

Begründung gem. § 2a BauGB

# **Bebauungsplanentwurf**

## **Nr. 636.01 – Fliederbusch / Am Thekbusch –**

**Velbert, im Juli 2016**



## Inhaltsverzeichnis

|             |                                      |           |
|-------------|--------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Erläuterung der Planung</b>       | <b>3</b>  |
| 1.          | Planungsanlass                       | 3         |
| 2.          | Plangebietsgrenzen / Geltungsbereich | 3         |
| 3.          | Bestehendes Planungsrecht            | 3         |
| 4.          | Informelle Planung                   | 5         |
| 5.          | Bestand und städtebauliche Situation | 5         |
| 6.          | Ziel und Zweck der Planung           | 6         |
| 7.          | Art der baulichen Nutzung            | 6         |
| 8.          | Maß der baulichen Nutzung            | 6         |
| 9.          | Erschließung                         | 6         |
| 10.         | Immissionen                          | 7         |
| 11.         | Altablagerungen / Altbergbau         | 8         |
| 12.         | Ver- und Entsorgung                  | 8         |
| 13.         | Natur – Landschaft – Artenschutz     | 8         |
| 14.         | Denkmalschutz und Denkmalpflege      | 10        |
| 15.         | Spielflächennachweis                 | 10        |
| 16.         | Bodenordnung                         | 10        |
| <b>II.</b>  | <b>Umweltbericht</b>                 | <b>10</b> |
| <b>III.</b> | <b>Beteiligungsverfahren</b>         | <b>10</b> |
| 1.          | Aufstellung des Planverfahrens       | 10        |
| 2.          | Beteiligung der Behörden             | 10        |
| 3.          | Beteiligung der Öffentlichkeit       | 17        |

# I. Erläuterung der Planung

## 1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 636.01 – Fliederbusch/ Am Thekbusch – ist die Absicht der Eigentümerin die Flächen für eine Wohnbauflächenentwicklung zu nutzen. Diese Absicht ist jedoch mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 636 – Am neuen Stinder – nicht vereinbar, da dieser die Fläche als eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festsetzt. Da die derzeitige Grundstückseigentümerin die Fläche nicht mehr entsprechend dieser Zweckbestimmung nutzen kann, soll diese Festsetzung zu Gunsten einer Wohnbauflächenentwicklung geändert werden.

Um die mit den Vorhaben verbundenen städtebaulichen Fragen (Erschließung und Lage der Gebäude, Stellung und Höhe der Gebäude, Ver- und Entsorgung usw.) zu klären ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

## 2. Plangebietsgrenzen / Geltungsbereich

Das ca. 2.250 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet befindet sich im Südwesten von Velbert-Mitte im Ortsteil Flandersbach und wird

- im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 358, Flur 57, Gemarkung Velbert,
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Thekbusch,
- im Süden durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 1157, Flur 57, Gemarkung Velbert,
- im Westen durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1157, 1156 und 358, Flur 57, Gemarkung Velbert begrenzt.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

