

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplanentwurf  
Nr. 624.04  
- Friedrichstraße 203 -**

**Velbert, im August 2018**



**Begründung gem. § 2a BauGB zum VEP Nr. 624.04 – Friedrichstraße 203 -****Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	<b>Erläuterung der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.	Planungsanlass .....	3
2.	Geltungsbereich .....	3
3.	Übergeordnete Planungen/ Bestehendes Planungsrecht.....	4
4.	Informelle Konzepte .....	5
5.	Bestand .....	8
6.	Ziel und Zweck der Planung .....	9
7.	Beschreibung des Vorhabens .....	9
8.	Art der baulichen Nutzung .....	11
9.	Maß der baulichen Nutzung .....	11
10.	Sonstige Festsetzungen / Durchführungsvertrag.....	12
11.	Erschließung.....	13
12.	Immissionen.....	14
13.	Altablagerungen .....	14
14.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.....	14
15.	Natur und Landschaft.....	15
16.	Ver- und Entsorgung .....	16
17.	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	17
18.	Bodenordnung.....	17
19.	Kosten .....	17
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>18</b>
<b>III.</b>	<b>Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>18</b>
1.	Aufstellung des Planverfahrens .....	18
2.	Beteiligung der Behörden .....	18
2.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	18
2.2	Beteiligung zum Planentwurf.....	18
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	22
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	22
3.2	Auslegung des Planentwurfes.....	23



- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 526,
- im Osten durch östliche Grenze des Flurstückes 526.
- im Süden durch südlichen Grenzen der Flurstücke 526 und 527 und
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 526 und 527.

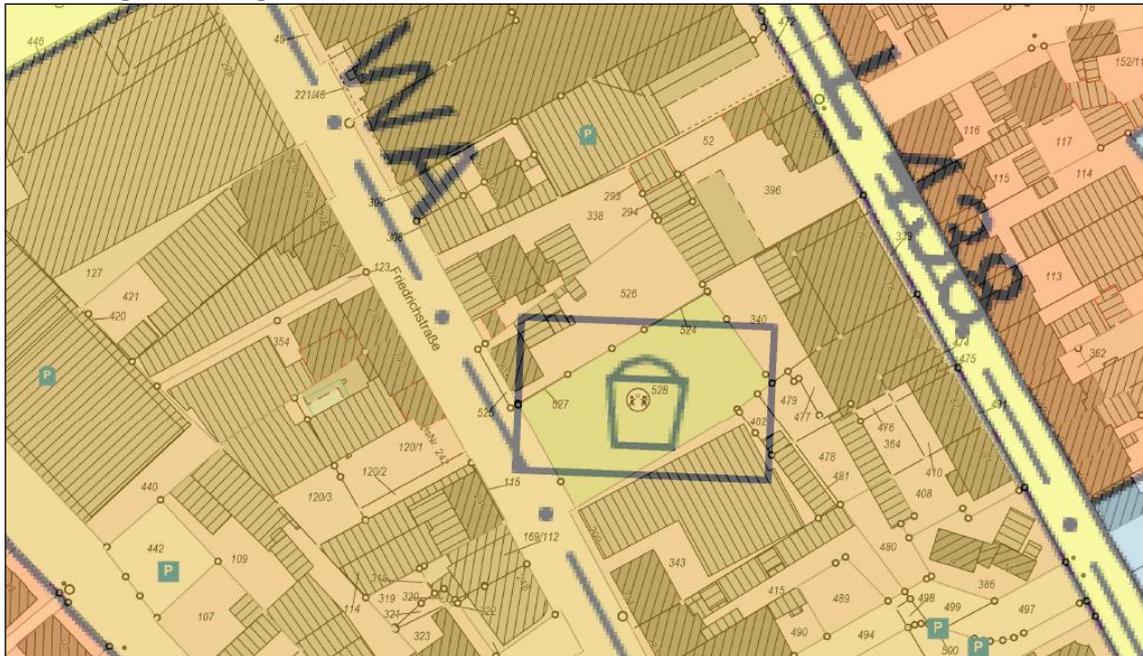
### 3. Übergeordnete Planungen/ Bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Auch im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert (FNP 2020) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Dies entspricht den vorhandenen und auch der geplanten Nutzungen, da auch Wohnbauflächen innerhalb der gemischten Bauflächen zulässig sind. Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.

**Abbildung 2: Auszug FNP 2020**

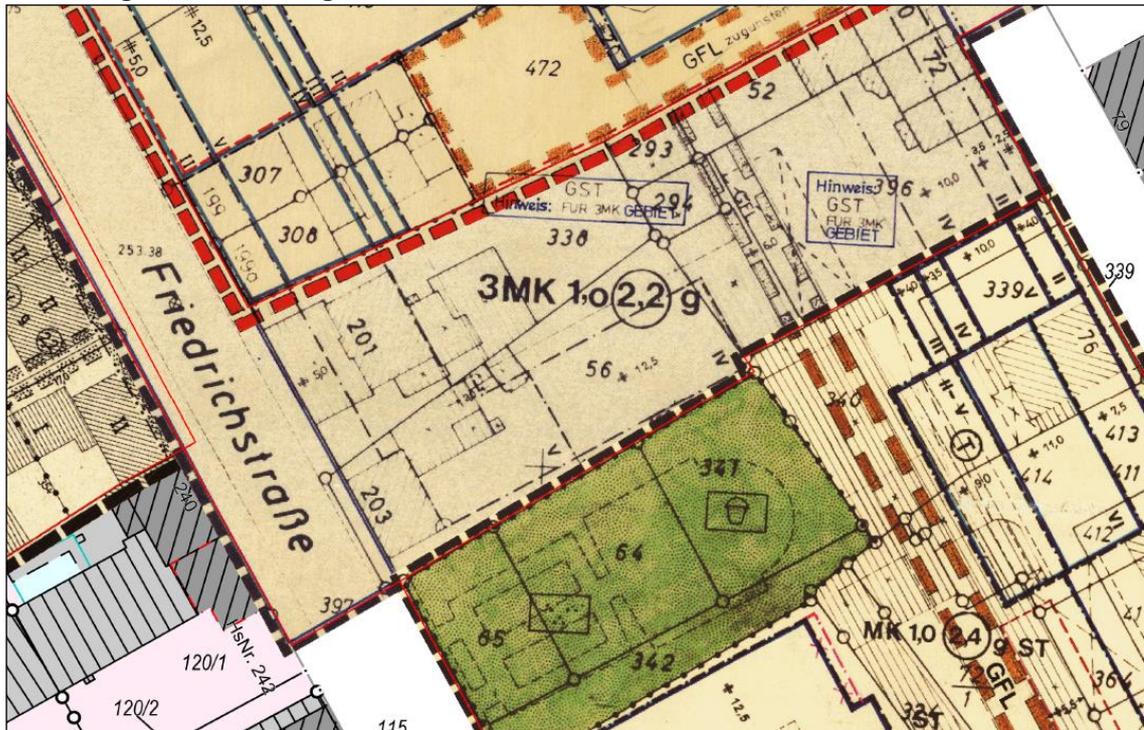


© Geodatenbasis: Kreis Mettmann Vermessungs- und Katasteramt, ergänzt durch Stadt Velbert

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 624.02 – Friedrich-/ Grün-/ Boven- und Oststraße -. Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO fest. Das Grundstück Friedrichstraße 203 liegt innerhalb des 3MK für das der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festsetzt. Das ausgewiesene Baufenster erstreckt sich fast über die gesamte Tiefe des Grundstücks. Im Bereich der Friedrichstraße ist eine fünfgeschossige, im rückwärtigen Bereich eine viergeschossige Bauweise festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt zudem eine geschlossene Bauweise fest. Das Bestandsgebäude Friedrichstraße 203 liegt außerhalb des festgesetzten Baufensters.

