

Begründung gem. § 9(8) BauGB

Bebauungsplan

Nr. 663.02 – Kaiser- / Dürer- / Poststraße–

Velbert, im Juli 2017

Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der Planung	3
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.	Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW	7
10	Erschließung	7
11.	Immissionen	8
12.	Altablagerungen	10
13.	Ver- und Entsorgung	11
14.	Natur – Landschaft – Artenschutz	11
15.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
16.	Spielflächennachweis	13
17.	Bodenordnung	13
II.	Umweltbericht	13
III.	Beteiligungsverfahren	13
1.	Aufstellung des Planverfahrens	13
2.	Beteiligung der Behörden	13
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	27

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 663.02 – Kaiser-/ Dürer- / Poststraße – sind die Planungen des Eigentümers auf der bislang gewerblich genutzten Fläche (ehemals Firma POS) eine Wohnbauflächenentwicklung durchzuführen. Da die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, folgt dieser Entwicklungswille den städtebaulichen Vorgaben der Stadt Velbert.

Die beabsichtigte Entwicklung verlässt jedoch den Genehmigungsrahmen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im unbeplanten Innenbereich), so dass zur Umsetzung der Maßnahme die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Daneben besteht ein weiterer Planungsanlass in der notwendigen Sanierung der dort vorhandenen Altlast. Diese, aus der ursprünglich gewerblichen Nutzung resultierende Altlast, soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durch einen Sanierungsplan nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) saniert werden. Hierbei handelt es sich um ein Planwerk, welches zwischen dem Grundstückseigentümer als Sanierungspflichtigem und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann als zuständige Behörde, sämtliche die Sanierung betreffenden Fragen regelt.

Um die mit den genannten 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. 8.800 m² umfassende Plangebiet liegt am westlichen Rand der Innenstadt von Velbert-Mitte und wird

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Kaiserstraße,
- im Osten durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 298, 360 und 119 Flur 6, Gemarkung Velbert
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Poststraße und
- im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 151/120 und 210/120, Flur 6, Gemarkung Velbert begrenzt.

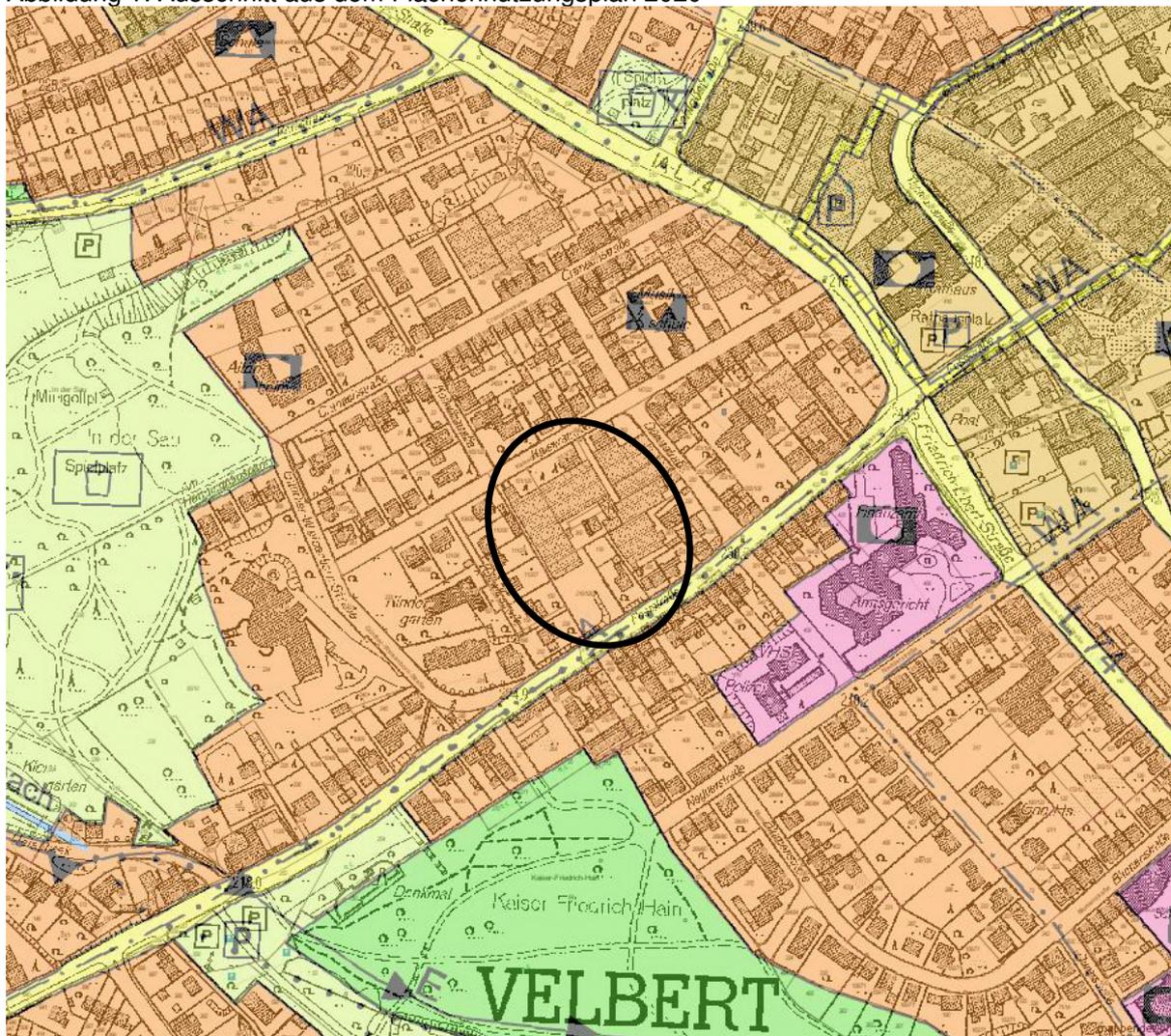
3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Entwurf des derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Regionalplans stellt das Plangebiet ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

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

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

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020



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

Da der Flächennutzungsplan bei seiner Aufstellung mit der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt wurde und dieser das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt ist die vorgesehene Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht derzeit nicht. 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 m² 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 Wohnen¹ 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 gemäß den Ergebnissen der Prognose 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 einen Bedarf von 117 Wohneinheiten pro Jahr bis 2020 und 107 Wohneinheiten pro Jahr von 2020 bis 2025 aus. Davon entfallen bis zum Jahr 2020 jährlich 67 Wohneinheiten auf das Marktsegment Eigenheime und 50 Wohneinheiten auf das Marktsegment Etagenwohnungen. In den Jahren 2020 bis 2025 besteht jährlich ein Bedarf von 62 Wohneinheiten im Marktsegment Eigenheime und 45 Wohneinheiten im Marktsegment Etagenwohnungen.

