

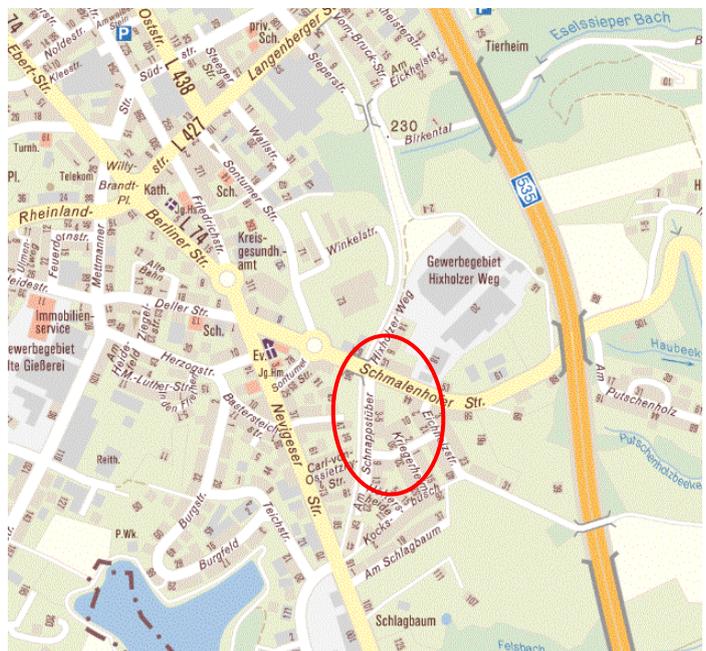


STADT VELBERT

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

**zum Bebauungsplanentwurf Nr. 745.01
- Am Schnappstüber -**



August 2017

Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der Planung	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Geltungsbereich.....	4
3.	Bestehendes Planungsrecht	4
4.	Informelle Planungen	5
4.1	Handlungskonzept Wohnen	5
5.	Bestand	6
6.	Ziel und Zweck der Planung.....	7
7.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
8.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
9.	Stellplätze	8
10.	Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauONW	8
11.	Erschließung.....	8
12.	Immissionen	9
11.1.	Gewerbelärm	9
11.2	Verkehrslärm.....	9
13.	Altablagerungen.....	10
14.	Natur und Landschaft.....	12
15.	Ver- und Entsorgung.....	12
16.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	12
17.	Spielflächen	12
17.	Bodenordnung	13
18.	Kosten	13
II.	Umweltbericht	13
III.	Beteiligungsverfahren	13
1.	Aufstellung des Planverfahrens	13
2.	Beteiligung der Behörden	13
2.1	Frühzeitige Beteiligung.....	13
2.2	Beteiligung zum Planentwurf.....	13
2.3	Zusammenfassung der Stellungnahmen	16
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	18
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	18
3.2	Auslegung des Planentwurfs.....	19
3.3	Zusammenfassung der Stellungnahmen	19

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Zwischen Schmalenhofer Straße und der Straße Am Schnappstüber befindet sich das Areal eines ehemaligen Autohauses. Durch die Verlagerung des Autohauses kann das Grundstück mit einer Größe von ca. 9.500 qm einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Eigentümer möchte die Fläche nun mit einem Investor als Wohnbaufläche entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Eine Weiterentwicklung als gewerbliche Fläche ist an dieser Stelle problematisch. Produzierendes Gewerbe ist aufgrund des Immissionsschutzes der dort unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung kaum möglich. Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen können dort nicht zugelassen werden und sind mit den Sonderstandorten an der Sontumer Straße auch ausreichend vorhanden.

Im Kontext der Wohnbebauung der Umgebung soll auf der Fläche ein kleinteiligeres Wohngebiet entwickelt werden. Hierdurch sollen die Voraussetzungen für den Erwerb von bezahlbarem Wohneigentum von breiten Bevölkerungsschichten geschaffen werden.

Durch die Umnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Grundstückes in eine Wohnbaufläche in zentraler Lage der Stadt Velbert wird zudem dem städtebaulichen Grundsatz der nachhaltigen Innenentwicklung entsprochen. Dadurch kann die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen am Stadtrand verringert, die vorhandene technische und soziale Infrastruktur besser ausgelastet sowie Wohnraum in der Stadt geschaffen werden.

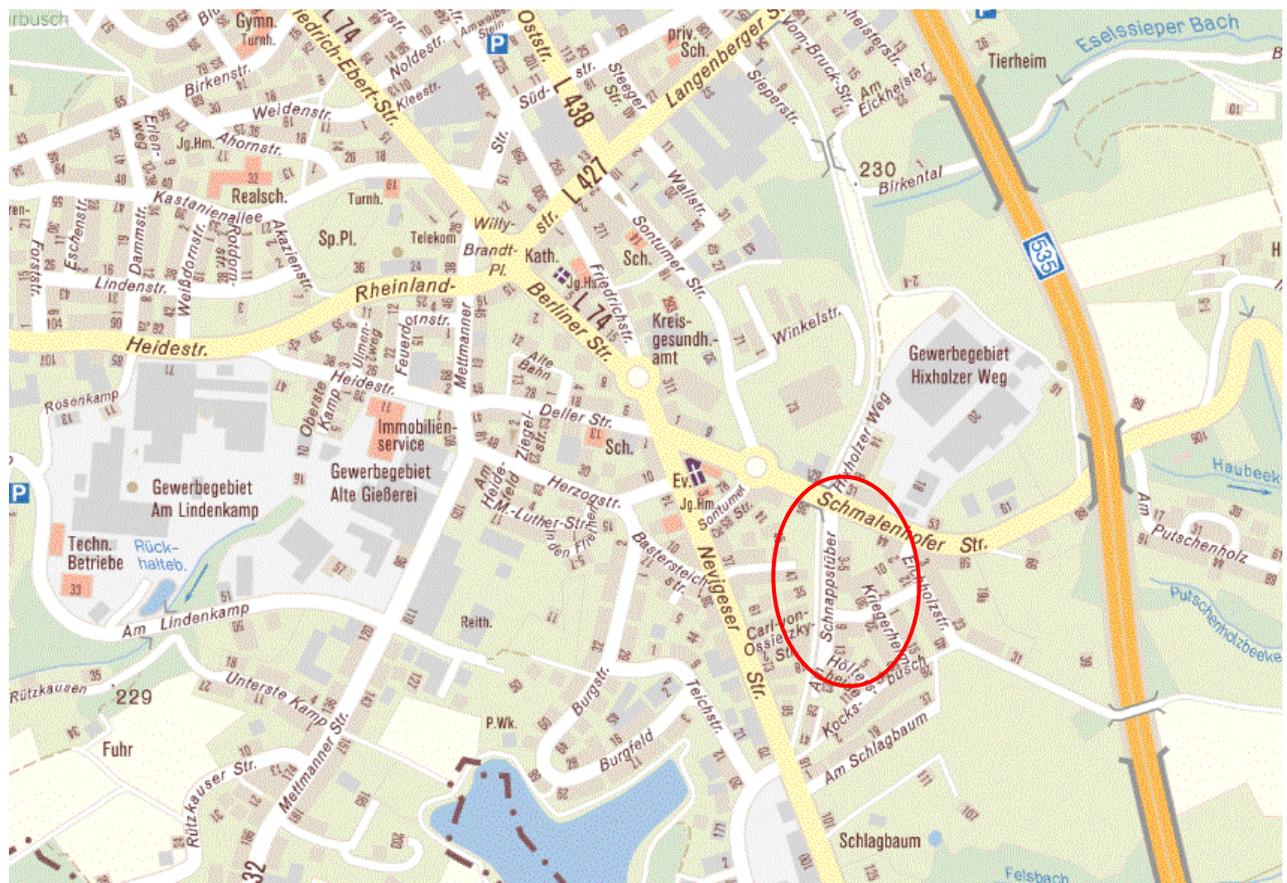


Abb. 1: Auszug aus der Stadtkarte (Quelle: Geoportal Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt)