Gemäß § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die vom Eigentümer beabsichtigte Planung, also eine nahezu vollständige Wohnnutzung, ist nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig.

**Abbildung 3: rechtskräftiger BPlan 624.02. –Friedrich-/Grün/Boven- und Oststraße -**



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

#### 4. Informelle Konzepte

Gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte bei der Aufstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Velbert Innenstadt und innerhalb des Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten.

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Entwicklungskonzepte werden im Folgenden erläutert:

##### Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>1</sup> wurde vom Rat der Stadt Velbert am 11.03.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten und vom Rat der Stadt Velbert beschlossenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. Gemäß den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind Einzelhandelsnutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt unbegrenzt zulässig. Der zentrale Versorgungsbereich ist zudem durch zahlreiche zentrentypische Nutzungen wie Dienstleistung, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen u.ä. geprägt. In Velbert besteht innerhalb der Innenstadt zudem eine relativ hohe Wohndichte, die zur Attraktivität und

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

Belebung des Zentrums beiträgt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird in einer Randlage des Zentrums in attraktiver Lage angrenzend an eine Grün- und Erholungsfläche eine innerstädtische Wohnnutzung mit ergänzender Handels- oder Dienstleistungsnutzung ermöglicht. Die Planung trägt demnach zu einer Belebung und Attraktivierung des Innenstadtzentrums bei.

### **Vergnügungsstättenkonzept**

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des abgegrenzten Zulässigkeitsbereiches für Vergnügungsstätten entlang der Friedrichstraße. Die städtebauliche Zielsetzung im Plangebiet Wohnnutzung unterzubringen widerspricht der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, da von diesen hohe Störpotenziale gegenüber einer Wohnnutzung ausgehen. Innerhalb des Plangebietes sollen Vergnügungsstätten daher nicht zulässig sein. Beim Bebauungsplan Nr. 624.04 – Friedrichstraße 203 – handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB,

<sup>2</sup> Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Velbert, Dr. Accocella Stadt- und Regionalentwicklung (Oktober 2014)

ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist nicht erforderlich, da nur ein bestimmtes Vorhaben zulässig ist.

Da es sich beim Plangebiet nur um einen untergeordneten Teil (ca. 1.020 qm) des Zulässigkeitsbereiches handelt, ist für die Nutzungsart Vergnügungsstätten weiterhin substanziiell Raum vorhanden.

### **Integriertes Handlungskonzept**

Von der Stadt Velbert wurde ein integriertes Handlungskonzept<sup>3</sup> für die Innenstadt von Velbert-Mitte aufgestellt. Das Untersuchungsgebiet, das neben dem Kern der Innenstadt auch die Innenstadtrandbereiche beinhaltet, umfasst insgesamt 48 ha. Das Handlungskonzept formuliert verschiedene Ziele „Erhalt einer funktionierenden Handelslandschaft“, „Sicherung und Ausbau der Innenstadt als attraktiver Wohnstandort“, „Sicherung der Angebote für Kultur, Bildung und Freizeit“ und „Aufwertung des öffentlichen Raums“, die durch konkrete Maßnahmen in den einzelnen Handlungsfeldern umgesetzt werden sollen. Auf Basis des Handlungskonzeptes sollen Fördermittel für die Innenstadtentwicklung generiert werden.

Wichtiges Ziel der Stadt Velbert ist es, die Innenstadt als Wohnstandort weiter zu stärken. Aufgrund des demographischen Wandels wird es in Zukunft für einen immer größer werdenden Anteil der Bevölkerung wichtig sein, dass Wege zum Einkaufen, zum Arzt oder auch zu kulturellen Einrichtungen möglichst kurz und barrierefrei sind. Innenstadtnah soll daher ein Angebot an seniorengerechtem Wohnen für verschiedene Zielgruppen (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, geförderter Wohnraum) und auch attraktiver Wohnraum zur Wohneigentumsbildung geschaffen werden.

Im integrierten Handlungskonzept wurde folgendes Ziel formuliert: Sicherung und Ausbau der Innenstadt als attraktiver Wohnstandort. Die Stärken der Velberter Innenstadt als Wohnstandort sollen genutzt und weiter ausgebaut werden, um dem Nachfragetrend des innenstadtnahen Wohnens zu begegnen und gleichzeitig die Synergien einer Nachfragestruktur durch das Wohnen zu heben. Durch die geplante Errichtung eines seniorengerechten Wohnhauses mit ca. 18 Wohneinheiten in zentraler innerstädtischer Lage wird diesem Ziel entsprochen.

### **Handlungskonzept Wohnen**

Mit Beschluss vom 16.07.2013 hat der Rat der Stadt Velbert beschlossen die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen<sup>4</sup> bei der zukünftigen Wohnflächenentwicklung und Wohnraumförderung zu berücksichtigen und in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren umzusetzen. Das Ziel bei der Umsetzung des Konzeptes ist eine strategische, zukunftsfähige und nachfrageorientierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in Velbert.

Auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Velbert und der Entwicklung des Wohnungsangebotes wurde eine Wohnungsbedarfsprognose für die jeweiligen Wohnungsteilmärkte erstellt. Die in Velbert vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten reichen nicht aus, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche befriedigen zu können. Es sind Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen orientieren und aus dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen. Das Handlungskonzept Woh-

<sup>3</sup> Integriertes Handlungskonzept zur Aktivierung der Innenstadt von Velbert-Mitte 2015-2021, Stadt Velbert (Februar 2015)

<sup>4</sup> InWIS Forschung und Beratung GmbH: Handlungskonzept Wohnen, Ergebnisse aus dem Prozessjahr 2011/2012 (2013)

nen weist für die jeweiligen Wohnungsteilmärkte „Mietwohnungsmarkt“, „Soziale Wohnraumversorgung“, „Wohnen im Alter“ und Wohneigentum einen Wohneinheitenbedarf pro Jahr bis 2025 aus.

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Vorgaben und Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen umgesetzt. In Velbert besteht ein Nachfragepotenzial nach Etagenwohnungen in attraktiver innerstädtischer Lage, insbesondere für das Segment „Wohnen im Alter“.