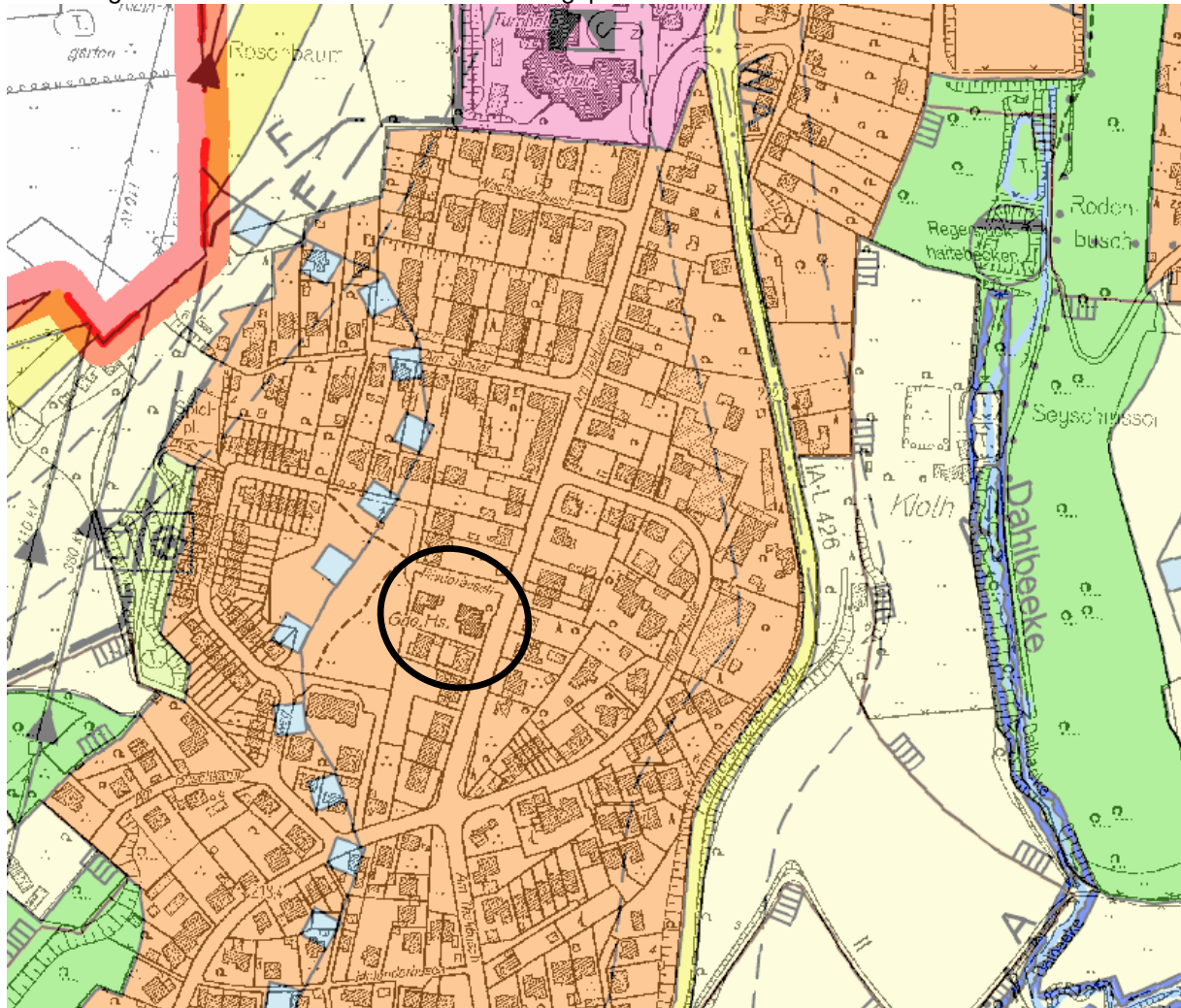
## 3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans ist das Plangebiet ebenfalls als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velbert (FNP 2020) stellt den Bereich des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche dar (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020



© Geodatenbasis: Kreis Mettmann Vermessungs- und Katasteramt, ergänzt durch Stadt Velbert

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 636 – Am neuen Stinder –. Dieser setzt das Plangebiet als eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise werden nicht getroffen. Die derzeit noch nicht ausgebaute Straße Fliederbusch ist als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Planaufstellung erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren, da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt. Da durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen, ist für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Umweltbericht nicht erforderlich.

#### 4. Informelle Planung

Mit Beschluss vom 16.07.2013 hat der Rat der Stadt Velbert beschlossen, die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen<sup>1</sup> bei der zukünftigen Wohnflächenentwicklung und Wohnraumförderung zu berücksichtigen und in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren umzusetzen. Das Ziel bei der Umsetzung des Konzeptes ist eine strategische, zukunftsfähige und nachfrageorientierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in Velbert.

Auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Velbert und der Entwicklung des Wohnungsangebotes wurde eine Wohnungsbedarfsprognose für die jeweiligen Wohnungsteilmärkte erstellt. Die in Velbert vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten reichen nicht aus, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche befriedigen zu können. Es sind Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen orientieren und aus dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen. Das Handlungskonzept Wohnen weist für die jeweiligen Wohnungsteilmärkte „Mietwohnungsmarkt“, „Soziale Wohnraumversorgung“, „Wohnen im Alter“ und „Wohneigentum“ jeweils einen bestimmten Bedarf an Wohneinheiten pro Jahr bis 2025 aus.

Im Wohnungsteilmarkt „Wohneigentum“ besteht im Einfamilienhaussegment ein Bedarf von überschlägig 80 Wohneinheiten in Eigenheimen und 30 Wohneinheiten in Etagenwohnungen im Jahr. Im Bereich „Mietwohnungsmarkt“ wird im Handlungskonzept Wohnen ein Bedarf von überschlägig 30 Wohneinheiten pro Jahr ausgewiesen. Im Teilmarkt „Wohnen im Alter“ besteht gemäß dem Handlungskonzept Wohnen ein Bedarf von ca. 30 Wohneinheiten im Jahr.

In Velbert besteht demnach ein Bedarf an Neubau in allen Segmenten des Wohnungsbaus. Teile dieses Bedarfs können im Plangebiet gedeckt werden, da der Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser zulässt. Innerhalb des Plangebietes können beispielsweise 4 bis 8 Wohneinheiten in zwei Doppelhäusern realisiert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Vorgaben und Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen umgesetzt und die Wohnwünsche von verschiedenen Zielgruppen innerhalb einer gemischten Bewohnerstruktur bedient. Aufgrund der bekannten aktuellen und geplanten Projekte ist nicht absehbar, dass es durch die Umsetzung der Planung zu einem Überangebot kommen wird.

#### 5. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit im wesentlichen durch die beiden vorhandenen Gebäude geprägt. Bei diesen handelt es sich um das ehemalige Kirchengebäude, welches nach Aufgabe als Gemeindezentrum bzw. Begegnungsstätte genutzt wurde. Aktuell wird es durch den ansässigen Bürgerverein als Bürgerzentrum genutzt. Bei dem zweiten Gebäude handelt es sich um ein der Kirche zugehöriges Wohngebäude („Pfarrhaus“).

An das Plangebiet grenzen im Norden, Osten und Süden die in den Bebauungsplänen Nr. 636 – Am neuen Stinder –, Nr. 633 – Obere Flandersbach – und Nr. 633.3 – Obere Flandersbach Ost – festgesetzten Wohngebiete. Im Westen schließt sich ebenfalls ein festgesetztes Wohngebiet an, das allerdings noch nicht umgesetzt wurde, so dass sich hier eine Brach- bzw. Wiesenfläche anschließt.

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

Die Erschließung erfolgt über den Fliederbusch bzw. über die Straße Am Thekbusch. Die Straße Am Thekbusch ist über den Flandersbacher Weg an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

## **6. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 636.01 – Fliederbusch / Am Thekbusch – wird das Ziel verfolgt, die bislang als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche künftig einer Wohnbauflächenentwicklung zuzuführen, da ein entsprechender Nutzungsbedarf nicht mehr vorliegt. Die Planung dient somit dem Zweck, die Wohnbedürfnisse weiter Teile der Bevölkerung zu decken.

Aufgrund der bereits im FNP dargestellten Wohnbaufläche und der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes ist dieses Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

## **7. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 3 BauNVO ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, um entsprechend der genannten Planungsziele eine Wohnflächenentwicklung zu ermöglichen und die bereits vorhandene Nutzung des Quartiers als Wohngebiet fortzuführen.

## **8. Maß der baulichen Nutzung**

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

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird auf die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen. So kann ein gewisser Planungsspielraum gewährleistet werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse auf 0,8 begrenzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird bei einer offenen Bauweise auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die vorgefundene Bebauung im Plangebiet und durch die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass sie verschiedene Einfamilienhaustypen (Einzel- und Doppelhäuser) ermöglichen und einen gestalterischen Spielraum zulassen.