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet in der Gemarkung Velbert, Flur 31, befindet sich südlich der Schmalenhofer Straße und wird begrenzt durch

- die Schmalenhofer Straße im Norden,
- die östlichen Grenzen der Flurstücke 325 und 353,
- die Straße Kriegerheim im Süden und
- den Panoramaradweg Niederbergbahn, Flurstück 354, im Westen.

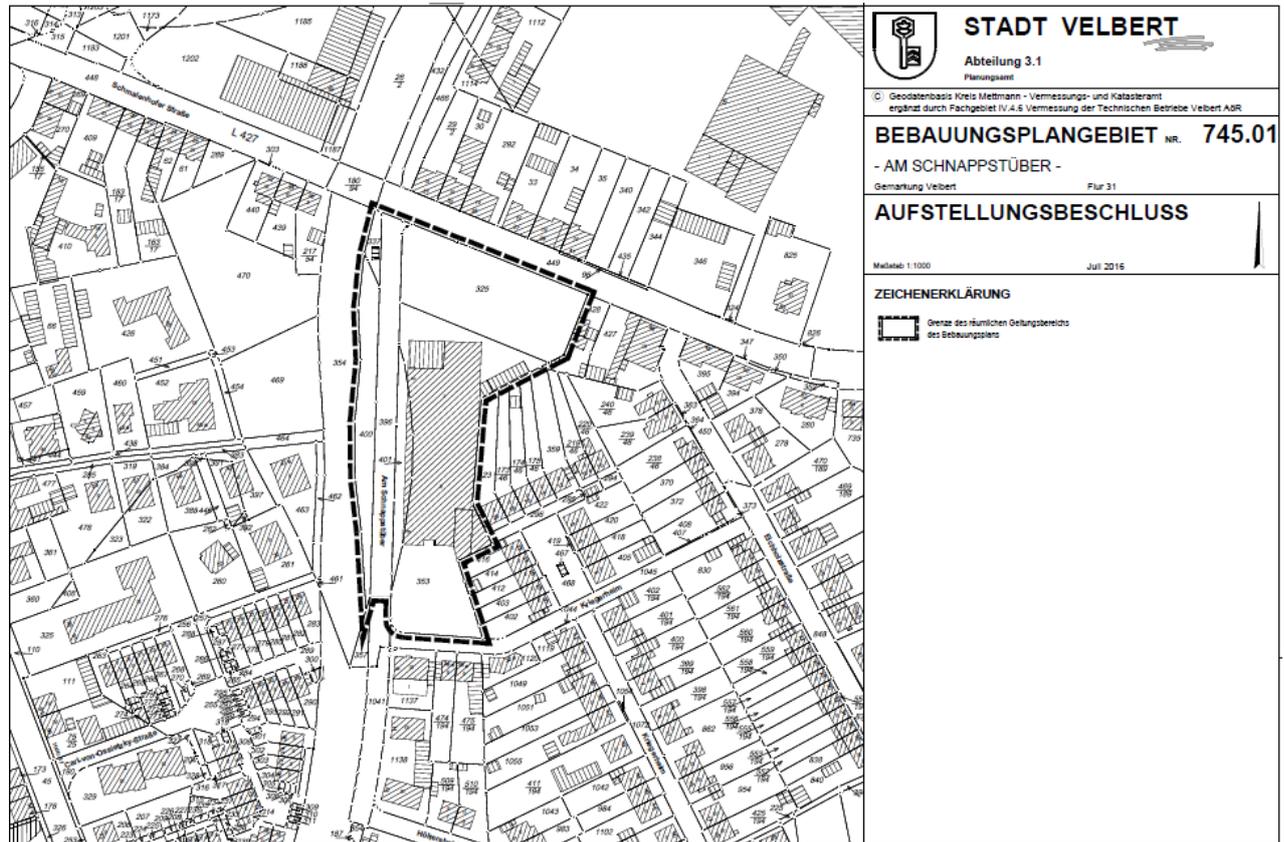


Abb.2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan stellt die Fläche als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

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 Wohnbauflächen dar. Die geplante Entwicklung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