Konkret werden im Plangebiet die Wohnungsteilmärkte „Wohnen im Alter“ und je nach Vermarktung „Mietwohnungsmarkt“ oder „Eigentumsbildung“ bedient. Für die Bereiche „Mietwohnungsmarkt“ und „Wohneigentum“ (hier in Etagenwohnungen) werden im Handlungskonzept Wohnen Bedarfe von jeweils überschlägig 30 Wohneinheiten pro Jahr ausgewiesen. Auch für den Teilmarkt „Wohnen im Alter“ wird im Handlungskonzept Wohnen ein Wohneinheitenbedarf von ca. 30 Wohneinheiten im Jahr ausgewiesen. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nähe zu allen Versorgungseinrichtungen ist der Standort sehr gut für das Segment „Wohnen im Alter“ geeignet.

Dieser Nachfrage soll durch die Umsetzung des Bebauungsplanes begegnet werden, indem in zentraler innerstädtischer Lage 18 seniorengerechte Wohneinheiten geschaffen werden.

## 5. Bestand

Das Plangebiet befindet sich an der Friedrichstraße südlich der Velberter Fußgängerzone in einem auslaufenden Bereich der Innenstadt mit geringerem Einzelhandelsbesatz. Das Grundstück ist über die Friedrichstraße erschlossen und ist nur im vorderen Bereich mit einem zweigeschossigen Gebäude und einem eingeschossigen Anbau bebaut. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird derzeit als Parkplatz genutzt. Auch der Hinterhof des angrenzenden Gebäudes Friedrichstraße 201 wird als Parkfläche genutzt. Somit wurde der planungsrechtliche Rahmen (vier- bis fünfgeschossige, geschlossene Bauweise, GRZ 1, 0, GFZ 2,2) für diese beiden Grundstücke bislang nicht ausgenutzt.

Im Umfeld des Plangebietes besteht eine heterogene Bebauungsstruktur mit ein- bis fünfgeschossigen Gebäuden. Diese sind im Untergeschoss mit Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen belegt (u.a. Fahrschule, Reisebüro, Fahrradladen, Imbissgastronomie, weitere Einzelhandelsnutzungen). In den Obergeschossen besteht eine hohe Wohndichte. Unmittelbar gegenüber des Plangebietes wird derzeit ein neues fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus („Friedrich-Arkaden“) errichtet.

Südlich grenzt das Plangebiet an eine öffentliche Grün- und Freifläche mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Daher bestehen gute Rahmenbedingungen für eine ruhige und qualitativ hochwertige Wohnnutzung in innerstädtischer Lage.

**Abbildung 4: Luftbild (Stand 2014)**

© Geodatenbasis: Technische Betriebe Velbert AöR, ergänzt durch Stadt Velbert, Luftbild (Blossey)

## 6. Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus errichten, wobei der Schwerpunkt auf der Nutzung Wohnen liegt. Im Erdgeschoss soll zur Friedrichstraße orientiert eine ergänzende gewerbliche Nutzung untergebracht werden. Für die städtebauliche Neuordnung des Grundstückes ist beabsichtigt, das Bestandsgebäude abzubauen.

Das Grundstück ist aufgrund seiner zentralen Lage in der Innenstadt für eine Wohnnutzung sehr gut geeignet. Entlang der oberen Friedrichstraße sind bereits Entwicklungen zur Stärkung der Wohnnutzung, zum Teil kombiniert mit ergänzendem Einzelhandel im Erdgeschoss, zu erkennen. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Velbert, den südlichen Bereich der Innenstadt insbesondere für Wohnnutzung zu attraktivieren.

Da die Planung aus einem konkret definierten Vorhaben besteht, dass in erster Linie privaten Interessen dient und sich das Plangebiet zudem vollständig vom Vorhabenträger erworben wird, wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

## 7. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses durch den Vorhabenträger, wobei der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung liegt. Sämtliche Wohnungen (ca. 18 Wohnungen sind geplant) sollen seniorengerecht ausgebaut werden, um so für das Woh-

nungsmarktsegment „Wohnen im Alter“ ein nachfragegerechtes Angebot zu erzeugen. Aufgrund der Lage an der Friedrichstraße soll im Erdgeschoss ein Ladenlokal (ca. 100 m<sup>2</sup>) eingerichtet werden.

Das Gebäude selbst wird von Fünf Vollgeschossen an der Friedrichstraße auf drei Vollgeschosse in der Tiefe des Grundstücks gestaffelt (siehe Abb. 5). Durch die Ausnutzung der Grundstückstiefe können die Wohnungen nach Süden orientiert bzw. ausgerichtet werden. Sie verfügen über Balkone bzw. Loggien, die von dieser Südorientierung profitieren. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, so dass keine störenden Emissionen durch die parkenden PKW's auftreten.

**Abbildung 5: Südansicht von der Grünfläche**



ARCHITEKTURBÜRO  
ARNDT & KRIESTEN

Entwurf, Friedrichstr. 203

Ansicht Süd - Spielplatz

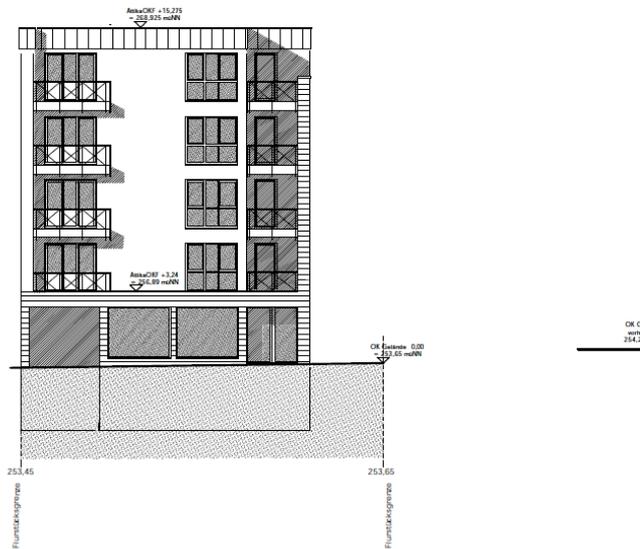
M. 1 : 150  
4. Mai 2018

Quelle: Architekturbüro Arnds und Kriesten

Die verglasten Treppenhäuser mit Aufzug bilden das verbindende Element zwischen den jeweiligen Gebäudeteilen.

An der Friedrichstraße ist, entsprechend dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan und der im Umfeld zulässigen und vorhandenen Bebauung, eine fünfgeschossige Bauweise geplant (siehe Abb. 6). Die Zufahrt in die Tiefgarage (von der Friedrichstraße) befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks und ist in das Gebäude integriert.

