



# STADT VELBERT

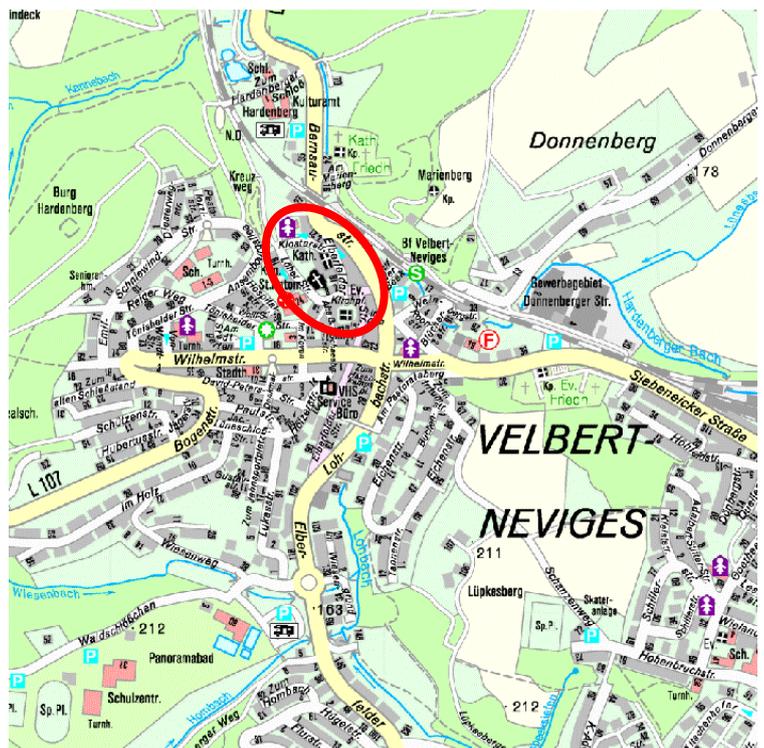
## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 417  
- Bernsaustraße –

2. Änderung

gemäß § 9 (8) BauGB

04.10.2017



## Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der Planung .....	3
1.	Planungsanlass .....	3
2.	Geltungsbereich.....	3
3.	Bestehendes Planungsrecht .....	4
4.	Informelle Planung.....	5
5.	Bestand .....	7
6.	Ziel und Zweck der Planung.....	8
7.	Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB).....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.3	Bauweise .....	9
7.4	Geh- Fahr und Leitungsrechte .....	9
7.5	Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauONW .....	10
8.	Erschließung.....	10
9.	Immissionen .....	10
10.	Altablagerungen.....	12
11.	Natur und Landschaft.....	13
12.	Hochwasserrisiko.....	13
13.	Ver- und Entsorgung.....	14
14.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	15
15.	Bodenordnung .....	16
II.	Umweltbericht .....	17
III.	Beteiligungsverfahren .....	17
1.	Aufstellung des Planverfahrens .....	17
2.	Beteiligung der Behörden .....	17
2.1	Zusammenfassung der Stellungnahmen.....	20
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	25

# **I. Erläuterung der Planung**

## **1. Planungsanlass**

Das Plangebiet im Zentrum des Ortsteils Velbert-Neviges ist bereits weitgehend bebaut. Anlass der Planung ist die Absicht, im nördlichen Teil an der Bernsaustraße die Bebauung durch ein Wohngebäude zu ergänzen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 417 - Bernsaustraße - aus dem Jahr 1984 setzt das Plangebiet als Kerngebiet fest und lässt eine allgemeine Wohnnutzung derzeit nicht zu.

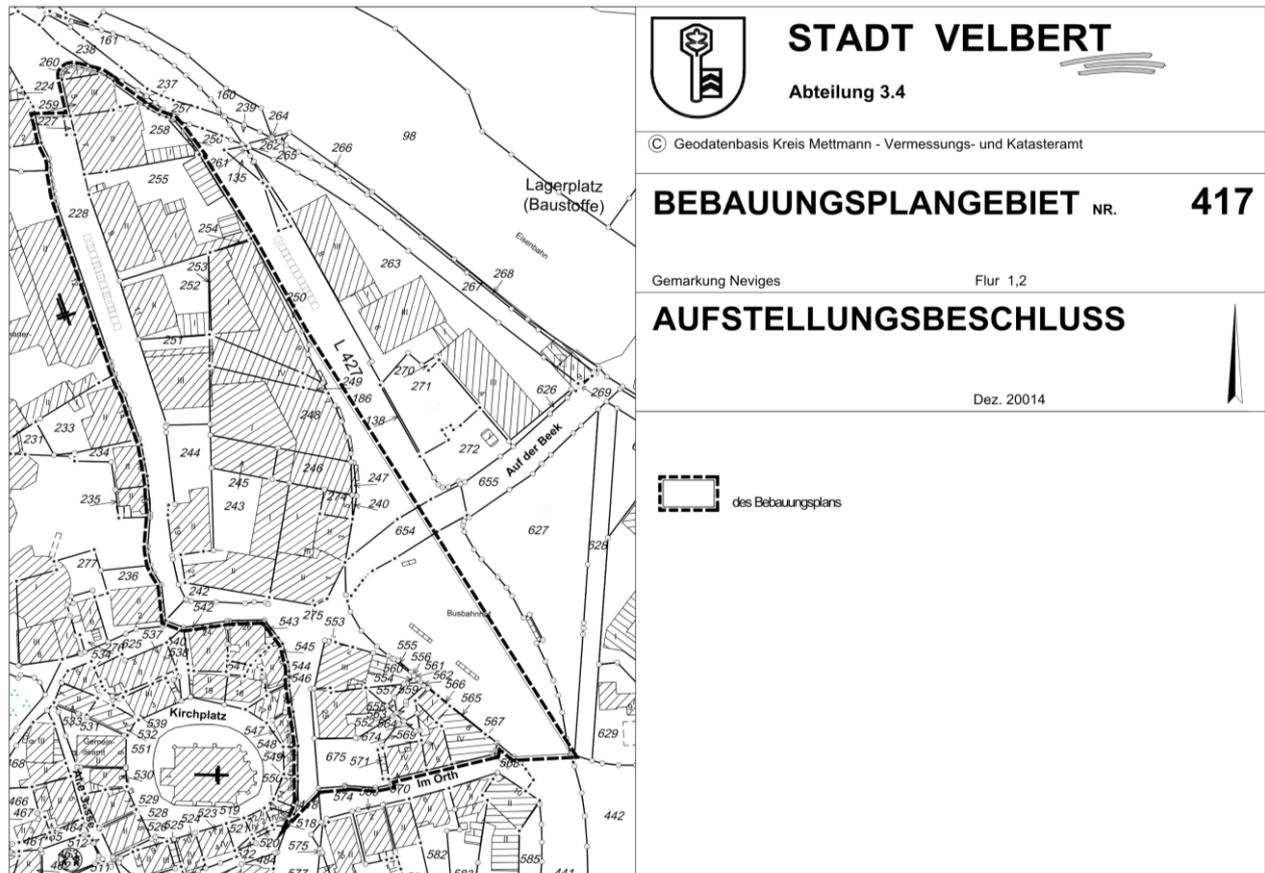
Für den Bebauungsplan Nr. 417 – Bernsaustraße – wurde bereits ein Änderungsverfahren durchgeführt, die 1. Änderung wurde 1995 auch vom Rat der Stadt beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde die Baugenehmigung für die Gebäude Bernsaustraße 7 – 9, gemäß § 33 BauGB, erteilt. Der Bebauungsplan der 1. Änderung benötigte 1996 noch die Genehmigung des Regierungspräsidenten, die jedoch nicht erfolgt ist. Die 1. Änderung kam nicht zur Rechtskraft und wurde auch nicht weiter verfolgt. Dem entsprechend ist die genehmigte Bestandsbebauung durch den daher noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 417 – Bernsaustraße – teilweise nicht gedeckt.

Der Bebauungsplan wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da mit dem Plan das Ziel der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung verfolgt wird.