In Velbert besteht demnach ein Bedarf an Neubau in allen Segmenten des Wohnungsbaus in unterschiedlichen Lagequalitäten. Teile dieses Bedarfs können im Plangebiet gedeckt werden, da der Bebauungsplan sämtliche Wohnformen zulässt.

Bei barrierefreiem Ausbau kann auch der Teilmarkt „Wohnen im Alter“ bedient werden. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und somit zu allen infrastrukturellen Einrichtungen bietet der Standort gute Standortfaktoren sowohl für ältere Menschen als auch für junge Familien mit Kindern.

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 liegt am Rand der Innenstadt von Velbert-Mitte zwischen dem Herminghauspark und dem Innenstadtkern. Es stellt sich derzeit als Gemengelage aus verschiedenen gewerblich genutzten Gebäuden und Wohngebäuden dar. Der Blockinnenbereich wird im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen und Hallenbauten geprägt, welche aufgrund der Gebäudelänge der geschlossenen Bauweise zugeordnet werden können. Im Blockrandbereich hingegen finden sich überwiegend zwei bis dreigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise. In der direkten Umgebung des Plangebiets finden sich unterschiedlich dicht bebaute Wohngebiete. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht derzeit nicht.

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

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung, v. a. im Blockinnenbereich, liegen hier verschiedene Altlastenflächen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens saniert werden sollen (s. Kap. 11 Altablagerungen / Altlasten).

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kaiser-, Dürer- und Poststraße.

6. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 663.02 – Kaiser-/ Dürer- / Poststraße – werden zwei Ziele verfolgt. Zum einen soll die Innenentwicklungsmaßnahme der Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung dienen und die Flächennutzungsvorgaben des FNP 2020 umsetzen.

Zum anderen dient die Planung der Sanierung der Altlast, welche durch die Aufstellung eines Sanierungsplans nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgt, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vollzogen wird.

Somit folgt die Planung dem Grundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, indem eine innerstädtische Fläche eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung erfährt.

7. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden nach § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete (WA 1 und 2) festgesetzt, um entsprechend der genannten Planungsziele eine nachfragegerechte Wohnflächenentwicklung zu ermöglichen. Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete entspricht der geplanten Nutzung und führt die bereits vorhandene Nutzung im Umfeld des Plangebietes als Wohngebiet fort. Die allgemeinen Wohngebiete werden festgesetzt, um neben den Wohnnutzungen auch ergänzende Nutzungen (wie z. B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften etc.) zulassen zu können.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig, da die mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehre und Emissionen sowie Flächenbedarfe mit dem angestrebten Charakter des Gebietes nicht im Einklang stehen.

8. Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie zur Bauweise getroffen.

Als Bauweise wird für den Bereich des WA 1 die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Ergänzung, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf. Somit sind Gebäude zulässig die eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten, jedoch sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten. Dies ergibt sich aus der beabsichtigten Bebauung entlang der Kaiserstraße die voraussichtlich eine Länge von 50 m überschreiten soll. Für den Bereich des WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt, da hier keine Gebäude entstehen sollen, die Längen über 50 m aufweisen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über eine max. Gebäudehöhe festgesetzt, welche sich an der Umgebungsbebauung orientiert und entsprechend dem von der Kaiser- zur Poststraße abfallenden Gelände gestaffelt ist. Die festgesetzten Gebäudehöhen sollen eine dem innerstädtischen Umfeld entsprechende Bebauung und Bebauungsdichte ermöglichen.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird auf die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen. Dadurch ist eine hinreichende Steuerung der städtebaulichen Dichte gesichert und zeitgleich kann ein gewisser Planungsspielraum für den späteren Planvollzug gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass sie verschiedene Wohnhaustypen ermöglichen und einen gestalterischen Spielraum zulassen.

9. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Als gestalterische Festsetzung wird festgelegt, dass das oberste Geschoss der geplanten Baukörper / Wohnhäuser allseitig um mind. 80 cm gegenüber der Außenwand zurückgesetzt errichtet werden muss. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Treppenanlagen und Aufzugsanlagen. Hierdurch sollen sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und baulichen Wirkung verträglich in die Umgebung einfügen. Der allseitige Rücksprung von mind. 80 cm ist an die Mindestanforderung des Staffelgeschossbegriffes (vgl. Moelle – Rabeneck – Schalk: Kommentar zur Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, 22 Erg.-Lfg. Juli 2008) angelehnt. Damit soll sichergestellt werden, dass das oberste Geschoss optisch wahrnehmbar zurücktritt, um die beabsichtigte Wirkung eines Staffelgeschosses zu erzielen. Die Ausnahmeregelung für die Bereiche der Treppenanlagen und Aufzugsanlagen begründet sich mit den technischen Anforderungen und ist städtebaulich zu vertreten.

10. Erschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet ist bereits durch die Kaiser-, Dürer- und Poststraße erschlossen. Über die Poststraße ist das Plangebiet an das inner- und oberörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Durch die geplante Wohnflächenentwicklung mit ca. 70 Wohneinheiten ergibt sich voraussichtlich ein Verkehrsaufkommen² von ca. 205 Kfz/24h im Ziel- und 205 Kfz/24h im Quellverkehr, was ca. je 26 Fahrten im Ziel- und Quellverkehr in den Spitzenstunden entspricht. Aufgrund der geringen Zahl an zusätzlichen Verkehren und der Dimensionierung bzw. dem Ausbaustand der umgebenden Straße kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses kommt.

Öffentlicher Nahverkehr

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets kann die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr über den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in Velbert Mitte erfolgen. Dieser liegt ca. 350 m von dem Plangebiet entfernt.

² Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens basiert auf folgenden Berechnungsfaktoren: 70 WE mit einer Belegungsdichte von 2,5 Personen pro WE (Geschosswohnungsbau), einer Wegehäufigkeit von 3,5 Wegen pro Tag, einem MIV-Anteil von 70% und einem Besucherverkehr von 10%.

11. Immission

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete lediglich durch den Verkehrslärm ausgehend von der Poststraße im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. In den anderen Bereichen des Plangebietes (also im Blockinnenbereich sowie an der Kaiserstraße) kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, da es sich bei den verbleibenden Straßen lediglich um Wohnstraßen handelt, die die Anliegerverkehre aufnehmen und im näheren Umfeld des Plangebietes keine das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe (s. u.) oder Freizeiteinrichtungen vorhanden sind.

Verkehrslärm

Aus einer aktuellen Auswertung der Umlaufzahlen der nahegelegenen Lichtsignalanlagen (Dürerstraße/Poststraße und Poststraße/Uelenbeek) liegen für die Poststraße Verkehrszahlen vor. Demnach kann für die Poststraße von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von ca. 7.600 Kfz/d ausgegangen werden.