Das Flachdach wird begrünt und kann so zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

**Abbildung 6: Westansicht von der Friedrichstraße**

ARCHITEKTURBÜRO  
ARNDT & KRIESTEN

**Entwurf, Friedrichstr. 203**

Quelle: Architekturbüro Arnds und Kriesten

Die geplante Geschossigkeit und Ausnutzung des Grundstücks entspricht in ihrer städtebaulichen Dichte der im Umfeld vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Bebauung und bildet einen für den zentralen Innenstadtstandort adäquaten städtebaulichen Rahmen

**8. Art der baulichen Nutzung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans, regelt in seinem Geltungsbereich die Zulässigkeit der baulichen Vorhaben. Entsprechend der Zielsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (s. o.) ist in seinem Geltungsbereich ein Wohn- und Geschäftshaus zulässig. Im Erdgeschoss sind ergänzende gewerbliche Nutzungen zulässig, wobei es sich hierbei um das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (i. S. d. § 6 Abs. 1 BauNVO) handeln muss. In den Obergeschossen sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Somit bildet die Wohnnutzung die Hauptnutzung des Vorhabens.

Um das Vorhaben in dem dicht bebauten Bereich der Innenstadt in der gewünschten und dem Standort entsprechenden städtebaulichen Dichte realisieren zu können wird von der Festsetzung eines Wohngebietes nach BauNVO (i. S. d. § 3 oder § 4 BauNVO) abgesehen, so dass die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (s. u.) nicht zum Tragen kommen.

**9. Maß der baulichen Nutzung**

Im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen gebunden. Diese Regelung eröffnet die Möglichkeit für das Plangebiet von den gemäß § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzungen für überwiegend durch Wohnen genutzte Bereiche abzuweichen, und eine der innerstädtischen Lage entsprechende bauliche Dichte zu ermöglichen.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,1 festgesetzt. Die festgesetzten Maßzahlen liegen verglichen mit den Maßzahlen für Wohngebiete deutlich oberhalb der Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Allerdings ist dieses erhöhte Maß der baulichen Dichte an dieser Stelle im Stadtgebiet aus den folgenden Gründen vertretbar:

- Das Plangebiet liegt in zentraler innerstädtischer Lage und die umgebende Bebauung weist bereits ähnliche städtebauliche Dichten auf, so dass das Vorhaben dem vorhandenen bzw. planungsrechtlich gewolltem Stadtbild entspricht.
- Die hohe städtebauliche Dichte ist zudem erforderlich, um hier ein flächensparendes Bauen umzusetzen, welches sowohl den planerischen Grundsatz des sparsamen und schonendem Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) berücksichtigt als auch dem Leitbild der Innen- vor Außenentwicklung folgt.
- Das Vorhaben dient der Befriedigung eines dringenden Wohnbedarfs (Wohnen im Alter).
- Im Anschluss an das Plangebiet befindet sich im Süden eine öffentliche Grünfläche (Spiel- und Erholungsfläche), welche die hohe Dichte ausgleicht.
- Die innerstädtische Lage bietet eine günstige Zuordnung von Wohnen zu den innerstädtischen Versorgungsmöglichkeiten (Einzelhandel, Dienstleistungen, etc.) sowie eine gute und leistungsfähige Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV).

Durch das Vorhaben können somit einerseits die Potenziale der Nachverdichtung ausgenutzt werden und andererseits können durch die Lage und Größe des festgesetzten Baufensters mit seiner südlichen Ausrichtung hin zu einer öffentlichen Grünfläche die gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, der angrenzenden Bebauung sowie der durch die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne zulässigen Bebauungsmöglichkeiten wird im Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird sowohl über die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als auch über die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe festgesetzt. Hierdurch soll gesichert werden, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt und der städtebaulich vertretbare Rahmen eingehalten wird.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass das vom Vorhabenträger geplante Vorhaben möglich ist.

## **10. Sonstige Festsetzungen / Durchführungsvertrag**

Das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude ist entsprechend der innerstädtischen Lage und der Umfeldbebauung in einer relativ hohen Baudichte geplant. Um den Belangen des Stadtklimas Rechnung zu tragen und trotz der hohen Baudichte eine Begrünung zu erreichen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25a festgesetzt, dass die Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Belichtung oder Terrassen sofern sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind.

Südlich des Plangebietes grenzt eine städtische Grünfläche an. Der auf der Grünfläche vorhandene alte Baumbestand soll erhalten bleiben. Daher werden im Durchführungsvertrag Auflagen zum Baumschutz aufgenommen:

*(1) Es besteht Einvernehmen darüber, dass der vorhandene Baumbestand auf dem Grundstück der Technischen Betriebe Velbert AöR (Gemarkung 3282, Flur 37, Flurstück 528) dauerhaft erhalten werden soll. Der Baumbestand wird die Licht- und Luftverhältnisse des zukünftigen Gebäudes beeinträchtigen. Ein Anspruch auf Beseitigung dieser Beeinträchtigung besteht jedoch ausdrücklich nicht und wird auch nicht verlangt.*

*(2) Um den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes zu gewährleisten wird der Vorhabenträger bzw. werden die Eigentümer vor Maßnahmenbeginn den Baumbestand insbesondere die Platane, die Roßkastanie sowie die Schwarzerle auf die bevorstehende Baumaßnahme vorbereiten. Hierzu zählt u.a. die Erstellung eines Wurzelvorhangs sowie die Einkürzung von Kronenteilen vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme, möglichst eine Vegetationsperiode vor Beginn dieser, durch eine Fachfirma. Nachfolgende Regelwerke sind bei diesen Arbeiten und bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme zudem zu beachten: DIN 18920, RAS-LP 4 sowie die ZTV-Baumpflege. Zudem ist die Technischen Betriebe Velbert AöR bei der Durchführung dieser Maßnahmen zu involvieren.*

*(3) Eine Entnahme der Bäume ist ausgeschlossen. Sollten unvorhergesehene Einflüsse die Standsicherheit der Bäume und somit die Verkehrssicherheit gefährden sind umgehend die Technischen Betriebe Velbert AöR zu informieren, damit eine sachkundige Einschätzung getroffen werden und die weitere Vorgehensweise festgelegt werden kann. Sollte, aufgrund einer Gefahrenlage, ein Baum nicht zu erhalten sein so ist dieser durch den Vorhabenträger bzw. durch die Eigentümer in der Pflanzenqualität „Solitärbaum, 5 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 40/45 cm“ inkl. Der nötigen Pflanzarbeiten durch eine Fachfirma zu ersetzen.*

Während Planung und Durchführung der Baumaßnahme ist eine enge Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und den Technischen Betrieben Velbert AöR erforderlich.

## **11. Erschließung**

### Mobiler Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Friedrichstraße erschlossen. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt unmittelbar von der Friedrichstraße, die in diesem Abschnitt als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist.

### Ruhender Verkehr

Die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze werden im Plangebiet selbst untergebracht. Die Planung des Vorhabenträgers sieht die Errichtung einer Tiefgarage vor, die von der Friedrichstraße aus angefahren wird.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestellen der auf dem Innenstadtring verkehrenden zahlreiche Buslinien sind fußläufig zu erreichen. Über eine Anbindung an den Zentralen Omnibusbahnhof besteht eine gute Anbindung an die Nachbarstädte.

