sind daher nicht im Kataster des Kreises Mettmann über altlastverdächtige Flächen und Altlasten („Altlastenkataster“) verzeichnet. Vorsorglich rege ich an, die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren, sowie im Vorfeld von Eingriffen in den Boden bzw. Untergrund zu beteiligen, die den Bereich dieser Alt-	**Zu c):** Aufgrund der Eintragungen im informellen Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann wird der Bebauungsplan um folgenden Hinweis ergänzt: „Das informelle Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann verzeichnet im Bereich des Plangebietes eine Aufschüttung mit der Nummer 7993_11 Ve (Neu: 37092_4 Ve) und eine Unsysablagerungsfläche mit der Nummer 7993_13 Ve (Neu: 37092_6 Ve). Deswegen soll die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren, sowie im Vorfeld von Eingriffen in den Boden bzw. Untergrund beteiligt werden, die den Bereich dieser Altablagerungen betreffen.„

	ablagerungen betreffen. **d) Kreisgesundheitsamt:** Das Kreisgesundheitsamt trägt in seiner Stellungnahme folgendes vor: In Bezug auf die geplante Neubebauung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass max. Beurteilungspegel von 60,5 dB(A) tags und 48,1 dB(A) nachts in diesen Bereichen auftreten werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für Mischgebiete werden demnach so gut wie eingehalten. Für die Bestandsbebauung entlang der Bonsfelder Straße ist dagegen festzuhalten, dass hier Beurteilungspegel bis zu max. ca. 74 dB(A) tags auftreten. Nächtliche Beurteilungspegel wurden im Gutachten für diese Bereiche des Plangebietes nicht berechnet. Es kann aber davon ausgegangen werden dass hier auch Beurteilungspegel von bis zu 64 d(B) vorliegen können. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für Mi-Gebiet werden demnach um bis zu 14 dB(A) tags und nachts überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind entlang der Bonsfelder Straße nur eingeschränkt gegeben. Den Hinweisen zur Planung kann entnommen werden, dass im B-Plan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden sollen. Ein entsprechender konkreter Plan mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen liegt den Planunterlagen allerdings noch nicht vor. Eine abschließende Stellungnahme des Gesundheitsamtes kann daher erst nach Vorlage dieses B-Planes abgegeben werden. An dieser Stelle sein aber schon einmal darauf hingewiesen, dass grundsätzlich wie vom Gutachter empfohlen im	**Zu d):** Aufgrund der hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für Mischgebiete im Bereich entlang der Bonsfelder Straße ist es richtig, dass in diesen Bereichen gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt bzw. durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan in diesen besonders hoch belasteten Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen durch die Kennzeichnung der auftretenden Lärmpegelbereiche (IV bis VI) gemäß DIN 4109 fest. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan um die Festsetzung ergänzt, dass bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (zur Bonsfelder Straße) ausschließlich straßenzugewandte Fenster in den mit Lärmpegelbereich IV und höher gekennzeichneten Bereich entlang der Bonsfelder Straße aufweisen und vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, der Einbau von zusätzlichen fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungsanlagen vorzusehen ist. Zudem wurde die Begründung um ergänzende Erläuterungen zum Schallschutz im Bereich der Bonsfelder Straße ergänzt. Der Stellungnahme der Kreisgesundheitsamtes konnte insoweit gefolgt werden.

	gesamten Plangebiet solange nicht höhere Lärmpegelbereiche zum Tragen kommen der Lärmpegelbereich III festgesetzt werden sollte. Darüber hinaus sollten, insbesondere dann, wenn die Ausweisungen im B-Plan Neu- und/oder Anbauten für Wohnbebauung auch entlang der Bonsfelder Straße möglich machen, die entsprechend notwendigen Lärmpegelbereiche sowie schallgedämmte evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume- und Kinderzimmer im Plan festgesetzt werden. Weiterhin wäre über eine Grundrissanordnung nachzudenken, nach der Aufenthaltsräume auf der von der Bonsfelder Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden sollten.	
	e) Untere Landschaftsbehörde: Die Untere Landschaftsbehörde trägt in seiner Stellungnahme folgendes vor: Landschaftsplan: Das Plangebiet des BP Nr. 133 (siehe unten, rot umstrichelt) liegt, sofern es nicht über das Südostufer in den Deilbach hineinragt (sich in diesem Bereich also auf die Flurstücke 750 und 754 beschränkt), nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung“ (grüne Fläche). Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich. Umweltprüfung/ Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Es wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3	**Zu e):** Artenschutz: In der Begründung wird bereits ausführlich auf den Artenschutz eingegangen (siehe Punkt 13 Natur und Landschaft). Dieses Kapitel erfüllt den Zweck der in der genannten Handlungsempfehlung erwähnten Vorprüfung (Stufe 1 der Artenschutzprüfung). In dieser ersten Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich. Da als Ergebnis der Artenschutzvorprüfung davon auszugehen ist, dass ein Hauptvorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet unwahrscheinlich ist und durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden, ist eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in

	Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig. Artenschutz: Bei der Erarbeitung einer Artenschutzprüfung (ASP) ist folgende Handlungsempfehlung zu beachten: **Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhabe** Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 Hierbei sind wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Deilbach insbesondere solche Arten zu beachten, die an Fließgewässer gebunden sind (z. B. Eisvogel, Wasseramsel). Planungsrecht: Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet als gewerblich industrieller Bereich dargestellt. Im Entwurf des neuen Regionalplanes ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes für den Kreis Mettmann, grenzt aber unmittelbar an. Der wirksame Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Velbert stellt das Plangebiet größtenteils. als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Spiel- und Freizeitfläche sowie Bolzplatz, dar. Im Bereich der Bonsfelder Straße ist die Anbauverbotszone der L 107 dargestellt. Ebenso ist nachrichtlich die Gasregelstation sowie der Überschwemmungsbereich des Deilbaches übernommen. Gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan (BP) aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht bevor dieser geändert ist. Die Stadt Velbert ist hier der Meinung, dass der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst wer-	Stufe II nicht erforderlich. Dies trifft nach derzeitigem Kenntnisstand auch für die Arten zu, die an Fließgewässer gebunden sind (z. B. Eisvogel, Wasseramsel). Somit entspricht die vorgenommenen Artenschutzprüfung der von der Unteren Landschaftsbehörde genannten Handlungsempfehlung. Planungsrecht: Die festgestellte Abweichung der beabsichtigten Planung (Ausweisung eines Mischgebietes) von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Spiel- und Freizeitfläche sowie Bolzplatz) ist der Stadt Velbert bewusst. Mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat der Gesetzgeber explizit die Möglichkeit geschaffen, für Maßnahmen der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren heranzuziehen: „Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“ (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die so eröffnete Verfahrenserleichterung durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist ein wesentlicher Bestandteil der verfahrensbeschleunigenden Regelungen des § 13 a BauGB. Zudem ist hier festzuhalten, dass die Planung, insbesondere vor dem Hintergrund des neuen Regionalplanentwurfes, der für die Flächen die Festlegung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) vorsieht, bereits den Zielen der Raumordnung entspricht. Um jedoch dem Grundsatz der Bauleitplanung „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordung anzupassen“ (§ 1 Abs. 4 BauGB) auch formal Rechnung zu tragen

	den kann. Da die beabsichtigte Planung aber nicht den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Velbert entspricht, kann der Bebauungsplanentwurf nicht als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB der Bezirksregierung Düsseldorf als Verfahren nach § 34 Abs. 1 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz (LPlG) auf dem Dienstweg vorzulegen (siehe hierzu auch Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 20.09.2007, Az.: 062-002.001).	wurde der Bezirksregierung Düsseldorf die Planung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung auf dem Dienstweg vorgelegt. Mit Schreiben vom 28.01.2016 wurde der Stadt Velbert von der Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – und gegen die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen.
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB **(Offenlage)**		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Kreis Mettmann	-------	----------
(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bezirksregierung Düsseldorf	vom 21.12.2015: Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten	Belange der Denkmalangelegenheiten:

	(Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- und Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Jedoch gibt es an der Bonsfelder Straße 25 ein eingetragenes Baudenkmal. Das Wohn- und Geschäftshaus Bonsfelder Straße 25 ist ein eingetragenes Baudenkmal und ist unter der Denkmalnummer 203 in die Denkmalliste der Stadt Velbert eingetragen. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich – fallsnicht bereits geschehen – den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme: Nach Aufgabe des Sportplatzes an der Uferstraße soll mit dem BPL Nr. 133 soll die planerische Voraussetzung für eine Nachnutzung in Form von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe geschaffen werden. Nach Prüfung der Belange im Zuständigkeitsbereich des Dezernats 53.1 bestehen gegen die vorgestellte BPL-Änderung keine Bedenken.	Das genannte denkmalgeschützte Objekt (Bonsfelder Straße 25) befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet. Denkmalrechtlicher Belange sind somit nicht betroffen. Zudem wurden das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde an der Planung beteiligt.
	Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Das Vorhaben befindet sich zum Teil im ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Deil-	Belange des Gewässerschutzes: Der Sportplatz ist derzeit zur Hälfte als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Ausweisung eines Überschwemmungsgebietes bedeutet grundsätzlich, dass die Ausweisung von neuen Baugebie-