## **2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Velbert-Neviges zwischen der Bernsaustraße und der Elberfelder Straße und wird begrenzt durch die Elberfelder Straße im Westen, die Bernsaustraße im Norden und Osten und die Straße Im Orth im Süden.

Der Bebauungsplan Nr. 417 – Bernsaustraße – 2. Änderung ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 417 – Bernsaustraße –.



**Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans**

### 3. Bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt die Flächen als gemischte Bauflächen dar.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans ersetzt den bestehenden Bebauungsplan 417 - Bernsaustraße. Die am 19.12.1995 beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans kam nie zur Rechtskraft.

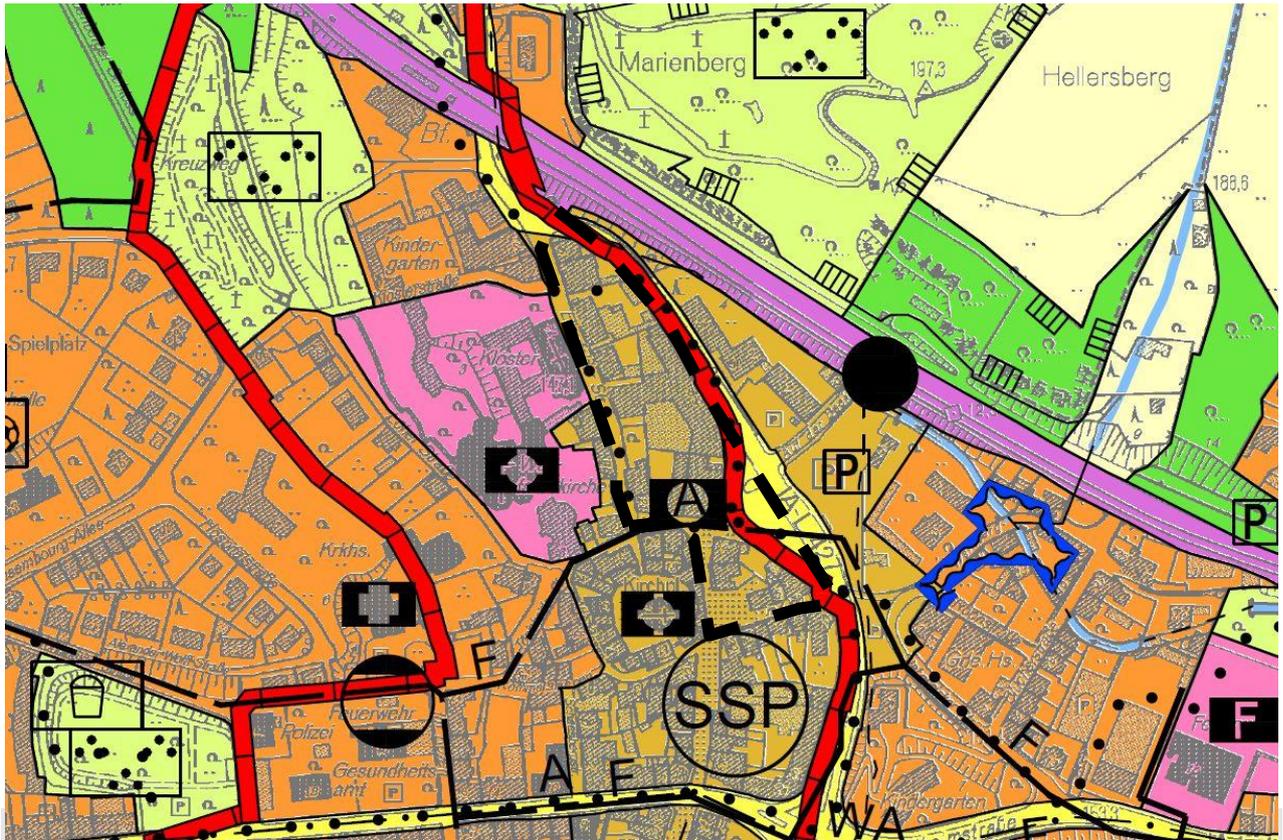


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

#### 4. Informelle Planung

##### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Zentrum von Neviges und befindet sich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert<sup>1</sup> im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Neviges. Das Nebenzentrum Neviges erlangt zwar entstehungsgeschichtlich und baugeschichtlich eine große Bedeutung, allerdings verzeichnet das Nebenzentrum eine rückläufige Kundenattraktivität und verfügt über keine große gesamtstädtische Bedeutung in Bezug auf den Einzelhandel.

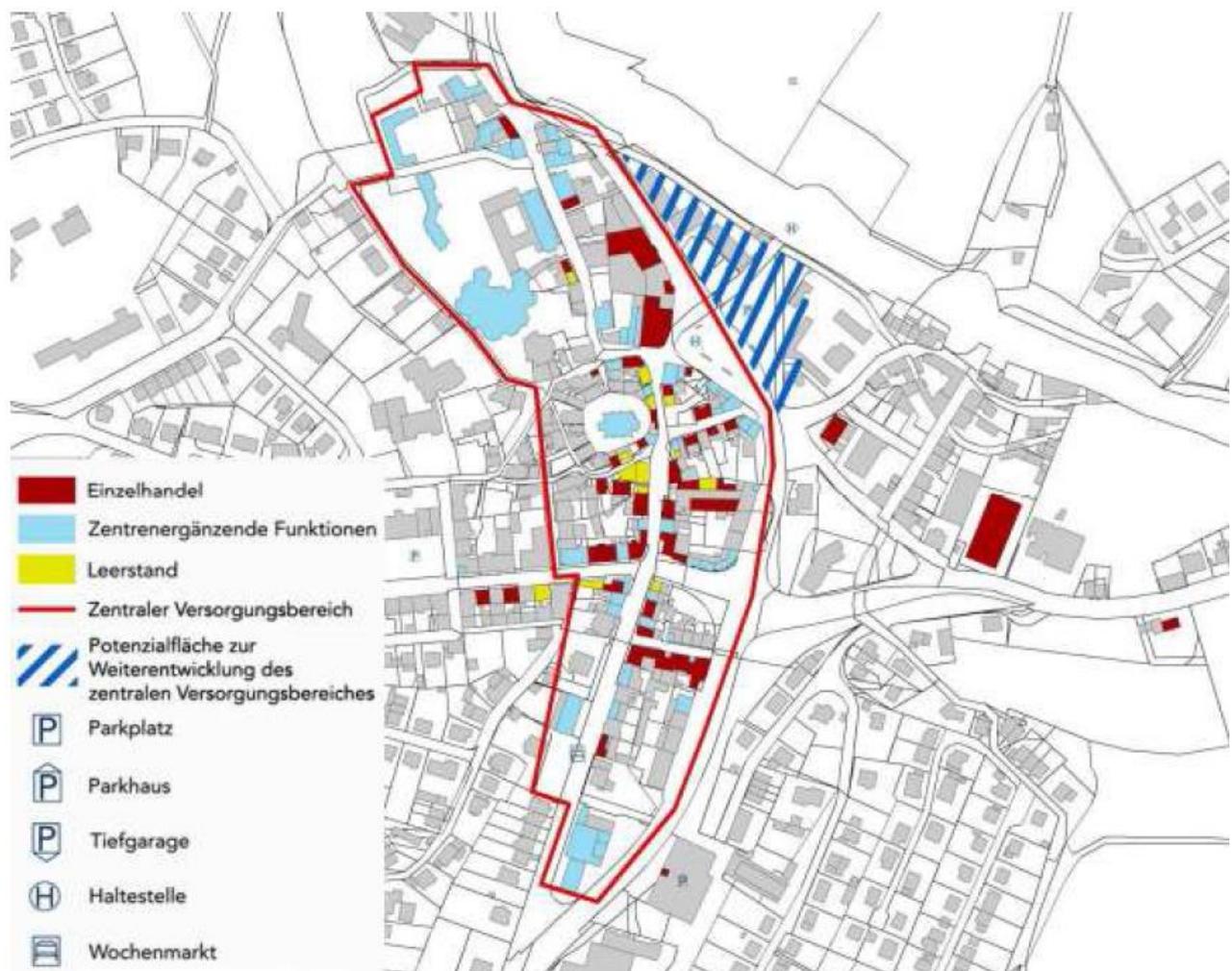
Die Einzelhandelsbetriebe des Nebenzentrums sind auf den nördlichen Bereich der Elberfelder Straße im alten Stadtkern konzentriert. Weitere Betriebe mit Bedeutung für das Zentrum befinden sich zudem südlich der Wilhelmstraße sowie am Busbahnhof. Der gesamte Straßenabschnitt zwischen dem Busbahnhof und der Sparkasse im Süden ist für Fußgänger ansprechend gestaltet, teils als fahrverkehrsfreie Fußgängerzone. Die nördlichen, am Kloster gelegenen Teilbereiche der Elberfelder Straße können über Einbahnstraßen befahren werden; für die Fußgänger steht hier aufgrund der engen historischen Stadtstruktur insgesamt weniger Raum zur Verfügung. Städtebaulich liegt das Zentrum in die Wohnbebauung integriert, wobei jedoch nordöstlich und nördlich bereits jenseits der Bahnlinie keine nennenswerte Wohnbebauung mehr vorhanden ist.