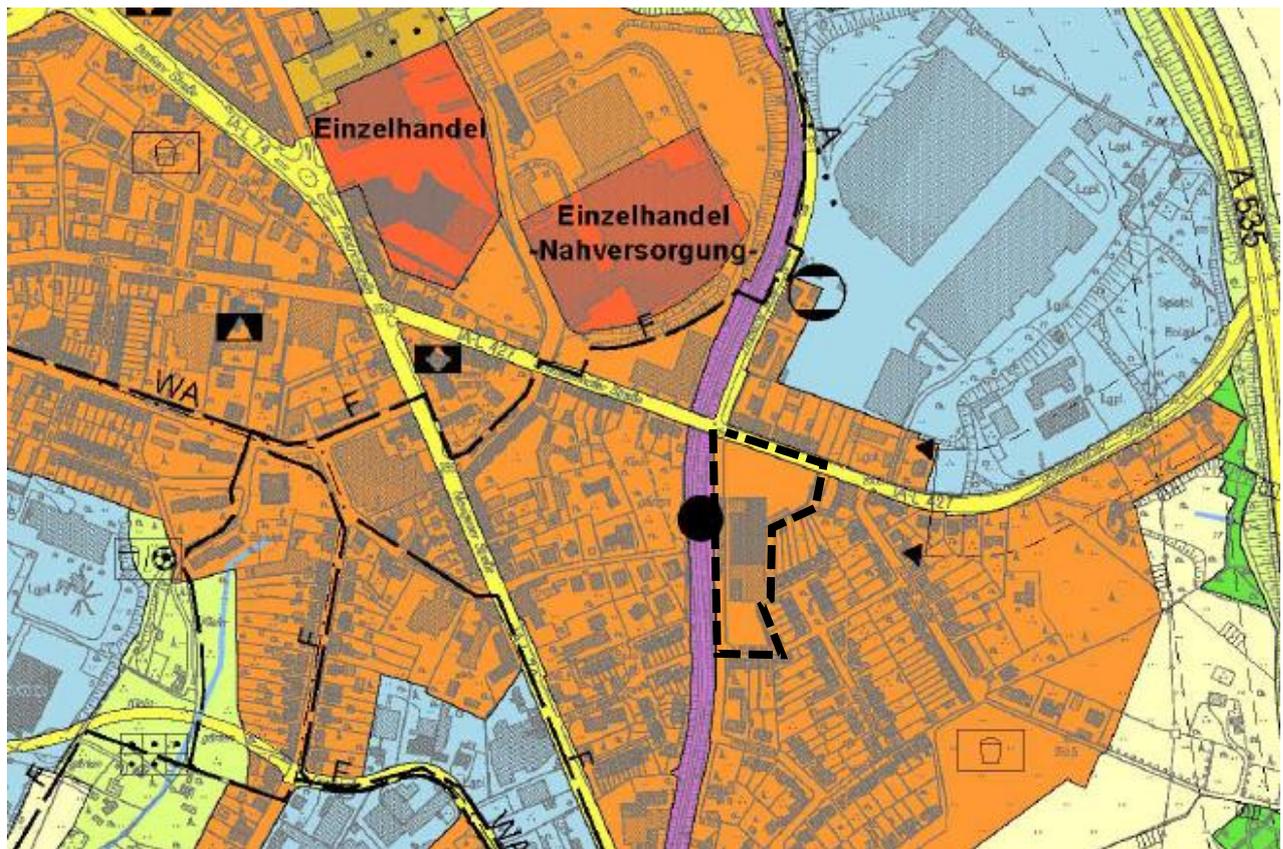


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 745.01

4. Informelle Planungen

4.1 Handlungskonzept Wohnen

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 Wohnungsmarktteuren 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.

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

Die Nähe zur Innenstadt und somit zu allen infrastrukturellen Einrichtungen bietet gute Standortfaktoren für ältere Menschen aber auch für junge Familien mit Kindern. Innerhalb des Plangebietes können beispielsweise im Eigenheimsegment ca. 40 Wohneinheiten realisiert werden.

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

5. Bestand

Die Fläche im Plangebiet wurde bisher durch ein Autohaus mit Werkstatt und befestigten Stellflächen genutzt und ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Südlich der Schmalenhofer Straße befinden sich angrenzend nur Wohnhäuser. Der gesamte angrenzende Bereich südlich der Schmalenhofer Straße (Kriegerheim, Eichholzstraße, Höltersheide, Koksbusch) ist durch Wohnbebauung geprägt, die überwiegend aus Einfamilienhäusern in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise besteht. Teilweise befinden sich dort auch kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Bebauung ist im Bestand zwei- bis dreigeschossig, überwiegend mit Satteldächern.

Nördlich der Schmalenhofer Straße befindet sich straßenbegleitend Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen.



Abb. 4: Luftbild mit Blick aus Nordosten, Quelle: Hans Blossey (C) 2012 foto@luftbild-blossey.de

6. Ziel und Zweck der Planung



Abb. 5: Bebauungskonzept der Deutschen Reihenhäuser AG

Im Kontext der Wohnbebauung der Umgebung soll auf der Fläche ein kleinteiligeres Wohngebiet entwickelt werden. Hierdurch sollen die Voraussetzungen für den Erwerb von bezahlbarem Wohneigentum von breiten Bevölkerungsschichten geschaffen werden.

Geplant ist eine Bebauung mit ca. 40 Reihenhäusern in offener Bauweise mit Häuserzeilen von 3 bis 6 Häusern. Die Häuser sollen mit Satteldach und 2 Vollgeschossen mit ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden.

Eine Durchgrünung des Plangebietes soll durch die Einfriedung mit Hecken und die Anpflanzung von Bäumen sichergestellt werden. Zur Schmalenhofer Straße ist aufgrund ihrer stärkeren Frequentierung ein vorgelagerter Grünstreifen mit Baumanpflanzungen in Form einer Halballee vorgesehen. Insbesondere zur Schmalenhofer Straße wird somit durch das Vorhaben der Straßenraum gefasst und aufgewertet.

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 weniger als 20.000 m² beträgt.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Gebietsfestsetzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Dadurch besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass auch Nutzungen, die mit dem Wohnen verträglich sind, dort etabliert werden können.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese Einrichtungen durch ihre üblichen Inanspruchnahme von Flächen und induzierten Verkehre den städtebaulichen Rahmen des Wohngebietes sprengen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen Zahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt und orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der BauNVO. Zulässig sind zwei Vollgeschosse, entsprechend wird die GFZ mit 0,8 festgesetzt.

8. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei sie jeweils eine maximale Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Des Weiteren werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und gliedern das Gebiet in neun Baufelder.

9. Stellplätze

Für die Stellplätze ist einerseits die Fläche westlich der Straße Am Schnappstüber vorgesehen, die bereits für das Autohaus als Stellplatzanlage genutzt wurde. Zusätzlich ist eine kleinere Stellplatzanlage auf der östlichen Seite der Straße Am Schnappstüber geplant. Auf diese Weise können mehr als die erforderlichen 40 Stellplätze errichtet werden und die eigentliche Wohnanlage kann hierdurch autofrei gehalten werden.

10. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauONW

Um eine gestalterische Einheit von Reihen- und Doppelhäusern sicherzustellen, sind zusammenhängende Hauptbaukörper mit der gleichen Art und Farbgebung der Dacheindeckung sowie gleicher Dachneigung und Firsthöhe durchzuführen.

11. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen Am Schnappstüber und Schmalenhofer Straße erschlossen. Die zum öffentlichen Straßenraum zurückliegenden Hausgruppen sind über private fußläufige Verbindungen angebunden. Die erforderliche Rettungsweglänge von weniger als 50 Meter von der Bewegungsfläche der Feuerwehr zur letzten Haustür wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Im rückwärtigen Bereich der Häuser sind zudem Fußwege vorgesehen, um den Gärten auch eine separate Anbindung unabhängig vom Haus zu geben.

Der durch das Plangebiet verursachte Verkehr wird über die bestehenden Straßen Am Schnappstüber und Schmalenhofer Straße abgewickelt. Die Bestandsbebauung, die sich südöstlich anschließt wird durch die Entwicklung des Plangebiets nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Um den Einfluss der geplanten Wohnbebauung auf die vorhandenen Verkehrsknoten zu untersuchen, wurde ein verkehrstechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Geiger & Hamburgier erstellt.²

Das Baugebiet grenzt an die Straßen Am Schnappstüber und Kriegerheim. Die Anbindung erfolgt über die Straße Am Schnappstüber an die Schmalenhofer Straße. Auf der Schmalenhofer Straße soll gelegentlich ein Rückstau auftreten, der durch die Lichtsignalanlage an dem Knoten Nevigeser Straße/Schmalenhofer Straße verursacht wird. Aufgabe der vorliegenden Stellungnahme war daher die Untersuchung der Leistungsfähigkeit gemäß dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) für die Knoten

- Schmalenhofer Straße/Am Schnappstüber (unsignalisiert)
- Schmalenhofer Straße/Sontumer Straße (Kreisverkehrsplatz)
- Nevigeser Straße/Schmalenhofer Straße (signalisiert).