	bachs, für das besondere Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG in Verbindung mit § 113 LWG bestehen. Den Verordnungstext, den Erläuterungsbericht sowie die zugehörigen Karten finden Sie auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf: http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/hochwasserschutz/Ueberschwemmungsgebiete.html Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Der Deilbach ist ein solches Risikogebiet bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Diese Karten finden Sie auf der Internetseite: http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Risiko-_und_Gefahrenkarten Das Vorhaben liegt teilweise in den Überschwemmungsflächen eines häufigen Hochwasserereignisses des Deilbachs.	ten sowie die Errichtung baulicher Anlagen untersagt ist. Allerdings konnte im Nachgang der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 54 durch Nachvermessungen der Stadt Velbert nachgewiesen werden, dass die örtliche Geländesituation mit einer durchgehenden Oberkante von > 87 mNN höher ist, als die bei der Ausweisung bzw. Berechnung der Überschwemmungsgebiete angenommene Höhensituation. In Abstimmung mit dem Bergisch Rheinischen Wasserverband (BRW) und der Bezirksregierung Düsseldorf wurden diese Erkenntnisse erörtert und so festgestellt, dass die ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete nicht plausibel sind. Eine Korrektur der Überschwemmungsgebiete durch die Bezirksregierung kann jedoch nur mittelfristig im Rahmen der turnusmäßigen Überarbeitung der Überschwemmungsgebiet-Karten erfolgen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren wird jedoch davon ausgegagen, dass sich das Plangebiet faktisch außerhalb der ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete befindet, so dass die Ausweisung von neuen Baugebieten sowie die Errichtung baulicher Anlagen möglich ist. Die Begründung wurde unter Kapitel 15 Überschwemmungsgebiete entsprechend ergänzt.
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB **(Offenlage)**		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bezirksregierung Düsseldorf	----------	**----------**

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 30.11.2015 im Amtsblatt der Stadt Velbert am 09.12.2015 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Zur Darstellung des Inhalts der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird hier der entsprechende Auszug aus der Niederschrift der Beteiligungsveranstaltung wiedergeben:

„Nachdem keine weiteren Anregungen oder Fragen zum Bebauungsplangebiet Nr. 131 – Fellerstraße – geäußert werden, geht Frau Jäger um 17:15 Uhr zum Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – über.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Stadt Velbert, den Sportplatz an dieser Stelle aufzugeben und die Fläche einer durch Wohnungsbau geprägten Nachnutzung zuzuführen, die sich im Zusammenhang mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen in das mischgebietstypische Umfeld einfügt. Die dort zu errichtenden Gebäude sollen zunächst als Unterkunft für Flüchtlinge zur Verfügung stehen und sobald sie für diesen Zweck nicht mehr benötigt werden, einer Nachnutzung zur Verfügung stehen. Die Erschließung des Gebietes von der Uferstraße her soll verbreitert und auf dem Gelände selber eine Ringerschließung angelegt werden.

Zwar war der Sportplatz bisher teilweise als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, eine Nachvermessung hat jedoch ergeben, dass diese aufgrund eines Vermessungsfehlers bzw. eines anderen Vermessungsmodells zustande gekommen ist. Infolge der Nachberechnung konnte diese Ausweisung inzwischen zurückgenommen werden. Eine Änderung der Darstellung erfolgt im Rahmen eines zukünftigen Änderungsverfahrens durch die Bezirksregierung.

Für die Bebauung dieses Gebietes sind zwei Varianten denkbar:

Variante 1 sieht eine Bebauung mit 3-geschossigen Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern und
Variante 2 eine Bebauung mit 3-geschossigem Geschosswohnungsbau und zusätzlich eine Reihenhausbebauung vor.