Das Nebenzentrum wird durch mehrere Buslinien erschlossen, die das Zentrum insbesondere am Busbahnhof erreichen. Hier besteht zudem eine Verknüpfung zur S-Bahn-Haltestelle Neviges. Das Nebenzentrum ist daher auch an den Schienenpersonennahverkehr in Richtung Langenberg/Essen sowie Wuppertal angebunden.

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Stadt + Handel, Februar 2008

Gemessen an der Verkaufsflächenausstattung bezieht das Zentrum Neviges seine Anziehungskraft im Wesentlichen aus dem Nahversorgungsangebot, ergänzt durch seine Funktion als Wallfahrtsort und der damit verbundenen Wallfahrtskirche mit umgebender historischer Bausubstanz. Das Nebenzentrum Neviges ist wie dasjenige in Langenberg insgesamt heterogen zu bewerten.

Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere hinsichtlich des für das Nebenzentrum so wichtigen Magnetbetriebs (den Supermarkt): er muss in seiner städtebaulich-funktionalen Funktion gesichert werden, damit für alle anderen Einzelhandelsbetriebe die Kundenfrequenz nicht wegbricht und es nicht zu einem dann kaum durch andere Maßnahmen aufzufangenden Trading-Down-Prozess kommt.



**Abb. 3: Räumliche Festlegung des NZ Neviges als dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008)**

Ziel des Bebauungsplans ist es daher, den Bestand mit der großflächigen Einzelhandelsimmobilie zu sichern und als Kerngebiet auszuweisen. Gleichzeitig werden Teile des bisherigen Kerngebietes als Mischgebiet ausgewiesen, um hier eine größere Nutzungsvielfalt, auch mit Wohnen, zu ermöglichen und damit den Zentrumsbereich zu beleben.

### Vergnügungstättenkonzept

Das Vergnügungstättenkonzept<sup>2</sup> wurde vom Rat der Stadt Velbert am 25.11.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

<sup>2</sup> Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungstättenkonzeption für die Stadt Velbert, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Oktober 2014

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

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

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

Im Bebauungsplan werden Kerngebiete (MK) und ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässig, im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 allgemein und (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten liegt werden diese auf Grundlage der o.g. städtebaulichen Begründung gem. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

## 5. Bestand

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtbezirks Neviges. Westlich wird es von der historischen Hauptstraße, der Elberfelder Straße und östlich von der Bernsaustraße als Hauptverkehrsstraße begrenzt. Südwestlich schließt sich der historische Kern von Neviges mit der evangelischen Stadtkirche und dem historischen Rundling um die evangelische Kirche an. Westlich der Elberfelder Straße befindet sich das Gelände des Klosters mit dem Wallfahrtsdom. Das Plangebiet selbst ist bereits weitgehend bebaut. Die Bestandsgebäude stammen aus unterschiedlichen Bauepochen, angefangen mit einzelnen Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert, aus der Jahrhundertwende bis zu Gebäuden aus den 1990er Jahren.

Ursprünglich war die Elberfelder Straße die eigentliche Hauptstraße in Neviges. Entsprechend waren die Gebäude dorthin ausgerichtet und Richtung Osten befanden sich Gärten und Nebengebäude. In den 60/70er-Jahren wurde mit der Bernsaustraße für den Durchgangsverkehr eine Umgehung des Zentrums realisiert. In der Folge entwickelte sich bis in die 90er-Jahre dort ebenfalls eine straßenbegleitende Bebauung, u.a. mit dem großflächigen Lebensmittelmarkt.

Insgesamt ist die Bebauung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sowohl vom Baualter als auch in den Gebäudeabmessungen trotz der weitgehend geschlossenen Bebauung sehr heterogen.

## 6 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist eine Anpassung der Festsetzungen an den Bestand und an die aktuelle Entwicklung der Nutzungen. In wesentlichen Teilen sollen weiterhin Kerngebietsnutzungen festgesetzt werden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sollen verstärkt Wohnnutzungen zugelassen werden und so Möglichkeiten zu Lückenschließungen und Nachnutzungen erweitert werden. Vergnügungsstätten sollen entsprechend des Vergnügungsstättenkonzeptes ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da mit dem Plan das Ziel der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung verfolgt wird und die festzusetzende zulässige Grundfläche, die aufgrund der 2. Änderung entsteht, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

## 7. Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Mischgebiete und Kerngebiete. Im nördlichen Teil des Plangebiets wird ein Teilbereich, der bisher als Kerngebiet (MK) festgesetzt war, als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Anlass der Festsetzung ist die Tatsache, dass sich durch die historisch gewachsene, kleinteilige Baustruktur hier keine ausschließlich kerngebietstypische Nutzungen etabliert haben. Gleichzeitig besteht der Bedarf auch im Innenstadtbereich von Neviages Wohnungen zu errichten, insbesondere für seniorengerechte Wohnungen. Die gastronomischen und gewerblichen Nutzungen, die in diesem Bereich vorhanden sind, sind auch in einem Mischgebiet zulässig.

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

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

Die südlichen Teilbereiche des Geltungsbereiches werden, wie bisher, als Kerngebiete festgesetzt. Im Kerngebiet 1MK sind ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie § 7 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig, soweit 50% der zulässigen Geschossfläche nicht durch Wohnnutzung überschritten werden. Im Erdgeschoss sind Wohnungen nicht zulässig. Damit wird für diesen Teilbereich sichergestellt, dass die bestehenden Wohnnutzungen in den Obergeschossen begrenzt weiterhin zulässig sind, in den Erdgeschossen dagegen nur kerngebietstypische Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO. Die horizontale Gliederung erfolgt nach § 1 Abs. 7 BauNVO.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung mit Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Im Kerngebiet 1MK wird die GRZ mit 1,0 und die GFZ mit 2,6 festgesetzt. Im Kerngebiet 2MK wird die GRZ mit 1,0 und die GFZ mit 3,0 festgesetzt. Für die GRZ werden in den Kerngebieten damit die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO ausgenutzt. Bei der GFZ wird im Gebiet

1MK die bisher festgesetzte GFZ übernommen, die eine maßvolle Nachverdichtung noch zulässt. Im Kerngebiet 1MK wird mit der GFZ von 3,0 die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ausgenutzt. Das Kerngebiet hat eine wichtige Bedeutung für die Versorgung im Nebenzentrum Neviges. Durch die sonst überwiegend historische Bebauung, sind die Möglichkeiten für großflächigen Einzelhandel im Zentrum von Neviges sehr begrenzt. Dieser Bereich wurde bisher auch für großflächigen Einzelhandel genutzt. Mit Ausnutzung der Obergrenzen sollen dem Standort auch in Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

Das Mischgebiet MI war bisher ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt. Die gewachsene Bebauung weist an der Elberfelder Straße die typische hohe Dichte der historischen gewachsenen Stadt auf. Entlang der in den 60er-Jahren gebauten Bernsaustraße (L427) wurde die geschlossene Bebauung der Innenstadt erweitert.