Auf Basis der vorhandenen DTV, einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, einem Zuschlag von 2 dB aufgrund der vorhandenen Lichtsignalanlage in einem Abstand von weniger als 100 m zum Immissionsort und dem geringsten Abstand der geplanten Bebauung zur Fahrbahnmitte (ca. 7 m) ergibt sich ein Beurteilungspegel nach DIN 18005 von tags 71 dB und nachts 61 dB. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Bereich der Poststraße um bis zu 16 dB tags und 16 dB nachts überschritten. Aufgrund dieser Überschreitungen, der Straßennähe der geplanten Gebäude und den örtlichen Verhältnissen ist eine Minderung nur durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen möglich. Dementsprechend werden für die betroffenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt, damit ein ausreichender Schallschutz gegen den Verkehrslärm und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Dies erfolgt durch die Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz an den Fassaden gemäß DIN 4109. Bei diesen passiven Lärmschutzmaßnahmen handelt es sich z.B. um die akustisch günstige Orientierung der Gebäude sowie die akustisch günstige Anordnung von Aufenthaltsräumen und Freibereichen, den Einbau schalldämmender Fenster, ggf. mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen, der Erhöhung der Schalldämmung der betroffenen Fassaden oder die Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Zur Festsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen ist der so genannte „maßgebliche Außenlärmpegel“ heranzuziehen, da dieser für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich ist. Dieser wird ausgehend von dem Beurteilungspegel (hier 71 dB), der dabei um 3 dB(A) zur erhöhen ist, ermittelt. Somit ergibt sich im Bereich der Poststraße ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 74 dB(A) und der Lärmpegelbereich V. Dieser wird im Bebauungsplan für die den Straßen (Poststraße) zugewandten Fassadenbereiche festgesetzt. Im Falle der freien Schallausbreitung fällt in ca. 17 m Entfernung zur Straßenmitte der maßgebliche Außenlärmpegel auf einen Wert von unter 70 dB(A), so dass ab hier der Lärmpegelbereich IV festgesetzt werden kann. In ca. 30 m Entfernung zur Straßenmitte fällt der maßgebliche Außenlärmpegel auf einen Wert von ca. 65 dB(A), so dass ab hier der Lärmpegelbereich III festgesetzt werden kann. Ab ca. 65 m Entfernung zur Straßenmitte bei freier Schallausbreitung fällt der maßgebliche Außenlärmpegel auf einen Wert von unter 60 dB(A), so dass ab hier der Lärmpegelbereich II gilt. Dieser wird im Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt, da bei diesem die Anforderung an die akustische Qualität der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen so gering ist, dass die Einhaltung der Anforderungen bei Neubauten gegeben ist.

Um auch im Nahbereich der Poststraße den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gerecht zu werden, ist bei Schlafräumen und Kinderzimmern der Einbau von zusätzlichen fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungsanlagen vorzunehmen, sofern an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (zur Poststraße) ausschließlich straßenzugewandte Fenster vorgesehen sind und diese in den mit Lärmpegelbereich IV und höher gekennzeichneten Bereichen entlang der Poststraße liegen und zudem nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden. Weitere Passive Lärmschutzmaßnahmen, die in diesem Bereich darüber hinaus bzw. ergänzend zur Anwendung kommen können, sind z.B. die akustisch günstige Orientierung der Gebäude, die Anordnung ruhebedürftiger Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) in den straßenabgewandten Gebäudeteilen, die akustisch günstige Anordnung von Aufenthaltsräumen und Freibereichen, der Einbau schalldämmender Fenster, die Erhöhung der Schalldämmung der betroffenen Fassaden oder die Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

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

„Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (schallschutztechnisches Gutachten) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung (durch den Verkehrslärm) geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. „

Gleichzeitig soll diese Ausnahmeregelung sichern, dass den künftigen Bauherren einerseits keine zu hohen Anforderungen an den Schallschutz auferlegt werden und dass andererseits die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Gewerbelärmsituation wurde auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann und der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Stöcker: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 663.02 Kaiser-/ Dürer-/ Poststraße der Stadt Velbert“ vom 14.09.2016) erstellt. Diese Untersuchung führt den Nachweis, dass von dem vorhandenen Gewerbebetrieb (Gebrauchtwarenkaufhaus) keine relevanten Lärmemissionen für das Plangebiet ausgehen und dass die heranrückende Wohnbebauung des Plangebietes für die vorhandene gewerbliche Nutzung (Gebrauchtwarenkaufhaus) keine emissionsrelevante Beeinträchtigung bedeutet. Die schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Dieser können weitere Details entnommen werden.

Störfallbetriebe

Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein kleiner Teilbereich im Norden des Plangebietes innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes im Gewerbepark Unterstadt an der Friedrichstraße befindet (Friedrichstraße / Ecke Bismarkstraße). Bei diesem Betrieb bzw. der Anlage handelt es sich um eine Anlage aus dem Bereich der Chromgalvanik. Als wesentlicher Stoff, der im Brandfall eventuell freigesetzt werden könnte, ist Chromsäure zu nennen.

Das europarechtliche Konzept des „land-use-planning“ in Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie regelt den Umgang mit derartigen Betriebsbereichen bzw. Störfallbetrieben. Ziel des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie ist es, die Auswirkungen von sogenannten „Dennoch-Störfällen“, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch den passiv-planerischen-Gefahrstoffschutz, also die Wahrung angemessener Abstände, so gering wie möglich zu halten. Um eine Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung zu vermeiden werden Achtungsabstände und angemessene Abstände gebildet. Bei den sogenannten Achtungsabständen handelt es sich um Empfehlungen der Kommission für Anlagensicherheit (KAS). Es handelt sich nicht um rechtlich vorgeschriebene Abstände. Für den o. g. Betrieb ist ein Achtungsabstand von 500 m zugrunde zu legen. Achtungsabstände sind Abstandsempfehlungen unter Zugrundelegung definierter Szenarien jedoch ohne betriebliche Detailkenntnisse, die als Richtwerte zu verstehen sind. Der angemessene Abstand beruht hingegen auf Betriebskenntnissen und Informationen zu dem stofflichen Gefahrenpotential.

Lediglich der nördliche Teil des Plangebietes im Bereich der Kaiserstraße liegt knapp 500 m von dem Störfallbetrieb entfernt. Von dem Achtungsabstand ist somit nur der nordwestliche Eckbereich der geplanten Neubebauung betroffen. Der absolut überwiegende Teil der geplanten Neubebauung befindet sich außerhalb des Achtungsabstandes von 500 m, so dass es durch die Planung zu keiner relevanten weiteren Verdichtung der Wohnbebauung innerhalb des Achtungsabstandes kommt. Durch die Planung entsteht somit kein neues Wohngebiet im direkten Einwirkungsumfeld des Betriebsbereichs, sondern es werden lediglich in einem bereits vorhandenen Wohngebiet durch die Überplanung eines ehemaligen Gewerbestandorts im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen neue Wohngebäude errichten zu können. Da von diesen zudem nur der nordwestliche Eckbereich knapp innerhalb des Achtungsabstandes liegt, ist der Umfang der von dem Störfallbetrieb betroffenen Wohnbebauung im untergeordneten Bereich.