Eine <u>Bürgerin</u> weist darauf hin, dass im Plangebiet ein Kindergarten sei und die Spielfläche der Kinder nicht beeinträchtigt werde dürfe. Diese sollten auch weiterhin dort ungestört spielen können. Bisher wurden jedoch zeitweilig auch der Sportplatz und einige Freiflächen von den Kindern als Spielfläche genutzt. Dieses würde nach einer Bebauung des Sportplatzes so nicht mehr möglich sein. Außerdem bestehe die Gefahr, dass die vorhandenen Straßen- und Freiflächen zugeparkt würden. Die <u>Verwaltung</u> antwortet, dass der Bereich des Kindergartens von den Flächen der anderen Nutzungen abgegrenzt sei, der Spielplatz bleibt erhalten und steht dem Kindergarten weiterhin zur Verfügung. Im Hinblick auf die Stellplatzaussage führt die Verwaltung aus, dass jeder Wohneinheit ein Stellplatz zugewiesen werde. Eine Bürgerin berichtet, dass der Zaun, der den Kindergarten abgrenzt, erneuert werden müsse, da dieser defekt sei und Löcher aufweise. Darüber hinaus führt die Bürgerin aus, dass sich hinter dem Kindergartengebäude eine Zufahrt zu der dort vorhandenen Werkstatt befinde. Sie schlägt vor, die Werkstatt zukünftig über die Zufahrt zum Plangebiet zu erschließen und die

bisherige Werkstattzufahrt den Kindern als Spielfläche zur Verfügung zu stellen. Der Eigentümer der Fläche hätte zu dieser Lösung seine Zustimmung signalisiert.

Die Verwaltung antwortet, dass diese Erschließungsmöglichkeit durch den zukünftigen Bebauungsplan ermöglicht werde und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vom Eigentümer entsprechend beantragt werden könne.

Eine andere Bürgerin erkundigt sich nach der Anzahl der im Plangebiet entstehenden Wohneinheiten. Die Verwaltung antwortet, dass nach derzeitigem Stand der Planung im Falle einer ausschließlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern ca. 25 - 30 Wohneinheiten entstehen könnten, wobei bei einer Nutzung als Flüchtlingsunterkunft jeweils 16 Personen in einem Haus leben würden, was etwa 9 qm Fläche pro Person ergebe. Bei einer Bebauung in Kombination mit Geschosswohnungsbau könnten ca. 18 Einfamilienhäuser und ca. 24 Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen.

Eine Anwesende hält den im Plangebiet vorgesehenen Spielplatz für die genannte Anzahl von Personen, die dort leben sollen für viel zu klein.

Eine andere Anwesende schlägt vor, den Sportplatz zu erhalten. Die Verwaltung antwortet, dass dies u. a. aufgrund der vorhandenen Lärmsituation nach dem geltenden Planungsrecht nicht möglich sei. Der Bolzplatz werde bereits jetzt nicht mehr durch die Verwaltung unterhalten. Der Beschluss zur Aufgabe des Platzes wurde vom Rat der Stadt Velbert gefasst.

Ein Anwesender kann sich nicht erklären, warum der Sportplatz jetzt keine Überschwemmungsfläche mehr sei, wobei in der Nachbarschaft liegende Grundstücke immer noch diese Ausweisung hätten. Der Vorsitzende erinnert daran, dass bei der Sportplatzfläche ein Rechenfehler zu der ursprünglichen Typisierung geführt hatte und weist den Bürger darauf hin, dass jeder Eigentümer eines betroffenen Grundstückes eine Überprüfung dieser Ausweisung beantragen könne.

Eine Anwesende erkundigt sich, warum bei einer derart hohen Anzahl von Flüchtlingen die Schule in Nierenhof geschlossen werden solle. Die Verwaltung antwortet, dass der Schulentwicklungsplan die Ausweisung und Bebauung der hier heute vorgestellten Gebiete bereits berücksichtige. Der Vorsitzende ergänzt, dass der Schulentwicklungsplan die Schülerzahlen innerhalb der nächsten 6 Jahre berücksichtige. Außerdem würden in Begleitung der nach Velbert zugewiesenen Flüchtlinge nur sehr wenige Kinder sein.
Eine Anwesende gibt zu Bedenken, dass nach ihrem Kenntnisstand erwartet werde, dass 300.000 bis 400.000 Flüchtlingskinder nach Deutschland kämen.