Daher hat sich eine Bebauung entwickelt, die zwar nicht mehr die kerngebietstypischen Nutzungen aufweist aber die bauliche Dichte eines Kerngebiets verfügt. Für das Mischgebiet MI werden daher mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,6 entsprechende Maße festgesetzt, die die Obergrenzen der nach § 17 BauNVO für Mischgebiete überschreiten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Werte aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Um schädlichen Umwelteinflüsse aus dem benachbarten Kerngebiet sowie von der Bernsaustraße zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse im Mischgebiet getroffen. Schlaf- und Aufenthaltsräume dürfen nicht mit notwendigen Fenstern zur Bernsaustraße und zur nördlichen Grenze des Mischgebiets 2MK angeordnet werden.

Die hohe Dichte und der geringe Freiflächenanteil im Mischgebiet MI wird auch durch die Lage des Baugebiets in Neviges ausgeglichen. So beginnt in 60 m -100 m Luftlinie der Außenbereich mit ausgedehnten Wald- und Grünflächen sowie dem Schloss Hardenberg mit Außenanlagen, Spielplätzen und einem hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Damit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch die Umwandlung eines Kerngebiets in ein Mischgebiet nicht.

Im Mischgebiet darf die GRZ von 0,8 durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen auf eine zulässige GRZ von 1,0 überschritten werden.

### **7.3 Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass eine Bebauung eine Abweichung erfordert (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

### **7.4 Geh- Fahr und Leitungsrechte**

Im Mischgebiet MI verläuft zwischen Elberfelder Straße und Bernsaustraße eine unterirdische Entwässerungsleitung der Technischen Betriebe Velbert AöR. Der Verlauf der Leitung ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Bei baulichen Maßnahmen in diesem Bereich ist der Leitungsträger zu beteiligen.

Im Kerngebiet 1MK befindet sich eine Wegeverbindung zwischen dem Platz Im Orth und dem Busbahnhof an der Bernsaustraße. Die Verbindung ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Im Fall der Überbauung ist eine Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mind. 3 m festgesetzt.

## 7.5 Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauONW

In den Kerngebieten 1MK und 2MK und im Mischgebiet MI sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. In den Bauflächen, in denen maximal ein Vollgeschoss zulässig ist, sind nur Flachdächer zulässig.

## 8. Erschließung

### Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt in erster Linie über die Bernsaustraße als Landesstraße L 427. Über die Bernsaustraße erfolgt auch die Anlieferung für das Gebiet 2MK mit dem großflächigen Einzelhandel sowie die Zufahrt zur Tiefgarage des Supermarktes. Die weitere Erschließung erfolgt über die Elberfelder Straße.

### Öffentlicher Verkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Fußläufig erreichbar ist der S-Bahn-Haltepunkt Velbert-Neviges mit Verbindungen Richtung Wuppertal und Essen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der Bernsaustraße der Busbahnhof Neviges mit verschiedenen Verbindungen, u.a. Richtung Velbert-Mitte.

### Fußwege, Naherholung

Der südliche Teil der Elberfelder Straße im Geltungsbereich ist ein fußläufiger Bereich. Dort befindet sich auch der neu gestaltete Platz „Im Orth“.

In fußläufiger Entfernung befindet sich das Schloss Hardenberg mit Außenanlagen, Spielplätzen und Grünanlagen. Von hier gibt es zahlreiche Wanderwege in die Umgebung.

Westlich der Elberfelder Straße befindet sich der Nevigeser Wallfahrtsdom mit Klosteranlage.

### Nahversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Nebenzentrums Neviges. Dort befinden sich auch größere Einzelhandelsflächen. Richtung Süden schließt sich die Elberfelder Straße als Einkaufsstraße mit Geschäften und Gastronomie an.

Wöchentlich findet dort ein gut besuchter Markt statt.

Grundsätzlich ist die Nahversorgung hier daher als sehr gut zu bewerten, wobei sich in den letzten Jahren verstärkt Probleme im Einzelhandel bemerkbar machen und Leerstände zunehmen. Daher ist es auch Ziel des Bebauungsplans, hier Modernisierungen und Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand zu schaffen.

## 9. Immissionen

Zur Bewertung der Schallimmissionen auf das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan durch die DEKRA Automobil GmbH erstellt<sup>3</sup>.

### Verkehrslärm

Untersucht wurden die Einwirkungen des Verkehrslärms durch die Bernsaustraße mit Busbahnhof, die Elberfelder Straße sowie des Schienenlärms durch die Bahnstrecke. Die wesentlichen Schallimmissionen entstehen durch den Verkehrslärm der Bernsaustraße.

---

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 417 „Bernsaustraße“, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 01.09.2016 mit Ergänzung vom 01.10.2017.

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

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

**Auszug aus der DIN 4109 (Tabelle 8)**

Bei der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist eine ausreichende und schallgeschützte Belüftung, gemäß VDI 2719, der Schlaf- und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III und IV sicherzustellen. Es wird bei der Grundrissgestaltung empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Dies gilt für das Kerngebiet 1MK da dort Wohnnutzung zulässig sind.

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

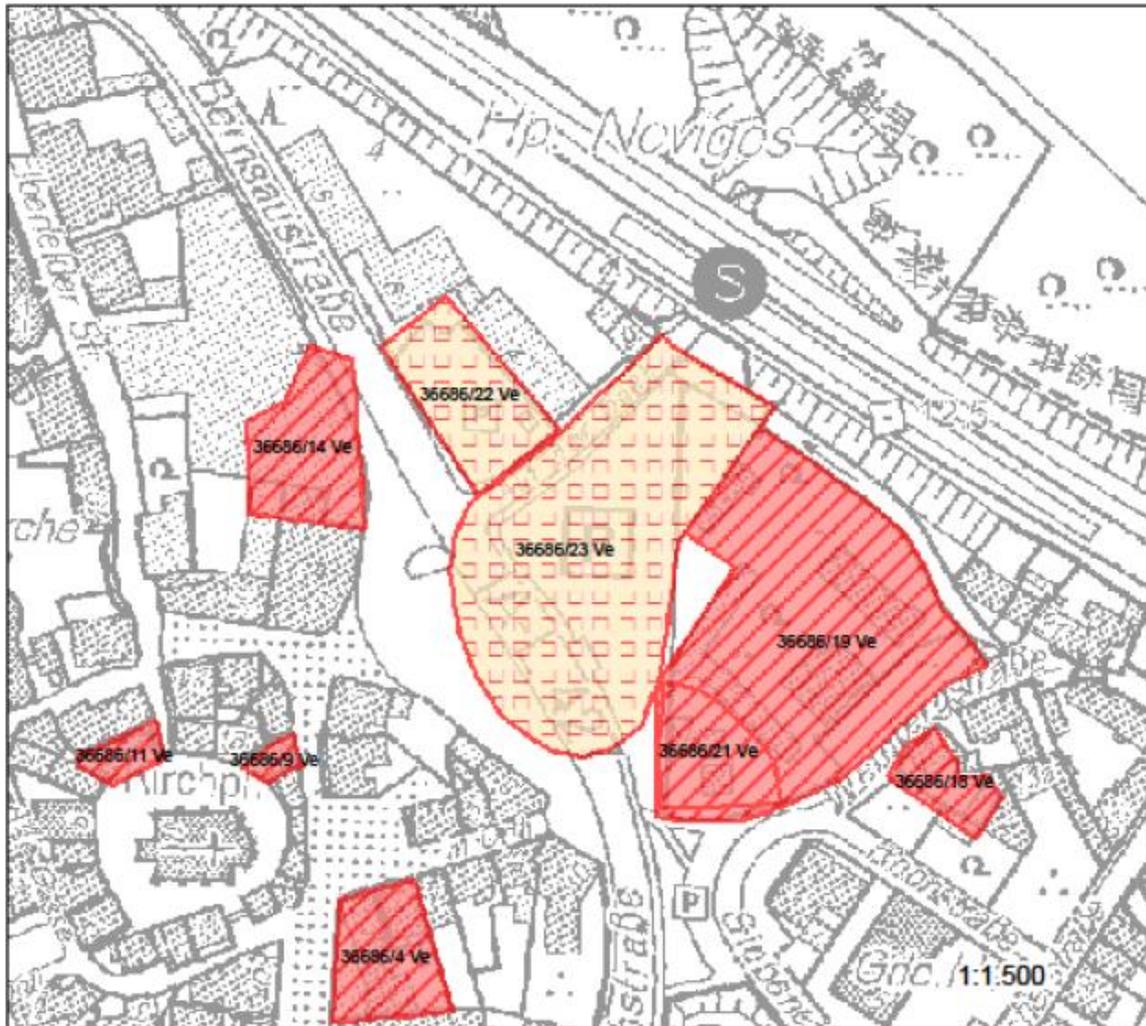
Durch diese Bestimmung wird erreicht, dass möglicherweise bei der Planung der einzelnen Vorhaben geeignetere Maßnahmen als die zunächst festgesetzten zur Anwendung kommen können. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach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

