



# STADT VELBERT

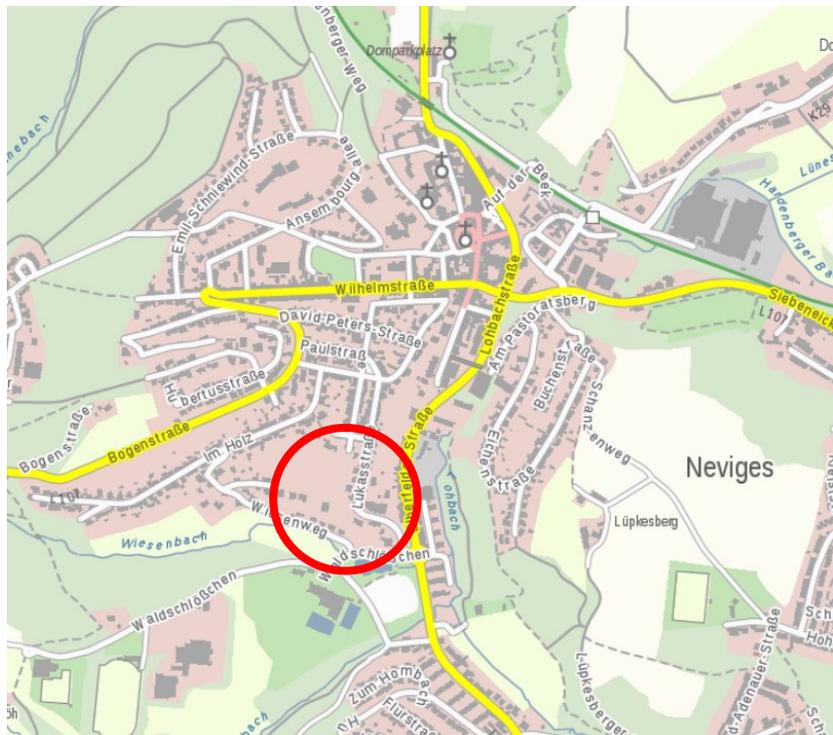
## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB

zum **Bebauungsplan**

**Nr. 474 – Jahnsportplatz – 1. Änderung**

Im Februar 2019



# INHALT

<b>I.</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht</b> .....	<b>5</b>
3.1.	Regionalplan .....	5
3.2.	Landschaftsplan .....	5
3.3.	Flächennutzungsplan .....	5
<b>4.</b>	<b>Bestehende Bebauungspläne</b> .....	<b>6</b>
4.1.	Bebauungsplan Nr. 474 – Jahnsportplatz – .....	6
<b>5.</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Informelle Planung</b> .....	<b>7</b>
6.1.	Handlungskonzept Wohnen .....	7
<b>7.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)</b> .....	<b>8</b>
8.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
8.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	8
8.3.	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	9
8.4.	Erschließung und Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	9
8.5.	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	9
<b>9.</b>	<b>Immissionen</b> .....	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>Altablagerungen</b> .....	<b>9</b>
<b>11.</b>	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>9</b>
<b>12.</b>	<b>Klimaschutz und Klimafolgenanpassung</b> .....	<b>11</b>
12.1.	Klimaschutz.....	11
12.2.	Klimaanpassung.....	11
<b>13.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>11</b>
<b>14.</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	<b>12</b>
<b>15.</b>	<b>Spielflächen</b> .....	<b>12</b>
<b>16.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>12</b>
<b>17.</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>12</b>
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>13</b>

<b>III. BETEILIGUNGSVERFAHREN.....</b>	<b>13</b>
<b>1. Aufstellung des Planverfahrens .....</b>	<b>13</b>
<b>2. Beteiligung der Behörden .....</b>	<b>13</b>
2.1. Frühzeitige Beteiligung .....	13
2.2. Beteiligung zum Planentwurf .....	13
<b>3. Beteiligung der Öffentlichkeit .....</b>	<b>16</b>
3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	16
3.2. Auszug aus dem Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.....	16
3.3. Beteiligung zum Planentwurf .....	18
3.4. Zusammenfassung der Stellungnahmen .....	18
<b>ANHANG.....</b>	<b>35</b>
<b>1. Checklisten zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung .....</b>	<b>35</b>
1.1. Klimaschutz in der Bauleitplanung .....	35
1.2. Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung .....	37
<b>ANLAGEN .....</b>	<b>39</b>

# I. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

## 1. Planungsanlass

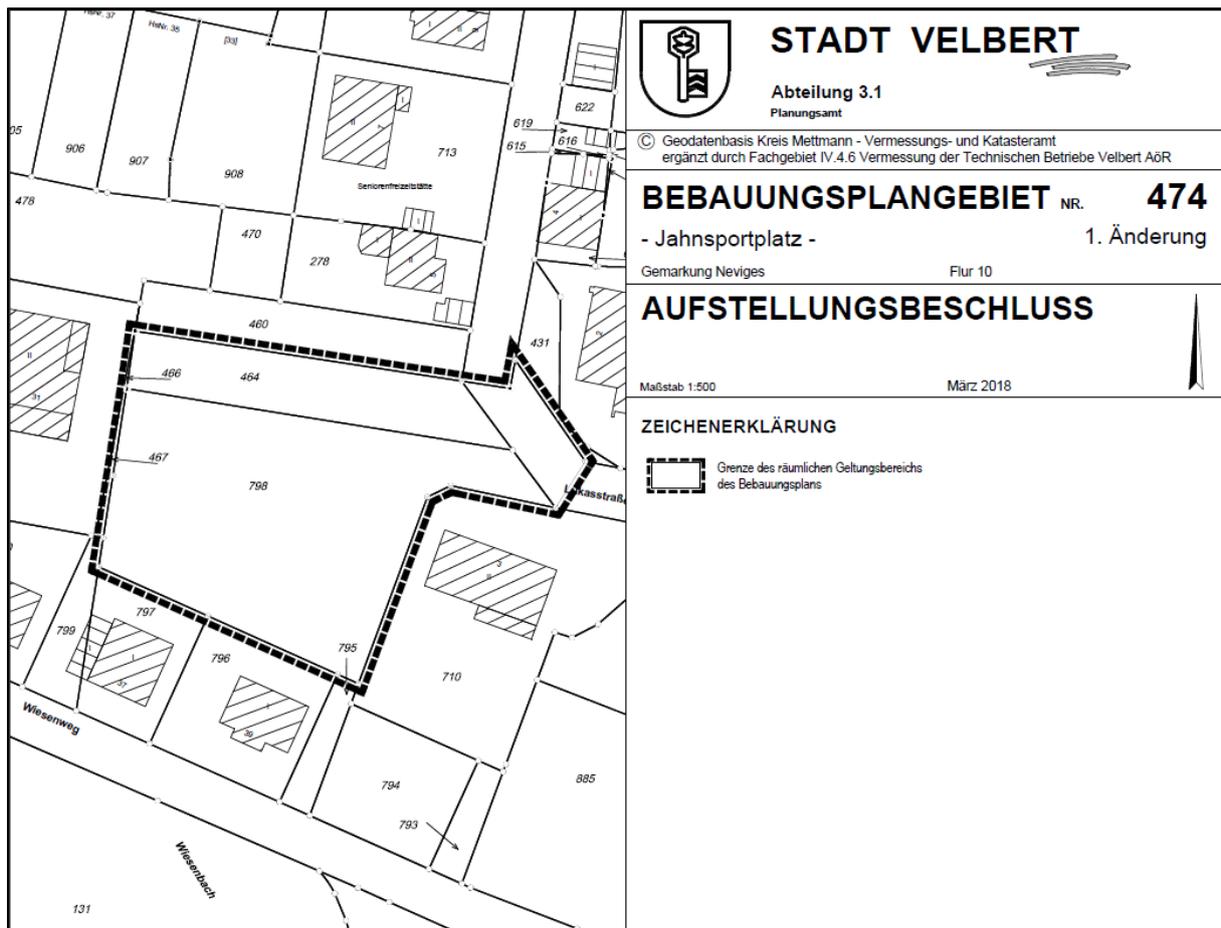
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 474 – Jahnsportplatz – setzt auf den Flurstücken 464 und 798 ein Baufenster für ein Einzelhaus an der Lukasstraße fest. Die beiden Flurstücke gehörten ursprünglich einem Eigentümer, haben aber inzwischen unterschiedliche Eigentümer. Das Flurstück 464 wird dazu als Zufahrt für das Grundstück Wiesenweg 31 genutzt. Eine Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist an dieser Stelle daher derzeit nicht möglich und auch nicht absehbar.

Der Eigentümer des Flurstücks 798 hat daher beantragt, den Bebauungsplan so zu ändern, dass auf dem Flurstück 798 ein realisierbares Baufenster entsteht und die Baugrenzen entsprechend angepasst werden.

Der Bebauungsplan wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da mit dem Plan Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung verfolgt werden, die festzusetzende zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. FFH- oder Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vorhanden, für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) besteht daher kein Anhaltspunkt. Ebenso sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 2 BImSchG zu erwarten.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – umfasst in der Gemarkung Neviges, Flur 10 die Flurstücke 464, 798 und teilweise 538 (Lukasstraße) gemäß beiliegender Darstellung.



**Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – 1. Änderung**

### 3. Bestehendes Planungsrecht

#### 3.1. Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) ist die Fläche als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### 3.2. Landschaftsplan

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

#### 3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt die Flächen als Wohnbaufläche dar.

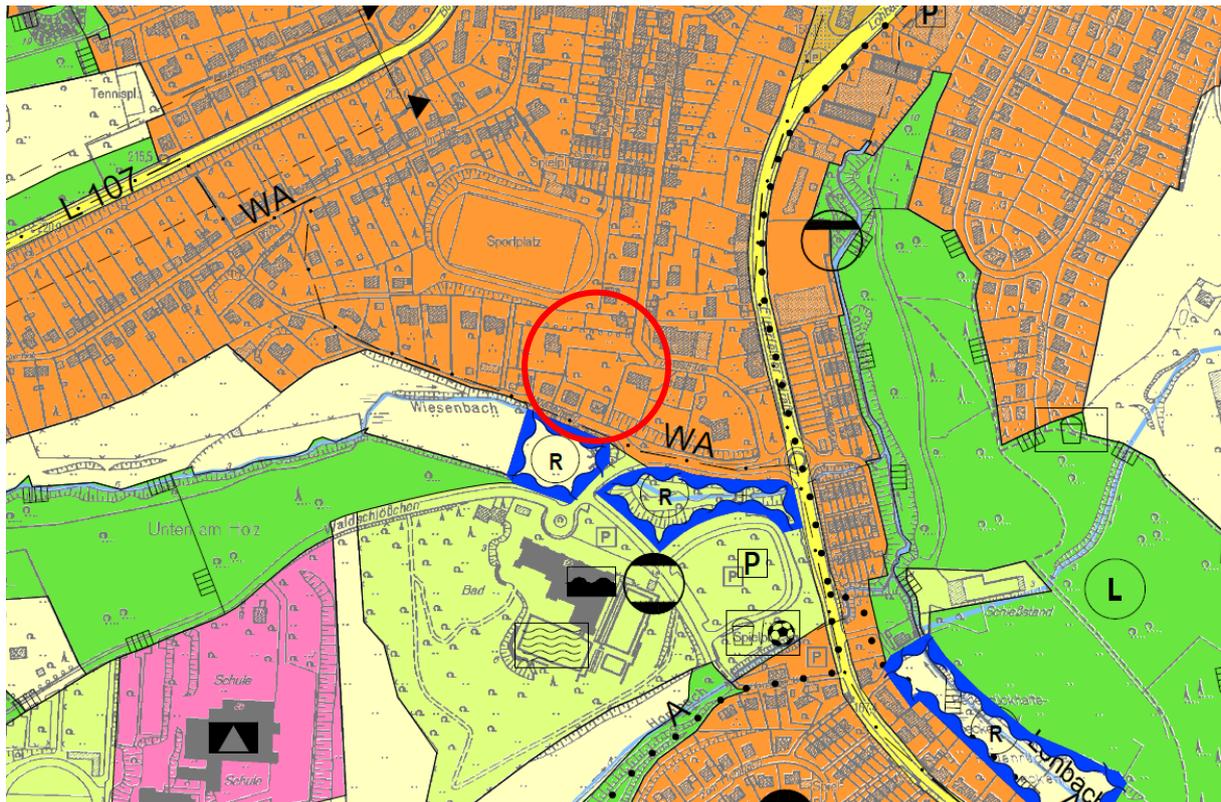


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 4. Bestehende Bebauungspläne

### 4.1. Bebauungsplan Nr. 474 – Jahnsportplatz –

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – und dort im Bereich 5 WR. Die Fläche ist als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen.