Im Hinblick auf den Störfallbetrieb und den Achtungsabstand ist zu berücksichtigen, dass sich innerhalb des Achtungsabstandes zwischen dem Störfallbetrieb an der Friedrichstraße und der neuen Wohnnutzung bereits jetzt eine hohe gewachsene Wohndichte befindet, so dass sich allein aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur eine bauliche Situation ergibt, die im Falle eines Störfalles ein deutliches Ausbreitungshindernis darstellt.

Aufgrund der aufgeführten Sachlage ist eine zusätzliche gutachterliche Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände auf Basis detaillierter Betriebskenntnisse nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

12. Altablagerungen / Altlasten

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann führt für das Plangebiet eine Eintragung auf. Diese liegt auf den Flurstücken 115, 119, 151/120, 210/120, 331, 353, 360 und 361 (Gemarkung Velbert, Flur 6) auf. Hierbei handelt es sich um die Altlast mit der Nummer 7289/5 Ve 1 bis 5 (36389/11 Ve). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird zur Sanierung dieser Altlast ein Sanierungsplan nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erstellt. Hierbei handelt es sich um ein Planwerk, welches zwischen dem Grundstückseigentümer als Sanierungspflichtigem und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann als zuständige Behörde, sämtliche die Sanierung betreffenden Fragen regelt. Dieser Sanierungsplan liegt derzeit als Entwurf vor und ist dem Begründungsentwurf beigelegt.

13. Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet zurzeit bebaut ist, ist es an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Inwiefern das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz ausreichend dimensioniert ist, wird im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens ermittelt.

Gemäß § 51a (1) LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Das Niederschlagswasser, das auf Grund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird ist gem. § 51a (3) LWG von dieser Verpflichtung ausgenommen.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig versiegelt und an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen, da die geplanten Gebäudekörper auf bereits heute versiegelten Flächen erfolgen. Der § 51a (1) des LWG kommt daher nicht zu Anwendung.

14. Natur – Landschaft – Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist bereits bebaut. Die Fläche ist aufgrund der bisherigen Nutzung nahezu vollständig versiegelt. Die Planung sieht eine städtebauliche Neuordnung der bislang gewerblich genutzten Bereiche für Wohngebäude vor. Eine Erhöhung der versiegelten Flächen bzw. der überbauten Flächen geht mit der Planung nicht einher.

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 NRW³)

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

³ <http://93.184.132.240/osirisweb/viewer/viewer.htm> (Zugang erforderlich)

Informationssystem im Internet unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start> abfragbar sind.

Das Plangebiet kann dem Lebensraumtyp "Gebäude" zugeordnet werden. Für diese Lebensraumtypen sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert Quadrant 3) drei Fledermausarten, sieben Vogelarten und zwei Amphibienarten 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 Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz in Nordrhein-Westfalen (LANUV) (Informationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung⁴), welches eine detailliertere Darstellung des Plangebietes und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

Aufgrund der Innenbereichslage in Velbert unterliegt die Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die städtische Umgebung und die bisherige Nutzung. 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 wurden mittels Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Velbert zur Verfügung zu stellen. Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder von erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten durch die Planung wurden nicht gegeben.

Zusätzlich wurde eine Untersuchung nach planungsrelevanten Arten – insbesondere Fledermäuse – durchgeführt, da im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung von Anwohnern Vermutungen auf das Vorhandensein von Fledermäusen im Plangebiet geäußert wurden. Diese Untersuchung (durchgeführt von F. Todt – Freischaffender Gutachter für den Fledermaus und Artenschutz im Juli 2016) ergab keinerlei Hinweise, dass sich Fledermäuse im Gebäude aufhalten oder sich jemals aufgehalten haben. Es wurden sämtliche Gebäudeteile untersucht. Gesucht wurden vor allem Kotspuren, Fraßspuren, tote oder lebende Tiere. Im und am Gebäude waren keine Quartiere für Fledermäuse erkennbar. Die durchgeführten Detecorbegehungen ergaben ebenfalls keine Erkenntnisse auf das Vorhandensein von Fledermäusen. Lediglich umherfliegende Fledermäuse in der ehemaligen Gartenanlage an der Kaiserstraße ergaben Erkenntnisse auf das Vorkommen von Fledermäusen im großräumigen Areal. Ein Fledermausquartier konnte somit weder im Bereich der aufstehenden Gebäude noch auf dem gesamten Areal ausgemacht werden.

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

⁴ http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC_Frame/portal.jsp (Zugriff am 17.11.2015, Zugang erforderlich)

15. 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.

16. Spielflächennachweis

Im Plangebiet wird keine öffentliche Spielfläche festgesetzt, da bereits im städtischen Umfeld des Plangebietes, z. B. im ca. 300 m entfernten Herminghauspark und im Bereich Friedrich-Ebert-Straße/Schloßstraße, ausreichend Spielflächen vorhanden sind.

17. Bodenordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Antrag und Initiative des Eigentümers der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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 Bauleitplanverfahrens Nr. 663.02 – Kaiser-Dürer-Poststraße - gem. § 13a BauGB wurde vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 01.09.2015 beraten und beschlossen. Am 30.09.2015 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 01.03.2016 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 04.04.2016 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 13.03.2017 in der Zeit vom 20.03.2017. bis 19.04.2017

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 15.03.2017 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 19.04.2017 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Amprion	08.03.2016	
(2)		23.03.2017	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)	23.03.2016	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-	09.03.2016	
(2)		17.03.2017	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr -		
(2)	(über Dez. 53)	12.04.2017	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung		
(2)	(über Dez. 53)	12.04.2017	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung - als koordinierendes Dezernat		31.03.2016
(2)			12.04.2017
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	14.03.2016	
(2)		23.03.2017	
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	03.03.2016	
(2)		15.03.2017	
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			
(1)	Deutsche Bahn AG- NL – Köln Liegenschaftsmanagement	02.03.2016	
(2)		15.03.2017	
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal		
(2)			
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -		
(2)		15.03.2017	
(1)	Erzbistum Köln		
(2)			
(1)	Essener Verkehrs -AG		
(2)			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt		
(2)			
(1)	Finanzamt Velbert		

(2)			
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	08.03.2016	
(2)		24.03.2017	
(1)	Industrie- und Handelskammer		10.03.2016
(2)		23.03.2017	
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		04.04.2016
(2)			13.04.2017
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	14.03.2016	
(2)		13.04.2017	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	21.03.2016	
(2)		20.03.2017	
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement		
(2)		16.03.2017	
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar		
(2)		21.04.2017	
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	Neuapostolische Kirche NRW		
(2)			
(1)	PLEdoc GmbH		
(2)		20.03.2017	
(1)	Regionalverband Ruhr		
(2)			
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V. / Handelsverband NRW-Rheinland		
(2)			
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG/ Lhoist		
(2)			
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	08.03.2016	
(2)		27.03.2017	
(1)	RWW	08.03.2016	
(2)		21.03.2017	
(1)	Spar und Bauverein eG Velbert		
(2)			
(1)	Stadt Essen		
(2)			
(1)	Stadt Hattingen		
(2)		27.03.2017	
(1)	Stadt Heiligenhaus		
(2)		18.04.2017	
(1)	Stadt Wuppertal	15.03.2016	