Zur Wahrung des bestehenden Charakters eines Einfamilienhausgebietes wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

## **9. Erschließung**

Individualverkehr

Das Plangebiet ist bereits durch die Straße Am Thekbusch erschlossen. Diese ist über den Flandersbacher Weg an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Durch die geplante Wohnflächenentwicklung mit ca. 8 Wohneinheiten (2WE/bei zwei Doppelhäusern) ergibt sich voraussichtlich ein Verkehrsaufkommen<sup>2</sup> von ca. 28 Kfz/24h im Ziel- und 28 Kfz/24h im Quellverkehr, was ca. je 4 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr in den Spitzenstunden entspricht. Aufgrund der geringen Zahl an zusätzlichen Verkehren kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses kommt. Im Vergleich zu der bisherigen Nutzung (Kirche/Begegnungs- bzw. Bürgerzentrum) ist zudem davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen reduzieren wird.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über den Haltepunkt „Zur Steinbeck“ an der Straße Am Thekbusch. Diese ca. 200 m entfernt liegende Haltestelle wird von der Linie 747 angedient.

## 10. Immission

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen im Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> durch das Gutachterbüro Brilon, Bondzio, Weiser erstellt. Damit wird der Anregung des Kreisgesundheitsamtes des Kreises Mettmann aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gefolgt.

Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes weder gewerbliche Nutzungen noch Freizeiteinrichtungen vorhanden sind, sind relevante Geräuschemissionen nur durch den Straßenverkehr möglich.

Zur Ermittlung der möglichen Straßenverkehrsemissionen wurde das Verkehrsaufkommen im Untersuchungsbereich durch eine Verkehrszählung ermittelt. Das bei der Verkehrszählung ermittelte Verkehrsaufkommen wurde pauschal um 10 % erhöht, um mögliche Belastungsschwankungen oder ein verändertes Mobilitätsverhalten der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Tageszeitraum innerhalb des Baufensters Beurteilungspegel zwischen 46 dB(A) und 58 dB(A) zu erwarten sind. Hierbei treten die höchsten Werte an der Fassade zur Straße „Am Thekbusch“ auf. Somit wird der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WR-Nutzungen von 50 dB(A) teilweise überschritten. Im Nachzeitraum fallen die Beurteilungspegel etwa 9 dB(A) geringer als im Tageszeitraum aus (37 dB(A) bis 49 dB(A)). Auch damit ist der der Orientierungswert der DIN 18005 für WR-Nutzungen von 40 dB(A) teilweise überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wurden in dem Gutachten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ermittelt. Diese wurden aus dem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet.

Das festgesetzte Baufenster liegt in allen Fällen in den Lärmpegelbereichen I bis III. Die Fläche mit dem Lärmpegelbereich III befindet sich an der östlichen Grenze des Baufensters zur Straße Am Thekbusch und fällt sehr gering aus. Der weitaus überwiegende Teil des Plangebiets liegt lediglich innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II.

<sup>2</sup> Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens basiert auf folgenden Berechnungsfaktoren: 10 WE mit einer Belegungsdichte von 3 Personen pro WE, einer Wegehäufigkeit von 3,5 Wegen pro Tag, einem MIV-Anteil von 80% und einem Besucherverkehr von 10%.

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 636.01 – Fliederbusch / Am Thekbusch –, Brilon, Bondzio, Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum vom 15.06.2016

Die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt, so dass beispielweise die Außenwand eines Wohngebäudes, die an der östlichen Grenze des Baufensters zu der Straße „Am Thekbusch“ ausgerichtet ist im Lärmpegelbereich III liegt und folglich ein Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB erreichen muss.

Aufgrund der niedrigen Lärmpegelbereiche kann der bauliche Schallschutz innerhalb der Gebäude bereits mit einer üblichen massiven Bauweise problemlos gewährleistet werden.