## 5. Bestand

Die Flächen im Geltungsbereich sind bisher unbebaut. Das nördliche Flurstück Nr. 464 wird für die Zufahrt zum westlich hinter liegenden Wohnhaus genutzt.

Das südliche Flurstück Nr. 798 ist ein Wiesengrundstück mit einzelnen, älteren Bäumen.

Die Umgebungsbebauung an der Lukasstraße und am Wiesenweg besteht aus freistehenden, meist zweigeschossigen Einzelhäusern unterschiedlicher Größe. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich an der Lukasstraße, in direkter Umgebung, ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 550 m<sup>2</sup> und 2700 m<sup>2</sup>.

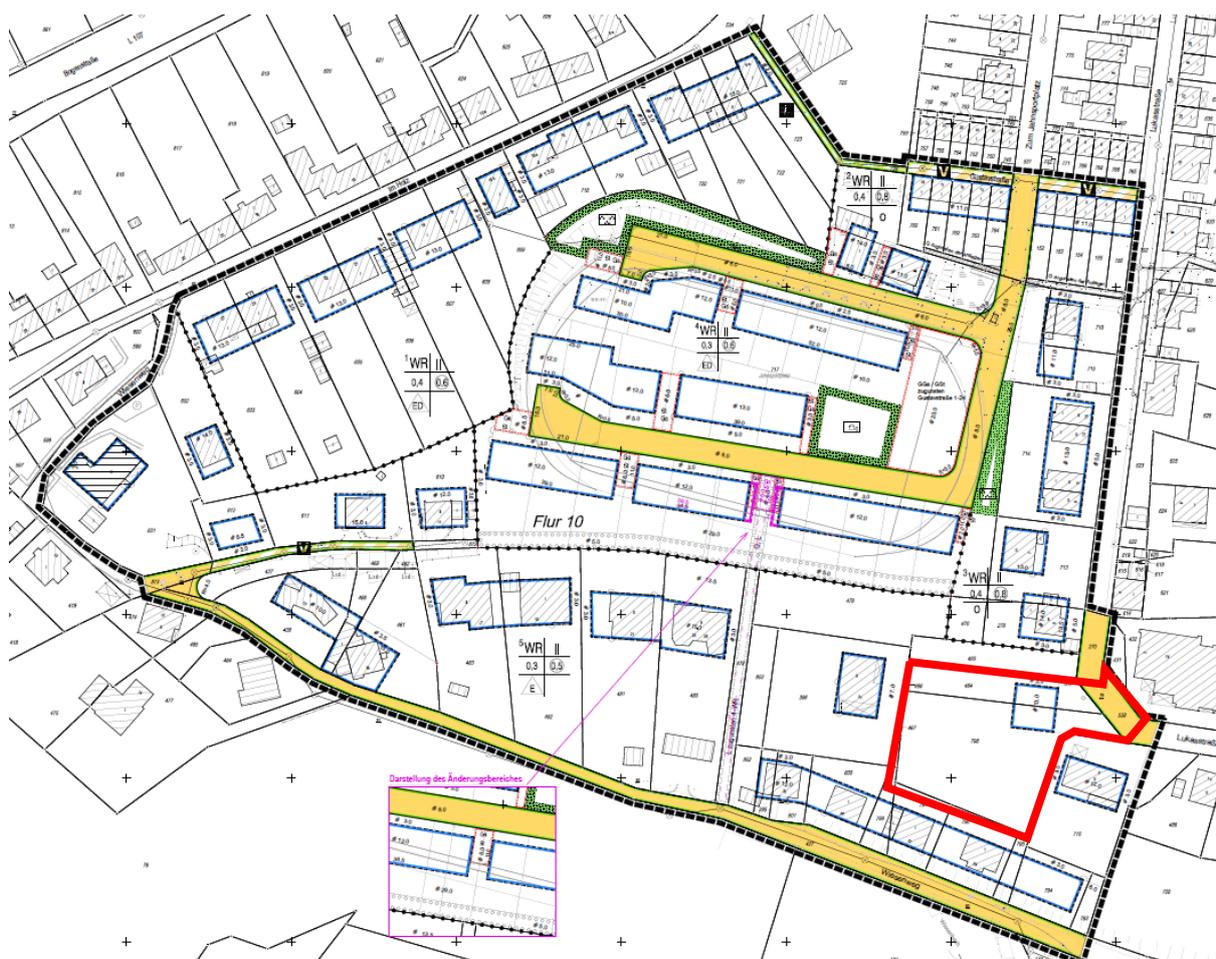


Abb. 3: Zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz –

## 6. Informelle Planung

### 6.1. Handlungskonzept Wohnen

Mit Beschluss vom 16.07.2013 hat der Rat der Stadt Velbert beschlossen die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen<sup>1</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 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

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

auf das Marktsegment Eigenheime und 50 Wohneinheiten auf das Marktsegment Etagenwohnungen. In den Jahren 2020 bis 2025 besteht jährlich ein Bedarf von 62 Wohneinheiten im Marktsegment Eigenheime und 45 Wohneinheiten im Marktsegment Etagenwohnungen.

In Velbert besteht demnach ein Bedarf an Neubau in allen Segmenten des Wohnungsbaus in unterschiedlichen Lagequalitäten. Teile dieses Bedarfs können im Plangebiet gedeckt werden, da der Bebauungsplan Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten zulässt, die auch in barrierearmer Bauform für altersgerechtes Wohnen geeignet sein können.

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.

## **7. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist es, die Baugrenzen im Plangebiet so zu verändern, dass auf dem Flurstück 798 ein realisierbares Baufenster entsteht. Das grundsätzliche Ziel des bestehenden Bebauungsplans hier die vorhandene Wohnsiedlung durch einzelne, moderate Bauflächen zu ergänzen, bleibt bestehen.

## **8. Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)**

### **8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Festgesetzt wird ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Beherbergungsbetriebe und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen, da sie aufgrund der Größe, der Lage und der Erschließung sich nicht in die nähere Umgebung einfügen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 werden vom bisherigen Bebauungsplan übernommen und entsprechend damit auch der Umgebungsbebauung. Ebenso die maximal zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen.

### **8.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Als Bauweise sind im Geltungsbereich ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten wird nicht begrenzt, um hier auch kleine Mehrfamilienhäuser in der Art von Stadtvillen zuzulassen.

Geplant ist ein Baufenster von ca. 16m x 16m, damit wird das Baufenster etwas größer als im bisherigen Bebauungsplan. Die Größe des Baufensters wird damit der Grundstücksgröße von ca. 1.700 m<sup>2</sup> angepasst, bleibt aber unter der festgesetzten GRZ.

Um den parkähnlichen Charakter des Baugebiets zu erhalten wird das Baufenster so platziert, dass einerseits der Baumbestand in wesentlichen Teilen erhalten bleiben kann und andererseits die Abstandsflächen zur Nachbarbebauung so groß wie möglich werden.

### 8.3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Flächen nördlich und östlich des Baufensters sind als Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen werden Stellplätze und Garagen außerhalb dieser Flächen und der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Gartenflächen im südlichen und westlichen Grundstücksteil des Flurstücks 798 erhalten bleiben. Das Flurstück 464 dient als Zufahrt mit Stellplätzen für das dahinter liegende Wohnhaus und wird daher ebenfalls als Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten festgesetzt.

### 8.4. Erschließung und Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist durch bereits vorhandene Straßen an das innerörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lukasstraße, bisher als Privatstraße, die bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Eine wesentliche Änderung des Erschließungsverkehrs ist durch die geringfügige Änderung des Baufensters nicht zu erwarten.

Die Erschließung mit dem ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Panoramabad“ in ca. 150 m Entfernung.

### 8.5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich einzelne Bäume, die teilweise noch aus der Parkanlage der Villa Peters aus dem 19. Jahrhundert stammen. Auffällig sind davon ein Tulpenbaum und eine rotblättrige Rotbuche (Blutbuche). Der Tulpenbaum kann nicht erhalten werden, da die Erschließung des Grundstücks dann nicht möglich wäre. Zur Beurteilung der Arten- und naturschutzrechtlichen Situation wurde ein Sachverständigengutachten in Auftrag gegeben (vgl. Kap. 11).

Als bedeutender Solitärbaum wird die Blutbuche im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, den parkähnlichen Charakter der Siedlung zu bewahren. Damit ist der Baum dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Während der Baumaßnahme sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

## 9. Immissionen

Bedingt durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans bleibt die Zahl der möglichen Wohngebäude bestehen. Durch die Änderung der Baugrenzen können nur geringfügig mehr Wohneinheiten entstehen als im bestehenden Bebauungsplan, so dass im Bereich des WR keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit keine Auswirkungen auf die Schallsituation zu erwarten sind.

## 10. Altablagerungen

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann weist im Geltungsbereich keine Altlastenflächen oder Altstandorte aus.

## 11. Natur und Landschaft

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

Auf dem zu entwickelnden Grundstück selbst befinden sich vier Bäume: zwei Bergahorn, ein Tulpenbaum und eine Blutbuche, die ursprünglich Teil eines Landschaftsparks waren, der um ca. 1850 im Zusammenhang mit der Villa Peters angelegt wurde.

Auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Mettmann wurde ein Sachverständigengutachten<sup>2</sup> in Auftrag gegeben. Das Gutachten umfasst folgende Punkte:

- Artenschutzrechtliche Prüfung und Dokumentation des Baumbestandes;
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;
- Mögliche Beeinträchtigung der Blutbuche bei Fällung des Tulpenbaums;
- Handlungsempfehlungen zum Schutz der bleibenden Gehölze während der Baumaßnahme.

Im Ergebnis wurden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten in den Bäumen festgestellt. Es ist nicht auszuschließen, dass die vorgefundenen Baumhöhlen temporär als Zwischen- und Balzquartier von Fledermäusen genutzt werden. Das Grundstück wird zeitweise zum Jagen benutzt, wobei die Hauptjagdhabitats südlich des Grundstücks liegen.

Als Maßnahme zur Minderung des Eingriffs sind vor den Fällarbeiten die Bäume auf Höhlungen und eventuellen Tierbesatz zu untersuchen. Die Untersuchung ist mittels Endoskop durchzuführen und zu dokumentieren.

Ein Quartierssicherungskonzept ist für die untersuchten Bäume nicht durchzuführen, da keine dauerhaften Quartiere festgestellt wurden. Zur Optimierung des Standortes sollten zwei Fledermauskästen aufgehängt werden.

Durch das Fällen der Bäume (die Blutbuche verbleibt auf dem Grundstück) entfällt ein kleines Jagdgebiet. Dies ist jedoch aufgrund der vielfältigen und großzügigen Habitatstrukturen im direkten Umfeld unkritisch für die vorhandenen Fledermauspopulationen. Damit das Grundstück nach der Baumaßnahme für Fledermäuse ein Jagdrevier darstellt, sollte der parkähnliche Charakter der Freifläche erhalten bleiben und mit heimischen Gehölzen und Blütenstauden ergänzt werden.