(2)		15.03.2017	
(1)	Stadt Wülfrath		
(2)			
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West)		
(2)			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		08.03.2016
(2)			16.03.2017
(1)	Thyssengas GmbH	02.03.2016	
(2)			
(1)	Unitymedia NRW GmbH	08.03.2016	
(2)		06.04.2017	
(1)	Versatel West Deutschland GmbH		
(2)			
(1)	Westnetz GmbH Dokumentation Dortmund	02.03.2016	
(2)	(zuständig innogy, RWE)	22.03.2017	
(1)	Westnetz GmbH Bereich Transportnetz Gas		
(2)	(zu 1, zu 2 über Westnetz Dokumentation)		
(1)	Westnetz GmbH Regionalzentrum Recklinghausen		
(2)			
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert		
(2)			
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	09.03.2016	
(2)		19.04.2017	

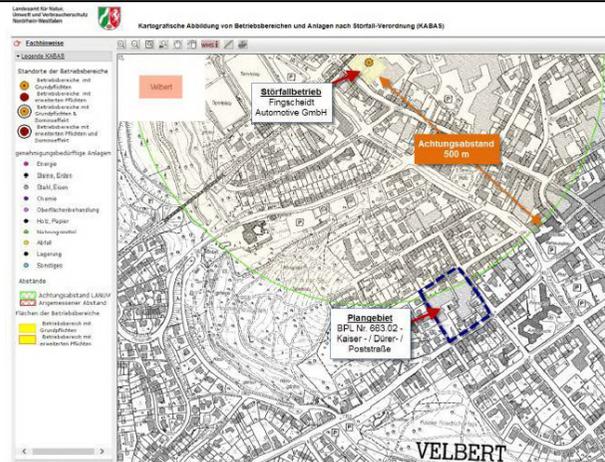
Die folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB. Zudem werden die getroffenen Abwägungsvorschläge aufgeführt.

(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stadtwerke Velbert	<p>vom: 08.03.2016</p> <p>Die Stadtwerke Velbert nehmen wie folgt Stellung: „Derzeit wird die Stromversorgung für diesen Bereich über die Transformatorenstation der ehemaligen Firma Oberholz sichergestellt. Da sich diese Station in den alten Gebäudeteilen befindet, wird ein Rückbau im Zuge der Abrissarbeiten erforderlich werden. Da nach der Entfernung der Transformatorenstation im gesamten Bereich Post-, Kaiser- und Dürerstraße eine nur noch sehr eingeschränkte Stromversorgung vorhanden ist, bitten wir um frühzeitige Beteiligung, da hier neue Stromversorgungsnetze geplant werden müssen. Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt heute über die Hausanschlüsse der Kaiser- und Poststraße. Diese müssen vor Abbruch der bestehenden Gebäude ebenfalls zurückgebaut werden. Die neue Versorgung ist dann nur von der Kaiser- und Poststraße möglich. Wir weisen darauf hin, dass im Bereich der zu errichtenden Leitungstrasse eine Bebauung und Bepflanzung unzulässig ist und ein Bereich in der öffentlichen Fläche mit ausreichendem Abstand zur Privatgrundstücken und den erforderlichen Entsorgungsleitungen zur Verfügung stehen muss. Sollten hier Baustandorte geplant sein, so sind diese im entsprechenden Abstand und in Abhängigkeit der zukünftigen Kronenbereite von unseren Leitungsanlagen entfernt zu pflanzen. Diese Maßnahme ist erforderlich, damit der Zugang zu unseren Leitungen zukünftig gewährleistet ist. Weitere Einwände und Anregungen im Hinblick auf unsere Belange haben wir nicht vorzutragen. In Bezug auf § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches haben wir keine weiteren</p>	<p>Der geschilderte Sachverhalt betrifft den Planvollzug und ist somit innerhalb des Planvollzugs zu regeln. Die Stellungnahme wurde dem Eigentümer zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>

	Anregungen vorzutragen.“	
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stadtwerke Velbert	vom: 16.03.2017 In der Stellungnahme wird auf das Schreiben vom 08.03.2016 (aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung) verwiesen. Weitere Anmerkungen werden nicht vorgetragen.	Der im Schreiben vom 08.03.2016 geschilderte Sachverhalt betrifft den Planvollzug und ist somit innerhalb des Planvollzugs zu regeln. Die Stellungnahme wurde dem Eigentümer zur Verfügung gestellt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Düsseldorf	vom: 10.03.2016 Die Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf (IHK) nimmt in ihrem Schreiben wie folgt Stellung: „Das geplante Wohngebiet wird direkt an den gewerblichen Bestand westlich der Dürerstraße heranrücken. Im Sinne einer langfristigen Konfliktvermeidung ist daher die aktuelle Immissionssituation zu analysieren und durch ein Immissionsgutachten zu klären. Im Falle einer Konfliktsituation ist hierauf bauleitplanerisch TA-lärmkonform zu reagieren.“	Zur Beurteilung der Gewerbelärmsituation wurde auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann und der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Stücker: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 663:02 Kaiser-/ Dürer-/ Poststraße der Stadt Velbert“ vom 14.09.2016) erstellt. Diese Untersuchung führt den Nachweis, dass von dem vorhandenen Gewerbebetrieb (Gebrauchsgüterkaufhaus) keine relevanten Lärmemissionen für das Plangebiet ausgehen und dass die heranrückende Wohnbebauung des Plangebietes für die vorhandene gewerbliche Nutzung (Gebrauchsgüterkaufhaus) keine emissionsrelevante Beeinträchtigung bedeutet. Die schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Der Stellungnahme der IHK wurde somit gefolgt.
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf	-----	-----

(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bezirksregierung Düsseldorf	Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie uns beteiligt und um Stellungnahme gebeten.	
	Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	---
	Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	---
	Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	---
	Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- und Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum des Landes oder Bundes stehen. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich – falls nicht bereits geschehen - den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.	---
Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	---	