Für alle 3 Knoten sollte für den Nachmittagsspitzenverkehr nachgewiesen werden, dass die Qualität des Verkehrsablaufs unter Berücksichtigung des neuen Ziel- und Quellverkehrs mindestens der Stufe „D“ entspricht.

Da keine aktuellen Verkehrszahlen für alle 3 Knoten vorlagen, wurden zur Ermittlung der Analysebelastung am 07.02.2017, einem Dienstag, von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr an allen 3 Knoten Ver-

² Verkehrstechnisches Gutachten, Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, Essen 2017

kehrszählungen und Beobachtungen durchgeführt. Es wurde an allen Knoten ein guter Verkehrsablauf mit geringen Wartezeiten festgestellt. An den Knoten waren nur wenige Fußgänger zu beobachten.

Anschließend wurde die Prognosebelastung bestimmt. Für die 39 Wohneinheiten ist von rd. 60 neuen Fahrzeugen auszugehen, die am Tag 380 Fahrten ausführen. Am Nachmittag ist mit einem Quellverkehr von 14 Fahrzeugen und einem Zielverkehr von 25 Fahrzeugen zu rechnen. Dabei wurde zusätzlicher Besucher - und Handwerkerverkehr berücksichtigt. Die zusätzliche Belastung ist daher gering und dürfte nicht wesentlich über der ehemals vorhandenen Belastung durch das Autohaus mit Werkstatt liegen, das sich bis 2015 auf dem zu bebauenden Grundstück befand.

Die Fahrzeuge des Neubaugebiets wurden entsprechend der vorhandenen Belastungsverteilung an den 3 Knoten auf die einzelnen Richtungen aufgeteilt und mit dem Bestandsverkehr überlagert. Mit diesen Werten wurden die Leistungsfähigkeitsüberprüfungen nach HBS durchgeführt.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass der Verkehrsablauf an allen drei Knoten mit einer zumindest befriedigenden Qualität abgewickelt werden kann. Die zusätzliche Belastung durch das neue Wohngebiet ist so gering, dass sich durch sie keine gravierenden Defizite ergeben. Die Anbindung ist daher realisierbar. Die Sicht an der Einmündung Am Schnappstüber sollte noch verbessert werden.

12. Immissionen

Zur Beurteilung der Immissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm wurde ein Gutachten durch das Büro Accon erarbeitet.³

11.1. Gewerbelärm

Sowohl tags als auch nachts werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete für Gewerbelärm an der geplanten Bebauung eingehalten. Aufgrund der Abstände ist auch sichergestellt, dass keine unzulässigen kurzzeitigen Pegelspitzen auftreten. Die geplante Bebauung führt damit zu keiner Einschränkung der vorhandenen Betriebe.

11.2 Verkehrslärm

An den der Schmalenhofer Straße zugewandten Nordfassaden werden für die Straßenverkehrsgeräusche Beurteilungspegel von bis zu 67 db(A) am Tage und 59 db(A) in der Nacht berechnet. An den Südfassaden liegen die maximalen Beurteilungspegel in den oberen Geschossen bei bis zu 55 db(A) am Tag bzw. Bis zu 47 db(A) in der Nacht.

An den Hausgruppen an der Straße Am Schnappstüber werden straßenzugewandt tags maximale Beurteilungspegel von 56 bis 59 db(A) sowie nachts maximale Beurteilungspegel von 48 bis 51 db(A) ermittelt.

Aus diesen Belastungen ergibt sich als Maßnahme des baulichen Schallschutzes die Ausweisung bis hinauf zum Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II (auch eingeschränkt im LPB III) werden in der Regel bereits dadurch erfüllt. Dies gilt jedoch nur für den geschlossenen Zustand der Fenster.

Sollen nachts Innenpegel um 30 dB(A) angestrebt werden, so dürfen bei nächtlichen Außenpegeln über 40 db(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung von 10 db(A) bewirken.

³ Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation, Accon Köln GmbH, Köln 2016

An den Obergeschossen werden nachts Beurteilungspegel von 43 dB(A) bis 59 dB(A) ermittelt, so dass Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit einem schallgedämmten Lüftungssystem ausgestattet werden müssen, um eine fensteröffnungsunabhängige Belüftung sicherstellen zu können.

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.

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen R _{w,res} in dB (A)	Erforderliches Schalldämmmaß für Büroräume und ähnliches R _{w,res} 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)

13. Altablagerungen

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann wurde die Fläche bislang nicht aufgeführt. Die Fläche wurde aber bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts industriell genutzt. Daher wurde für das geplante Bauvorhaben das Büro Borchert Ingenieure mit der Ausarbeitung eines bautechnischen Bodengutachtens, einer Altlastenerkundung sowie eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes beauftragt.⁴

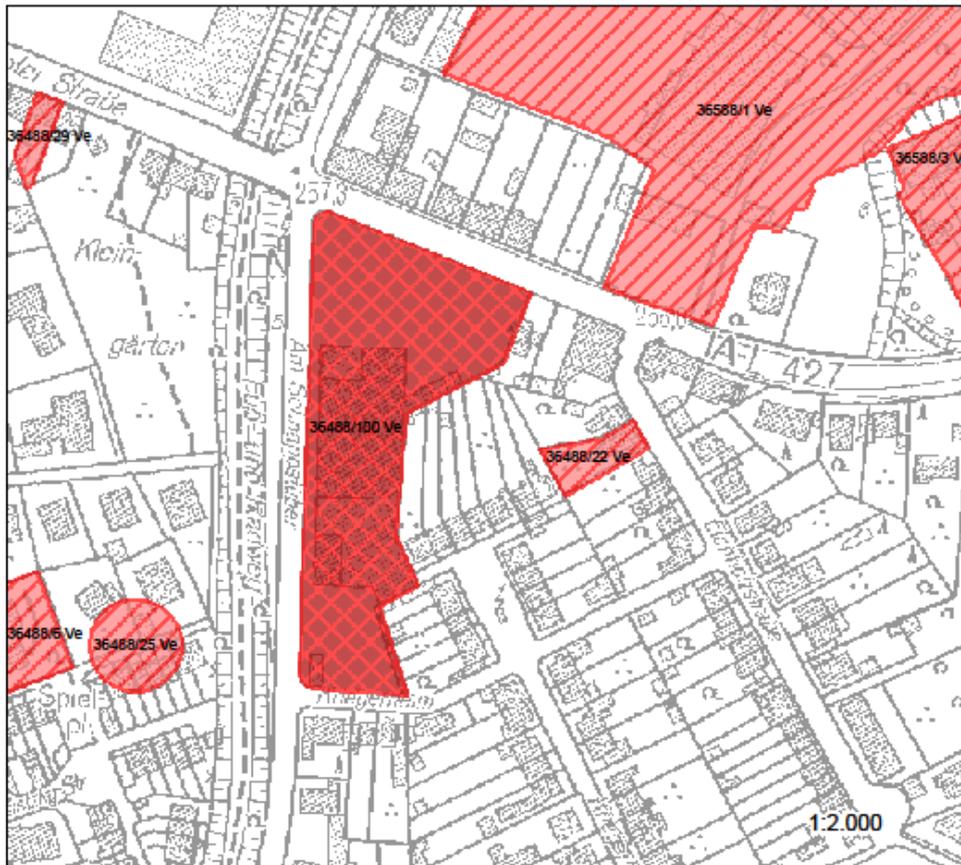
Bei den Untersuchungen wurden bis in 2,2 m Tiefe Verunreinigungen durch PAK und MKW festgestellt, die auf die früheren Nutzungen des Geländes zurückzuführen sind und lokal deutlich über dem Maßnahmenswellenwerte der BBodSchV liegen. Auffälligkeiten wie Teergerüche, aromatische Gerüche und Fremd Beimengungen wie Teerpappe konnten festgestellt werden. Zur Überprüfung der leichtflüchtigen Schadstoffe wurde lokal Bodenluftproben entnommen, die keine Auffälligkeiten aufwiesen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann hat die Fläche daher in das Altlastenkataster des Kreises unter der Flächennummer 36488/100 VE mit der Klasse 5 (Altlast) aufgenommen. Auf die Altlastenfläche und die notwendige Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde bei Bauvorhaben wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass im Bereich der Altlast eine gutachterliche Begleitung der in den Untergrund eingreifenden Arbeiten notwendig wird, um sicherzustellen, dass eventuell nicht erfasste kleinräumige Belastungsbereiche erfasst und der kontaminierte Aushub ordnungsgemäß entsorgt wird.