Die Entnahme des Tulpenbaums würde das Lichtangebot auf der nördlichen Seite der Blutbuche verbessern. Durch den Wegfall des Licht- und evtl. Nahrungs- und Wasserkonkurrenten wird der Standort der Buche nicht negativ beeinflusst, sondern sich langfristig positiv auf die Vitalität der Blutbuche auswirken.

Zum Schutz der zu erhaltenen Bäume sind während und nach der Baumaßnahme sind die Handlungsempfehlungen, wie im Sachverständigengutachten in Kapitel 6 beschrieben, zu beachten.

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

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

---

<sup>2</sup> Gudrun Esser, Gärtnermeisterin / zertifizierte Baumkontrolleurin (Landwirtschaftskammer NRW): Sachverständigengutachten, Rösrath, 08.05.2018

## 12. 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 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 474 - Jahnsportplatz – 1. Änderung ausgefüllte Bewertungsmatrix ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Im Folgenden wird kurz auf einige Punkte eingegangen.

### 12.1. Klimaschutz

Der Bebauungsplan Nr. 474 – Jahnsportplatz – wurde mit dem Ziel der Siedlungserweiterung in Neviges aufgestellt. Diese Erweiterungen wurden auf Grundlage des Bebauungsplans weitgehend umgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine wesentlichen neuen baulichen Entwicklungen ermöglicht oder eingeleitet. Der bestehende Bebauungsplan hat keine besonderen Festsetzungen zum Klimaschutz.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – hat daher keinen relevanten Einfluss auf den Klimaschutz.

### 12.2. Klimaanpassung

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenzone. Hitzesensible Bereiche bestehen im Plangebiet nicht, die Wärmebelastung ist gering.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist keine Entwicklung zu erwarten, die gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Klimafolgenanpassung hat.

## 13. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist an vorhandene Netze der Versorgungsträger angeschlossen. Im Hinblick auf die Versorgung gibt es keine Erkenntnisse, dass durch die geplante Änderung Kapazitäten überlastet oder Netzerweiterungen erforderlich werden.

Die entwässerungstechnische Erschließung ist im Plangebiet nicht gesichert, da keine öffentlichen Kanäle in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

Der nächste öffentliche Entwässerungskanal befindet sich im Wiesenweg. Die Schmutzwasserableitung hat über das Flurstück 795, Gemarkung Neviges, Flur 10 an den öffentlichen Kanal zu erfolgen.

Gemäß § 44 (1) LWG NRW i.V.m. § 55 (2) WHG 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.

Bei der Errichtung von Bauvorhaben ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser örtlich zu versickern.

Die Entwässerungsplanung für Schmutz- und Niederschlagswasser ist mit den Technischen Betrieben Velbert AöR abzustimmen.

#### **14. 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 Denkmalschutz oder der Denkmalpflege unterliegen.

#### **15. Spielflächen**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange der Jugendförderung, 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 Elberfelder Straße in ca. 300 m Entfernung und am Waldschlößchen in ca. 600 m Entfernung.

#### **16. Bodenordnung**

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

#### **17. 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

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

## III. BETEILIGUNGSVERFAHREN

### 1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – 1. Änderung erfolgte am 12.06.2018 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.06.2018.

### 2. Beteiligung der Behörden

#### 2.1. Frühzeitige Beteiligung

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben am 16.08.2018 (Briefbehörden) und Online am 22.08.2018 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 21.09.2018 Stellung zu nehmen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken eingegangen.

#### 2.2. Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 30.11.2018 in der Zeit vom 10.12.2018 bis 14.01.2019

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben am 06.12.2018 (Briefbehörden) und Online am 10.12.2018 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 14.01.2019 Stellung zu nehmen.

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf sind keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken eingegangen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Amprion	30.08.2018	
(2)		12.12.2018	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW	30.08.2018	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-	23.08.2018	
(2)		02.01.2019	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 53 - Immissi- onsschutz – als koordinierendes Dezernat zu- sammen 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	23.03.2018	
(2)			
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	20.09.2018	
(2)		08.01.2019	
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	03.09.2018	
(2)		18.12.2018	
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH )		
(2)			
(1)	Deutsche Bahn AG DB Immobilien – Köln	05.09.2018	
(2)		10.12.2018	
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal		
(2)			
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -		
(2)			
(1)	Erzbischöfliches Generalvikariat Köln - Hauptab- teilung Finanzen		
(2)			
(1)	Erzbischöfliches Generalvikariat Köln - Hauptab- teilung Seelsorgebereiche		
(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.)		
(2)			
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	03.09.2018	
(2)		14.12.2018	
(1)	Industrie- und Handelskammer		
(2)			
(1)	Kreisverwaltung Mettmann	20.09.2018	

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(2)		10.01.2019	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - HS Mönchengladbach -	11.09.2018	
(2)		17.12.2018	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land		
(2)			
(1)	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND		
(2)			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement	20.09.2018	
(2)		17.12.2018	
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar	17.09.2018	
(2)		18.01.2019	
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland –		
(2)			
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	Neuapostolische Kirche NRW		
(2)			
(1)	PLEdoc GmbH	28.08.2018	
(2)		11.12.2018	
(1)	Regionalverband Ruhr		
(2)			
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG / Lhoist	30.08.2018	
(2)		17.01.2019	
(1)	Ruhrverband - Essen- Regionalbereich West -	10.09.2018	
(2)			
(1)	RWW	22.08.2018	
(2)		19.12.2018	
(1)	Spar und Bauverein eG Velbert		
(2)			
(1)	Stadt Essen		
(2)			
(1)	Stadt Hattingen	24.08.2018	
(2)		10.12.2018	
(1)	Stadt Heiligenhaus	20.09.2018	
(2)		11.01.2019	
(1)	Stadt Wuppertal	22.08.2018	
(2)		11.12.2018	

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Stadt Wülfrath		
(2)			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		
(2)			
(1)	Thyssengas GmbH	27.08.2018	
(2)			
(1)	Unitymedia NRW GmbH	11.09.2018	
(2)		18.12.2018	
(1)	Versatel West Deutschland GmbH		
(2)			
(1)	Westnetz GmbH, Netzdokumentation	28.08.2018	
(2)		02.01.2019	

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 28.06.2018 am 12.07.2018 in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und im Nachgang dazu wurden keine Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen geäußert, die sich auf das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz - beziehen.

#### 3.2. Auszug aus dem Protokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

„Am 12.07.2018 fand im Feuerwehrgerätehaus, Siebeneicker Straße 19, im Schulungsraum der Feuerwehr, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des o. g. Planverfahrens statt.

Zu dieser Veranstaltung war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 28.06.2018 sowie durch entsprechende Pressenotizen eingeladen worden.

Die Planunterlagen haben eine Stunde vor Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen, so dass Interessierte vorab Gelegenheit hatten, sich zu informieren.

Anwesend sind:

vom Bezirksausschuss Velbert- Neviges als Vorsitzender: Herr Hübinger

von der Verwaltung: Herr Edler  
Herr Geilenberg

Der Vorsitzende, Herr Hübinger, eröffnet um 17.00 Uhr die Öffentlichkeitsbeteiligung, begrüßt die Anwesenden, stellt sich vor und erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung.

Er weist darauf hin, dass im Anschluss an die Versammlung noch bis zum 26.07.2018 Anregungen entweder über das Internet, oder direkt bei der Verwaltung abgegeben werden oder eventuell aufkommende Fragen geklärt werden können. [...]"

„[...] Ziel der Planung ist es, die Baugrenzen im Planänderungsgebiet so zu verändern, dass auf dem Flurstück 798 ein realisierbares Baufenster entsteht. Derzeit liegt die überbaubare Grundstücksfläche mit der Größe von 13 x 13 Metern auf zwei Flurstücken,

von denen eines die Zufahrt zu dem hintergelegenen Grundstück darstellt, was bei der Aufstellung des derzeitigen Bebauungsplanes nicht maßgebend war, da sich beide Grundstücke in der Hand eines Eigentümers befanden. Nach dem Verkauf des Flurstückes 798 ist nun geplant, das Baufenster in das Flurstück Nr. 798 zu verschieben und auf eine Größe von ca. 16m x 16m zu erweitern. Die weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, wie im Baugebiet 5 WR des derzeitigen Bebauungsplans festgesetzt, bleiben bestehen. Um den parkähnlichen Charakter des Baugebiets zu erhalten wird das Baufenster so platziert, dass einerseits der Baumbestand in wesentlichen Teilen erhalten bleibt und andererseits die Abstandsflächen zur Nachbarbebauung so groß wie möglich werden. Nach diesen Erläuterungen bittet Herr Edler die Anwesenden um Fragen und Stellungnahmen.

Eine Anwesende erkundigt sich, ob die Erschließung beider Grundstücke über die Lukasstraße erfolge, was von Herrn Edler bestätigt wird. Aufgrund der Topographie sei keine andere Erschließung mit vertretbarem Aufwand möglich.

Eine andere Anwesende erkundigt sich, ob das alte Baufenster entfalle. Herr Edler bestätigt dies mit dem Hinweis, dass im Planänderungsgebiet weiterhin nur ein Baufenster für ein Gebäude, im jetzigen Fall ein kleines Mehrfamilienhaus existiere.

Ein Anwesender erkundigt sich, was dieses Verfahren mit dem Jahnsportplatz zu tun habe, was von Herrn Edler mit dahingehend beantwortet wird, dass der Name des zu ändernden Bebauungsplanes diesen Namen trägt.

Ein Anwesender erkundigt sich, warum nicht auch eine zweite Zufahrt zum neuen Wohngebiet am Jahnsportplatz Bestandteil des Planänderungsverfahrens sei. Herr Edler antwortet, dass das ursprüngliche Planverfahren mit einer ordnungsgemäßen Erschließung abgeschlossen worden sei. Darüber hinaus sei eine geänderte Erschließung aufgrund der jetzigen Eigentumsverhältnisse auch nicht mehr möglich.

Eine Anwesende erkundigt sich, warum die ursprünglich im Süden geplante Stichstraße nicht gebaut wurde. Herr Edler bestätigt, dass eine solche ursprünglich vorgesehen war, im Rahmen der Planaufstellung aber als nicht erforderlich erkannt und auf sie verzichtet wurde. Allerdings hätte es sich dabei nicht um eine Straße, sondern um einen Weg gehandelt.

Ein Bürger kritisiert die Enge der Straßenführung im ursprünglichen Plangebiet, so dass es dort Probleme bei den Ein- und Ausfahrten gebe. Herr Edler weist darauf hin, dass diese Öffentlichkeitsbeteiligung sich ausschließlich auf den in der Bekanntmachung dargestellten Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes bezieht und nicht auf die anderen Bereiche des Bebauungsplanes.

Ein Anwesender erkundigt sich, warum ein Flurstück der Straßenverkehrsfläche im Änderungsbereich enthalten sei. Herr Edler antwortet, dass auf diesem Flurstück keine Änderung vorgesehen sei. Die Mithineinnahme in den Änderungsbereich diene nur dem Nachweis der Erschließung des Flurstückes Nr. 798.

Nachdem keine weiteren Anregungen oder Fragen mehr erfolgen, bedankt sich der Vorsitzende für die Diskussion und schließt die Sitzung um 17.15 Uhr.“

### 3.3. Beteiligung zum Planentwurf

Dieser Entwurf ist Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 30.11.2018 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 10.12.2018 bis 14.01.2019 informiert.

In dieser Zeit gingen vier private Anregungen ein.