	<p>Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme: In dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 663.02 – Kaiser- / Dürer- / Poststraße ist es vorgesehen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen, um ein Wohngebiet mit ergänzenden Nutzungen zu entwickeln. Der o.g. Planbereich befindet sich gemäß den vorliegenden KABAS Informationen (Kartografische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfall-Verordnung) teilweise innerhalb des Achtungsabstandes von einem Betriebsbereich nach der Störfall-Verordnung -12. BImSchV. Es handelt sich dabei um die Fingerscheidt Automotive GmbH, Friedrichstraße, Velbert. Der Achtungsabstand ist gemäß KABAS auf 500 m um den Betriebsbereich festgelegt. Die folgende Abbildung veranschaulicht den Sachverhalt:</p>	<p>---</p> <p>Zu den vorgetragenen Belangen des Immissionsschutzes (Dez. 53):</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme des Dezernats 53 der Bezirksregierung Düsseldorf wurde die Begründung wie folgt ergänzt:</p> <p>„Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein kleiner Teilbereich im Norden des Plangebietes innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes im Gewerbepark Unterstadt an der Friedrichstraße befindet (Automotive Fingscheidt GmbH, Friedrichstraße Ecke Bismarkstraße). Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen Betrieb aus dem Bereich der Chromgalvanik. Als wesentlicher Stoff, der im Brandfall eventuell freigesetzt werden könnte, ist lediglich Chromsäure zu nennen.</p> <p>Das europarechtliche Konzept des „land-use-planning“ in Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie regelt den Umgang mit derartigen Betriebsbereichen bzw. Störfallbetrieben. Ziel des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie ist es, die Auswirkungen von sogenannten „Dennoch-Störfällen“, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch den passiv-planerischen-Gefahrstoffschutz, also die Wahrung angemessener Abstände, so gering wie möglich zu halten. Um eine Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung zu vermeiden werden Achtungsabstände und angemessene Abstände gebildet. Bei den sogenannten Achtungsabständen handelt es sich um Empfehlungen der Kommission für Anlagensicherheit (KAS). Es handelt sich nicht um rechtlich vorgeschriebene Abstände. Für den o. g. Betrieb ist ein Achtungsabstand von 500 m zugrunde zu legen. Achtungsabstände sind Abstandsempfehlungen unter Zugrundelegung definierter Szenarien jedoch ohne betriebliche Detailkenntnisse, die als Richtwerte zu verstehen sind. Der angemessene Abstand beruht hingegen auf Betriebskenntnissen und Informationen zu dem</p>
--	--	--



Der Achtungsabstand des Störfallbetriebs ist auf der Abbildung mit einem grünen Kreis dargestellt. Das Plangebiet ist blau umrandet.

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG - Seveso-II-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Hinweis: Am 01.06.2015 wurde die in § 50 BImSchG genannte Richtlinie 96/82/EG – die Seveso-II-Richtlinie durch die Richtlinie 2012/18/EU – die sogenannte Seveso-

stofflichen Gefahrenpotential.

Nur der nördliche Teil des Plangebietes im Bereich der Kaiserstraße liegt knapp 500 m von dem Störfallbetrieb entfernt. Von dem Achtungsabstand ist somit nur der nordwestliche Eckbereich der geplanten Neubebauung betroffen. Der absolut überwiegende Teil der geplanten Neubebauung befindet sich außerhalb des Achtungsabstandes von 500 m, so dass es durch die Planung zu keiner relevanten weiteren Verdichtung der Wohnbebauung innerhalb des Achtungsabstandes kommt. Durch die Planung entsteht somit kein neues Wohngebiet im direkten Einwirkungsumfeld des Betriebsbereichs, sondern es werden lediglich in einem bereits vorhandenen Wohngebiet durch die Überplanung eines ehemaligen Gewerbestandorts im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen hier neue Wohngebäude errichten zu können. Da von diesen zudem nur der der nordwestliche Eckbereich knapp innerhalb des Achtungsabstandes liegt, ist der Umfang der betroffenen Wohnbebauung im untergeordneten Bereich.

Im Hinblick auf den Störfallbetrieb und den Achtungsabstand ist zu berücksichtigen, dass sich innerhalb des Achtungsabstandes zwischen dem Störfallbetrieb an der Friedrichstraße und der neuen Wohnnutzung bereits jetzt eine hohe gewachsene Wohndichte befindet, so dass sich allein aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur eine bauliche Situation ergibt, die im Falle eines Störfalles ein deutliches Ausbreitungshindernis darstellt.

Aufgrund der aufgeführten Sachlage ist eine zusätzliche gutachterliche Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände auf Basis detaillierter Betriebskenntnisse nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.“

Somit wird in der Begründung auf den Störfallbetrieb und den Achtungsabstand hingewiesen. Eine zusätzliche gutachterliche Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände auf Basis detaillierter Betriebskenntnisse wird nicht als erforderlich angesehen.

	<p>III-Richtlinie abgelöst. Die neue Seveso-III Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) zur Beherrschung von Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen ist vom 4. Juli 2012 und wurde im Amtsblatt der Europäischen Union am 24.07.2012 veröffentlicht. Da bislang die Seveso-III-Richtlinie nicht in das nationale Recht eingepflegt wurde (Anpassung der 12. BImSchV – z. Z. liegt nur ein Referentenentwurf vor) hat die Seveso-III-Richtlinie ab dem Datum der Ungültigkeit der Seveso-II-Richtlinie unmittelbaren Anwendungscharakter. Die Seveso-III-Richtlinie enthält sowohl Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen als auch Vorgaben für die „Hauptüberwachung der Ansiedlung“.</p> <p>Das europarechtliche Konzept des „land-use planning“ ist in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie geregelt. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie hat das Ziel, die Auswirkung von sogenannten Dennoch-Störfällen, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch die Wahrung angemessener Sicherheitsabstände so gering wie möglich zu halten („passiv-planerischer Gefahrstoffschutz“). Dieses Ziel soll erreicht werden, indem zwischen Seveso Betrieben (Betriebsbereichen nach der 12. BImSchV) einerseits und den oben aufgeführten schutzbedürftigen Bereichen und Nutzungen andererseits ein „angemessener Sicherheitsabstand“ eingehalten wird. Befinden sich keine schutzbedürftigen Gebiete/Nutzungen innerhalb der Grenzen der Abstandempfehlungen, kann davon ausgegangen werden, dass mit planungsrechtlichen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich zu begrenzen und dem planerischen Schutzziel des § 50 Satz 1 BIm-</p> <p>SchG in dem Punkt entsprochen wird.</p> <p>Sind jedoch die Abstände des Betriebsbereichs zu schutzbedürftigen Gebieten / Nutzungen kleiner als die Achtungsabstände, so empfiehlt sich – auch im Hinblick</p>	
--	--	--