Zudem sind aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage alle (Nah-) Versorgungseinrichtungen fußläufig zu erreichen.

## 12. Immissionen

Bei dem Abschnitt der Friedrichstraße handelt es sich nicht um eine stark frequentierte Durchgangsstraße, sodass insgesamt nur eine geringe Verkehrsbelastung besteht. Der vorkommende Verkehr ist überwiegend Ziel- und Quellverkehr aus dem unmittelbaren Umfeld.

Immissionen auf das Plangebiet die eine vertiefende Untersuchung oder die Festsetzung aktiver bzw. passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen sind derzeit nicht erkennbar. Zudem gingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB keine Hinweise oder Bedenken ein, die auf eine Immissionsbelastung schließen lassen.

## 13. Altablagerungen

Für die Existenz von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Altablagerungen im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse vor.

## 14. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten, durch welches sowohl die Klimaschutzklausel in § 1 (5) Satz 2 BauGB erweitert als auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt wurde. Jener hebt die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervor, indem bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen, Rechnung zu tragen ist.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt Velbert ebenso lokale Zielsetzungen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung, wie sie insbesondere im Flächennutzungsplan 2020 und im integrierten Energie- und Klimakonzept verankert sind, das am 08.12.2015 vom Rat der Stadt Velbert beschlossen wurde. Die im Konzept definierten Maßnahmen in einzelnen Handlungsfeldern werden derzeit umgesetzt.

Maßnahmen zur Gewährleistung der Klimaverträglichkeit bei Planungen und neuen Projekten sind in Handlungsfeld 5.3 aufgeführt. Die Bauleitplanung soll anhand einer Checkliste in der verschiedene klimarelevante Kriterien, differenziert nach Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, aufgeführt sind auf ihre Klimaverträglichkeit überprüft werden. Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 624.04 – Friedrichstraße 203 – ausgefüllte Bewertungsmatrix ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Im Folgenden wird kurz auf einige Punkte eingegangen.

### Klimaschutz

Positiv zu bewerten ist, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, indem eine derzeit untergenutzte Fläche einer neuen städtebaulichen Entwicklung in einer dem Umfeld entsprechenden Dichte zugeführt wird (Wiedernutzbarmachung von Flächen). Die Planung entspricht daher einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der daraus resultierenden Nähe zu nahezu allen infrastrukturellen Einrichtungen, einschließlich ÖPNV, sowie (Nah)Versorgungsangeboten, und der Nähe zu verschiedenen vorhandenen und geplanten Schulen und Kindertageseinrichtungen sind die Voraussetzungen für ein klimafreundliches Mobilitätsverhalten optimal.

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes (Kompaktheit der Baukörper), die Ausrichtung der Bebauung sowie die Dachform sind unter Aspekten des Klimaschutzes als gut zu

bewerten. Durch die geplante extensive Begrünung der Flachdächer können positive stadtklimatische Effekte erzielt werden.

#### Klimafolgenanpassung

Die Vorhabenfläche liegt innerhalb eines überwärmten Bereichs in zentraler Innenstadtlage. Die Fläche ist derzeit vollständig versiegelt. Durch die extensive Begrünung der Flachdächer sowie Grünelemente im Außenbereich kann durch die Planung stadtklimatisch eine Verbesserung erzielt werden. Weitere klimaverbessernde Maßnahmen am konkreten Objekt werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt durch diesen jedoch nicht eingeschränkt.

Gebiete der Kaltluftentstehung sowie Belange des Hochwasserschutzes sind durch die Planung nicht betroffen.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Freifläche/ Spielplatz mit altem Baumbestand. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Bäume bei der Baumaßnahme zu schützen und zu erhalten sind.

Aufgrund des hohen, der innerstädtischen Lage entsprechenden, Versiegelungsgrades im Plangebiet ist eine Versickerung des Regenwassers nicht möglich.

Zusammenfassend betrachtet kann die Planung sowohl aus Sicht der Belange des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung als verträglich angesehen werden.

### **15. Natur und Landschaft**

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 1.020 qm, die bereits vollständig versiegelt ist. Die Fläche liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs und wird bereits anthropogen genutzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Steuerung, der innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird in diesem Verfahren davon ausgegangen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da Eingriffe bereits vor der Änderung zulässig waren. Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan weist ein Baufenster aus, das sich über die gesamte Grundstückstiefe erstreckt. Weitergehende Bauungsmöglichkeiten werden durch die Planung nicht ermöglicht.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder unmittelbar 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 Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW<sup>5</sup>).

<sup>5</sup> <http://93.184.132.240/osirisweb/viewer.htm> (Zugang erforderlich)

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 (Messischblätter) und die Klassifizierung nach verschiedenen Lebensraumtypen, die als Informationssystem im Internet unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start> abfragbar sind.

Das Plangebiet kann den Lebensraumtypen „Gebäude“ zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) zehn Fledermausarten - davon drei mit Hauptvorkommen (Breitflügel-Fledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus) -, vier Amphibienarten – davon eine mit Hauptvorkommen (Kreuzkröte) -, eine Reptilienart und 16 Vogelarten – davon zwei mit Hauptvorkommen (Mehlschwalbe und Rauchschwalbe) aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Landschaftsinformationssystem @Linfo-Landschaftsinformationssammlung, welches eine detailliertere Darstellung des Plangebiets und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung von rd. 1.020 qm, die bereits vollständig einer baulichen Nutzung unterliegen, lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs dar. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs unterliegt die Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die Umgebungsnutzungen sowie die stark befahrene Heiligenhauser Straße. 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. Aufgrund 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.

Mit dieser Vorprüfung wurde die Stufe I der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW umgesetzt.

Die Fachbehörden wurden mittels Behördenbeteiligung gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Velbert zur Verfügung zu stellen. Externe gutachterliche Aussagen im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung sind nicht angefordert worden.

## 16. Ver- und Entsorgung

Gemäß § 44 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. Eine Entsiegelung ist anzustreben. Der Versiegelungsgrad vor Neubebauung kann wieder an das vorhandene Mischsystem angeschlossen werden. Zusätzlich versiegelte Flächen sollten vermieden werden oder mit einem Gründach versehen werden.

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt und an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen, da die Erweiterung des Gebäudekörpers auf bereits heute versiegelten Flächen erfolgt. Der § 44 des LWG kommt daher nicht zu Anwendung.

## 17. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes oder der näheren Umgebung befinden sich keine Objekte die dem Denkmalschutz unterliegen.

Die Verwaltung wurde vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beauftragt, den Denkmalwert des Gebäudes Friedrichstraße 203 zu überprüfen, da es sich um ein typisches bergisches Fachwerkhaus mit verschieferter Fassade handele. Das Gebäude Friedrichstraße 203 ist entsprechend den Planungen des Eigentümers für einen Abriss vorgesehen.