### 3.4. Zusammenfassung der Stellungnahmen

Nr.: 1	Stellungnahme zur	mit Datum vom
	Frühzeitigen Beteiligung	
	X öffentlichen Auslegung	08.01.2019

#### Stellungnahme:

Wir wenden uns heute an Sie als unseren Bürgermeister, um Sie über einen enormen Verstoß gegen den Natur- und Artenschutz in Velbert-Neviges zu informieren. Es geht um den Änderungsantrag des Bebauungsplanes Jahnsportplatz – 474 in Velbert- Neviges.

Im Jahr 2013 wurde der Bebauungsplan Jahnsportplatz 474 von der Stadt Velbert beschlossen, damit auf dem ehemaligen Gelände des Jahnsportplatzes in Velbert-Neviges diverse Einfamilienhäuser gebaut werden konnten. Die zahlreichen Anwohner hatten letztendlich diesem zugestimmt.

Jetzt – NUR 5 JAHRE SPÄTER – möchte die Stadt Velbert diesen Bebauungsplan erneut ändern.

Die Änderung nun betrifft ein schützenswertes Naturgrundstück mit altem schützenswerten Baumbestand, unter anderem diversen 120 – 150 Jahre alten Solitär-bäumen, die zahlreichen schützenswerten Tierarten, wie z.B. Fledermäusen, Grün- und Buntspechten, Feuer-salamandern etc. Unterschlupf und Lebensraum bieten. Das vom Investor beauftragte Gutachten berücksichtigt nicht alle entscheidenden Aspekte bezüglich des Artenschutzes und des Naturschutzes für Flora und Fauna. Gegen das Gutachten sind folgende grundlegende Mängel vorzubringen:

- Die Orts-/Baumbesichtigungen fanden nur in belaubten Zustand statt. So konnten Höhlen und Nester nicht entdeckt werden. Es ist unbedingt notwendig und auch rechtlich untermauert, dass eine Winterkartierung durchgeführt wird.
- Es sind keine Arten, wie vorgeschrieben, bestimmt worden. Der eingesetzte Fledermaus-Detektor ist dafür auch ungeeignet. Wenn man die Arten nicht bestimmt hat, kann man auch nicht den Verbreitungszustand beurteilen. Möglich, dass eine Art mit ungünstigem Erhaltungszustand betroffen ist, so dass man auch deren Jagdhabitat nicht zerstören dürfte. Dies würde auch eine Erhaltung der Altbaum-Substanz auf dem Gelände notwendig machen. Eine detaillierte Artenbestimmung ist unbedingt nachzuholen.
- Die Wochenstube der Fledermäuse (zumindest 2 Arten sind schon von anderer fachkundiger Seite an einem Abend festgestellt worden) ist in direkter Nähe der Bäume, die Tiere fliegen um und in den Bäumen herum. Die Bäume sind daher wichtiges Jagdhabitat der Fledermäuse. Es ist also nicht auszuschließen, dass hier nicht doch Spaltenquartiere als Sommer- oder/und Winterquartiere vorhanden sind.

- Es kann, da keine geeignete Untersuchung stattfand, nicht ausgeschlossen werden, ob streng geschützte, planungsrelevante Vogelarten betroffen sind. Für eine ornithologische Kartierung waren die Uhrzeiten der Ortstermine ohnehin nicht geeignet.

Aus all den vorgenannten Gründen muss eine Fällung, die in der Zeit zwischen Oktober bis einschl. Februar stattfinden könnte, unbedingt verhindert werden.

Das Gutachten weist des Weiteren aus, dass sich die Behausung der Fledermäuse im Wiesenweg 37 (angrenzendes Wohngebäude) befinden soll. Diese Annahme ist falsch. Im Wiesenweg 37 befindet sich keine Schlafstube der Fledermäuse.

Das Gutachten geht auch in keiner Weise auf die Grotte und den unterirdischen Weiher ein, welches sich auf dem Grundstück befindet. Des Weiteren geht das Gutachten ebenfalls in keiner Weise auf die vorhandene Artenvielfalt ein.

Entgegen der Empfehlung des Bezirksausschusses Neviges, ein neues aktuelles Gutachten erstellen zu lassen, hat der Planungs- und Verwaltungsausschuss das mangelhafte Gutachten zur Grundlage für eine Entscheidung herangezogen.

Der Vorgang wurde ausgelöst, weil sich auf dem Naturgrundstück ein Baufenster von 13 m x 13 m befindet, welches sich jeweils zur Hälfte auf 2 Grundstücken befindet. Die Nutzung inklusive der notwendigen Verschiebung für den Investor ist nur möglich, wenn der Eigentümer des angrenzenden Grundstückes ENTEIGNET wird.

Neben der angestrebten Enteignung des Eigentümers strebt der Investor eine Verschiebung mit einer erheblichen Vergrößerung des Baufensters an, welches zur Folge hat, dass ein massiver Eingriff in die Natur erfolgt nämlich die Fällung der alten Solitärbäume.

Die Lage des Baufensters wurde im Jahr 2013 in dieser Form festgelegt, da dadurch keinerlei Eingriffe in die bestehende Natur notwendig gewesen wären.

Wir bitten Sie in dieser Sache aktiv zu werden, damit ein erhaltenswertes Naturdenkmal (englischer Park) mit zahlreichen schützenswerten Arten für die Nachwelt erhalten bleibt und nicht Bestrebungen von Investoren zum Opfer fällt.

### **Prüfung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 474 – Jahnsportplatz – 1. Änderung befindet sich ein bisher unbebautes Grundstück, Flurstück 798, das aber bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist und auf allen Seiten von Wohngrundstücken umgeben ist.

Es handelt sich bei dem Grundstück daher nicht um ein „Naturgrundstück“ sondern um ein Gartengrundstück in einem Wohngebiet. An der Lukasstraße 1 befindet sich die „Villa Petershall“ die 1870 der Fabrikant David Peters erreichen ließ. Das Gebäude wurde 1984 als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Zu der Villa gehörte ursprünglich eine Gartenanlage, die möglicherweise tatsächlich in dem, durch den Einwender beschriebenen, Stil eines englischen Landschaftsgartens gestaltet war. Das Flurstück Nr. 798 war dabei nur ein Teil davon. Bereits in den 1930er-Jahren entstand innerhalb der Gartenanlage das Gebäude Lukasstraße 3. Später wurden weitere Gebäude innerhalb der ehemaligen Gartenflächen errichtet, so die Gebäude Lukasstraße 1b und 1c sowie die Gebäude am Wiesenweg.

Bereits bei der Eintragung der „Villa Petershall“ als Denkmal wurde die Gartenanlage nicht als erhaltenswerter Bestandteil des Denkmals erwähnt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – 1. Änderung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale, auch sind keine Naturdenkmale verzeichnet.

Die erwähnte Gartengrotte befand oder befindet sich nicht auf dem Flurstück Nr. 798. Nach alten Lageplänen ist diese auf dem Flurstück Nr. 464 zu verorten. Auch diese ist, sofern noch vorhanden, nicht als Denkmal eingetragen oder erwähnt.

Richtig ist, dass sich noch einzelne Bäume aus der Zeit der ursprünglichen Gartenanlage auf dem Grundstück befinden. Daher wird in dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 474 auch vorgeschlagen, die dort vorhandene Blutbuche zum Erhalt festzusetzen.

Darüber hinaus ist ein erhaltenswerter Bestandteil einer historischen Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erkennen.

Im Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie nach § 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erfüllt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 474 1. Änderung die Anforderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da es sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Nachverdichtung in einem bereits bestehenden Wohngebiet handelt (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Zur Prüfung des Artenschutzes hat das Land NRW 2010 die Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ herausgegeben.

Bereits im Vorfeld der Planung wurde, bei einem Ortstermin, der Umfang der Artenschutzprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Bereits zur frühzeitigen Beteiligung wurde im Mai 2018 durch den Eigentümer die Sachverständige Frau Gudrun Esser mit der artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Zum Ablauf und Inhalt der Artenschutzprüfung sehen die Handlungsempfehlungen ein mehrstufiges Verfahren vor. In der ersten Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Im Ergebnis der Gutachterin wurden keine Schlaf- und Ruhestätten von geschützten bzw. besonders geschützten Arten festgestellt. Es ist nicht auszuschließen, dass die vorgefundenen Baumhöhlen temporär als Zwischen- und Balzquartiere für Fledermäuse genutzt werden. Das Gutachten kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans es zu keine Beeinträchtigungen für die vorhandenen Populationen zu erwarten sind, wenn bei Bau- und Fälltätigkeiten die im Gutachten formulierten Maßnahmen beachtet werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen sowie in der Begründung erläutert.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung und die daraus resultierende Abwägung im Bebauungsplanentwurf waren auch Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und bei der Beteiligung zum Planentwurf. Als zuständige Behörde im Kreis Mettmann hat die untere Naturschutzbehörde, mit Verweis auf das Gutachten und den daraus resultierenden Hinweisen, keine Bedenken geäußert.

Eine Ermittlungs- und Abwägungsdefizit ist daher nicht nachvollziehbar. Insbesondere im Vergleich mit dem bestehenden Planungsrecht, ist der zusätzliche Eingriff, der durch die Änderung des Baufensters erfolgen kann, nur geringfügig.

In der Stellungnahme wird angeführt, dass das derzeit festgesetzte Baufenster bei einer Umsetzung zu einem minimierten Eingriff führen würde.

Richtig ist, das bestehende Baufenster auf den Flurstücken 464 und 798 befindet sich im Bereich der Zufahrt zum Haus Wiesenweg Nr. 31. Außerdem befindet sich auf den Flurstücken 464 und 460 ebenfalls ein nicht unerheblicher Baumbestand, zwischen dem die Zufahrt angelegt wurde. Bei einer Umsetzung des Baufensters müsste auch die Zufahrt zum Wiesenweg 31 umgelegt und neu gebaut werden. Daher wäre ein Eingriff in den bestehenden Baumbestand auf den Flurstücken 464 und 460 zwingend erforderlich. Auch der Erhalt des Baumbestands, insbesondere des Tulpenbaums auf dem Flurstück 798 wäre bei der Umsetzung nicht gesichert. Das bestehende Baufenster überschneidet sich bereits deutlich mit dem Kronenbereich des Tulpenbaums, so dass eine Baumaßnahme im heute zulässigen Umfang sehr wahrscheinlich nicht ohne eine deutliche Beschädigung des Wurzelbereichs möglich ist. Dabei sind die Flächen für Terrassen, Stellplätze und Garagen noch unberücksichtigt.

Eine Enteignung findet durch den Bebauungsplan in keiner Weise statt.

Auf der Fläche des Flurstücks 464 befinden sich im geltenden Bebauungsplan Baugrenzen. Die Baugrenzen umfassen ein Baufeld, das sich zur Hälfte auf dem Flurstück 464 und zur anderen Hälfte auf dem Flurstück 798 befindet. Das Baufeld ist 13,0 m x 13,0 m groß und befindet sich im Baugebiet 5WA des geltenden Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz. Die Festsetzungen lassen dort nur Einzelhäuser zu, Hausgruppen und Doppelhäuser sind dort ausgeschlossen.

Auf dem Flurstück Nr. 464 bliebe unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen ein Baufenster von ca. 3,5 m Breite. Ein Wohngebäude ist auf dieser Fläche nicht zu realisieren. Eine realistische Bebauung auf Basis des bestehenden Bebauungsplans wäre nur bei einer Zusammenlegung der Flurstücke 464 und 798 möglich. Den Eigentümern war dies bereits vor Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans bekannt. Der Eigentümer des Flurstücks 464 hat der Verschiebung des Baufensters auf das Flurstück 798 zugestimmt. Beide Eigentümer wurden während des Aufstellungsverfahrens angeschrieben und erneut um eine Stellungnahme gebeten, ob eine gemeinsame Entwicklung der beiden Flurstücke 464 und 798 in Betracht käme. Beide Eigentümer haben dies schriftlich verneint.