Weitere Informationen zum Schallschutz / Immissionen können direkt der schalltechnischen Untersuchung (Brilon, Bondzio, Weiser vom 15.06.2016) entnommen werden, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

## **11. Altablagerungen / Altbergbau**

Der 19. Sachstandbericht über die Gefährdungsabschätzung und die Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann (Altlastenkataster) führt für das Plangebiet keine Eintragungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für die Existenz von Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse vor.

Das Plangebiet liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld, dessen letzter Eigentümer nach den Erkenntnissen der Bez.-Reg. Arnsberg nicht mehr erreichbar ist. Nach den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsmaßnahme kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf das Plangebiet ist demnach nicht zu rechnen. Ca. 12 m östlich des Planbereiches befindet sich eine verlassene Tagesöffnung des Bergbaus (Verlassener Versuchsschacht des ehem. Bergwerkes Ferdinade). Weitere Angaben über Tagesöffnungen liegen nicht vor.

## **12. Ver- und Entsorgung**

Da die Fläche bereits bebaut ist (Pfarrhaus und ehemalige Kirche), ist das Plangebiet durch das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen.

Für die Entwässerung des Regenwassers im Plangebiet ist zu beachten, dass der bestehende Mischwasserkanal zum Regenüberlaufbecken Tillmannshöfe entwässert, für das eine Ordnungsverfügung vorliegt, die einen weiteren Anschluss von versiegelten Flächen nicht zulässt. Aus diesem Grund darf die zur Zeit angeschlossene befestigte Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Sofern darüber hinaus zusätzliche befestigte Flächen geplant werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Regenwassers mit einem hydrogeologischen Gutachten im Rahmen des Planvollzuges nachzuweisen.

## **13. Natur – Landschaft – Artenschutz**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

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



Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend an ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) oder an ein Vogelschutzgebiet (gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) liegen nicht vor. Ebenso liegen keine schutzwürdigen Biotope vor. (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamts für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW<sup>4</sup>)

Hinsichtlich der artenschutzrelevanten Betrachtung wird auf die vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als Arbeitshilfe herausgegebene Liste der geschützten Arten in NRW zurückgegriffen. Diese beinhaltet großmaßstäbliche Angaben über die Vorkommen der planungsrelevanten Arten in den einzelnen Regionen des Landes (Messtischblätter) und die Klassifizierung nach verschiedenen Lebensraumtypen, die als Informationssystem im Internet unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start> abfragbar sind.

Das Plangebiet kann dem Lebensraumtyp "Gebäude" zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) zehn Fledermausarten - davon allerdings keine als Hauptvorkommen -, eine Amphibien- und eine Reptilienart - ebenfalls nicht als Hauptvorkommen - und 7 Vogelarten – davon zwei mit Hauptvorkommen und günstigem Erhaltungszustand (Mehlschwalbe und Rauchschnalbe) - aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Informationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung, welches eine detailliertere Darstellung des Plangebietes und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung des Geltungsbereiches von ca. 2.250 m<sup>2</sup> und einer nach derzeitigem Planungsstand vorgesehenen zulässigerweise überbaubaren Grundfläche von ca. 700 qm lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Aufgrund ihrer Lage unterliegt die Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die städtische Umgebung. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins der o. g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier-)Arten auf der überplanten Fläche vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden vertiefende floristische oder faunistische Untersuchungen bzw. Kartierungen bisher nicht für notwendig gehalten.

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

Die Fachbehörden werden mittels Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Velbert zur Verfügung zu stellen. Sofern externe

<sup>4</sup> <http://93.184.132.240/osirisweb/viewer/viewer.htm> (Zugang erforderlich)

gutachterliche Aussagen im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung gefordert werden, ist dies zu begründen.

#### **14. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt, da weder innerhalb noch angrenzend an das Plangebiet Objekte oder Gebäude bekannt sind, die dem Denkmalschutz oder der Denkmalpflege unterliegen.

#### **15. Spielflächennachweis**

Im Plangebiet wird keine Spielfläche festgesetzt, da bereits im städtischen Umfeld des Plangebietes, z. B. im Bereich der Straßen Zur Steinbeck / Am Thekbusch, Spielflächen vorhanden sind. Zudem sieht die Planung eine offene Einfamilienhausbebauung mit privaten Gärten vor, die ebenfalls zur Spielzwecken genutzt werden können, so dass keine Sicherung von weiteren Spielflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich ist.