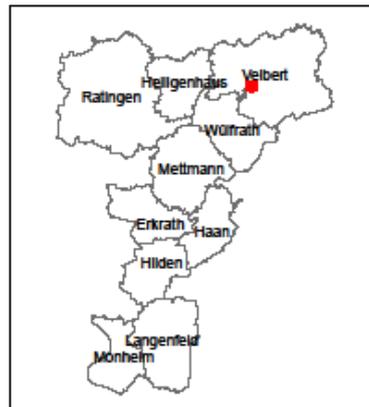
⁴ Baugrundgutachten – Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Borchert Ingenieure, Essen 2016

Vor Aufnahme der geplanten Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, dürfen in den oberen 0,3 m der nicht bebauten oder versiegelten Flächen nur natürliche, nicht nachteilig veränderte Böden vorhanden sein, die die Prüfwerte der jeweiligen Nutzung (Wirkungspfad Boden-Mensch - direkter Kontakt) der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) in der jeweils gültigen Fassung einhalten.



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



Petra Koch
 Kreis Mettmann Umweltamt
 Tel.: 02104/99-2875
 E-mail: petra.koch@kreis-mettmann.de

Abb. 6: Auszug aus dem Altlastenkataster

14. Natur und Landschaft

Die durch den Bebauungsplan Nr. 745.01 betroffenen Flächen befinden sich nicht im Geltungsbe-
reich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Mit der Planung kommt die Stadt Velbert in besonderem Maße dem Gebot zum sparsamen und
schonenden Umgang mit Grund und Boden nach. Belange des Artenschutzes stehen der Planung
nach derzeitigem Kenntnisstand nicht dauerhaft entgegen.

Der Bereich ist bereits durch langjährige Nutzungseinflüsse geprägt. Die Bodenverhältnisse sind
durch Aufschüttungen, Versiegelungen, Überbauung und sonstige anthropogene Einflüsse deut-
lich verändert. Aus den Bodenuntersuchungen sind einzelne lokale Bodenverunreinigungen be-
kannt.

Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaftsbild weist das Plangebiet keine besondere Bedeu-
tung auf.

Bei Umsetzung der Planung wird eine derzeit annähernd vollständig versiegelte und überbaute
Gewerbefläche als Wohnbaufläche umgenutzt. Daher kommt es zu einer Entsiegelung der Flä-
chen. Für das Gebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Unter
Einbeziehung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine maxi-
male Versiegelung von 60 % zulässig.

Daher werden aus der Planung keine 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.

Zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1
BNatSchG wird eine Kontrolle der zu entfernenden Gebäude auf mögliche Fortpflanzungs- und
Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten (insbes. Vögel und Fledermäuse) kurz vor dem
Abriss angeregt.

15. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch einen Gewerbebetrieb bebaut und durch die Schmalenhofer
Straße und die Straße am Schnappstüber erschlossen. Die Versorgung des Gebiets kann durch
die vorhandene Infrastruktur der Versorgungssträger sichergestellt werden.

Die Fläche ist an das kommunale Entwässerungsnetz mit den Mischwasserkanälen in der Schma-
lenhofer Straße und in der Straße Am Schnappstüber angeschlossen. Das zusätzliche Schmutz-
wasser kann von den bestehenden Kanälen aufgenommen werden, die Regenwassermenge wird
durch die deutlich geringere Versiegelung geringer und kann daher ebenfalls über die bestehenden
Kanäle abgeführt werden.

16. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt,
da weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung Objekte bekannt sind, die dem Denkmal-
schutz oder der Denkmalpflege unterliegen.

17. Spielflächen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange der Jugendför-
derung, des Sports, der Freizeit und der Erholung sowie die sozialen Belange der Bevölkerung zu
berücksichtigen. Ausreichende Spielflächen für Kleinkinder sind gemäß § 9 (2) BauO NRW auf
dem Grundstück bereitzustellen.

Weitere Spielbereiche befinden sich an der Schmalenhofer Straße (mit Bolzplatz) in ca. 500 m
Entfernung und an den Grundschulen in der Deller Straße und der Sontumer Straße (400 – 500 m
Entfernung). Über den Panoramamaradweg ist in ca. 2 km Entfernung der Freizeitpark Nordstadt er-
reichbar.

17. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind derzeit nicht erkennbar. Falls sich die Notwendigkeit später ergibt, soll der Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

18. Kosten

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Antrag des Investors. Kosten für die Planerstellung und notwendige fachliche und gutachterliche Leistungen Dritter werden durch den Investor getragen. Die Kostenübernahme regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Velbert.

II. Umweltbericht

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

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens Nr. 745.01 – Am Schnappstüber - gem. § 13a BauGB wurde vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 13.09.2016 beraten und beschlossen. Am 28.10.2016 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 19.10.2016 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 23.11.2016 Stellung zu nehmen.