### Gewerbelärm

Durch Änderung des nördlichen Kerngebiets in das Mischgebiet MI war zu untersuchen, welche Einwirkungen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im bestehenden Kerngebiet auf die heranrückende mögliche Wohnnutzung haben. Maßgebliche Immissionen entstehen durch den Supermarkt mit Anlieferung und haustechnischen Anlagen sowie von Außengastronomiebetrieben.

Im Ergebnis kommt es zu Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm im Mischgebiet an den Immissionsorten an der Bernsaustraße und an der südlichen Fassade der Elberfelder Straße 11. Die TA Lärm sieht vor, dass die Richtwerte an der Außenfassade vor den Fenstern eingehalten werden sollen. Daher ist eine Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Im Mischgebiet MI dürfen daher in Wohngebäuden, zum Schutz gegen Gewerbelärm, keine Schlaf- und Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern zur Bernsaustraße und zur nördlichen Grenze des Kerngebiets 2MK angeordnet werden.

### 10. Altablagerungen



#### Legende

- Klasse 1 noch keine Verdachtsbewertung
- Klasse 2 keine Gefahr bei derz. Nutzung
- Klasse 3 altlastverdächtige Fläche
- Klasse 4 Verdacht generell ausgeräumt
- Klasse 5 Altlast
- Klasse 6 Altlast mit dauerhafter Beschränkung
- Klasse 7 sanierte Fläche ohne Überwachung
- Klasse 8 sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge
- Betriebene Deponien, Verfüllungen



**Abb. 4: Auszug aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann**

Im Plangebiet liegt der im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 36686/14 verzeichnete Altstandort mit unterschiedlichen Nutzungen (Spedition, Tankstelle, Druckgewerbe). Ob durch die ehemalige Nutzungen Belastungen für den Untergrund entstanden sind, ist unbekannt. Daher sind Eingriffe in den Untergrund im Bereich der altlastenverdächtigen Fläche mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Diese Verdachtsfläche befindet sich im Bereich der Bebauung Bernsaustraße 5 bis 9, die Anfang der 2000er Jahre dort errichtet wurde und einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Tiefgarage beinhaltet. Es ist daher unwahrscheinlich, dass dort noch Böden mit eventuellen Altlasten aus früheren Nutzungen vorhanden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Boden-schutzbehörde des Kreises Mettmann bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren in diesem Bereich zu beteiligen ist.

Im Plangebiet liegt ebenfalls der im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 36686/23 verzeichnete Altstandort mit unterschiedlichen Nutzungen. Bedingt durch die Vornutzungen (Tankstellen, Gerberei, Wagenhalle, Elektrizitätsversorgung) sind in der Vergangenheit Untergrundverunreinigungen eingetreten, die durch Vorlage einer Gefährdungsabschätzung 2002 nachgewiesen werden konnten. Daher sind Eingriffe in den Untergrund im Bereich der Fläche mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

## **11. Natur und Landschaft**

Bei den Flächen handelt es sich um Flächen der Innenentwicklung, die größtenteils bereits bebaut sind. Mit der Planung kommt die Stadt Velbert in besonderem Maße dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach.

Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW liegen nicht vor. Ebenso liegen keine schutzwürdigen Biotop vor. (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamts für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW). Es sind im Plangebiet keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten gemäß § 44 Absatz 2 BNatSchG sowie europäischer Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG - Vogelschutz-Richtlinie (V- RL) betroffen.

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

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

## **12. Hochwasserrisiko**

Teile des Bebauungsplangebiets sind in der Hochwassergefahrenkarte des Landes NRW als gefährdete Bereiche bei einem Extrem-Hochwasserereignis (HQextrem) gekennzeichnet.

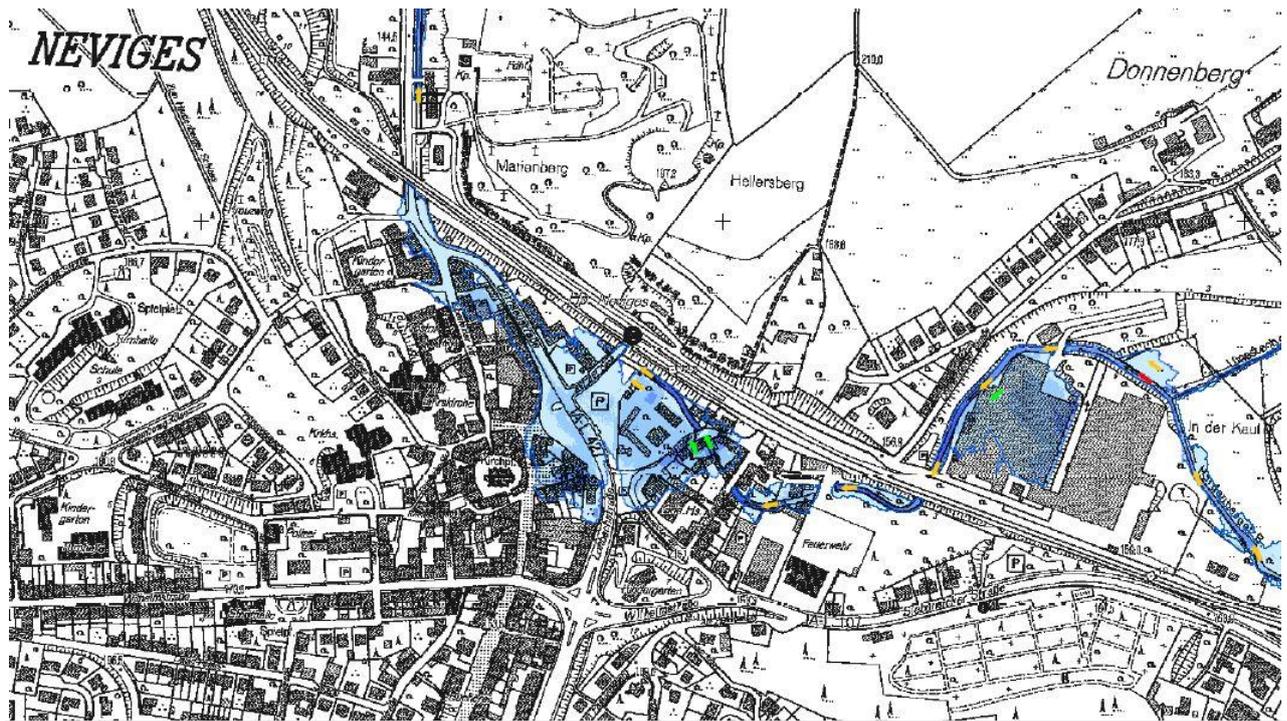


Abb. 5: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte für extreme Hochwasser

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen Szenarien für häufige (HQhäufig), seltene (HQ100) und extreme (HQextrem) Hochwasser. Häufige Hochwasser kommen statistisch alle 10 bis 25 Jahre vor, seltene Hochwasser statistisch einmal in hundert Jahren. Bei einem solchen 100-jährlichen Hochwasser ist die überflutete Fläche in der Regel deutlich größer als bei einem häufigen. Extreme Hochwasser sind statistisch noch seltener, die überflutete Fläche noch größer. Die in den Karten eingezeichneten Grenzen des extremen Hochwassers zeigen die nach heutigen Erkenntnissen maximal betroffene Fläche.