	<p>auf zukünftige Planvorhaben - die Ermittlung eines angemessenen Sicherheitsabstands durch ein Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen.</p> <p>An dieser Stelle wird nochmal kurz auf die Begrifflichkeiten „Achtungsabstand“ und „angemessener Sicherheitsabstand“ eingegangen. Bei der Ermittlung von Achtungsabständen werden unter Zugrundelegung definierter Szenarien jedoch ohne betriebliche Detailkenntnisse die Abstandempfehlungen zwischen Betriebsbereich und schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Sie basieren bei typisierender Betrachtung auf einem deterministischen Ansatz, der im Einklang mit dem in Deutschland praktizierten Störfallrecht steht und sind als Richtwerte zu verstehen.</p> <p>Die Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände erfolgt auf Basis detaillierter Betriebskenntnisse. Das von einem Betriebsbereich ausgehende stoffliche Gefahrenpotential ist bekannt und beurteilbar. Die Abstandsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung getroffener Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen bzw. zur Begrenzung von Störfallfolgen.</p> <p>Im vorliegenden Sachverhalt stellen die Ziele des Planvorhabens, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln sowie ergänzende Nutzungen, wie z. B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften etc. (Öffentliche Nutzungen), zuzulassen, schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetzes dar. Es wird daher empfohlen, im ersten Schritt eine gutachterliche Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände durch eine nach § 29b BImSchG bekanntgegebene Stelle durchführen zu lassen, um die „Störfallthematik – Überwachung der Ansiedlung“ sachgerecht abuarbeiten.</p> <p>Im Hinblick auf den passiv planerischen Störfallschutz ist das vorgestellte Planvorhaben unbedenklich, wenn die gutachterliche Betrachtung ergibt, dass sich der</p>	
--	---	--

	Planbereich außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands befindet. Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	---
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bezirksregierung Düsseldorf	vom 12.04.2017 In der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 12.04.2017 verweist das Dezernat 53 (Immissionsschutz) auf die Stellungnahme vom 31.03.2016 (aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung) und empfiehlt weiterhin eine gutachterliche Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände durchführen zu lassen.	Da in der Stellungnahme vom 12.04.2017 auf die Stellungnahme aus der aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung verwiesen wird und weiterhin empfohlen wird eine gutachterliche Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände durchführen zu lassen, kann an dieser Stelle auf die voranstehende Prüfung und Abwägung der Stellungnahme vom 31.03.2016 verweisen werden. Der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf kann somit dahingehend gefolgt werden, dass die Begründung explizit auf den Störfallbetrieb und den Achtungsabstand eingeht. Eine zusätzliche und darüber hinaus gehende gutachterliche Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände auf Basis detaillierter Betriebskenntnisse wird jedoch als nicht erforderlich angesehen, so dass der Stellungnahme diesbezüglich nicht gefolgt wird.
(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Kreis Mettmann	vom 04.04.2016: <u>Untere Wasserbehörde</u> Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken. <u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn die Verträglichkeit der heranrückenden	--- <u>Zur Unteren Immissionsschutzbehörde:</u> Zur Beurteilung der Gewerbelärmsituation wurde auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann und der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf eine schalltechnische

	<p>Wohnbebauung in Bezug auf den Lärm mit den sich auf angrenzenden Grundstücken befindlichen gewerblichen Nutzungen (z.B. alternatives Warenhaus mit Stellplatzanlage) gutachterlich nachgewiesen wird.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p><u>Altlasten</u> Auf die bestehende Altlastenfläche wird in der Begründung hingewiesen. Bedingt durch eine zwischenzeitliche Umnummerierung ist aus der 7289/5 Ve die 36389/11 Ve geworden. Weitere Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p><u>Kreisgesundheitsamt:</u> Im o.g. Plangebiet ist vorgesehen neue Wohnbebauung auf einem ehemaligen Betriebsgelände zwischen der Kaiserstr. Und der Poststraße zu errichten. Laut den Ausführungen unter Punkt 10 „Immissionen“ der Hinweise zur Planung besteht vom Straßenverkehr der Poststraße eine Lärmbelastung für Teilbereiche des Plangebietes. Auf Grundlage von aktuellen Auswertungen der Umlaufzahlen der auf der Poststraße befindlichen Lichtsignalanlagen durch die Stadt Velbert wurde ein DTV von ca. 7.600 Kfz/d ermittelt, der zur Abschätzung der Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 von der Stadt Velbert herangezogen worden ist. Demnach werden in einem Abstand von 11 m zwischen geplanter Wohnbebauung und Straßenmitte der Poststraße Beurteilungspegel tags von ca. 67,3 dB(A) und nachts von 57 dB(A) ermittelt. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 für WA-Gebiete werden hierbei um ca. 12,3 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts erheblich überschritten. An dem entlang der Poststraße geplanten Gebäude sind daher gesunde Wohnverhältnisse nur sehr eingeschränkt gegeben. Im Plan wurden passive Schallschutzmaßnahmen</p>	<p>Untersuchung (Ingenieurbüro Stücker: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 663:02 Kaiser-/ Dürer-/ Poststraße der Stadt Velbert“ vom 14.09.2016) erstellt. Diese Untersuchung führt den Nachweis, dass von dem vorhandenen Gewerbebetrieb (Gebrauchtwarenkaufhaus) keine relevanten Lärmemissionen für das Plangebiet ausgehen und dass die heranrückende Wohnbebauung des Plangebietes für die vorhandene gewerbliche Nutzung (Gebrauchtwarenkaufhaus) keine emissionsrelevante Beeinträchtigung bedeutet. Die schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.</p> <p>Der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde somit gefolgt.</p> <p><u>Zum Kreisgesundheitsamt:</u> Aufgrund der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wurde das Kapitel 10 „Immissionen“ überarbeitet. Zum einen wurde der Abstand zwischen geplanter Bebauung und Straßenmitte der Poststraße neu ermittelt und angepasst. Zum anderen wurde ein 2 dB Zuschlag aufgrund der in einem Abstand von weniger als 100 m zum Immissionsort entfernten Lichtsignalanlage berücksichtigt. Dadurch haben sich die Beurteilungspegel und die maßgeblichen Außenlärmpegel verändert, so dass sich die festgesetzten Lärmpegelbereiche im Bereich der Poststraße (von Lärmpegelbereich IV auf V) verändert haben.</p> <p>Der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wurde somit gefolgt.</p>
--	--	--

	<p>zeichnerisch und textlich in Form von erforderlichen Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 festgesetzt, wobei als maximal erforderlicher Lärmpegelbereich der LPB IV ermittelt wurde.</p> <p>Aufgrund eigener Abschätzungen mittels der DIN 18005, Bild A.1 muss aber bei dem von der Stadt angegebenen DTV von einem höheren Beurteilungspegel tags als den o.g. 67,3 dB(A) ausgegangen werde. Hintergrund für diese Abschätzung sind folgende Annahmen:</p> <p>Laut DIN 18005, Bild A.1 ist als Abstand die Entfernung zwischen Immissionsort und Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens zu wählen, dies sind im o.g. Plan deutlich weniger als 11 m (abgeschätzt ca. 7 m).</p> <p>Weiterhin ist für eine Lichtsignalanlage, die in einem Abstand von weniger als 100 m zum Immissionsort gelegen ist, ein Zuschlag von 2 dB zu berücksichtigen.</p> <p>Die Beurteilungspegel sind aufzurunden und dann um 3 dB(A) zu addieren, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln.</p> <p>Die o.g. Aspekte führen dazu, dass zumindest an der unmittelbar zur Poststraße gelegenen Gebäudefassade ein Lärmpegelbereich von V anstelle von IV zum Tragen kommt. Es wird empfohlen diesen Umstand noch einmal zu überprüfen und die Festsetzungen im Plan sowie die Angaben in den Hinweisen zur Planung zu korrigieren. In diesem Zusammenhang wird auch empfohlen die textliche Festsetzung über die Notwendigkeit von schallgedämmten, evtl. fensterunabhängigen Lüftungsanlagen sowohl auf die Bereiche mit LPB IV als auch mit LPB V zu beziehen.</p> <p><u>Untere Landschaftsbehörde</u> Landschaftsplan: 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 nicht erforderlich.</p>	---
--	---	-----