2.2 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 (Briefbehörden) und Online am 12.06.2017 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 11.07.2017 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Amprion	26.10.2016	
(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)	16.11.2016		
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-	25.10.2016		
(2)		22.06.2017		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr - (über Dez. 53)	15.11.2016		
(2)		06.07.2017		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung	15.11.2016		
(2)	- (über Dez. 53)	06.07.2017		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53-Bauleitplanung - als koordinierendes Dezernat	15.11.2016		
(2)		06.07.2017		
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	08.11.2016		
(2)		21.06.2017		
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	20.10.2016 + 20.10.2016		
(2)		14.06.2017		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	Deutsche Bahn AG DB Immobilien NL – Köln	19.10.2016		
(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	10.11.2016		
(2)		14.06.2017		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		22.11.2016	
(2)			10.07.2017	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -			
(2)		06.07.2017		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	23.11.2016		

(2)		06.07.2017		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	08.11.2016		
(2)				
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)	(nur zu 2.)	12.06.2017		
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland –			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH			
(2)		14.06.2017		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V. /Handelsverband NRW (neu)			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG /Lhoist			
(2)		20.06.2017		
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -			
(2)		16.06.2017		
(1)	RWW	20.10.2016		
(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	20.10.2016		
(2)		14.06.2017		
(1)	Stadt Wuppertal	19.10.2016		
(2)		13.06.2017		
(1)	Stadt Wülfrath			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH			
(2)		13.06.2017		
(1)	Thyssengas GmbH	26.10.2016		
(2)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH	01.11.2016		
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			

(2)			
(1)	Westnetz GmbH Dokumentation Dortmund	09.11.2016	
(2)		20.06.2017	
(1)	Westnetz GmbH Regionalzentrum Recklinghausen		
(2)			
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert		
(2)			
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	07.11.2016	
(2)		26.06.2017	

2.3 Zusammenfassung der Stellungnahmen

Nr.: 1	Stellungnahme zur		Datum
Kreis Mettmann	×	frühzeitigen Beteiligung	22.11.2016
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
<u>Untere Wasserbehörde:</u> Keine Bedenken			
<u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Keine Bedenken			
<u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> keine Bedenken; Aufgrund der vorgenommenen Bodenuntersuchungen wurde die ehemalige Gewerbefläche in das Altlastenkataster des Kreises mit der Nr. 36488/100 VE aufgenommen (Schreiben vom 02.03.2017).			
<u>Kreisgesundheitsamt</u>			
Die Berechnungen des Gutachters zeigen auf, dass die höchsten Lärmimmissionen im Plangebiet an den zur Schmalenhofer Straße ausgerichteten Gebädefassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts vorliegen. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für WA-Gebiete werden demnach um bis zu 12 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts zum Teil erheblich überschritten. Gesunde Wohnverhältnisse sind in diesen Bereichen des Plangebietes daher nur eingeschränkt gegeben.			
In den Hinweisen zur Planung werden unter dem Punkt 11 „Immissionen“ die Ergebnisse aus der gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation im Plangebiet dargelegt. Inwiefern die beschriebenen Aspekte aber im B-Plan textlich und zeichnerisch aufgenommen und dargestellt werden kann vom Gesundheitsamt nicht beurteilt werden, da ein konkreter B-Plan mit den entsprechenden Angaben den Planunterlagen nicht beigelegt ist. Eine abschließende Stellungnahme seitens des Gesundheitsamtes kann daher erst nach Vorlage des B-Planes erfolgen.			
Es soll aber an dieser Stelle bereits auf folgendes hingewiesen werden:			
Vom Gutachter wurde ausgeführt, dass bei nächtlichen Außenpegeln von über 40 dB(A) schalldämmte fensterunabhängige Lüftungsanlagen für Schlafräume und Kinderzimmer vorgesehen werden sollten. Dieses würde laut Gutachter für die Obergeschosse der geplanten Gebäude gelten, da an diesen nächtliche Pegel von 43 – 59 dB(A) berechnet worden seien. Diese Aussage wurde in die Hinweise zur Planung übernommen.			
Es wird diesbezüglich angemerkt, dass nächtliche Außenpegel von über 40 dB(A) nicht nur für die Obergeschosse sondern auch für die meisten Immissionspunkte in den Erdgeschossen ermittelt worden sind.			
Weiterhin geht aus den Hinweisen zur Planung nicht hervor, ob die vom Gutachter in seiner Berechnung berücksichtigte schallmindernde Einfriedung im Plangebiet zum Tragen kommen soll oder nicht.			

<p><u>Untere Landschaftsbehörde:</u></p> <p>Landschaftsplan: Keine Bedenken</p> <p>Umweltprüfung/Eingriffsregelung: Keine Bedenken</p> <p>Artenschutz: Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Plangebiet nicht bekannt. Nach hiesiger Einschätzung werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG wird eine Kontrolle der zu entfernenden Gebäude auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten (insbes. Vögel und Fledermäuse) kurz vor dem Abriss angeregt.</p> <p><u>Planungsrecht:</u> Keine Bedenken</p>
<p>Prüfung:</p> <p><u>Zum Kreisgesundheitsamt:</u> Im Bebauungsplan erfolgen die Festsetzungen zum notwendigen passiven Schallschutz auf Basis des Schallgutachtens und es werden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 dargestellt und in den Lärmpegelbereichen III und IV werden für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte fensterunabhängige Lüftungsanlagen textlich festgesetzt. Dies gilt grundsätzlich für alle Fassaden in den betroffenen Schallpegelbereichen, auch in den Erdgeschossen.</p> <p>Die Umsetzung weiterer Lärmschutzmaßnahmen bleibt dem Investor vorbehalten, es besteht keine Notwendigkeit für weitere Festsetzungen. Im Gutachten wird dargestellt, dass die tatsächlichen Lärmimmissionen an den Fassaden, insbesondere an den gartenseitigen Fassaden, bei Umsetzung der geplanten Bebauung maximal im Lärmpegelbereich II liegen.</p> <p><u>Zur Unteren Landschaftsbehörde:</u> Die Untere Landschaftsbehörde regt beim Artenschutz an, dass zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG eine Kontrolle der zu entfernenden Gebäude auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten (insbes. Vögel und Fledermäuse) kurz vor dem Abriss durchgeführt wird.</p> <p>Bei den Gebäuden handelt es sich um ein ehemaliges Autohaus mit Werkstatt. Die Flächen wurden bis zuletzt noch als Lagerflächen genutzt und die Gebäude instand gehalten, so dass es sich hier nicht um eine klassische Industriebranche mit bereits lange leerstehenden Gebäuden handelt. Es ist daher unwahrscheinlich, dass sich bis zur Umsetzung des Vorhabens hier Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten entwickeln. Da der Bebauungsplan aber keine Aussage zu der zeitlichen Umsetzung treffen kann, wird der Hinweis vorsorglich in die Begründung unter Kapitel 13, Natur- und Landschaft, aufgenommen</p>
<p>Ergebnis:</p> <p>Der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wird soweit gefolgt, dass im Bebauungsplan, die aus dem Schallgutachten resultierenden notwendigen Maßnahmen, zeichnerisch und textlich festgesetzt werden.</p> <p>Die Hinweise zum Artenschutz werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.: 2	Stellungnahme zur	Datum
Kreis Mettmann		frühzeitigen Beteiligung
	x	öffentlichen Auslegung
		10.07.2017

Stellungnahme:
<u>Untere Wasserbehörde:</u> Keine Bedenken

Untere Immissionsschutzbehörde: Keine Bedenken

Kreisgesundheitsamt: Keine Bedenken

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt auf der im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann unter der Nr. 36488/100 Ve verzeichneten Altablagerung i.S.d. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) „Am Schnappstüber 3-5“. Das Gelände wurde durch diverse metallverarbeitende Branchen sowie durch Kfz-Werkstätten genutzt. Im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen erfolgte durch das Büro Borchert Ingenieure, Essen im Frühjahr 2016 eine Gefährdungsabschätzung bzgl. des Untergrundes. Bei den Untersuchungen wurden bis in 2,2 m Tiefe Verunreinigungen durch PAK und MKW festgestellt, die auf die früheren Nutzungen des Geländes zurückzuführen sind und lokal deutlich über dem Maßnahmenschwelwerte der BBodSchV liegen. Auffälligkeiten wie Teergerüche, aromatische Gerüche und Fremd Beimengungen wie Teerpappe konnten festgestellt werden. Zur Überprüfung der leichtflüchtigen Schadstoffe wurde lokal Bodenluftproben entnommen, die keine Auffälligkeiten aufwiesen.