In Gebieten, die erst ab einem extremen Hochwasserereignis betroffen sind (HQextrem), darf gebaut werden. Im Sinne der Vorsorge sollte aber eine Bauweise gewählt werden, die den zwar unwahrscheinlichen, aber nicht ausgeschlossenen Risiken angepasst ist.

Grundsätzlich gibt es drei Strategien des hochwasserangepassten Bauens:

- Ausweichen (etwa durch Aufständern des Gebäudes oder durch Verlagerung des Gebäudes an eine Stelle außerhalb des Gefahrenbereichs)
- Widerstehen (durch stationäre oder mobile Schutzmaßnahmen am oder außerhalb des Gebäudes, die das Eindringen des Wassers verhindern)
- Nachgeben (Zulassen einer definierten Flutung einzelner Gebäudeteile).

Auch ist darauf zu achten, dass von Ihrem Gebäude oder Ihren Anlagen keine Gefahr ausgehen kann, etwa durch auslaufendes Öl oder Treibgut.

Weitere Informationen zum Hochwasserrisiko und zum hochwasserangepassten Bauen gibt es auf den Seiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de).

### 13. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist bereits durch die bisher ausgeübten Nutzungen an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Das Bebauungsplangebiet ist bereits mit Niederspannungsleitungen zur Versorgung von Letztverbrauchern mit elektrischer Energie ausgestattet. Da diese bereits aufgrund des Bestandes belastet sind, steht die komplette Kapazität nicht mehr zur Verfügung. Je nach Größe oder elektrischer Ausstattung kann es daher sein, dass zur Versor-

gung von neuen Gebäuden Kabel verstärkt oder neu verlegt werden müssen. Eventuell sind für den Anschluss von Gebäuden oder die Aufteilung der elektrischen Energie zusätzliche Kabelverteiler im Bebauungsplangebiet erforderlich.

Die Gas- und Wasserversorgung kann von der Elberfelder Straße für eine normale Wohnbebauung bereitgestellt werden.

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert und ist bereits fast vollständig versiegelt. Die Entwässerung erfolgt auch zukünftig im Mischsystem.

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

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bereich der Denkmalsatzung Neviges. Die wesentlichen Bestandteile des historischen Ortskerns befinden sich westlich der Elberfelder Straße außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal Elberfelder Straße 9.

Die Bebauung im Geltungsbereich ist entstanden in unterschiedlichen Epochen und zeichnet sich nicht durch ein einheitliches Bild aus (Siehe auch Kap. 5). Der Bebauungsplan berücksichtigt die gewachsene Struktur indem die Baugrenzen sich weitgehend am Bestand orientieren und die Bauhöhen, in Form von maximal zulässigen Vollgeschossen, differenziert festgesetzt werden. Dabei sind entlang der später bebauten Bernsaustraße bis zu fünf Vollgeschosse möglich und vorhanden, während an der Elberfelder Straße, wo sich die ältere und niedrigere Bebauung befindet maximal drei Vollgeschosse zulässig sind.

Die Dachform wird in Angleichung an die überwiegend vorhandenen Dachformen als Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° festgesetzt. In den eingeschossigen Innenbereichen sind Flachdächer zulässig.

Auf das Baudenkmal, die Denkmalbereichssatzung und die Pflicht zur Beteiligung der Denkmalschutzbehörden wird hingewiesen. Auf die Meldepflicht von Bodendenkmalen gemäß §15 und §16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen.



## 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 Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 417 – Bernsaustraße – 2. Änderung erfolgte am 10.02.2015 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.02.2015. Die Aufstellung der Bebauungsplan erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

### 2. Beteiligung der Behörden

#### Frühzeitige Beteiligung

Nach § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet.

#### Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 31.05.2017 in der Zeit vom 12.06.2017 bis 11.07.2017.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.06.2017 und Online am 12.06.2017 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 11.07.2017 Stellung zu nehmen.

	Behörde	Stellungnahme ohne Anregung vom:	Stellungnahme mit Anregung vom:
(1)	Amprion		
(2)		14.06.2017	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)		
(2)		04.07.2017	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-		
(2)		13.06.2017	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68 )59 – Luftverkehr - (über Dez. 53)		
(2)		06.07.2017	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung		

(2)	- (über Dez. 53)	06.07.2017		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung - als koordinierendes Dezernat			
(2)		06.07.2017		
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)			
(2)		11.07.2017		
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenz- zentrum Baumanagement D'dorf			
(2)		14.06.2017		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	Deutsche Bahn AG DB Immobilien NL – Köln			
(2)		13.06.2017		
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal			
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -			
(2)				
(1)	Erzbistum Köln			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf			
(2)		14.06.2017		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann			
(2)			10.07.2017	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -			
(2)		06.07.2017		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land			
(2)				
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)		12.06.2017		
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rhein- land –			

(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			
(2)			07.07.2017	
(1)	Neuapostolische Kirche NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH			
(2)		14.06.2017		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG /Lhoist			
(2)		20.06.2017		
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -			
(2)		22.06.2017		
(1)	RWW			
(2)		13.06.2017		
(1)	Spar und Bauverein eG Velbert			
(2)				
(1)	Stadt Essen			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen			
(2)		12.06.2017		
(1)	Stadt Heiligenhaus			
(2)		14.06.2017		
(1)	Stadt Wuppertal			
(2)		13.06.2017		
(1)	Stadt Wülfrath			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH			
(2)			21.06.2017	
(1)	Thyssengas GmbH			
(2)		13.06.2017		
(1)	Unitymedia NRW GmbH			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Westnetz GmbH, Operative Dokumentation			
(2)		20.06.2017		
(1)	Westnetz GmbH Regionalzentrum Recklinghau- sen			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)			
(2)		26.06.2017		

## 2.1 Zusammenfassung der Stellungnahmen

Nr.: 1	Stellungnahme zur		Datum
Stadtwerke Velbert GmbH		frühzeitigen Beteiligung	
	X	öffentlichen Auslegung	21.06.2017
<b>Stellungnahme:</b>			
Das Bebauungsplangebiet ist bereits mit Niederspannungsleitungen zur Versorgung von Letztverbrauchern mit elektrischer Energie ausgestattet. Da diese bereits aufgrund des Bestandes belastet sind, steht die komplette Kapazität nicht mehr zur Verfügung. Je nach Größe oder elektrischer Ausstattung kann es daher sein, dass zur Versorgung von neuen Gebäuden Kabel verstärkt oder neu verlegt werden müssen. Eventuell sind für den Anschluss von Gebäuden oder die Aufteilung der elektrischen Energie zusätzliche Kabelverteiler im Bebauungsplangebiet erforderlich.			
<b>Prüfung:</b>			
Der Hinweis der Stadtwerke wird in die Begründung, im Kapitel 13 – Ver- und Entsorgung, aufgenommen.			
<b>Ergebnis:</b>			
Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.			