Mit der Ausweisung des Flurstücks 464 als Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten wird die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert und Änderungen oder Erweiterungen der bestehenden Nutzung, z.B. für Stellplätze oder Garagen, ermöglicht.

Die Belange des Eigentümers des Flurstück 464 wurden daher berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die geäußerten Bedenken sind im Ergebnis unbegründet,

**Ergebnis:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.: 2	Stellungnahme zur		mit Datum vom
		Frühzeitigen Beteiligung	
	X	öffentlichen Auslegung	05.01.2019

**Stellungnahme:**

Wir als Anwohner sprechen uns gegen eine Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft aus. Die Bebauung soll auf einem Gelände stattfinden, das als eines der letzten Naturgrundstück erhalten geblieben ist.

Dieses Naturgrundstück ist Lebensraum für zahlreiche schützenswerte Tiere und Insekten, z.B. Fledermäuse, Feuersalamander, Grün- und Buntspechte, Bienen, Eichhörnchen, etc.

Es handelt sich weiterhin um einen historisch wertvollen Kleinod, der in jedem Fall erhalten bleiben muss.

Ein öffentliches Interesse für weiteren Wohnraum sehen wir nicht, da bereits zahlreicher Wohnraum in Neviges leer steht. Wir sehen lediglich das Interesse eines privaten Unternehmers, aus einem schützenswerten Naturgrundstück so viel wie möglich Profit zu schlagen. Auch sehen wir keine Bemühungen der Stadt Velbert, in Neviges am allgemeinen Stadterscheinen Interesse zu haben. Es ist kein Konzept ersichtlich, welches der immer größer werdenden Zahl von abwandernden Unternehmen und Geschäften Einhalt gebietet. Wir sprechen uns dagegen aus, dass aus Neviges eine „Schlafstadt“ wird, die keinerlei mitwachsende Infrastruktur sowie die Ansiedlung von dauerhaften Geschäften mit einbezieht.

Vielmehr sehen wir, dass zugunsten eines Privatunternehmers Naturschutz unbeachtet bleibt und mit Füßen getreten wird.

Des Weiteren geben wir zu bedenken, dass es für uns nicht nachvollziehbar ist, eine Baufläche zu verschieben und zu vergrößern. Die Zustimmung der Nachbarschaft für den Bebauungsplan vor 5 Jahren basierte auf der Grundlage der Einzeichnung eines Bauplatzes in seiner derzeitigen Lage ohne Eingriff in den Naturbestand.

Wir erwarten, dass sich die Stadt Velbert an Zusagen und Vereinbarungen (Bebauungsplan 474 Jahnsportplatz vom Januar 2013) hält!

#### **Prüfung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 474 – Jahnsportplatz – 1. Änderung befindet sich ein bisher unbebautes Grundstück, Flurstück 798, das aber bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist und auf allen Seiten von Wohngrundstücken umgeben ist.

Es handelt sich bei dem Grundstück daher nicht um ein „Naturgrundstück“ sondern um ein Gartengrundstück in einem Wohngebiet. An der Lukasstraße 1 befindet sich die „Villa Petershall“ die 1870 der Fabrikant David Peters erreichen ließ. Das Gebäude wurde 1984 als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Zu der Villa gehörte ursprünglich eine Gartenanlage, die möglicherweise tatsächlich in dem Stil eines englischen Landschaftsgartens gestaltet war. Das Flurstück Nr. 798 war dabei nur ein kleiner Teil davon. Bereits in den 1930er-Jahren entstand innerhalb der Gartenanlage das Gebäude Lukasstraße 3. Später wurden weitere Gebäude innerhalb der ehemaligen Gartenflächen errichtet, so die Gebäude Lukasstraße 1b und 1c sowie die Gebäude am Wiesenweg.

Bereits bei der Eintragung der „Villa Petershall“ als Denkmal wurde die Gartenanlage nicht als erhaltenswerter Bestandteil des Denkmals erwähnt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – 1. Änderung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale, auch sind keine Naturdenkmale verzeichnet.

Richtig ist, dass sich noch einzelne Bäume aus der Zeit der ursprünglichen Gartenanlage auf dem Grundstück befinden. Daher wird in dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 474 auch vorgeschlagen, die dort vorhandene Blutbuche zum Erhalt festzusetzen.

Darüber hinaus ist ein erhaltenswerter Bestandteil einer historischen Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erkennen.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist.

Dies ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – 1. Änderung der Fall.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.06.2018 die Aufstellung des genannten Bebauungsplans beschlossen. Die Aufstellung wird u.a. damit begründet, dass der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich Festsetzungen trifft, die aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden können.

Damit besteht die Situation, dass die Umsetzung des geltenden Bebauungsplans dort nicht mehr möglich ist und auch in Zukunft nicht absehbar ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll nun ein realisierbares Baufenster geschaffen werden. Damit verfolgt die Gemeinde u.a. das Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem zukunftssicheren Wohnraum sowie die Berücksichtigung der Nachfragewünsche durch preisgünstigen, mittleren und gehobenen Wohnungsbau und Einfamilienhäuser und die Sicherung einer ausreichenden Wohnraumversorgung und Eigentumsbildung, wie im Strategieprogramm der Stadt Velbert in Kapitel 12 formuliert. Außerdem ist die Planung eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung und entspricht den Zielen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Die Bebauung, die bereits durch den Bebauungsplan 474 auf der Fläche des Jahnsportplatzes entstanden ist zeigt deutlich, dass der Bedarf nach zeitgemäßem Wohnraum durchaus vorhanden ist.

Dass neben den Zielen der Stadt Velbert und des Gesetzgebers auch private Interessen berücksichtigt werden, widerspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB nicht.

Die Stadt Velbert beschäftigt sich darüber hinaus intensiv mit der Entwicklung von Neviges. In den letzten Jahren haben vielfältige strukturelle Veränderungen das Zentrum von Velbert-Neviges geprägt. Der Strukturwandel im Einzelhandel führt dazu, dass mehr Ladenlokale leer stehen. Zudem gibt es ungenutzte Flächen, wie beispielsweise das David-Peters-Quartier. Um dem aktiv entgegen zu wirken und ungenutzte Potenziale zu heben, hat der Umwelt- und Planungsausschuss am 31. Januar 2017 beschlossen, dass das bereits in Arbeit befindliche Integrierte Handlungskonzept für das Zentrum von Velbert-Neviges unter Berücksichtigung der Schlossanlage Hardenberg weiterzuführen.

Ein Ziel zur Stärkung der Nevigeser Innenstadt ist auch die Nutzung von Potentialflächen für bedarfsgerechtem Wohnungsbau, was auch dem Ziel dieser Bebauungsplanänderung entspricht.

In der Stellungnahme wird angeführt, dass das derzeit festgesetzte Baufenster bei einer Umsetzung „zu keinem Eingriff in den Naturbestand“ führen würde. Richtig ist, das bestehende Baufenster auf den Flurstücken 464 und 798 befindet sich im Bereich der Zufahrt zum Haus Wiesenweg Nr. 31. Außerdem befindet sich auf den Flurstücken 464 und 460 ebenfalls ein nicht unerheblicher Baumbestand, zwischen dem die Zufahrt angelegt wurde. Bei einer Umsetzung des Baufensters müsste auch die Zufahrt zum Wiesenweg 31 umgelegt und neu gebaut werden. Daher wäre ein Eingriff in den bestehenden Baumbestand auf den Flurstücken 464 und 460 zwingend erforderlich. Auch die Sicherung des Baumbestands, insbesondere des Tulpenbaums auf dem Flurstück 798 wäre bei der Umsetzung nicht gesichert. Das bestehende Baufenster überschneidet sich bereits deutlich mit dem Kronenbereich des Tulpenbaums, so dass eine Baumaßnahme im heute zulässigen Umfang sehr wahrscheinlich nicht ohne eine deutliche Beschädigung des Wurzelbereichs möglich ist. Dabei sind die Flächen für Terrassen, Stellplätze und Garagen noch unberücksichtigt.

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – erfolgt im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht nur eine geringfügige Änderung und Erweiterung. Neben des geänderten Baufelds werden auch einschränkende Festsetzungen zum Schutz von Gartenflächen und Bäumen getroffen, die der geltende Bebauungsplan nicht enthält.

Damit wird sichergestellt, dass der Charakter des Wohngebiets mit seinen großzügigen Gartenflächen erhalten bleibt.

Im Ergebnis sind die geäußerten Bedenken unbegründet.

**Ergebnis:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.: 3	Stellungnahme zur	mit Datum vom
	Frühzeitigen Beteiligung	
	X öffentlichen Auslegung	06.01.2019

**Stellungnahme:**

Wir als unmittelbare Anwohner zum Flurstück 798 sprechen uns entschieden gegen die im Zusammenhang mit der beantragten Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Bebauung des Grundstückes aus!

Es handelt sich um eines der letzten in dieser Form erhaltenen Naturgrundstücke in Velbert Neviges, welches nun bebaut- und damit ZERSTÖRT werden soll.

**Begründung:**

1. Die Umgebungsbebauung sind meist freistehende EINFAMILIENHÄUSER mit 1,5 geschossiger Bauweise und keine wie auch immer definierten kleinen Mehrfamilienhäuser. Die geplante Vergrößerung des jetzigen Baufensters von 13 x 13 m auf 16 x 16 m. erschließt sich uns nicht.
2. Aufgrund des erheblich vorhandenen Leerstandes von Wohnungen sehen wir keine Notwendigkeit einer Bebauung mit einem Einzelhaus.
3. Das als Planungsgrundlage vorgelegte Gutachten weist erhebliche Mängel auf.
4. Gegen das Gutachten sind folgende grundlegende Mängel vorzubringen:
  - Die Orts-/Baumbesichtigungen fanden nur in belaubten Zustand statt. So konnten Höhlen und Nester nicht entdeckt werden. Es ist unbedingt notwendig und auch rechtlich untermauert, dass eine Winterkartierung durchgeführt wird.
  - Es sind keine Arten, wie vorgeschrieben, bestimmt worden. Der eingesetzte Fledermaus-Detektor ist dafür auch ungeeignet. Wenn man die Arten nicht bestimmt hat, kann man auch nicht den Verbreitungszustand beurteilen. Möglich, dass eine Art mit ungünstigem Erhaltungszustand betroffen ist, so dass man auch deren Jagdhabitat nicht zerstören dürfte. Dies würde auch eine Erhaltung der Altbaum-Substanz auf dem Gelände notwendig machen. Eine detaillierte Artenbestimmung ist unbedingt nachzuholen.
  - Die Wochenstube der Fledermäuse (zumindest 2 Arten sind schon von anderer fachkundiger Seite an einem Abend festgestellt worden) ist in direkter Nähe der Bäume, die Tiere fliegen um und in den Bäumen herum. Die Bäume sind daher wichtiges Jagdhabitat der Fledermäuse. Es ist also nicht auszuschließen, dass hier nicht doch Spaltenquartiere als Sommer- oder/und Winterquartiere vorhanden sind.
  - Es kann, da keine geeignete Untersuchung stattfand, nicht ausgeschlossen werden, ob streng geschützte, planungsrelevante Vogelarten betroffen sind. Für eine ornithologische Kartierung waren die Uhrzeiten der Ortstermine ohnehin nicht geeignet.
5. Wir können des Weiteren kein öffentliches Interesse für die erneute Änderung des Bebauungsplanes sehen. Vielmehr haben wir den Eindruck, dass zugunsten der Interessen eines Privatunternehmers hier Recht gebrochen werden soll. Indem eine Baufläche, die in ihrer Größe und Lage nicht in den schützenswerten Naturbestand

eingegriffen hätte so verschoben werden soll, dass hier der Natur- und Artenschutz außer Acht gelassen wird, können und wollen wir so nicht hinnehmen!