Nach § 2 DSchG NRW (Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen) muss am Erhalt oder der Nutzung von Denkmälern ein öffentliches Interesse bestehen. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Das Merkmal „bedeutend“ hat vor allem die Funktion aus dem Bereich des Denkmalschutzes solche Gegenstände auszuschließen, die zwar ebenfalls einen historischen oder städtebaulichen Bezug haben, jedoch nicht von Bedeutung sind, weil es sich etwa um ein Massenprodukt handelt oder die Sache zu weitreichende Veränderungen erfahren hat. Für die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes ist demnach eine hohe Hürde gesetzt. Auch das Umfeld eines Gebäudes spielt bei der Bewertung eine Rolle. Ein historischer Bebauungszusammenhang ist durch die bauliche Entwicklung in der Nachbarschaft nicht mehr gegeben.

Die Entscheidung über den Denkmalwert des Gebäudes wird vom LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland getroffen. Die Bestandsaufnahme und Grundlagenermittlung wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Velbert durchgeführt und dem LVR zur Überprüfung des Denkmalwertes überlassen. Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland hat seine Prüfung im Juni 2015 mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass das Objekt Friedrichstraße 203 die Kriterien eines Baudenkmals gemäß § 2 DSchG NRW nicht erfüllt.

## 18. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zurzeit nicht erkennbar, da das Plangebiet vollständig in den Besitz des Vorhabenträgers übergehen soll.

## 19. Kosten

Der Stadt Velbert entstehen durch die Planänderung keine Kosten. Zwischen den Eigentümern und der Stadt Velbert wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten geschlossen.

## II. Umweltbericht

Da der Bebauungsplan gem. §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm (§13a (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 (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. 624.04 – Friedrichstraße 203 – VEP gem. § 12 i.V.m. § 13a BauGB wurde vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 10.02.2015 beraten und beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.02.2015 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 vom 08.05.2015 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 12.06.2015 Stellung zu nehmen.

#### 2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 18.06.2018 in der Zeit vom 26.06.2018 bis 25.07.2018.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben am 22.06.2018 (Briefbehörden) und Online am 26.06.2018 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 25.07.2018 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Amprion	13.05.2015	
(2)		28.06.2018	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)	03.06.2015	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-		
(2)		16.07.2018	

(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 53 Immissionsschutz – als koordinierendes Dezernat zusammen mit: Dez.25 Verkehr, Dez. 26 Luftverkehr, Dez. 33 länd. Entwicklung u. Bodenordnung, Dez. 35.4 Denkmalangelegenheiten, Dez. 51 Landschafts- u. Naturschutz, Dez. 52 Abfallwirtschaft, Dez. 54 Gewässerschutz	03.06.2015	
(2)		09.07.2018	
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	22.05.2015	
(2)		10.07.2018	
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	08.05.2015	
(2)		26.06.2018	
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			
(1)	Deutsche Bahn AG DB Immobilien NL – Köln	19.05.2015	
(2)		26.06.2018	
(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)	Handelsverband NRW- Rheinland (Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.)	11.06.2015	
(2)		12.07.2018	
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	02.06.2015	
(2)			28.06.2018
(1)	Industrie- und Handelskammer		
(2)			
(1)	Kreisverwaltung Mettmann	08.06.2015	
(2)		24.07.2018	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - HS Mönchengladbach – (zu 2.)		
(2)		27.06.2018	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -	05.06.2015	
(2)		25.07.2018	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	18.05.2015	
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr		
(2)			

(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	11.05.2015	
(2)			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement		
(2)		04.07.2018	
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar		
(2)		25.07.2018	
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rhein- land –		
(2)			
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -	05.06.2015	
(2)			
(1)	Neuapostolische Kirche NRW		
(2)			
(1)	PLEdoc GmbH	18.05.2015	
(2)			
(1)	Regionalverband Ruhr		
(2)			
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG / Lhoist	13.05.2015	
(2)		03.07.2018	
(1)	Ruhrverband - Essen- Regionalbereich West -	21.05.2015	
(2)		18.07.2018	
(1)	RWW		
(2)		27.06.2018	
(1)	Spar und Bauverein eG Velbert		
(2)			
(1)	Stadt Essen		
(2)			
(1)	Stadt Hattingen		
(2)		05.07.2018	
(1)	Stadt Heiligenhaus	01.06.2015	
(2)		13.07.2018	
(1)	Stadt Wuppertal	12.05.2015	
(2)		26.06.2018	
(1)	Stadt Wülfrath		
(2)			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	18.05.2015	
(2)			
(1)	Thyssengas GmbH	11.05.2015	
(2)			
(1)	Unitymedia NRW GmbH	27.05.2015	
(2)		05.07.2018	
(1)	Versatel West Deutschland GmbH		
(2)			
(1)	Westnetz GmbH, Netzdokumentation		
(2)		09.07.2018	
(1)	Westnetz GmbH Regionalzentrum Recklinghau- sen		
(2)			
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert		

(2)			
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	28.05.2015	
(2)		17.07.2018	

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Umgang mit den abwägungsrelevanten Stellungnahmen:

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	<p>28.06.2018 <i>Handwerkskammer Düsseldorf</i></p> <p>Im Grundsatz bestehen seitens der Handwerkskammer keine Bedenken gegenüber der Planung. Jedoch erscheint der Handwerkskammer die Formulierung in den textlichen Festsetzungen bezüglich des anzusiedelnden Gewerbes im Erdgeschoss nicht hinreichend bestimmt. So ist in den textlichen Festsetzungen die Rede von das „Wohnen ergänzende gewerbliche Nutzungen“, wobei es sich um „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ handeln muss.</p> <p>Die Begründung zur Festsetzung versteht die Handelskammer derart, dass aufgrund der Lage im Kerngebiet der Gebietscharakter durch ein reines Wohnhaus nicht konterkariert werden soll. Die Ergänzung wird als Unterordnung zum Wohnen und somit als &lt; 50 % der Fläche verstanden. Die Handwerkskammer vermisst eine konkretere Bestimmung der Verhältnismäßigkeit. Die Entwürfe des Architekten lassen vermuten, dass ausschließlich Wohnen realisiert werden soll. Gewerbliche städtebauliche Strukturen sind nicht zu erkennen. Gem. dem Erachten der Handwerkskammer zeichnen sich nicht wesentlich störende Betriebe z.B. durch kleinere Gewerbeeinheiten, Anlieferung von Material durch kleinere Transporter, leisere Arbeitsvorgänge (handgeführtes Werkzeug) und einen über das Baugebiet hinausgehenden Wirkradius aus. Büros erscheinen eher den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zu entsprechen, sofern nicht ein größeres Verkehrsaufkommen verursacht wird.</p> <p>Schlussendlich vermisst die Handwerkskammer eine Klarstellung in der Planbegründung, nach der die Bewohner auch den in einem Kerngebiet üblichen Lärm hinzunehmen haben.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Aus der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung geht hervor, dass zum Wohnen ergänzende gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses zulässig sind. Die Obergeschosse bleiben einer Wohnnutzung vorbehalten. Demnach ist die gewerbliche Nutzung in dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus der Wohnnutzung untergeordnet. Eine konkretere Festsetzung hinsichtlich des Verhältnisses zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung ist nicht zwingend erforderlich und da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und in der Beschreibung zum Vorhaben die Verhältnismäßigkeit deutlich wird (siehe Begründung Kapitel 7 Beschreibung des Vorhabens) wird auf eine textliche Festsetzung diesbezüglich verzichtet.</p> <p>Auszug aus Kapitel 7: <i>Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses durch den Vorhabenträger, wobei der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung liegt. Sämtliche Wohnungen (ca. 18 Wohnungen sind geplant) sollen seniorengerecht ausgebaut werden, um so für das Wohnungsmarktsegment „Wohnen im Alter“ ein nachfragegerechtes Angebot zu</i></p>