#### **16. Bodenordnung**

Falls zur Verwirklichung der Planung bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, soll der Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

### **II. Umweltbericht**

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm (§ 13a 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.

### **III. Beteiligungsverfahren**

#### **1. Aufstellung des Planverfahrens**

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde am 04.11.2014 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Velbert erfolgte am 28.11.2014.

#### **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 04.03.2015 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 08.04.2015 Stellung zu nehmen.

|     | Behörde                                                                                                                  | Stellungnahme<br>ohne Anregung<br>vom: | Stellungnahme<br>mit Anregung<br>vom: |  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|--|
| (1) | Amprion                                                                                                                  | 12.03.2015                             |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW<br>NL Düsseldorf                                                                       |                                        |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Baugenossenschaft Niederberg eG                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Bezirkregierung Arnsberg<br>Dez.65 Rechtsangelegenheiten,<br>Markscheidewesen (10/2008)                                  |                                        | 25.03.2015                            |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf<br>Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-                                            |                                        |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf -<br>Dez. 26 (68 )59 – Luftverkehr -                                                         |                                        |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf<br>Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung                                             |                                        |                                       |  |
| (2) | bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung                                                                                       |                                        |                                       |  |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53-<br>Bauleitplanung                                                                   | 16.04.2015                             |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)                                                                                 | 13.03.2015                             |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u.<br>Dienstleistungen der Bundeswehr<br>Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf | 04.03.2015                             |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben                                                                                     |                                        |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | BVR (Busverkehr Rheinland GmbH )                                                                                         |                                        |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | DB Services Immobilien GmbH<br>NL – Köln<br>Liegenschaftsmanagement                                                      |                                        |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Deutsche Post Real Estate Germany GmbH                                                                                   |                                        |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Deutsche Telekom AG<br>Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal                                                       |                                        |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -                                                                                   | 05.03.2015                             |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Erzbistum Köln t                                                                                                         |                                        |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Essener Verkehrs -AG                                                                                                     |                                        |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt                                                                               |                                        |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |
| (1) | Finanzamt Velbert                                                                                                        |                                        |                                       |  |
| (2) |                                                                                                                          |                                        |                                       |  |

|     |                                                                              |            |            |  |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Handwerkskammer Düsseldorf                                                   |            |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Industrie- und Handelskammer                                                 |            |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Kreisverwaltung Mettmann                                                     |            | 01.04.2015 |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -                                  | 07.04.2015 |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -                                    | 24.03.2015 |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr        |            |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Landesbetrieb Wald und Holz NRW<br>Regionalforstamt Bergisches Land          | 05.03.2015 |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Landschaftsverband Rheinland<br>Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement   |            |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen<br>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                                                                  | 10.03.2015 |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Regionalverband Ruhr                                                         |            |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.                   |            |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Rheinkalk GmbH & Co. KG                                                      |            |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Ruhrverband - Regionalbereich West -                                         | 30.03.2015 |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice<br>Regionalcenter Recklinghausen         |            |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | RWW                                                                          | 18.03.2015 |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Stadt Essen                                                                  |            |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Stadt Hattingen                                                              |            |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |
| (1) | Stadt Heiligenhaus                                                           | 26.03.2015 |            |  |
| (2) |                                                                              |            |            |  |

