



# STADT VELBERT

## Zusammenfassende Erklärung

### Zur 6. Änderung des Flächennutzungs- planes der Stadt Velbert - Fellerstraße -

gemäß § 6 Absatz 5 BauGB

Stand: 03.04.2017

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für eine ca. 0,9 ha große Fläche die Darstellung von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche geändert worden. Erforderlich war diese Änderung, da für das geplante Wohngebiet, das südwestlich an den Änderungsbereich angrenzt, in diesem Bereich eine Versickerungsmulde anzulegen ist. Die verbleibende Restfläche würde sich für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr eignen, konnte aber in die geplante Wohnbebauung sinnvoll einbezogen werden.

### *Prüfung von Planungsalternativen*

Alternative Planungsmöglichkeiten wären u.a. die Beibehaltung einer gewerblichen Baufläche gewesen. Diese Planungsalternative ist aber nicht weiter verfolgt worden, da die Ausnutzbarkeit der nach Bau des Regenrückhaltebeckens verbleibenden Restfläche durch die Anbauverbotszone der L924 sowie der durch das Gebiet verlaufenden Hauptwasserleitung der Gelsenwasser AG (Schutzstreifen 6m) zu stark eingeschränkt gewesen wäre. Bei einer gewerblichen Entwicklung dieses Bereiches entstünde zudem die Problematik der Erschließung. Eine Erschließung für ein Gewerbegebiet über die Fellerstraße, die in diesem Bereich sehr schmal ist und die Sicht durch Kurven eingeschränkt wird, ist nur schwer realisierbar. Eine Anbindung der gewerblichen Flächen durch das Wohngebiet wäre aus Immissionsschutzgründen und aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

Eine weitere Alternative hätte darin bestanden in diesem Bereich weder gewerbliche Baufläche noch Wohnbaufläche, sondern z.B. Fläche für Landwirtschaft darzustellen. Aufgrund der aber grundsätzlich guten Eignung dieser Fläche für eine Wohnbebauung (Nähe zu Versorgungseinrichtungen und SPNV-Haltestelle) und des in Velbert bestehenden Bedarfes an Wohnbauflächen ist auch diese Alternative nicht weiter verfolgt worden.

Die in der Stellungnahme der IHK Düsseldorf vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Aufgabe einer gewerblichen Reservefläche sowie der möglichen Beeinträchtigung der benachbarten Betriebe durch ein Heranrücken von Wohnbebauung, konnten weitestgehend ausgeräumt werden. Hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung der benachbarten gewerblichen Betriebe trifft das Lärmgutachten die Aussage, dass keine weiteren Einschränkungen durch die neue Wohnbebauung entstehen. Die gewerblichen Betriebe sind in ihrer Entwicklung bereits durch die bestehenden Wohngebäude eingeschränkt.

Dass durch die Umwandlung dieser Fläche keine hochwertige Gewerbeflächenreserve aufgegeben wird, zeigt sich auch daran, dass dieser Bereich bereits seit den 1970er Jahren im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt war. Eine gewerbliche Entwicklung in den letzten 40 Jahren aber nicht angestoßen werden konnte. Da die Stadt Velbert sich derzeit bemüht, für die im Regionalplan noch nicht gedeckten Gewerbeflächenbedarfe eine weitere gewerblichen Entwicklungsstandort zu ermitteln, hat die IHK Düsseldorf dieser Änderung schließlich zugestimmt.

*Berücksichtigung der Umweltbelange*

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei Durchführung der beabsichtigten Entwicklung überwiegend keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben. Eine Ausnahme bildet hier das Schutzgut „Boden“. Durch die Einstufung als Bodenvorbehaltsgebiet und die im Bereich der Wohnbebauung vorzunehmenden Versiegelung erfolgt hier eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Diesem Umstand soll dadurch Rechnung getragen werden, dass die schutzwürdigen Böden bei der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung besonders berücksichtigt werden sollen. Ein weiterer Belang wird die Berücksichtigung des Verkehrslärmes im Bereich der Fellerstraße sein. Diese Beeinträchtigungen können aber durch das Vorsehen von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zur Fellerstraße deutlich gemindert werden, so dass für das Schutzgut Mensch dann keine erheblichen Umweltauswirkungen mehr zu erwarten sind.

Velbert, 27.07.2017

\_\_\_\_\_  
\_gez. \_\_\_\_\_  
i.A Möller  
(Abteilungsleiterin 3.1)