Die Altlastenfläche ist im Bebauungsplanbereich gekennzeichnet. In dessen textlichen Festsetzungen sind Hinweise auf das Gutachten des Büros Borchert Ingenieure aufgeführt, die der besonderen Untergrundsituation Rechnung tragen. Auf die Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde wird im Bebauungsplan sowie in der Begründung hingewiesen. Es sollte auch zusätzlich darauf hingewiesen, dass bei der Herrichtung der Geländeoberfläche in den oberen 0,3m nur natürliche, nicht nachteilig veränderte Böden eingebaut werden dürfen, die die Prüfwerte für Wohngebiete (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) einhalten. Ich weise darauf hin, dass im textlichen Hinweis des Bauplan darauf hingewiesen werden sollte, dass im Bereich der Altlast eine gutachterliche Begleitung der in den Untergrund eingreifenden Arbeiten notwendig wird, um sicherzustellen, dass eventuell nicht erfasste kleinräumige Belastungsbereiche erfasst und der kontaminierte Aushub ordnungsgemäß entsorgt wird.

Anregungen:

Vor Aufnahme der geplanten Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, dürfen in den oberen 0,3m der nicht bebauten oder versiegelten Flächen nur natürliche, nicht nachteilig veränderte Böden vorhanden sein, die die Prüfwerte der jeweiligen Nutzung (Wirkungspfad Boden-Mensch - direkter Kontakt) der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) in der jeweils gültigen Fassung einhalten. Außerdem rege ich an, ein baugenehmigungsfreies Antragsverfahren aufgrund der teils hohen Belastungen im Untergrund und des diffusen Schadstoffbildes auszuschließen und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich der Altablagerung zu beteiligen.

Untere Landschaftsbehörde: Keine Bedenken

Planungsrecht: Keine Bedenken

Prüfung:

Zur Unteren Bodenschutzbehörde: Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die textlichen Hinweise auf dem Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

Ergebnis:

Der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wird gefolgt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 06.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Velbert am 27.10.2016 in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

In dieser Zeit gingen zwei weitere private Anregungen ein.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	<i>Beschlussvorschlag</i>
Nr. 5	27.10.2016	
Nr. 6	29.10.2016	

3.2 Auslegung des Planentwurfs

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

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

3.3 Zusammenfassung der Stellungnahmen

Nr.: 1	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	27.10.2016
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
<p>Von mehreren Anwesenden der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden Bedenken geäußert, dass die Anzahl der geplanten Stellplätze für die neue Wohnbebauung zu gering sei. Es wird angeregt, weitere Parkbuchten im Plangebiet zu schaffen.</p> <p>Mehrere Anwesende sehen durch die Bebauung künftig Probleme mit den öffentlichen Parkmöglichkeiten. Zudem entstünden dann durch die vielen parkenden Fahrzeuge Schwierigkeiten mit der Zufahrt an der Straßenkreuzung „Kriegerheim/Am Schnappstüber“ und den allgemein zunehmenden Verkehrsfluss in dem gesamten Gebiet. Eine Anwohnerin befürchtet eine erhöhte Unfallgefahr im Bereich der Kreuzung „Schmalenhofer Straße/Am Schnappstüber“ durch eine eingeschränkte Einsicht von Einbiegern aufgrund der unterschiedlichen Straßenhöhen.</p>			
Prüfung:			
<p>In der städtebaulichen Rahmenplanung sind für die 39 Wohneinheiten 49 private Stellplätze geplant. Damit sind deutlich mehr Stellplätze geplant, als gesetzlich nach Landesbauordnung vorgesehen. Die Bauordnung sieht einen Stellplatz je Wohneinheit vor. Im Bebauungsplanentwurf werden Flächen für private Stellplätze festgesetzt, die eine Unterbringung von ca. 55 Stellplätzen ermöglichen.</p> <p>Die öffentlichen Parkmöglichkeiten in den Straßen Am Schnappstüber und in der Schmalenhofer Straße werden durch die Art der geplanten Bebauung mit der zentralen Stellplatzanlage kaum eingeschränkt.</p> <p>Die Auswirkung der geplanten Bebauung auf den Verkehr und die Situation der Kreuzung Schmalenhofer Straße/Am Schnappstüber wurde in einem Verkehrsgutachten untersucht (vgl. Kap. 10). Die zusätzliche Belastung durch das neue Wohngebiet ist so gering, dass sich durch sie keine gravierenden Defizite ergeben. Die Anbindung ist daher realisierbar. Zur Situation an der Einmündung Am Schnappstüber empfiehlt das Gutachten eine Verbesserung der Sichtverhältnisse für die Linksabbieger aus der Straße Am Schnappstüber. Der Hinweis wird an die Straßenverkehrsbehörde weitergegeben.</p>			
Ergebnis:			
Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, dass im Bebauungsplan Flächen für private Stellplätze für ca. 55 Stellplätze festgesetzt werden.			

Nr.: 2	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	27.10.2016
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
Ein Anwesender der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bemängelt die zu kleinen Häuser und Gärten, eine großzügigere Planung mit größeren Grundstücken wäre besser. Ein anderer Anwesender ist der Meinung, die Stadt solle eine derart enge Bebauung nicht zulassen.			
Prüfung:			
Der Bebauungsplanentwurf hält mit seinen Festsetzungen die typischen Maßzahlen für allgemeine Wohngebiete, welche ein Indikator für die städtebauliche Dichte sind, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 ein. Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Bebauung somit nicht zu eng oder zu dicht.			
Eine deutlich geringere Dicht widerspricht auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit der Grundflächenzahl erfolgt zudem eine deutliche Entsiegelung und Begrünung der bisher vollständig bebauten und asphaltierten Flächen.			
Ergebnis:			
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.			

Nr.: 3	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	27.10.2016
		öffentlichen Auslegung	
Stellungnahme:			
Eine Anwesende der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fragt nach den Zufahrtmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge.			
Prüfung:			
Die Feuerwehr wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt.			
Bei Gebäuden die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, muss die Anlegung von Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen möglich sein. Die erforderliche Rettungsweglänge von weniger als 50 Meter von der Bewegungsfläche der Feuerwehr zur letzten Haustür wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Im rückwärtigen Bereich der Häuser sind zudem Fußwege vorgesehen, um den Gärten auch eine separate Anbindung unabhängig vom Haus zu geben.			
Ergebnis:			
Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.			