|     |                                       |            |  |  |
|-----|---------------------------------------|------------|--|--|
| (1) | Stadt Wuppertal                       | 05.03.2015 |  |  |
| (2) |                                       |            |  |  |
| (1) | Stadt Wülfrath                        |            |  |  |
| (2) |                                       |            |  |  |
| (1) | Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West) |            |  |  |
| (2) |                                       |            |  |  |
| (1) | Stadtwerke Velbert GmbH               |            |  |  |
| (2) |                                       |            |  |  |
| (1) | Thyssengas GmbH                       | 06.03.2015 |  |  |
| (2) |                                       |            |  |  |
| (1) | Unitymedia NRW GmbH                   | 06.03.2015 |  |  |
| (2) |                                       |            |  |  |
| (1) | Versatel West Deutschland GmbH        |            |  |  |
| (2) |                                       |            |  |  |
| (1) | Westnetz GmbH Recklinghausen          |            |  |  |
| (2) |                                       |            |  |  |
| (1) | Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert   |            |  |  |
| (2) |                                       |            |  |  |
| (1) | WSW (Wuppertaler Stadtwerke)          | 30.03.2015 |  |  |
| (2) |                                       |            |  |  |

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

Die folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über den Umgang mit allen abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

| Behörde / TÖB                                                          | Frühzeitige Beteiligung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Abwägungsvorschlag                           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Bezirkregierung Arnsberg<br>Abteilung 6, Bergbau und<br>Energie in NRW | <p>25.03.2015:</p> <p>Das Plangebiet liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld, dessen letzter Eigentümer nach den Erkenntnissen der Bez.-Reg. Arnsberg nicht mehr erreichbar ist.</p> <p>Nach den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsmaßnahme kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf das Plangebiet ist demnach nicht zu rechnen.</p> <p>Ca. 12 m östlich des Planbereiches befindet sich eine verlassene Tagesöffnung des Bergbaus (Verlassener Versuchsschacht des ehem. Bergwerkes Ferdinade). Weitere Angaben über Tagesöffnungen liegen nicht vor.</p> | Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. |
| Kreis Mettmann                                                         | <p>01.04.2015</p> <p><b>Untere Wasserbehörde</b><br/>Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Untere Immissionsschutzbehörde</b><br/>Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p><b>Allgemeiner Bodenschutz</b><br/>Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.</p>                                                                                                                                                                                                                | <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>       |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Altlasten</b><br/>Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.</p> <p><b>Kreisgesundheitsamt</b><br/>In den Hinweisen zur Planung wird unter dem Punkt 10 „Immissionen“ aufgeführt, dass davon ausgegangen wird, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 für WR-Gebiete nicht überschritten werden. Hintergrund hierfür sei die Tatsache, dass es sich bei den vorhandenen Straßen um Wohnstraßen für den Anliegerverkehr handele.</p> <p>Der im Gesundheitsamt vorliegenden Schallimmissionskarte für den Verkehrslärm „Prognose-Nullfall tagsüber“ des Lärminderungsplanes der Stadt Velbert aus dem Jahr 2006 kann entnommen werden, dass auf der Straße Am Thekbusch, als Hupterschließungsstraße für die westlich des Flandersbacher Wegs gelegenen Wohngebiete, durchaus mit einem höheren Verkehrsaufkommen gerechnet werden kann. Die Beurteilungspegel tags liegen entsprechend der Darstellung auf dieser Karte für die Straße Am Thekbusch bei ca. 60 – 65 dB(A).<br/>Es wird daher empfohlen im weiteren Verfahren noch einmal zu überprüfen, wie sich die aktuelle Situation darstellt.</p> <p><b>Untere Landschaftsbehörde</b><br/>Landschaftsplan:<br/>Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher</p> | <p>-----</p> <p>Aufgrund der Anregung des Kreisgesundheitsamtes wurde die aktuelle Lärmsituation erneut geprüft. Hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung sowie eine aktuelle Verkehrszählung beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Begründung (s. Kapitel 10) und in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.</p> <p>-----</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  | <p>nicht erforderlich.</p> <p><b>Umweltprüfung/ Eingriffsregelung:</b><br/> Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.</p> <p><b>Artenschutz:</b><br/> Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere (und Pflanzen) im Plangebiet nicht bekannt. Es sind nach derzeitiger Kenntnis keine planungsrelevanten Auswirkungen auf die biologische Fitness einer lokalen Population von FFH- Anhang IV- Arten oder streng geschützten europäischen Vogelarten zu erwarten.</p> <p><b>Hinweis:</b><br/> Um sicher zu gehen, dass bei einem Abbruch von Gebäuden keine Quartiere von Fledermäusen oder Nester von Schwalben oder Mauerseglern betroffen sind, sollten im Rahmen der Abbruchgenehmigung alle Gebäudeteile auf Sommerquartiere und Nester untersucht werden. Bei Nachweis von Quartieren ist die untere Landschaftsbehörde erneut zu beteiligen, um Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.</p> <p><b>Planungsrecht</b><br/> Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 636.01 als Wohnbaufläche dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.</p> | <p>-----</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|



### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 22.12.2014 im Amtsblatt der Stadt Velbert am 15.01.2015 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:

*„Zu diesem Bebauungsplanverfahren besteht kein Erläuterungsbedarf aus dem Publikum, so dass Herr Leißner die Planungen am Fliederbusch vorstellt.*

*In diesem Bebauungsplangebiet ist die zugrunde liegende Problematik ähnlich wie im Plangebiet Nr. 602.01 an der Rheinlandstraße.*

*Für dieses Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan, Nr. 636 – Am neuen Stinder –. Dieser setzt für die Fläche eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest, so dass die Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind. Da die Grundstückseigentümerin die Fläche nicht mehr entsprechend der Zweckbestimmung nutzen kann, soll diese Festsetzung zu Gunsten einer Wohnbauflächenentwicklung geändert werden. Städtebaulich ist die Umwandlung der Fläche in Wohnbaufläche vertretbar, da auch die übrigen Flächen innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes der Wohnnutzung dienen und dadurch die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändert werden.*

*Eine Dame erkundigt sich, ob die Straße „Fliederbusch“ im Rahmen dieses Verfahrens ausgebaut werden soll. Herr Leißner erklärt, dass sowohl der bestehende Bebauungsplan als auch der neue für den Fliederbusch Straßenverkehrsfläche festsetzt bzw. festsetzen wird. Letztlich ist die Frage des Straßenausbaus des Fliederbusches nicht Gegenstand des Planungsrechtes, sondern hängt von dem Vollzug des bestehenden Bebauungsplans Nr. 636 – Am neuen Stinder – ab. Dieser setzt westlich der hier zur Rede stehenden Gemeinbedarfsfläche ein Wohngebiet fest, welches über den Fliederbusch erschlossen werden soll. Die Entwicklung dieser Flächen ist städtebaulich grundsätzlich gewünscht, jedoch aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar. Zudem sind auch die Erschließungsflächen nicht im städtischen Eigentum.*

*Ein Ratsmitglied äußert Bedenken gegen die Planung, da es mit der Aufgabe des Gemeindezentrums keine Treffpunktmöglichkeiten mehr für die Anwohner oder beispielsweise für den Bürgerverein gäbe.*

*Herr Leißner erläutert, dass die vorgesehene Ausweisung als Wohngebiet eine Weiternutzung des Gemeindezentrums für kirchliche oder soziale Zwecke nicht ausschließt, so dass das Gebäude auch in einem festgesetzten Wohngebiet weiterhin als Treffpunktgenutzt werden kann. Ob dies jedoch als solches genutzt wird, hängt von den Entwicklungsabsichten des Eigentümers ab.*

*Auf Nachfrage eines weiteren Ratsmitgliedes, ob auch das Pfarrhaus abgerissen werden könne, erläutert Herr Leißner, dass der Bebauungsplan dies nicht ausschließen würde. Im Plan würden Baufenster festgesetzt und ob diese für die vorhandene Bebauung oder für Neubauten gelten würden, sei planungsrechtlich unerheblich.*

*Der Vorsitzende fasst abschließend zusammen, dass die Evangelische Kirche sich hier nach weiteren Nutzungsmöglichkeiten erkundigt habe. Deshalb würde das Planungsrecht entsprechend angepasst werden. Konkrete Aussagen, ob und wie die Kirche das neue Planungsrecht umsetzen wird, können erst zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.“*

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

### **3.2 Auslegung des Planentwurfes**

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

Velbert, im Juli 2016

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister  
I. V.

(Möller)