	<p><u>Umweltprüfung/Eingriffsregelung:</u> Der Bebauungsplan wird auf der 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><u>Artenschutz:</u> Es sind aufgrund des vorhandenen Artenspektrums keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 663.02 eine Wohnbaufläche dar. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 663.02 – Kaiserstraße, Dürerstraße, Poststraße – als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.</p>	<p>---</p>
<p>Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)</p>		
<p>Behörde / TÖB</p>	<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Kreis Mettmann</p>	<p>vom 13.04.2017</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u> Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Mit dem Bebauungsplan 663.02 soll die zukünftige Wohnnutzung eines ehemaligen gewerblich genutzten Firmengeländes ermöglicht werden. Da die geplante Wohnnutzung an eine verbleibende gewerbliche Nutzung heranrückt, wurde eine Schalltechnische Untersuchung</p>	<p>-----</p> <p>-----</p>

	<p>(Ingenieurbüro Stöcker, Bericht Nr. 63 16 03 vom 14.09.2016) durchgeführt, um die Verträglichkeit dieser gewerblichen Nutzung (u.a. Gebrauchtwarenkaufhaus) mit der heranrückenden Wohnbebauung nachzuweisen.</p> <p>Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Hinweis: Für jede zukünftige gewerbliche Veränderung werden die Anforderung an den Immissionsschutz aufgrund der dann fast vollständigen Umgebung des Gewerbegebietes mit Wohnbebauung immer höher bzw. die Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung werden immer geringer. 2. Hinweis: Der in o. g. Untersuchung genannte MP (S. 6, Nr. 3.5) ist in dem Übersichtsplan in Anhang 1 nach wie vor nicht eingezeichnet. <p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Allgemeiner Bodenschutz Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Altlasten Auf die bestehende Altlastenfläche wird in der Begründung hingewiesen. Bedingt durch eine zwischenzeitliche Umnummerierung ist aus der 7289/5 Ve die 36389/11 Ve geworden. Weitere Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p><u>Kreisgesundheitsamt:</u> Es bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Anregungen.</p> <p>Hingewiesen wird lediglich darauf, dass unter dem Punkt 11</p>	<p>-----</p> <p>Der Hinweis des Kreisgesundheitsamtes wurde geprüft und in die Begründung eingearbeitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Schallschutz (Festsetzung von Lärmpegelbereichen) sind von den 2 dB(A) höheren Werten nicht betroffen, so dass es keiner</p>
--	--	--

	<p>„Immission“ – „Verkehrslärm“ die Angabe zur Höhe der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes nicht 14 dB(A) tags und nachts sondern 16 dB(A) tags / nachts beträgt.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Änderung des Bebauungsplans bedarf.</p> <p>----</p>

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 29.02.2016 2016 im Amtsblatt der Stadt Velbert am 10.03.2016 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:

„Da keine weiteren Anregungen oder Fragen zum obigen Satzungsverfahren geäußert werden, erläutern der Vorsitzende und Herr Leißner die Planungen zum

Bebauungsplan Nr. 663.02 – Kaiser- / Dürer- / Poststraße – .

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 663.02 – Kaiser-/ Dürer-/ Poststraße – wird das Ziel verfolgt, die bislang gewerblich genutzte Fläche für eine Wohnbebauung zu nutzen. Hierfür sollen im Bereich der Kaiserstraße sowie im Bereich der Poststraße straßenbegleitende Wohngebäude entstehen. Diese sollen im Blockinnenbereich durch weitere Baukörper ergänzt werden, wobei deren Lage im Plangebiet vorerst nur exemplarisch dargestellt wurde. Die überbaubaren Flächen entlang der Straßen hingegen werden vermutlich auch im endgültigen Plan an diesen Stellen positioniert werden. Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen soll die Fläche eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung erfahren.

Einige Anwesende interessieren sich für Wohnungen in den geplanten Gebäuden und erkundigen sich nach den Eigentümern, bzw. Investoren. Sie werden darüber informiert, dass Eigentümerdaten von Grundstücken in Deutschland geschützt sind und nicht weitergegeben werden dürfen. Es bestehe jedoch die Möglichkeit, weiterführende Informationen z. B. den Bauschildern zu entnehmen oder sich bei örtlichen Immobilienmaklern vormerken zu lassen.

Ein Anwesender, der Eigentümer eines dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstückes ist, befürchtet während der Bauphase eine verstärkte Zunahme von Lärm, Baustaub etc. und eventuell daraus resultierende Mietminderungen seine Mieter.

Die Eigentümerin eines direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes weist auf mögliche Altlasten, vor Allem im mittleren und südwestlichen Teil des Plangebietes hin. Herr Leißner berichtet, dass für das Vorhaben ein spezieller Sanierungsplan nach Bundes-Bodenschutzgesetz erstellt wird und es sich hierbei um ein Planwerk handelt, welches zwischen dem Grundstückseigentümer als Sanierungspflichtigem und der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann als zuständige Behörde, sämtliche die Altlastensanierung betreffenden Fragen regelt. Er nimmt diesen Hinweis dankend auf, um ihn an die Gutachter weiterzuleiten.

Ein Anwesender erkundigt sich nach vorgesehenen Stellplätzen im Plangebiet. Herr Leißner erklärt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze durch den Bauherren auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Die konkrete Lage der Stellplätze ist jedoch bislang nicht abschließend geklärt. Aber aufgrund der Topografie würde es sich anbieten, eine von der Postraße her anzufahrende Tiefgarage anzulegen, was auch der derzeitigen Planung des Bauherren entspricht.

Ein Anwesender, der im direkten Umfeld des Plangebietes wohnt berichtet, dass im Plangebiet im Bereich der Hallen Fledermäuse vorhanden seien. Dies solle im weiteren Verfahren geprüft werden.

Nachdem zu diesem Planvorhaben keine weiteren Stellungnahmen abgegeben werden, leitet der Vorsitzende zum

Bebauungsplangebiet Nr. 842 – Robert-Koch-Straße – über.“

Nach der Durchführung der Unterrichtung und Erörterung ging keine Stellungnahme ein.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 13.03.2017 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 20.03.2017 bis 19.04.2017 informiert.

In dieser Zeit gingen keine privaten Anregungen ein.

Velbert, 24.07.2017

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
Im Auftrag.

gez.
(Möller)
Abteilung 3.1 / Planungsamt