6. Die entwässerungstechnische Erschließung des geplanten Bauvorhabens ist nicht gesichert, vielmehr wird in der Begründung zum Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan ausgeführt, dass u.a. die Schmutzwasserleitung über einen eigenen privaten Anschluss über weitere Privatgrundstücke erfolgen muss. Wir als Eigentümer dieser Privatgrundstücke werden keine Gestattung zur entwässerungstechnischen Erschließung über unsere Grundstücke geben!

Wir erwarten von den Verantwortlichen der Stadt Velbert, dass die Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt und gewahrt bleiben und nicht den Bestrebungen von Privatunternehmern nachgegeben wird, welches zur Folge hat, dass Schützenswertes zerstört wird!

### **Prüfung:**

Zu 1.:

In der Umgebung befinden sich freistehende Einzelhäuser, auch in Form von größeren Ein- oder Zweifamilienhäusern und Doppelhäuser. An der Lukasstraße 2, unmittelbar gegenüber des Plangebiets befindet sich auch ein größeres Mehrfamilienhaus mit ca. 9-10 Wohneinheiten. Das Flurstück Nr. 798, auf dem jetzt ein realisierbares Baufenster geschaffen werden soll ist mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> größer als die meisten Grundstücke in der Umgebung. Mit dem Baufenster von 16m x 16m und der festgesetzten maximalen Geschossigkeit und Bauhöhe entspricht das zulässige Bauvolumen der Umgebungsbebauung. Mit der Ausnutzung der Baugrenzen wird durch das Gebäude daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 erreicht. Die Ausnutzung des Grundstücks bleibt damit deutlich unter der Umgebungsbebauung und der nach BauNVO festgelegten Obergrenze der GRZ von 0,4. Die mögliche Bebauung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – ist daher angemessen.

Zu 2.: Siehe zu 5.

Zu 3. und 4.:

Im Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie nach § 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erfüllt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 474 1. Änderung die Anforderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da es sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Nachverdichtung in einem bereits bestehenden Wohngebiet handelt (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Zur Prüfung des Artenschutzes hat das Land NRW 2010 die Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ herausgegeben.

Bereits im Vorfeld der Planung wurde, bei einem Ortstermin, der Umfang der Artenschutzprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Bereits zur frühzeitigen Beteiligung wurde im Mai 2018 durch den Eigentümer die Sachverständige Frau Gudrun Esser mit der artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Zum Ablauf und Inhalt der Artenschutzprüfung sehen die Handlungsempfehlungen ein mehrstufiges Verfahren vor.

In der ersten Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund

des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Im Ergebnis der Gutachterin wurden keine Schlaf- und Ruhestätten von geschützten bzw. besonders geschützten Arten festgestellt. Es ist nicht auszuschließen, dass die vorgefundenen Baumhöhlen temporär als Zwischen- und Balzquartiere für Fledermäuse genutzt werden. Das Gutachten kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die vorhandenen Populationen zu erwarten sind, wenn bei Bau- und Fälltätigkeiten die im Gutachten formulierten Maßnahmen beachtet werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen sowie in der Begründung erläutert.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung und die daraus resultierende Abwägung im Bebauungsplanentwurf waren auch Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und bei der Beteiligung zum Planentwurf. Als zuständige Behörde im Kreis Mettmann hat die untere Naturschutzschutzbehörde, mit Verweis auf das Gutachten und den daraus resultierenden Hinweisen, keine Bedenken geäußert.

Eine Ermittlungs- und Abwägungsdefizit ist daher nicht nachvollziehbar. Die Kritikpunkte an dem Gutachten sind daher unerheblich. Insbesondere im Vergleich mit dem bestehenden Planungsrecht, ist der zusätzliche Eingriff, der durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgen kann, nur geringfügig.

Zu 5.:

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist.

Dies ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – 1. Änderung der Fall.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.06.2018 die Aufstellung des genannten Bebauungsplans beschlossen. Die Aufstellung wird u.a. damit begründet, dass der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich Festsetzungen trifft, die aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden können. Damit besteht die Situation, dass die Umsetzung des geltenden Bebauungsplans dort nicht mehr möglich ist und auch in Zukunft nicht absehbar ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll nun ein realisierbares Baufenster geschaffen werden. Damit verfolgt die Gemeinde u.a. das Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem zukunftssicheren Wohnraum sowie die Berücksichtigung der Nachfragewünsche durch preisgünstigen, mittleren und gehobenen Wohnungsbau und Einfamilienhäuser und die Sicherung einer ausreichenden Wohnraumversorgung und Eigentumsbildung, wie im Strategieprogramm der Stadt Velbert in Kapitel 12 formuliert. Außerdem ist die Planung eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung und entspricht den Zielen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Die Bebauung, die bereits durch den Bebauungsplan 474 auf der Fläche des Jahnsportplatzes entstanden ist zeigt deutlich, dass der Bedarf nach zeitgemäßem Wohnraum vorhanden ist.

Dass neben den Zielen der Stadt Velbert und des Gesetzgebers auch private Interessen berücksichtigt werden, widerspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB nicht.

Zu 6.:

Richtig ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beschrieben, dass das Flurstück Nr. 798 keinen direkten Zugang zum städtischen Entwässerungsnetz hat. Der nächste öffentliche Schmutzwasserkanal befindet sich im Wiesenweg.

Der Zugang zum Wiesenweg ist über das Flurstück Nr. 795 gesichert, das demselben Eigentümer gehört wie das Flurstück Nr. 798. Weitere Privatgrundstücke sind für die Erschließung daher nicht erforderlich.

Die geäußerten Bedenken sind im Ergebnis der Prüfung unbegründet. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Anwohner wurden berücksichtigt und abgewogen.

**Ergebnis:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.: 4	Stellungnahme zur		mit Datum vom
		Frühzeitigen Beteiligung	
	X	öffentlichen Auslegung	11.01.2019

**Stellungnahme:**

Ein Rechtsanwaltsbüro (RA) nimmt im Namen des Einwenders Nr. 4 Stellung und äußert verschiedene Bedenken. Der Einwender ist Eigentümer eines Grundstücks, das direkt an das Plangebiet angrenzt und mit einem Einfamilienhaus bebaut ist.

1. Der Einwender zweifelt die Planrechtfertigung für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – in Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB an. Zur Begründung wird angeführt, dass die Planung allein darauf zielt, auf dem Flurstück 798 ein realisierbares Baufenster zu schaffen. Das wäre allein im Interesse eines Privateigentümers und es fehlt das öffentliche Interesse. An einer städtebaulichen Rechtfertigung fehle es daher.

Weiter wird ausgeführt, dass als Begründung für die Änderung die sich veränderten Eigentumsverhältnisse herangezogen werden. „(...) Anlass hierfür soll sein, dass die Flurstücke 464 und 798, auf denen ausweislich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 474- Jahnsportplatz- das Baufenster lag, ursprünglich einem Eigentümer gehört hätten. Nunmehr würden die beiden Flurstücke im Eigentum unterschiedlicher Eigentümer stehen, sodass eine Umsetzung derzeit nicht mehr möglich und auch nicht absehbar sei. Daher soll allein zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 798 und zulasten des Eigentümers des Flurstücks 464 das Baufenster verändert werden. Die Darstellung ist unzutreffend. Die Änderung des Bebauungsplans basiert auf einer nicht zutreffenden Tatsachengrundlage.

Die Flurstücke 464 und 798 standen schon immer im Eigentum unterschiedlicher Eigentümer, insbesondere zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 474 - Jahnsportplatz -. (...) Demgemäß hat sich an der Sach- und Rechtslage seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 474 - Jahnsportplatz- nichts geändert. Eine Planrechtfertigung oder ein Anlass zur Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht erkennbar.“

2. Als zweiter Punkt wird durch den RA angeführt, dass die Erschließung des Grundstücks nicht gesichert sein und der Bebauungsplanentwurf daher mangelhaft ist. „(...) In der Begründung des Bebauungsplans wird ausgeführt, dass insbesondere die entwässerungstechnische Erschließung nicht gesichert ist, da keine öffentlichen

Kanäle in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Der nächste öffentliche Entwässerungskanal befindet sich im Wiesenweg. Die Schmutzwasserableitung muss daher über einen eigenen privaten Anschluss über weitere Privatgrundstücke erfolgen, die zwingend mit Gestattung gesichert werden müssen. Eine derartige Gestattung wird jedoch nach Kenntnis unserer Mandantschaft nicht erfolgen. Die Eigentümer der Flurstücke 796, 797 und 799 haben bereits schriftlich erklärt, dass sie eine Gestattung nicht erteilen werden. Auch unsere Mandantschaft ist hierzu nicht bereit. Soweit im Rahmen der Beschlussbegründung als Planungsanlass hervorgehoben wird, dass eine Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans an dieser Stelle derzeit nicht möglich und auch nicht absehbar sei, wird sich dieses auch durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht ändern, da auf dem Flurstück 798 gerade kein realisierbares Baufenster entstehen würde. Der Bebauungsplanentwurf verstößt daher insbesondere gegen das Gebot der Konfliktbewältigung.“

3. Auch für die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen wird ein Abwägungsmangel angeführt. „(...) Neben dem vergrößerten Baufenster sollen auf dem Flurstück 798 nördlich und östlich des Baufensers Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten ausgewiesen werden. Zusätzlich findet eine entsprechend Ausweisung auch auf und zulasten des Flurstückes 464 statt, das gar nicht im Eigentum des antragstellenden Eigentümers steht. Eine Abwägung der jeweiligen Belange ist nicht erkennbar, insbesondere ist nicht erkennbar, dass die Belange des Eigentümers des Flurstückes 464 berücksichtigt und die Abwägung einbezogen worden sind. Auch insoweit wird gegen das Gebot der Konfliktbewältigung verstoßen.“

4. In einem weiteren Punkt geht der RA auf die Belange des Naturschutzes ein. „Das vergrößerte und verschobene Baufenster auf dem Flurstück 798 sowie die zusätzliche Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten führt zu erheblichen Eingriffen in die Natur, insbesondere in Bezug auf Flora und Fauna. Eine ausreichende Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes ist nicht erkennbar.“

Dabei wird in den Bedenken einerseits auf den vermeintlichen gestalterischen und historischen Wert der Gartenanlage verwiesen (a) und im zweiten Teil wird auf die durchgeführte Artenschutzprüfung eingegangen (b).

- a) „Bei dem bisher unbebauten Flurstück 798 handelt es sich um ein Gartengrundstück, das den letzten verbliebenen Rest eines ehemals weitläufigen Landschaftsparks im englischen Stil aus dem 19. Jahrhundert abbildet. (...) In dem Restbestand befindet sich noch immer eine große Anzahl der ursprünglich gepflanzten Solitärbäume, u.a. eine veredelte, um 1850 gepflanzte Blutbuche, die an die erste deutsche Revolution 1848 erinnern sollte; ein Ginkgo, der an Gothes Gedichte erinnert und auch mit dessen 100. Geburtstag 1849 in Verbindung stehen dürfte, bis zu 4 m Rhododendren, die zurzeit ihrer Pflanzung als teure Exoten galten. Zudem befindet sich dort ein großer Tulpenbaum, der damals zusammen mit der Blutbuche gepflanzt worden ist. Die vorstehend benannten Bäume und Pflanzen stellen nur eine kleine beispielhafte Auswahl dar. Ferner findet sich auf dem Flurstück 798 auch eine (damals sehr beliebte) Gartengrotte. Die Anlage des Gartens entspricht dem englischen Ideal einer "gestalteten" Natur. Einzig die zu einem großen Landschaftspark gehörenden Sichtachsen sind aufgrund der zwischenzeitlichen Bebauung nicht mehr vorhanden. Das Flurstück 798 stellt daher den letzten, erhaltungswerten Rest eines typischen englischen Landschaftsparks aus der Mitte des 19. Jahrhunderts dar. Durch die geplanten Festsetzungen würde nicht nur der gestalterische Charakter sondern auch der schützenswerte Baumbestand unwiederbringlich zerstört.

b) „Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Die vorgelegte Planung genügt nicht den Anforderungen, die sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergeben, und die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Das in bezuggenommene Gutachten der Gärtnermeisterin Gudrun Esser vom 08.05.2018 ist fachlich und inhaltlich nicht geeignet und weist erhebliche Fehler und Mängel auf. (...)