Nr.: 4	Stellungnahme zur		Datum
	×	frühzeitigen Beteiligung	27.10.2016
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:
Einige der anwesende Anwohner bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung möchten Auskunft über den Verbleib der Bestandsmauer im östlichen Bereich des Geländes.
Prüfung:
Bei dieser Fragestellung handelt es sich um eine privatrechtliche Regelung der Anwohner mit der künftigen Eigentümergemeinschaft handelt. Welche Mauerteile erhalten bleiben oder - teilweise auch wegen des schlechten Zustands – ersetzt werden können, sollte von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke direkt mit dem Bauträger besprochen werden. Der Bauträger wurde über die Fragestellung informiert und nimmt wie folgt Stellung: Nach Möglichkeit sollen die Bestandsmauern erhalten bleiben, soweit statisch möglich. Dort, wo das nicht möglich ist, werden wir neue Abstellungen errichten. Im Bereich des Gebäudes wird die gebäudeaußenwand (Das Gebäude ist teilweise unterkellert) durch neue Winkel ersetzt, so dass Kellergruben bis auf Gesamtniveau angeschüttet werden können.
Ergebnis:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.: 5	Stellungnahme zur	Datum
	× frühzeitigen Beteiligung	27.10.2016
	öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:
Sehr geehrte Damen und Herren, wir würden uns freuen, wenn es auf dem Grundstück eine aufgelockerte Bebauung gäbe, also Reihenhäuser, aber auch Doppelhäuser und freie Grundstücke.
Prüfung:
Die Flächen im Bebauungsplan befinden sich in privatem Eigentum und werden durch einen Investor entwickelt. Geplant sind ausschließlich Reihenhäuser. Die Hausgruppen sind in unterschiedlicher Größe, von 3-er-Gruppen bis zu 6-er-Gruppen und in unterschiedlicher Ausrichtung geplant. Dabei befinden sich die längsten Hausgruppen an der Schmalenhofer Straße, wo sie sich städtebaulich einpassen. Damit ist eine durchaus aufgelockerte Bebauung sichergestellt, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Eine Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern erfolgt nicht, werden aber im Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen.
Ergebnis:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.: 6	Stellungnahme zur	Datum
	× frühzeitigen Beteiligung	29.10.2016
	öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:
Wir bringen hiermit unsere Bedenken gegen das o. g. Bauvorhaben vor. - zu wenige Parkplätze für die Anzahl der geplanten Häuser. das Kriegerheim ist bereits total überlastet.

- sehr schlechte bis keine Sicht beim abbiegen vom Kriegerheim in die Straße Am Schnappstüber
 - abbiegen vom Am Schnappsüber auf die Schmalenhoferstraße ist bereits jetzt zu den Stoßzeiten schwierig.
 - für die Grundschulkinder ist der Straßenseitenwechsel bereits jetzt gefährlich. Um zur Grundschule zu kommen müssen die Kinder Am Schappstüber einmal die Straßenseite wechseln. Um dann auf der Schmalenhoferstraße ihren Schulweg fort zusetzen.
 - Auch die für Anwohner die nicht so zügig unterwegs sind, ist dies schwierig.
 - es ist auf dem Bebauungsplan weder links noch rechts ein Bürgersteig eingezeichnet?!? Ohne geht es nicht!
 - bei der jetzigen Planung der neuen Reihenhäuser Am Schnappstüber ist eine Zufahrt der Feuerwehr zu den zurückliegend Häuser schwierig bis nicht erreichbar. Was gleichzeitig bedeutet das die Häuser im Kriegerheim, rückwärtig nicht mehr erreichbar sind für die Feuerwehr. Dies war bisher immer möglich, da nur Garagen und eine Mauer das Gelände und die Gärten Kriegerheim trennen.
- Des Weiteren bitten wir dringend um eine Information/Absprache was mit der Bestandsmauer passiert. Da die Mauer die Grenze zu unserem Grundstück darstellt möchten wir im Vorfeld wissen was damit passiert.

Prüfung:

In der städtebaulichen Rahmenplanung sind für die 39 Wohneinheiten 49 private Stellplätze geplant. Damit sind deutlich mehr Stellplätze geplant, als gesetzlich nach Landesbauordnung vorgesehen. Die Bauordnung sieht einen Stellplatz je Wohneinheit vor. Im Bebauungsplanentwurf werden Flächen für private Stellplätze festgesetzt, die eine Unterbringung von ca. 55 Stellplätzen ermöglicht.

Die öffentlichen Parkmöglichkeiten in den Straßen Am Schnappstüber und in der Schmalenhofer Straße werden durch die Art der geplanten Bebauung mit der zentralen Stellplatzanlage kaum eingeschränkt.

Die Auswirkung der geplanten Bebauung auf den Verkehr und die Situation der Kreuzung Schmalenhofer Straße/Am Schnappstüber wurde in einem Verkehrsgutachten untersucht (vgl. Kap. 10). Die zusätzliche Belastung durch das neue Wohngebiet ist so gering, dass sich durch sie keine gravierenden Defizite ergeben. Die Anbindung ist daher realisierbar. Zur Situation an der Einmündung Am Schnappstüber empfiehlt das Gutachten eine Verbesserung der Sichtverhältnisse für die Linksabbieger aus der Straße Am Schnappstüber. Der Hinweis wird an die Straßenverkehrsbehörde weitergegeben.

Für die Fußgänger wurden an den Kreuzungspunkten keine Probleme festgestellt.

Bei Gebäuden die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind, muss die Anlegung von Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen für die Feuerwehr möglich sein. Die geplanten Gebäude befinden sich weniger als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Für die Bebauung in der Straße Kriegerheim besteht die Erreichbarkeit der Häuser auch heute nur über die öffentlichen Verkehrsflächen.

Bei der Fragestellung zur Bestandsmauer handelt es sich um eine privatrechtliche Regelung der Anwohner mit der künftigen Eigentümergemeinschaft. Welche Mauerteile erhalten bleiben oder - teilweise auch wegen des schlechten Zustands – ersetzt werden können, sollte von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke direkt mit dem Bauträger besprochen werden.

Der Bauträger wurde über die Fragestellung informiert und nimmt wie folgt Stellung:

Nach Möglichkeit sollen die Bestandsmauern erhalten bleiben, soweit statisch möglich. Dort, wo das nicht möglich ist, werden wir neue Abstellungen errichten. Im Bereich des Gebäudes wird die gebäudeaußenwand (Das Gebäude ist teilweise unterkellert) durch neue Winkel ersetzt, so dass Kellergruben bis auf Gesamtniveau angeschüttet werden können.

Ergebnis:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen .

Anlagen:

1. Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.10.2016
2. Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation, Accon Köln GmbH, Köln 2016
3. Baugrundgutachten – Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Borchert Ingenieure, Essen 2016
4. Verkehrstechnisches Gutachten, Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, Essen, 2017

Velbert, 21.08.2018

Stadt Velbert
Der Bürgermeister

gez.
i.A Möller
(Abteilungsleiterin)