	<p><i>erzeugen. Aufgrund der Lage an der Friedrichstraße soll im Erdgeschoss ein Ladenlokal (ca. 100 m<sup>2</sup>) eingerichtet werden.</i></p> <p>Die Verhältnismäßigkeit zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung ist bereits hinreichend bestimmt angegeben.</p> <p>Die Entwürfe des Architekten zeigen in der Westansicht des Gebäudes von der Friedrichstraße aus die Schaufenster des geplanten Ladenlokals. Auch ist eine Gliederung der Fassade (zwischen Erdgeschoss und den Obergeschossen) deutlich zu erkennen. (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Abbildung 6, Kapitel 7 in der Begründung). Demnach ist die geplante gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss an der Friedrichstraße auch städtebaulich ersichtlich. Die Vermutung, dass es sich bei der Planung um ein ausschließlich zu Wohnzwecken genutztes Gebäude handele, ist nicht zutreffend.</p> <p>Da für das Plangebiet kein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt worden ist, sind zur Berücksichtigung des Schallschutzes auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein MK nicht heranzuziehen.</p> <p>Der Anregung eine Klarstellung in die Planbegründung aufzunehmen, nach der die Bewohner auch den in einem Kerngebiet üblichen Lärm hinzunehmen haben wird daher nicht gefolgt.</p>
Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 20.06.2015 im Amtsblatt der Stadt Velbert am 01.04.2015 in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

Im Rahmen der Veranstaltung wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Im Anschluss hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit bis zum 10.04.2015 Anregungen oder Stellungnahmen vorzutragen. In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen ein. Zur Darstellung des Inhalts der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird hier der entsprechende Auszug aus der Niederschrift der Beteiligungsveranstaltung wiedergegeben:

*„Nachdem keine weiteren Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren gestellt werden, fährt Frau Jäger mit dem Bebauungsplanverfahren Friedrichstraße 203 VEP fort. Der Eigentümer des Grundstückes möchte an diesem Standort ein Wohnhaus errichten, wobei sich der Baukörper nicht nur zur Friedrichstraße hin orientieren, sondern das Grundstück ausnutzend, in den Blockinnenbereich hineinragen soll. Geplant sei altengerechtes Wohnen, das im Erdgeschoss durch Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen ergänzt werde. Auch hier müsse das Planungsrecht angepasst werden, da der rechtskräftige Bebauungsplan den Wohnanteil nur untergeordnet zulasse. Ein Ratsmitglied verweist auf einen Antrag der UVB-Fraktion im Umwelt- und Planungsausschuss, nachdem der Denkmalwert des Gebäudes Friedrichstraße 203 geprüft werden sollte und erkundigt sich nach dem Stand des Verfahrens. Frau Jäger führt aus, dass die Untere Denkmalbehörde dabei sei, alle notwendigen Informationen zusammenzutragen und dass bereits eine Begehung des Gebäudes stattgefunden habe. Im weiteren Verfahrensablauf gehen die Informationen an das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, das letztendlich darüber entscheidet, ob es sich bei dem Gebäude um ein Denkmal handele.“*

#### Abwägung/ Prüfung

Der Denkmalwert des aufstehenden Gebäudes Friedrichstraße 2013 wurde vom LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland überprüft. Nach Auffassung des Amtes für Denkmalpflege handelt es sich nicht um ein Baudenkmal i.S.d. § 2 DSchG NRW (Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen)

### **3.2 Auslegung des Planentwurfes**

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

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 18.06.2018 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 26.06.2018 bis 25.07.2018 informiert.

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

Velbert, den 23.08.2018

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez.  
(Möller)  
Abteilungsleiterin

Anlage 1

**Checkliste  
Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung**



Thema	Indikator / Fragestellung	Bedeutung / Erläuterung	Kriterien	Bewer- tung
<b>Planungsgegebenheiten</b>				
Lage des Bau- gebiets	Nähe zu hochwasser- oder über- schwemmungsgefährdeten Be- reichen	Einfluss auf Sach- und Perso- nenschäden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugebiet befindet sich ganz oder teilweise in Risikobereichen. Es sind keine Schutzmaßnahmen geplant (-)</li> <li>• Baugebiet befindet sich (teilweise) in Risikobereichen. Schutzmaßnahmen sind geplant (o)</li> <li>• Baugebiet befindet sich nicht in Risikobereichen (+)</li> </ul>	+
	Nachverdichtung / Konversion	Einfluss auf Wärmeentwick- lung und Oberflächenabfluss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme von Freifläche mit Klimafunktion (-)</li> <li>• Inanspruchnahme von Freifläche ohne Klimafunktion (o)</li> <li>• Erhalt einer Freifläche mit Klimafunktion bzw. Konversion in eine Freifläche mit Klimafunktion (+)</li> </ul>	o
	Nähe zu urbanen Wärmeinseln	Beeinflussung von Wärme- entwicklung, Erholungs- und Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plangebiet befindet sich in Bereichen mit hoher Wärmebelastung (--)</li> <li>• Plangebiet befindet sich in Bereichen mit mittlerer Wärmebelastung (-)</li> <li>• Plangebiet befindet sich in Bereichen mit geringer Wärmebelastung (o)</li> <li>• Keine Wärmebelastungen vorhanden (+)</li> </ul>	--
	Hanglage / Lage in Frischluft- schneise oder Ventilationsbahn	Beeinflussung von Wärme- entwicklung und Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrierewirkung durch Bauelemente (-)</li> <li>• Keine / kaum Barrierewirkung durch Bauelemente (+)</li> </ul>	-