Nr.: 2	Stellungnahme zur		Datum
LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland		frühzeitigen Beteiligung	
	X	öffentlichen Auslegung	07.07.2017
<b>Stellungnahme:</b>			
Vor dem Hintergrund der erheblichen Betroffenheit des Baudenkmals und des Denkmalbereichs Neviges durch die Planung bestehen seitens des LVR-ADR Bedenken bezüglich der Planung. Es wird angeregt, das Baudenkmal Elberfelder Straße auch planerisch zu sichern und hier bei einer Geschossausweisung von zwei Vollgeschossen zu bleiben. Es wird weiterhin angeregt, für die dem sachlichen Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung unterliegenden historischen Gebäude durch entsprechende Festlegungen von baukörpergenauen Baulinien und ihrem jetzigen Zustand entsprechenden Geschossausweisungen im Bebauungsplan in ihrem Bestand zu sichern. Das in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegte Ziel der Gebietsneuausweisung nach BauVO sowie der behutsamen Nachverdichtung würde durch diese Änderungen nicht gefährdet.			
<b>Prüfung:</b>			
Das Gebäude Elberfelder Straße 9 ist als Baudenkmal eingetragen und im Bebauungsplan als solches gekennzeichnet. Durch Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen sind die Denkmaleigenschaften nicht gefährdet. Zudem kann eine faktische Dreigeschossigkeit auch entstehen, wenn das Dachgeschoss denkmalgerecht ausgebaut wird und aufgrund seiner Grundfläche nach dem Baurecht als Vollgeschoss zu rechnen ist. Das ist möglich, ohne dass nach Außen eine Veränderung des Gebäudes sichtbar wird. Daher ist die Festsetzung der drei Vollgeschosse an dieser Stelle angemessen um für eine Sanierung im Rahmen des Denkmalschutzes mögliche Freiräume zu schaffen. Die Denkmaleigenschaften des Gebäudes werden dadurch nicht gefährdet. Des Weiteren wird angeregt, die nicht als Baudenkmale festgesetzten Gebäude an der Elberfelder Straße mit baukörpergenauen Baulinien zu sichern. Der Bebauungsplan berücksichtigt die gewach-			

sene Struktur indem die Baugrenzen sich am Bestand orientieren und die Bauhöhen, in Form von maximal zulässigen Vollgeschossen, differenziert festgesetzt werden. Gerade auf der Ostseite handelt es sich nicht um eine historisch, homogen gewachsene Baustruktur. Wie die Karte zum Baualter der Gebäude in Kapitel 12 der Begründung zeigt, handelt es sich nur um zwei Gebäude aus der Zeit vor 1870. Bereits die Gebäude aus dem 19. Jahrhundert weisen andere Kubaturen auf. Für eine Festsetzung von zwingenden Baulinien gemäß § 23 BauNVO bestehen hier keine ausreichend gewichtigen Gründe. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen der Wahrung des Denkmalschutzes nicht entgegen. Auf die Erlaubnispflicht der Unteren Denkmalschutzbehörde bei baulichen und sonstigen Maßnahmen im Denkmalschutzbereich wird im Bebauungsplan hingewiesen.

**Ergebnis:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.: 3	Stellungnahme zur		Datum
Kreis Mettmann		frühzeitigen Beteiligung	
	X	öffentlichen Auslegung	10.07.2017

**Stellungnahme:**

**Kreisgesundheitsamt:**

Mit der Aufstellung des o.g. B-Planes ist u.a. eine Anpassung der Festsetzungen an den Bestand, die Möglichkeit der Baulückenschließung und Nachnutzung sowie die Erhöhung einer Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen. Aus diesem Grund wird u.a. anstelle der bisherigen Festsetzung als MK-Gebiet der nördliche Teil des Plangebietes als MI-Gebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage entlang der Bernsaustraße, die als Hauptverkehrsstraße von Neviges angesehen werden kann, hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Änderung des B-Planes eine Prognose der Schallimmissionen von der DEKRA Automobil GmbH mit Datum vom 01.09.2016 durchgeführt. Neben der Berechnung der im Plangebiet auftretenden Immissionswerte ausgehend vom Gewerbelärm wurden im Hinblick auf den Straßenverkehr sowie den Schienenverkehr die im Plangebiet auftretenden Beurteilungspegel tags und nachts prognostiziert.

Bei Durchsicht der Schallimmissionsprognose muss festgestellt werden, dass in Bezug auf die Angaben zum Straßen- und Schienenverkehrslärm lediglich graphisch flächenhafte Darstellungen der Beurteilungspegel aufgeführt sind. Ein Vergleich und eine Bewertung der ermittelte Beurteilungspegel tags und nachts mit den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 erfolgt nicht. Ebenso sind keine Empfehlungen zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen enthalten wie beispielsweise die Darstellung der erforderlichen Lärmpegel-bereiche gemäß DIN 4109.

Da den im Prognosegutachten der DEKRA aufgeführten Abbildungen der flächenhaften Darstellungen der Beurteilungspegel, die tatsächlich an den Gebäuden auftretenden Beurteilungspegel nur schwer abzulesen sind und auch keine Beurteilungs-pegel für konkrete Immissionspunkte aufgeführt werden, kann ohne die Aussagen des Gutachters eine eigene Beurteilung z.B. des Gesundheitsamtes nur grob abschätzig vorgenommen werden.

Das gleiche gilt für die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, da die dargestellten Beurteilungspegel zuerst noch in maßgebliche Außenlärmpegel (Beurteilungspegel + 3 dB) umgerechnet werden müssen, bevor der Lärmpegelbereich bestimmt werden kann. Die graphische Darstellung kann somit nicht eins zu eins mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln / Lärmpegelbereichen gleichgesetzt werden.

Es wird daher seitens des Gesundheitsamtes grundsätzlich empfohlen, bei der Beauftragung eines Gutachters zur Erstellung einer Lärmprognose diesen auch eine entsprechende Bewertung sowie Vorschläge zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen durchführen zu lassen.

Anhand der Schallimmissionsprognose kann davon ausgegangen werden, dass die höchsten Beurteilungspegel im Plangebiet an den Gebäudefassaden entlang der Bernsaustraße mit Werten von bis zu 70/72 dB(A) tags im MK-Gebiet und ca. 68 dB(A) im MI-Gebiet sowie nachts von ca. 60 – 62 dB(A) auftreten. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 für MI-Gebiete werden demnach um bis zu 8 dB(A) tags und um bis zu 12 dB(A) nachts überschritten. Im MK-Gebiet treten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 7 dB(A) tags und nachts auf. Gesunde Wohnverhältnisse sind demnach insbesondere im MI-Gebiet zur Nachtzeit nur eingeschränkt gegeben.

Es wird empfohlen entsprechende Ausführungen zur Bewertung der Schallsituation im Plangebiet auch in der Begründung zum BP aufzunehmen

Im BP werden aufgrund der Berechnungen in der Schallimmissionsprognose verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen textlich und zeichnerisch festgesetzt.

Dabei werden zum einen die Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109 zeichnerisch im Plan dargestellt. Da aber vermutlich wie zuvor beschrieben, die in der Schallimmissionsprognose dargestellten Beurteilungspegel herangezogen worden sind, um die Lärmpegelbereiche zu bestimmen ohne diese zuvor in den maßgeblichen Außenlärmpegel umzurechnen, müssen die im Plan dargestellten Lärmpegelbereiche in Teilbereichen als falsch angesehen werden. So ist im 1MK-Gebiet der Lärmpegelbereich IV nur an der südwestlichsten Häusercke dargestellt worden. Stattdessen müsste aber fast die gesamte Gebäudefassade entlang des Busbahnhofes den Lärmpegelbereich IV aufweisen. Auch der Lärmpegelbereich III erstreckt sich über einen größeren Teil des Gebäudes als im Plan dargestellt. Das gleiche gilt für die Darstellung des Lärmpegelbereichs III und IV im 2MK-Gebiet, auch hier dürften die betreffenden Bereiche jeweils auch größere / bisher nicht gekennzeichnete Bereiche umfassen. Darüber hinaus wird im MI-Gebiet entlang der Bernsaustraße anstelle des Lärmpegelbereich IV der Lärmpegelbereich V erforderlich.

Grundsätzlich wird empfohlen, alle Bereiche im Plangebiet, die nicht unter die Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV und V fallen, den Lärmpegelbereich III als Mindestanforderung an den Schallschutz vorzusehen.

Laut Begründung unter dem Punkt 9 „Immissionen“ wird ausgesagt, dass im 1MK-Gebiet schallgedämmte ggf. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 für Schlaf- und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III und IV vorgesehen werden soll. Weiterhin sollen bei der Grundrissgestaltung solche Wohnbereiche sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. In der textlichen Festsetzung Nr. 9 ist die Maßgabe der schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen für das 1MK-Gebiet aufgenommen worden, nicht aber die Anforderungen an die Grundrissgestaltung.

Weiterhin stellt sich die Frage, warum schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungsanlagen nur im 1MK-Gebiet vorgesehen werden sollen. Dies trifft ebenfalls auf mögliche Wohnnutzung im 2MK-Gebiet (z.B. für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zu.