Insoweit ist auf Folgendes hinzuweisen:

- Die Orts- und damit auch die Baumbesichtigungen fanden ausschließlich in den Monaten Mai und Juni statt und mithin nur in belaubtem Zustand. (...) Um die notwendigen Ermittlungen und Feststellungen machen zu können, ist zwingend eine Winterkartierung erforderlich.
- Entgegen der gesetzlichen Vorgaben sind keine Arten bestimmt worden. Im Bereich des Flurstückes 798 können zahlreiche schützenswerte Tierarten beobachtet werden, wie z.B. Fledermäuse, Grün- und Buntspechte, Feuer-salamander etc., die dort ihren Lebensraum haben. Bezogen auf die unstreitig dort beheimateten Fledermäuse, ist der eingesetzte Fledermaus-detector ungeeignet. Ohne Bestimmung der Arten, kann auch der Verbreitungszustand nicht zutreffend beurteilt werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass eine Art mit ungünstigem Erhaltungszustand betroffen ist, sodass auch deren Jagdhabitats besonders geschützt sind. Dies würde auch eine Erhaltung der Altbau-Substanz auf dem Gelände erforderlich machen. Eine detaillierte Artenbestimmung ist daher zwingend erforderlich.
- Die Wochenstube der Fledermäuse (zumindest zwei Arten sind als nachgewiesen zu erachten), ist in direkter Nähe der Bäume (die Fledermäuse fliegen um und in den Bäumen herum). Die Bäume sind daher ein wichtiges Jagdhabitat der Fledermäuse. Es ist daher nicht auszuschließen sondern liegt geradezu auf der Hand, dass auf dem Vorhabengrundstück Spaltenquartiere als Sommer- und/oder Winterquartier vorhanden sind.
- Es kann zudem, da keine geeignete Untersuchung stattgefunden hat, nicht ausgeschlossen werden, dass strenggeschützte Vogelarten von der Planung betroffen sind. Für eine ornithologische Kartierung waren die Uhrzeiten der Ortstermine nicht geeignet.

Wenn in einem Bebauungsplan konkrete Projekte vorgesehen werden, die bei ihrer Verwirklichung erkennbar zu einem Eingriff führen, muss die Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes schon im Planaufstellungsverfahren erfolgen. Auch ist in dem Gutachten nicht hinreichend erkennbar, wie die Eingriffe ausgeglichen werden sollen. Die Untersuchung ist in ihrer schematischen Form auch ungenügend, um die besondere ökologische Bedeutung der hier in Rede stehenden Fläche hinreichend zu erfassen. Es zeigt sich daher auch ein Ausgleichsdefizit. Ferner ist nicht im Rahmen der Begründung hinreichend dargetan, warum der Eingriff vertretbar sein sollte, da insbesondere das bisherige Baufenster in Lage und Größe zu einem minimalen Eingriff geführt hätte.

Denn im Rahmen der Aufstellung des zwischenzeitlichen rechtskräftigen Bebauungsplans 474 wurde das Baufenster mit den direkt angrenzenden Eigentümern abgestimmt. Das Baufenster lag auf dem jetzigen Komposthaufen und hätte daher in keiner Weise den Naturbestand, insbesondere den alten Baumbestand des Parks beeinflusst. Es war ein Baufenster für ein freistehendes Einfamilienhaus geplant. Sowohl die Zuwegung als auch die Ver- und Entsorgung des in Aussicht genommenen Gebäudes war sichergestellt und hätte zu keinem nennenswerten Eingriff in die Natur geführt. Nur unter diesen Voraussetzungen wurde damals eine Zustimmung erteilt. Durch die geänderte Planung soll in dem

Lebensraum zahlreicher Arten eingegriffen werden, insbesondere ist nicht auszuschließen, dass Nistplätze von Vögeln und anderen Tieren beeinträchtigt, wenn nicht gar zerstört werden. Auch die Schaffung von Stellplätzen, Garagen und Zuwegungsflächen auf dem Grundstück führt nicht nur zur Fällung des schützenswerten Tulpenbaums sondern auch zu einem weitergehenden Eingriff in die Natur. Auch dies wird im Rahmen der Planung nicht hinreichend berücksichtigt.

Eine Abwägung der zu beachtenden Belange findet nicht oder nur unzureichend statt.“

5. „Die geplante Verschiebung des Baufensters hat für den Eigentümer des Flurstücks 464 enteignende Wirkung, da diesem die Ausnutzung des Baufensters genommen wird. Es ist nicht erkennbar, dass die Belange des Eigentümers des Flurstücks 464 berücksichtigt und in die Abwägung miteingestellt worden sind.“
6. „Durch die geplante Verschiebung des Baufensters und die zusätzlich festgesetzten Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten wird erstmals in einen Bereich, der bislang ausschließlich als Gartenfläche genutzt worden ist, eine verkehrliche Belastung hineingetragen, die auf das unmittelbar angrenzende Grundstück unserer Mandantschaft einwirkt. Diese erstmals entstehenden Immissionen wurden ebenfalls nicht berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Insbesondere wurden die privaten Belange unserer Mandantschaft nicht erfasst. Die geplanten Festsetzungen verstoßen daher auch gegen das Gebot der Rücksichtnahme “

Abschließend wird in der Stellungnahme folgendes gefordert:

„Unsere Mandantschaft erwartet, dass die in der vorstehenden Stellungnahme ausgeführten Einwendungen im Rahmen der Abwägung und der weiteren Planung beachtet und die Interessen und Belange unserer Mandantschaft und der anderen betroffenen Eigentümer sowie des Natur- und Artenschutzes hinreichend berücksichtigt werden.“

### **Prüfung:**

Zu 1.:

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist.

Dies ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – 1. Änderung der Fall.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.06.2018 die Aufstellung des genannten Bebauungsplans beschlossen. Die Aufstellung wird u.a. damit begründet, dass der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich Festsetzungen trifft, die aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden können. In der Begründung zum Planentwurf steht auch, dass die beiden betroffenen Flurstücke Nr. 464 und 798 ursprünglich einem Eigentümer gehörten, was grundsätzlich auch richtig ist. In der Stellungnahme des wird festgestellt, dass dies zum Zeitpunkt der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplans bereits nicht mehr der Fall war. Das ist soweit korrekt. Der private Eigentümer des Flurstücks 464 war zum Zeitpunkt der Aufstellung allerdings Gesellschafter der GmbH, die sich im Eigentum des Flurstücks 798 befand und noch befindet. Durch die persönliche Verbindung der Eigentümer konnte im Aufstellungsverfahren davon ausgegangen werden, dass eine gemeinschaftliche Entwicklung nicht ausgeschlossen war.

In der Zwischenzeit wurde das Flurstück 464 an einen anderen privaten Eigentümer verkauft. Damit kam es zu der Situation, dass die Umsetzung des geltenden Bebauungsplans

dort nicht mehr möglich war und auch in Zukunft nicht absehbar ist. Dies war dem Käufer und Verkäufer des Flurstücks 464 auch bewusst. Damit ist der Bebauungsplan an dieser Stelle unwirksam.

Um diese Frage abschließend zu klären wurden 2019 beide jetzigen Eigentümer angeschrieben und um eine Stellungnahme gebeten, ob eine gemeinsame Realisierung des bestehenden Bebauungsplans möglich wäre. Beide Eigentümer sehen keine Möglichkeit für eine gemeinsame Entwicklung.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll nun ein realisierbares Baufenster geschaffen werden. Damit verfolgt die Gemeinde u.s. das Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem zukunftssicheren Wohnraum sowie die Berücksichtigung der Nachfragewünsche durch preisgünstigen, mittleren und gehobenen Wohnungsbau und Einfamilienhäuser und die Sicherung einer ausreichenden Wohnraumversorgung und Eigentumsbildung, wie im Strategieprogramm der Stadt Velbert in Kapitel 12 formuliert. Außerdem ist die Planung eine Maßnahme zur Innenentwicklung und Nachverdichtung und entspricht den Zielen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Dass neben den Zielen der Stadt Velbert und des Gesetzgebers auch private Interessen berücksichtigt werden, widerspricht Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 BauGB nicht.

Die Bedenken sind nicht begründet.

Zu 2.:

Richtig ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beschrieben, dass das Flurstück Nr. 798 keinen direkten Zugang zum städtischen Entwässerungsnetz hat. Der nächste Schmutzwasserkanal befindet sich im Wiesenweg.

Der Zugang zum Wiesenweg ist über das Flurstück Nr. 795 gesichert, das demselben Eigentümer gehört wie das Flurstück Nr. 798. Weitere Privatgrundstücke sind für die Erschließung daher nicht erforderlich. Die Begründung wurde in Kapitel 13 entsprechend angepasst.

Die Bedenken sind nicht begründet.

Zu 3.:

Im Bebauungsplanentwurf Nr. 474 1. Änderung werden Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihren Zufahrten festgesetzt. Ergänzt wird die zeichnerische Festsetzung durch eine textliche Festsetzung mit dem Inhalt, dass Stellplätze und Garagen ausschließlich in diesen Flächen sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Im derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 474 werden für das Baugebiet 5 WR keine Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen getroffen. Damit sind bereits jetzt Stellplätze und Garagen auf der gesamten Grundstücksfläche, nach den Vorgaben der BauO NRW, zulässig.

Das Flurstück 464 wird derzeit für die Zufahrt zum Grundstück Wiesenweg 31 genutzt. Die Festlegung als Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sichert die derzeitige Nutzung des Eigentümers und bietet die Möglichkeit weiterer Stellplätze und Garagen. Die Festsetzung der Flächen erfolgt ohne konkrete Zuordnung, so dass sie zugunsten des jeweiligen Flurstücks und dessen Eigentümers festgesetzt wird. Der Eigentümer des Flurstücks 464 wird daher in der weiteren Nutzung seines Grundstücks nicht eingeschränkt.

Die Bedenken sind daher nicht begründet.

Zu 4.:

- a) An der Lukasstraße 1 befindet sich die „Villa Petershall“ die 1870 der Fabrikant David Peters erreichen ließ. Das Gebäude wurde 1984 als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Zu der Villa gehörte ursprünglich eine Gartenanlage, die möglicherweise tatsächlich in dem, durch den Einwender beschriebenen, Stil eines englischen Landschaftsgartens gestaltet war. Das Flurstück Nr. 798 war dabei nur ein kleiner Teil davon. Bereits in den 1930er-Jahren entstand innerhalb der Gartenanlage das Gebäude Lukasstraße 3. Später wurden weitere Gebäude innerhalb der ehemaligen Gartenflächen errichtet, so die Gebäude Lukasstraße 1b und 1c sowie die Gebäude am Wiesenweg.

Bereits bei der Eintragung der „Villa Petershall“ als Denkmal wurde die Gartenanlage nicht als erhaltenswerter Bestandteil des Denkmals erwähnt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 474 – Jahnsportplatz – 1. Änderung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale, auch sind keine Naturdenkmale verzeichnet.