**Checkliste  
Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung**


Thema	Indikator / Fragestellung	Bedeutung / Erläuterung	Kriterien	Bewertung
<b>Bebauungsplan-Entwurf</b>				
Durchlüftung	Bebauungsstruktur	Beeinflussung von Wärme-entwicklung und Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrierewirkung durch kompakte Bebauungsstruktur (-)</li> <li>• Keine / kaum Barrierewirkung durch offene Bebauungsstruktur (+)</li> </ul>	-
Versiegelung	Stellplätze / private Zufahrten	Einfluss auf Wärmeentwicklung und Oberflächenabfluss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versickerungsfähiges Ober- oder Unterbaumaterial (+)</li> <li>• Nicht versickerungsfähiges Ober- oder Unterbaumaterial (-)</li> </ul>	-
	Anteil versiegelter / nicht versiegelter Grundstücksflächen	Einfluss auf Wärmeentwicklung und Oberflächenabfluss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anteil Versiegelung über 80 % (--)</li> <li>• Anteil Versiegelung 60 bis 80 % (-)</li> <li>• Anteil Versiegelung 40 % bis 60 % (+)</li> <li>• Anteil Versiegelung unter 40 % (++)</li> </ul>	-
Verschattung	Beschattung durch Elemente	Einfluss auf Wärmeentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elemente nicht vorgesehen (-)</li> <li>• Elemente vorgesehen (+)</li> </ul>	-
Begrünung	Dach- / Fassadenbegrünung	Einfluss auf Wärmeentwicklung und Oberflächenabfluss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünung nicht vorgesehen (-)</li> <li>• Begrünung (teilweise) vorgesehen (+)</li> </ul>	+
	Baumpflanzungen	Beeinflussung von Wärme-entwicklung und Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Anpflanzungen (-)</li> <li>• Pflanzungen vorgesehen (+)</li> <li>• Pflanzungen von hitzeresistenter Vegetationsstruktur (++)</li> <li>• Pflanzungen von tief wurzelnder Vegetationsstruktur (++)</li> </ul>	-
Gebäudetextur	Reflektionsvermögen der Oberfläche	Einfluss auf Wärmeentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dunkle Baumaterialien (-)</li> <li>• Helle Baumaterialien (+)</li> </ul>	+
Regenwasser	Ableitung / Versickerung von Niederschlagswasser	Einfluss auf Oberflächenabfluss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ableitung über Oberfläche oder Rohre in das zentrale Abwasser- / Kanalnetz (-)</li> <li>• lokale, dezentrale Versickerung (+)</li> <li>• lokale, dezentrale Nutzung des Regenwassers (+)</li> </ul>	-

**Checkliste  
Klimaschutz in der Bauleitplanung**



Thema	Indikator / Fragestellung	Bedeutung / Erläuterung	Kriterien	Be- wer- tung
<b>Allgemein</b>				
Bautechnischer Standard	Energetischer Standard der Gebäude	Einfluss auf Energieverbrauch und Attraktivität des Baugebiets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserter energetischer Standard in öffentlichen Förderprogrammen (+)</li> <li>• Passivhausstandard (+)</li> <li>• Null- oder Plusenergiehaus (++)</li> </ul>	
Energie-versorgung	Art des Heizenergieträgers / Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmegewinnung	Einfluss auf den Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fernwärme (+)</li> <li>• Lokales Wärmenetz i.V. mit Kraft-Wärme-Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+)</li> <li>• Erneuerbare Energien (++)</li> </ul>	
<b>Planungsgegebenheiten</b>				
Lage des Bau- gebiets	Nachverdichtung / Konversion	Einfluss auf den Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenentwicklung (-)</li> <li>• Innenentwicklung (+)</li> </ul>	+
	Hanglage	Einfluss auf den Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschattung (-)</li> <li>• Lage in einem Kaltluftsammlgebiet (-)</li> <li>• Günstige solare Ausrichtung nicht zu erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)</li> <li>• Keine Verschattung vorhanden (+)</li> <li>• Günstige solare Ausrichtung ist zu erwarten: Süd +/- 45° möglich (+)</li> </ul>	+
	Attraktivität der Fuß- und Radwegeinfrastruktur	Einfluss auf das Mobilitätsverhalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktive Infrastruktur in 400 m Umkreis nicht vorhanden (-)</li> <li>• Attraktive Infrastruktur in 400 m Umkreis vorhanden (+)</li> </ul>	+
	Nähe und Qualität des ÖPNV-Anschlusses	Einfluss auf das Mobilitätsverhalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktive Infrastruktur in 400 m Umkreis nicht vorhanden (-)</li> <li>• Attraktive Infrastruktur in 400 m Umkreis vorhanden (+)</li> </ul>	+
	Nähe zu Nahversorgungszentrum	Einfluss auf das Mobilitätsverhalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahversorgungseinrichtung in 500 m nicht vorhanden (-)</li> </ul>	+



			<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungseinrichtung in 500 m vorhanden (+)</li> </ul>	
	Nähe zu Grundschule / Kindergarten	Einfluss auf das Mobilitätsverhalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kindergarten / Grundschule in 1000 m nicht vorhanden (-)</li> <li>Kindergarten / Grundschule in 1000 m vorhanden (+)</li> </ul>	+

**Checkliste  
Klimaschutz in der Bauleitplanung**



Thema	Indikator / Fragestellung	Bedeutung / Erläuterung	Kriterien	Bewertung
-------	---------------------------	-------------------------	-----------	-----------

**Bebauungsplan-Entwurf**

Geometrie der Baukörper	Kompaktheit der Baukörper	Einfluss auf den Energieverbrauch	<u>Wohnungsbau:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>EFH, freistehend, 1-geschossig (--)</li> <li>EFH freistehend, 2-geschossig (-)</li> <li>DH, 2-geschossig (o)</li> <li>RH, 2-3-geschossig (+)</li> <li>Mehrgeschossige Wohnanlage (++)</li> </ul> <u>Gewerbe / Industrie:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gestreckte, einzelne 1-geschossige Baukörper (--) bis zu</li> <li>Kompakte, kubische Baukörper, mehrgeschossig (++)</li> </ul>	++
	Dachform	Einfluss auf den Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Staffeldach (-)</li> <li>Flachdach (+)</li> <li>Tonnen-/Sattel-/ Pultdach (+)</li> </ul>	+
	Ausrichtung der Baukörper	Einfluss auf die passive Nutzung der Solarstrahlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hauptfassade Nord (--)</li> <li>Hauptfassade Ost / West (-)</li> <li>Hauptfassade Südost (+)</li> <li>Hauptfassade Süd / Südwest (++)</li> </ul>	+
Dach / Fassade	Ausrichtung des Dachs / der Fassade	Einfluss auf die aktive Nutzung der Solarstrahlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausrichtung Nord (--)</li> <li>Ausrichtung Ost / West (-)</li> <li>Ausrichtung Südost / Südwest (+)</li> <li>Ausrichtung Süd (+)</li> </ul>	
Dach	Neigung des Dachs	Einfluss auf die aktive Nutzung der Solarstrahlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dachneigung 30-45 Grad (+)</li> </ul>	



Verschattung	Beschattung des Gebäudes durch Schatten spendende Elemente	Einfluss auf die aktive und passive Nutzung der Solarstrahlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoch (-)</li> <li>• Mittel (o)</li> <li>• Gering (+)</li> </ul>	o
Gebäude-begrünung	Dach- / Fassadenbegrünung	Einfluss auf den Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünung teilweise vorgesehen (+)</li> </ul>	+