Nachdem keine weiteren Mitteilungen zum Bebauungsplangebiet Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – geäußert werden, leitet der Vorsitzende um 17:35 h zum Bebauungsplangebiet Nr. 309.01 – Öhlersberg – über.“

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung ging eine Stellungnahme ein:

Private Stellungnahme Nr. 1 vom 16.12.2015
Stellungnahme: In der Stellungnahme werden folgende Anregungen vorgetragen: 1. Aufwertung des Spielplatzes/ Erhalt eines Teils der Fläche des Bolzplatzes Die bisherige Fläche des öffentlichen Spiel- und Bolzplatzes sollte auch künftig für die Allgemeinheit freigehalten werden. Im Hinblick auf die geplante Bebauung an der Uferstraße und dem Gebiet Fellershof (B-Plan 131), wo erkennbar keine eigenständigen Flächen zum Spielen

ausgewiesen sind, sollte das bisherige Bolzplatzareal nicht überbaut werden. Der öffentliche Spielplatz könnte durch einen angrenzenden „Grüngürtel“ (ehem. Bolzplatz) in Gestalt einer zusätzlichen Erholungs- und Bewegungsfläche in naturnaher Bauweise eine deutliche Verbesserung und Erweiterung erfahren, was letztlich auch den künftig steigenden Kinderzahlen im Ortsteil Bonsfeld ausreichend Rechnung tragen würde. 2. neue Zufahrtsmöglichkeit für eine Hinterhofwerkstatt Die Zufahrt zur Hinterhofwerkstatt Bonsfelder Straße 57 sollte über die neue Erschließungsstraße im BPlan-Gebiet Uferstraße sichergestellt werden. Bisher erfolgt die Anfahrt über die Bonsfelder Straße, dem Parkplatz neben dem Spielplatz und dem Kindergarten. Die Kindergartengruppe kann den Außenspielbereich nur über die Zufahrt erreichen, was erschwerte Aufsichtsbedingungen nach Sich zieht. Die Zufahrtsverlegung würde es ermöglichen, dass der KITA-Träger die gesamte Hinterhoffläche anpachten und für eine dringend notwendige Erweiterung des Außenspielgeländes nutzen könnte. Unter dem Eindruck der aktuellen Bebauungsplanaufstellung und der damit einhergehenden Straßenführung, bietet sich eine Lösung dieser schwierigen Interessenlage an. Die Gespräche mit dem Eigentümer wurden aufgenommen, der dem Ansinnen grundsätzlich positiv gegenüber steht.
Abwägungsvorschlag: Zu 1. Der innerhalb des Plangebietes liegende Spielplatz an der Bonsfelder Straße wurde vor einiger Zeit neu gestaltet und saniert, sodass er in seinem jetzigen Ausbau ein attraktives Spielangebot für die Kinder des Ortsteiles Bonsfeld bietet. Dieser bleibt auch weiterhin für die Allgemeinheit zugänglich. Der Spielflächenbedarf für Kleinkinder kann durch die bestehenden Spielplätze an der Bonsfelder Straße und der Hüserstraße gedeckt werden. Bei der Bedarfsplanung werden grundsätzlich auch neue Wohnbauflächenentwicklungen berücksichtigt. Aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur mit verschiedenen Einfamilienhaustypen im Plangebiet Fellershof wird zudem der Spielbedarf auf den eigenen Grundstücksflächen gedeckt. Der an den Spielplatz angrenzende Bolzplatz wird nicht für die Spielflächenbedarfsdeckung benötigt. Im nördlichen Bereich des Bolzplatzes ist derzeit ein Regenrückhaltebecken geplant, das für die Entwässerung der Neubebauung auf dem Sportplatz und für Teile der Entwässerung des Plangebietes Fellershof benötigt wird. Ein Erhalt des Bolzplatzes ist daher aus erschließungstechnischen Gründen nicht möglich. Zu 2. Die vom Anreger vorgeschlagene Zufahrtsverlegung für die Hinterhofwerkstatt Bonsfelder Straße 57 wird durch die neue Erschließungsstraße auf dem Sportplatz grundsätzlich ermöglicht. Die Festlegung von Grundstückszufahrten ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Sofern eine Einigung zwischen den unterschiedlichen Nutzern und Eigentümern über die Verlegung der Zufahrt erfolgt, kann diese nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt werden. Eine Abstimmung mit den Technischen Betrieben Velbert AöR ist erforderlich.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Während der Auslegung des Planentwurfes kann die Öffentlichkeit erneut Stellungnahmen abgeben.

Velbert, 01.04.2016

Stadt Velbert

Der Bürgermeister

I. V.

(Bensch)
Beigeordneter / Stadtkämmerer

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 133 – Sportplatz Uferstraße – in Velbert: Peutz Consult (Oktober 2015)
- Baugrundgutachten, OWS Ingenieurgeologen (Dezember 2015)