Die erwähnte Gartengrotte befand oder befindet sich nicht auf dem Flurstück Nr. 798. Nach alten Lageplänen ist diese auf dem Flurstück Nr. 464 zu verorten. Auch diese ist, sofern noch vorhanden, nicht als Denkmal eingetragen oder erwähnt.

Richtig ist, dass sich noch einzelne Bäume aus der Zeit der ursprünglichen Gartenanlage auf dem Grundstück befinden. Daher wird in dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 474 auch vorgeschlagen, die dort vorhandene Blutbuche zum Erhalt festzusetzen.

Darüber hinaus ist ein erhaltenswerter Bestandteil einer historischen Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erkennen.

- b) Im Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie nach § 1 a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erfüllt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 474 1. Änderung die Anforderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da es sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Nachverdichtung in einem bereits bestehenden Wohngebiet handelt (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Zur Prüfung des Artenschutzes hat das Land NRW 2010 die Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ herausgegeben.

Bereits im Vorfeld der Planung wurde, bei einem Ortstermin, der Umfang der Artenschutzprüfung mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Bereits zur frühzeitigen Beteiligung wurde im Mai 2018 durch den Eigentümer die Sachverständige Frau Gudrun Esser mit der artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt.

Zum Ablauf und Inhalt der Artenschutzprüfung sehen die Handlungsempfehlungen ein mehrstufiges Verfahren vor.

In der ersten Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

Im Ergebnis der Gutachterin wurden keine Schlaf- und Ruhestätten von geschützten bzw. besonders geschützten Arten festgestellt. Es ist nicht auszuschließen, dass die vorgefundenen Baumhöhlen temporär als Zwischen- und Balzquartiere für Fledermäuse genutzt werden. Das Gutachten kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die vorhandenen Populationen zu erwarten sind, wenn bei Bau- und Fälltätigkeiten die im Gutachten formulierten Maßnahmen beachtet werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen sowie in der Begründung erläutert.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung und die daraus resultierende Abwägung im Bebauungsplanentwurf waren auch Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und bei der Beteiligung zum Planentwurf. Als zuständige Behörde im Kreis Mettmann hat die untere Naturschutzschutzbehörde, mit Verweis aus das Gutachten und den daraus resultierenden Hinweisen, keine Bedenken geäußert.

Eine Ermittlungs- und Abwägungsdefizit ist daher nicht nachvollziehbar. Insbesondere im Vergleich mit dem bestehenden Planungsrecht, ist der zusätzliche Eingriff, der durch die Änderung des Baufensters erfolgen kann, nur geringfügig. In der Stellungnahme wird angeführt, dass das derzeit festgesetzte Baufenster bei einer Umsetzung zu einem minimierten Eingriff führen würde. „Das Baufenster lag auf dem jetzigen Komposthaufen und hätte in keiner Weise den Naturbestand, insbesondere den alten Baumbestand des Parks beeinflusst“.

Richtig ist, das bestehende Baufenster auf den Flurstücken 464 und 798 befindet sich im Bereich der Zufahrt zum Haus Wiesenweg Nr. 31. Außerdem befindet sich auf den Flurstücken 464 und 460 ebenfalls ein nicht unerheblicher Baumbestand, zwischen dem die Zufahrt angelegt wurde. Bei einer Umsetzung des Baufensters müsste auch die Zufahrt zum Wiesenweg 31 umgelegt und neu gebaut werden. Daher wäre ein Eingriff in den bestehenden Baumbestand auf den Flurstücken 464 und 460 zwingend erforderlich. Auch Erhalt des Baumbestands, insbesondere des Tulpenbaums auf dem Flurstück 798 wäre bei der Umsetzung nicht gesichert. Das bestehende Baufenster überschneidet sich bereits deutlich mit dem Kronenbereich des Tulpenbaums, so dass eine Baumaßnahme im heute zulässigen Umfang sehr wahrscheinlich nicht ohne eine deutliche Beschädigung des Wurzelbereichs möglich ist. Dabei sind die Flächen für Terrassen, Stellplätze und Garagen noch unberücksichtigt.

Die Bedenken sind daher nicht begründet.

Zu 5.:

Auf der Fläche des Flurstücks 464 befinden sich im geltenden Bebauungsplan Baugrenzen. Die Baugrenzen umfassen ein Baufeld, das sich zur Hälfte auf dem Flurstück 464 und zur anderen Hälfte auf dem Flurstück 798 befindet. Das Baufeld ist 13,0 m x 13,0 m groß und befindet sich im Baugebiet 5WA. Die Festsetzungen lassen dort nur Einzelhäuser zu, Hausgruppen und Doppelhäuser sind dort ausgeschlossen.

Auf dem Flurstück Nr. 464 bliebe unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen ein Baufenster von ca. 3,5 m breite. Ein Wohngebäude ist auf dieser Fläche nicht sinnvoll zu realisieren. Eine realistische Bebauung auf Basis des bestehenden Bebauungsplans wäre nur bei einer Zusammenlegung der Flurstücke 464 und 798 möglich. Den Eigentümern war dies bereits vor Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans bekannt. Der Eigentümer des Flurstücks 464 hat der Verschiebung des Baufensters auf das Flurstück 798 zugestimmt. Beide Eigentümer wurden während des Aufstellungsverfahrens angeschrieben und erneut um eine Stellungnahme gebeten, ob eine gemeinsame Entwicklung der beiden Flurstücke 464 und 798 in Betracht käme. Beide Eigentümer haben dies schriftlich verneint.

Mit der Ausweisung des Flurstücks 464 als Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten wird die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert und Änderungen oder Erweiterungen der bestehenden Nutzung, z.B. für Stellplätze oder Garagen, ermöglicht.

Die Belange des Eigentümers des Flurstück 464 wurden berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die Bedenken sind daher nicht begründet.

Zu 6.:

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 747 werden im Baugebiet 5WA, zu dem die Flurstücke 464 und 798 gehören, keine Flächen für Stellplätze oder Garagen festgesetzt oder textliche Festsetzungen dazu getroffen. Daher sind im bestehenden Bebauungsplan Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Zulässig ist auf dem Flurstück 798 gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine überbaubare Fläche mit Stellplätzen, Terrassen und Nebenanlagen von ca. 765 m<sup>2</sup>.

Mit der Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und der textlichen Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig sind, werden im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 474 keinesfalls zusätzliche Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Auf dem Flurstück 464 befinden sich bereits Stellplätze und Zufahrten für das Grundstück Wiesenweg 31. Auf dem Flurstück 798 erfolgt durch die Festsetzung eine Einschränkung der Flächen, die für Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten genutzt werden können. Dadurch wird gerade sichergestellt, dass zu den Nachbargärten gerade keine Stellplätze und Garagen angeordnet werden dürfen. Zum Grundstücksgrenze Wiesenweg 31 wird sowohl mit dem Baufenster als auch mit den Flächen für Stellplätze und Garagen ein Mindestabstand von 12,0 m eingehalten. Zu den südlichen Grundstücksgrenzen 12,0 m bis 20,0 m. Zur Grundstücksgrenze Lukasstraße 3 bleiben die Baugrenzen 18,0 m bis 20,0 m zurück. Im Gartenbereich wird die bestehende Buche zum Erhalt festgesetzt und eine Bebauung oder Stellplätze sind dort ebenfalls nicht möglich. Zur seitlichen Grundstücksgrenze ist dazu eine Abstandsfläche festgesetzt, die auch nicht für Stellplätze oder Garagen genutzt werden darf. Der Zufahrtsbereich erfolgt, wie im bestehenden Bebauungsplan, von der Lukasstraße. Mit der Vergrößerung des Baufelds ist statt eines Wohnhauses mit 1 - 2 Wohneinheiten ein kleines Mehrfamilienhaus mit 4 -5 Wohneinheiten zu erwarten. Die verkehrliche Mehrbelastung durch die ca. 3 zusätzlichen Wohneinheiten ist bezüglich der Immission zu vernachlässigen.

Die Belange der Anwohner werden in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die Bedenken sind daher nicht begründet.

#### **Ergebnis:**

Den in der Stellungnahme geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt. Die Interessen und Belange des Einwenders und der anderen betroffenen Eigentümer sowie des Natur- und Artenschutzes wurden hinreichend berücksichtigt und abgewogen.

# ANHANG

## 1. Checklisten zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung



### 1.1. Klimaschutz in der Bauleitplanung

Thema	Indikator / Fragestellung	Bedeutung / Erläuterung	Kriterien	Bewertung
<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> <li>• Gebäude nach gesetzlichem Standard (o)</li> </ul>	o
Energieversorgung	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>	k.A.
<b>Planungsgegebenheiten</b>				
Lage des Baugebiets	Nachverdichtung / Konversion	Einfluss auf den Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenentwicklung (-)</li> <li>• Innenentwicklung (+)</li> <li>• Konversionsfläche (++)</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 Radweginfrastruktur	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>	+

k.A. = keine Angabe möglich

Thema	Indikator / Fragestellung	Bedeutung / Erläuterung	Kriterien	Bewertung
Lage des Baugebiets	Nähe zu Nahversorgungszentrum	Einfluss auf das Mobilitätsverhalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahversorgungseinrichtung in 500 m nicht vorhanden (-)</li> <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>	+
<b>Bebauungsplan-Entwurf</b>				
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>	k.A.
	Dachform	Einfluss auf den Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Staffeldach (-)</li> <li>Flachdach (+)</li> <li>Tonnen-/Sattel-/ Pultdach (+)</li> </ul>	k.A.
	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>	k.A.
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
Gebäudebegrünung	Dach- / Fassadenbegrünung	Einfluss auf den Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrünung teilweise vorgesehen (+)</li> <li>Begrünung nicht vorgegeben (-)</li> </ul>	-

k.A. = keine Angabe möglich

1.2. Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung



Thema	Indikator / Fragestellung	Bedeutung / Erläuterung	Kriterien	Bewertung
<b>Planungsgegebenheiten</b>				
Lage des Baugebiets	Nähe zu Hochwasser- oder überschwemmungsgefährdeten Bereichen	Einfluss auf Sach- und Personenschäden	<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 Wärmeentwicklung 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 Wärmeentwicklung, 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 (o)</li> <li>• Plangebiet befindet sich in Bereichen mit geringer Wärmebelastung (+)</li> </ul>	+
	Hanglage / Lage in Frischluftschneise oder Ventilationsbahn	Beeinflussung von Wärmeentwicklung und Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrierewirkung durch Bauelemente (-)</li> <li>• Keine / kaum Barrierewirkung durch Bauelemente (+)</li> </ul>	+

k.A. = keine Angabe möglich

Thema	Indikator / Fragestellung	Bedeutung / Erläuterung	Kriterien	Bewertung
<b>Bebauungsplan-Entwurf</b>				
Durchlüftung	Bebauungsstruktur	Beeinflussung von Wärmeentwicklung und Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrierewirkung durch kompakte Baustruktur (-)</li> <li>• Keine / kaum Barrierewirkung durch offene Baustruktur (+)</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>	k.A.
	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>	+
Ver-schattung	Beschattung durch Elemente	Einfluss auf Wärmeentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elemente nicht vorgesehen (-)</li> <li>• Elemente vorgesehen (+)</li> </ul>	-.
Begrü-nung	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 Wärmeentwicklung 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>	+
Gebäude-textur	Reflektionsvermögen der Oberfläche	Einfluss auf Wärmeentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dunkle Baumaterialien (-)</li> <li>• Helle Baumaterialien (+)</li> </ul>	k.A.
Regen-wasser	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>	k.A.

k.A. = keine Angabe möglich

## ANLAGEN

- Gudrun Esser, Gärtnermeisterin / zertifizierte Baumkontrolleurin (Landwirtschaftskammer NRW): Sachverständigengutachten zum Arten- und Naturschutz, Rösrath, 08.05.2018

Velbert, 20.02.2019

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister

gez.  
i.A Möller  
(Abteilungsleiterin)