Es wird von Seiten des Gesundheitsamtes empfohlen, die o.g. Aspekte noch einmal zu überprüfen und wenn erforderlich entsprechend zu korrigieren

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass östlich des Busbahnhofes der öffentliche Parkplatz „Auf der Beek“ angeordnet ist. Mögliche Lärmemissionen ausgehend von dieser Parkplatzfläche wurden im Rahmen der Schallimmissionsprognose nicht berücksichtigt. Sofern der Anteil, der durch diesen Parkplatz verursachten Lärmimmissionen einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtergebnis der ermittelten Beurteilungspegel im Plangebiet (insbesondere im 1MK-Gebiet) haben sollte, ist dieser im Rahmen der Schallimmissionsprognose mit zu berücksichtigen

**Untere Wasserbehörde:** Keine Bedenken

**Untere Immissionsschutzbehörde:**

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Allerdings werden hinsichtlich des Gewerbelärms an den Immissionsorten Elberfelder Str. 11 (nachts) und Elberfelder Str. 7 sowie Plangebäude Straßenseite (tagsüber) die Immissionsrichtwerte für ein MI bzw. MK überschritten. Hier sollte geprüft werden, ob und welche aktiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ergriffen werden können.

Eine Verlagerung dieser Problematik in spätere Baugenehmigungsverfahren scheint nicht zielführend und zur Lösung geeignet.

**Untere Bodenschutzbehörde:**

- Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Bedenken vorgebracht.

- Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planentwurfes fehlt die Kennzeichnung zweier altlastenrelevanter Flächen gem. § 9 BauGB. Ich empfehle die Aufnahme der Kennzeichnung der Flächen mit der Kreis-Nr. 36686/14 Ve und 36686/23 Ve, da durch die ehemaligen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Eintrag von umweltgefährdenden Stoffen stattgefunden hat.

36686/14 Ve

Ich bitte neben der Kennzeichnung um Aufnahme folgender textlicher Festsetzung:

Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB

Im Plangebiet liegt gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann eine altlastverdächtige Fläche, die mit der Nummer 36686/14 Ve und der Altlastenklasse 3 („altlastverdächtige Fläche“) registriert ist. Alle Eingriffe in den Untergrund sind mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich des Altstandortes zu beteiligen.

Es empfiehlt sich, bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen das Gefährdungspotential durch eine orientierende Altlastenuntersuchung abzuklären.

Unter Punkt 10 der Begründung zur Aufstellung des B-Planes 417- 2. Änderung „Bernsaustraße“ empfehle ich, die Ausführungen zum Thema Altlasten wie folgt aufzunehmen:

Im Plangebiet liegt der im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 36686/14 Ve verzeichnete Altstandort mit unterschiedlichen Nutzungen (Spedition, Tankstelle, Druckgewerbe). Ob durch die ehemalige Nutzung Belastungen für den Untergrund entstanden sind, ist unbekannt. Daher sind Eingriffe in den Untergrund im Bereich der altlastverdächtigen Fläche mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Für den Altstandort ist noch eine orientierende Altlastenuntersuchung durchzuführen.

Ich bitte neben der Kennzeichnung um Aufnahme folgender textlicher Festsetzung:

Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB

Im Plangebiet liegt gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann eine altlastverdächtige Fläche, die mit der Nummer 36686/23 Ve und der Altlastenklasse 2 („keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“) registriert ist. Alle Eingriffe in den Untergrund sind mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich des Altstandortes zu beteiligen.

Es empfiehlt sich, bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen das Gefährdungspotential erneut durch eine orientierende Altlastenuntersuchung abzuklären.

Unter Punkt 10 der Begründung zur Aufstellung des B-Planes 417- 2. Änderung „Bernsaustraße“ empfehle ich, die Ausführungen zum Thema Altlasten wie folgt aufzunehmen:

Im Plangebiet liegt der im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 36686/23 Ve verzeichnete Altstandort mit unterschiedlichen Nutzungen. Bedingt durch die Vornutzung des Geländes (Tankstellen, Gerberei, Wagenhalle, Elektrizitätsversorgung) sind in der Vergangenheit Untergrundverunreinigungen eingetreten, die durch Vorlage einer Gefährdungsabschätzung 2002 nachgewiesen werden konnten. Daher sind Eingriffe in den Untergrund im Bereich der Fläche mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

**Untere Naturschutzbehörde:**

Landschaftsplan: Keine Bedenken

Umweltprüfung/Eingriffsregelung: Keine Bedenken

**Artenschutz:**

Der unteren Naturschutzbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Die Planbegründung sollte aber, um die Rechtssicherheit der Planung sicherzustellen, eine diesbezügliche fachliche Aussage beinhalten, ob im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten gemäß § 44 Absatz 2 BNatSchG sowie europäischer Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG - Vogelschutz-Richtlinie (V- RL) betroffen sind (ASP, Stufe I).

**Planungsrecht:** Keine Bedenken

**Prüfung:**

**Zum Kreisgesundheitsamt:** Das Schallgutachten wurde von Gutachter durch die Darstellung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 und Vorschlägen für die textlichen Festsetzungen ergänzt (Ergänzung vom 01.10.2017). Entsprechend der Ergänzung wurde die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 textlich und zeichnerisch angepasst. Die Festsetzungen von schallgeschützten Lüftungen bei Schlafräumen wird auch auf die Kerngebiete erweitert, in denen Wohnungen nur als Ausnahme (z.B. Betriebsleiterwohnungen) zulässig sind.

Des Weiteren wird auf den Parkplatz gegenüber des Busbahnhofs hingewiesen, der als Lärmquelle nicht explizit in das Schallgutachten aufgenommen wurde. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Parkplatzlärm gegenüber der stark befahrenen Straße und dem Busbahnhof als deutlich untergeordnet anzusehen ist und für das Gutachten keine Relevanz besitzt. Der an- und abfahrende Verkehr ist in der Verkehrsmenge der Bernsaustraße enthalten.

**Zur Unteren Immissionsschutzbehörde:** Im Mischgebiet MI sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum aktiven Schallschutz enthalten, zur Bernsaustraße und zum 2MK sind keine Schlaf- und Aufenthaltsräume zulässig. Im Bereich des 2 MK sind keine Wohnungen zulässig.

**Zur Unteren Bodenschutzbehörde:** Die Fläche 36686/14 Ve ist im Altlastenkataster räumlich nur ungenau verzeichnet. Die betroffenen Flurstücke wurden Anfang der 2000er-Jahre vollständig neu bebaut und mit einer Tiefgarage versehen. Daher wird die Fläche im Bebauungsplan nicht zeichnerisch gekennzeichnet. Es erfolgt ein textlicher Hinweis auf dem Bebauungsplan und in der Begründung dazu.

Die Fläche 36686/23 Ve befindet sich überwiegend östlich des Bebauungsplangebiets, reicht im Bebauungsplan in die als Verkehrsfläche festgesetzte Bernsaustraße. Die Fläche wird, soweit sie den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans betrifft, zeichnerisch festgesetzt und es erfolgt ein textlicher Hinweis auf dem Bebauungsplan und in der Begründung dazu.

**Zur Unteren Naturschutzbehörde:** Die Artenschutzvorprüfung (ASP, Stufe 1) wurde durchgeführt und hat keinen Hinweis auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten oder Arten der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie ergeben. Der Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Ergebnis:**

Der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wird gefolgt. Das Schallgutachten wurde ergänzt und die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst.

Dem Hinweis der Immissionsschutzbehörde wird gefolgt.

Der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wird insoweit gefolgt, dass auf die beiden Flächen im Altlastenkataster textlich hingewiesen wird und die Fläche 36686/23 zeichnerisch dargestellt wird.

Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit**

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit Bekanntmachung vom 12.02.2015 am 04.03.2015 in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

Während der Veranstaltung und im Nachgang dazu sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

#### Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 31.05.2017 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 12.06.2017 bis 11.07.2017 informiert.

Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

**Anlagen:**

1. Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.03.2015
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 417 „Bernsaustraße“, DEKRA Automobil GmbH vom 01.09.2016
3. Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung vom 01.10.2017

Velbert, \_\_\_\_\_

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister

i.A Möller  
(Abteilungsleiterin)