

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan
Nr. 206
- Am Hahn/ Colsfeld -

Velbert, im August 2014

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 206 – Am Hahn/ Colsfeld -****Inhaltsverzeichnis**

I.	Erläuterung der Planung.....	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Plangebietsgrenzen	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	4
4.	Bestand	5
5.	Plankonzept	5
6.	Ziel und Zweck der Planung	7
7.	Art der baulichen Nutzung.....	7
8.	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	8
9.	Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW	8
10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
11.	Erschließung.....	9
12.	Immissionen	10
13.	Altablagerungen	11
14.	Natur und Landschaft	11
15.	Ver- und Entsorgung	12
16.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
17.	Spielflächennachweis	13
18.	Bodenordnung.....	13
19.	Kosten	13
II.	Umweltbericht.....	14
III.	Beteiligungsverfahren.....	14
1.	Aufstellung des Planverfahrens.....	14
2.	Beteiligung der Behörden.....	14
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	20

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

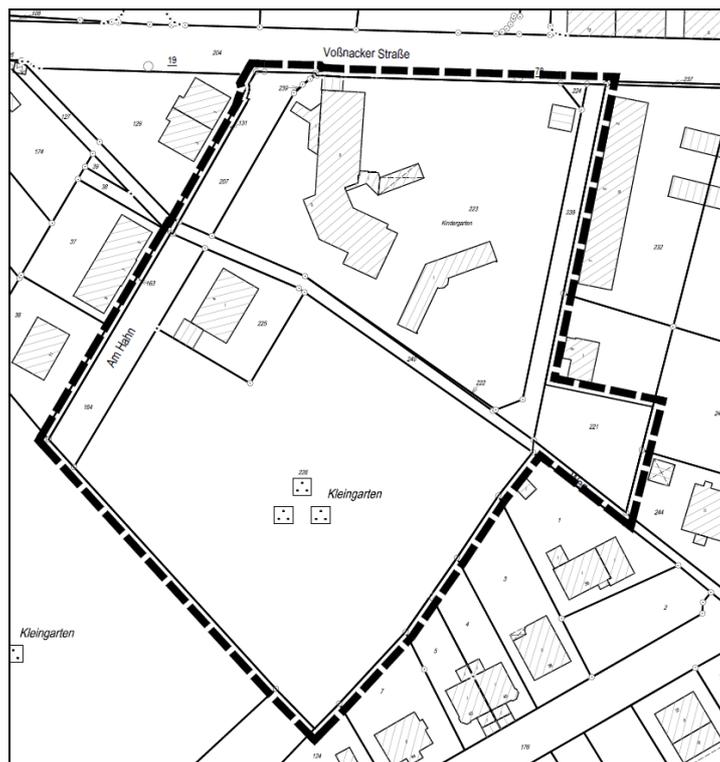
Der Stadt Velbert liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung von Wohnbauflächen seitens der Eigentümer vor. Ziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen mit verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen. Im Plangebiet sollen verschiedene Haustypen wie Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien ggf. in Erbpacht, barrierefreie Wohnformen aber auch Wohnungen im Mehrfamilienhaus ermöglicht werden. Die Rahmenplanung sieht ca. 35 neue Wohneinheiten vor.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Bedingungen des §13a BauGB erfüllt sind, erfolgt die Aufstellung des Planverfahrens gem. §13a (2) BauGB unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB.

2. Plangebietsgrenzen

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage nordwestlich des Langenberger Ortskerns. Das Bebauungsplangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Langenberg, Flur 12, Flurstücke Nr. 221 (teilweise), 224, 225, 226, 238, 207, 164, 207, 238, 239, 240 (teilweise), 256 und 257.

Abbildung 1: Abgrenzung Plangebiet



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

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Norden durch die Voßnacker Straße (südliche Straßenbegrenzungslinie),
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 238, 226 und 221
- im Süden/ Südwesten durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 226 und 164,
- und im Westen durch die Flurstücke 163, 37, 127 und 131 (östliche Flurstücksgrenzen).

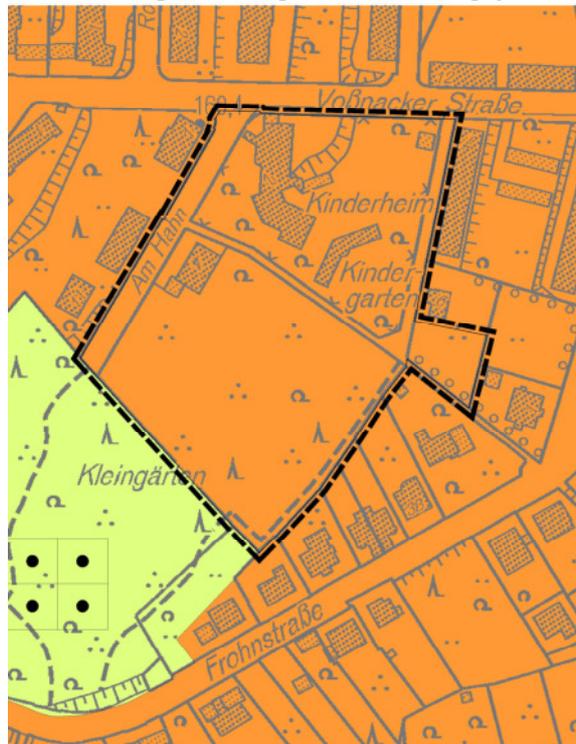
3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans und ist mit dem Entwicklungsziel temporäre Erhaltung belegt. Dies bedeutet die temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Aufstellung eines aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleiteten Bebauungsplans.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velbert (FNP 2020) stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar. Gemäß § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes treten somit die widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplanes außer Kraft.

Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan



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

Informelle Planungen: Handlungskonzept Wohnen

Der Bedarf für die im FNP dargestellten Wohnbauflächen wurde in Rahmen des Aufstellungsverfahrens anhand von Bevölkerungsprognosen nachgewiesen und mit der Bezirksregierung abgestimmt.

Mit Beschluss vom 16.07.2013 hat der Rat der Stadt Velbert beschlossen die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen¹ bei der zukünftigen Wohnflächenentwicklung und Wohnraumförderung zu berücksichtigen und in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren umzusetzen. Das Ziel bei der Umsetzung des Konzeptes ist eine strategische, zukunftsfähige und nachfrageorientierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in Velbert.

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

Auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Velbert und der Entwicklung des Wohnungsangebotes wurde eine Wohnungsbedarfsprognose für die jeweiligen Wohnungsteilmärkte erstellt. Die in Velbert vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten reichen nicht aus, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche befriedigen zu können. Es sind Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen orientieren und aus dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen. Das Handlungskonzept Wohnen weist für die jeweiligen Wohnungsteilmärkte „Mietwohnungsmarkt“, „Soziale Wohnraumversorgung“, „Wohnen im Alter“ und „Wohneigentum“ einen Wohneinheitenbedarf pro Jahr bis 2025 aus.

In Velbert besteht ein Nachfragepotenzial nach Flächen für den Eigenheimbau in unterschiedlichen Lagequalitäten. Zudem besteht ein Bedarf an Neubau im Mietwohnungssegment in zentralen Lagen mit modernen Ausstattungsqualitäten sowohl für junge Familien und Best-Ager als auch barrierefrei zur Schaffung bedarfsgerechter Angebote im Alter. Die Nachfrage im Wohneigentumssegment, insbesondere für junge Familien, wird im Plangebiet realisiert. Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen unterschiedlichen Wohnformen können verschiedene Wohnungsteilmärkte bedient werden.

Konkret werden insbesondere die Wohnungsteilmärkte „Wohneigentum“ und „Mietwohnungsmarkt“ bedient. Im Wohnungsteilmarkt „Wohneigentum“ besteht im Einfamilienhaussegment ein Bedarf von überschlägig 80 Wohneinheiten im Jahr. Im Bereich „Mietwohnungsmarkt“ wird im Handlungskonzept Wohnen ein Bedarf von überschlägig 30 Wohneinheiten pro Jahr ausgewiesen. Bei barrierefreiem Ausbau des Mehrfamilienhauses an der Voßnacker Straße kann auch der Teilmarkt „Wohnen im Alter“ bedient werden für den gemäß dem Handlungskonzept Wohnen ein Wohneinheitenbedarf von ca. 30 Wohneinheiten im Jahr besteht.

Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans können 25-27 Einfamilienhäuser und ca. 10 Wohneinheiten im Mietwohnungssegment errichtet werden. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Vorgaben und Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen umgesetzt, indem in diesen Bedarfsbereichen im Stadtteil Langenberg ein Angebot geschaffen wird. Aufgrund der bekannten aktuellen und geplanten Projekte ist nicht absehbar, dass es durch die Umsetzung der Planung zu einem Überangebot kommen wird.

Die Nähe zum Langenberger Zentrum, zu vielfältigen infrastrukturellen Einrichtungen und die gute ÖPNV-Erreichbarkeit bieten gute Standortfaktoren. Somit werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Wohnwünsche von verschiedenen Zielgruppen innerhalb einer gemischten Bewohnerstruktur bedient.

4. Bestand

Das Plangebiet unterliegt derzeit unterschiedlichen Nutzungen.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein ehemaliges Kinderheim. Dieses wird teilweise als Kindergarten genutzt, diese Nutzung bleibt zukünftig bestehen. Der ehemalige Wohnbereich des Kinderheims soll zu Wohnungen umgebaut werden, hierzu wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt. Der Freibereich des Kinderheims wird im Zuge des Planverfahrens städtebaulich neu geordnet.

Der südliche Teilbereich wird als Kleingartenanlage/ Grabeland genutzt und soll entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung für Wohnbauflächen genutzt werden. Südlich daran angrenzend schließen Kleingärten an, die außerhalb des Plangebietes liegen.

5. Plankonzept

Das Plankonzept sieht eine durchmischte Bebauungsstruktur mit einem Mehrfamilienhaus an der Voßnacker Straße und verschiedenen Einfamilienhaustypen im südlichen Plangebiet vor.

8. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der maximalen Firsthöhe, Anzahl der Vollgeschosse sowie zur Bauweise getroffen. Gemäß dem Planungsziel soll eine aufgelockerte Bauweise mit einer insbesondere im südlichen Bereich geringen Versiegelung ermöglicht werden.

Um eine Ausnutzung der Baugrenzen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen und eine flexiblere Anordnung der Hauptbaukörper zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die rückwärtigen Baugrenzen ausnahmsweise durch Terrassen und Balkone als Teil der baulichen Hauptanlage bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden dürfen, sofern die Gesamttiefe der Hauptanlage 15 Meter nicht überschreitet. Ausnahmsweise ist auch eine solche Überschreitung der nach Süden orientierten seitlichen Baugrenzen zulässig.

Für das Mehrfamilienhaus an der Voßnacker Straße ist eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt. In den weiteren WA-Gebieten ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Diese orientiert sich an der südöstlichen und westlichen Umgebungsbebauung und gewährleistet zudem einen harmonischen Übergang in den angrenzenden Grünbereich der Kleingartenanlagen. Im 6WA ist für einen Teil des zulässigen Baukörpers eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, dadurch wird der Gebäudebestand gesichert. Zur Sicherstellung der Einbindung in die Umgebungsbebauung werden zudem maximale Firsthöhen über NN in den einzelnen Baufenstern festgesetzt. Dies ist aufgrund der Topographie im Plangebiet erforderlich. Im 6 WA wird auf eine Festsetzung der maximalen Firsthöhe verzichtet, da hier der Bestand gesichert wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen und eine GRZ von 0,4 (1, 2, 5 und 6 WA) und 0,3 (3 und 4 WA) festgelegt. Die festgesetzte GRZ kann im Rahmen der textlichen Festsetzungen durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im 4 WA bis zu einer zulässigen Grundfläche von 0,6 überschritten werden. Im 3 WA ist diese Festsetzung aufgrund des großen Grundstückes nicht notwendig. Im Bereich der Reihenhausbebauung (2 WA) wird die Festsetzung getroffen, dass ausnahmsweise Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 9 (1) Nr. 22 BauGB sowie der privaten Verkehrsfläche auf die Grundflächenberechnung angerechnet werden dürfen.

Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung werden in den 3 WA Einzelhäuser und im 4 WA und 5 WA Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. In den WA 1-2 und 6 WA ist eine offene Bauweise festgesetzt.

9. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Die Umgebungsbebauung ist durch Satteldächer geprägt. Um eine Einbindung der Neubebauung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten aber gleichzeitig einen hohen Gestaltungsspielraum für die Neubebauung zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan geneigte Dachformen bis maximal 45° festgesetzt. Dies bedeutet, dass im Plangebiet Dächer von 1 bis 45° Dachneigung zulässig sind.

Um eine Einheitlichkeit bei Doppelhäusern und Reihenhäusern zu gewährleisten werden eine einheitliche Dachform und -neigung bei miteinander verbundenen Hauptbaukörpern festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass miteinander verbundene Häuser in Material und Farbe einheitlich zu gestalten sind.

Dachaufbauten wie Dachgauben und solche Dachaufbauten, die sich aus der Fassade eines Gebäudes entwickeln, sowie Dacheinschnitte, dürfen in der Addition 50% der Gesamtdachlänge nicht überschreiten (im Einzelfall nicht über 5 m), wobei Dachüberstände nicht bei der Ermittlung der Dachlänge angerechnet werden dürfen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im 2 WA wird im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt um eine infrastrukturelle Anbindung der Neubebauung sicherzustellen.

11. Erschließung

Mobiler Individualverkehr

Die von der Voßnacker Straße aus vorhandene Sticherschließung der Häuser Gartenstraße 3-9 wird in das Gelände hineingeführt und endet in einer großzügigen Umfahrt. Die mittige Grünfläche kann von den zukünftigen Bewohnern als gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche und für Spielmöglichkeiten genutzt werden. Im Plangebiet sollen ausschließlich Mischverkehrsflächen entstehen.

Aufgrund der durch die Planung möglichen 35 Wohneinheiten ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 246 Kfz-Fahrten/ Tag einschließlich Besucherverkehr zu rechnen, der sich in nördliche und südliche Richtung auf die Voßnacker Straße verteilt.

Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurden folgende Annahmen getroffen:

35 Wohneinheiten
3 Einwohner pro Wohneinheit
3,5 Wege pro Tag und Einwohner

Dadurch ergeben sich 367 Wege pro Tag der Bewohner wovon 70% (257 Wege) auf den motorisierten Verkehr entfallen. Zusätzlich zum Anwohnerverkehr ergeben sich Fahrten von Besuchern. Diese Fahrten werden mit 10% des Anwohnerverkehrs angesetzt. Zusätzlich wurden Fahrten für Ver- und Entsorgungsträger berücksichtigt.

Setzt man einen Besetzungsgrad von 1,2 Personen pro Pkw an ergeben sich in der Summe des Ziel- und Quellverkehrs 214 Kfz Fahrten/ Tag der Anwohner. Unter Berücksichtigung des Besucherverkehrs und der Ver- und Entsorgungsfahrten ergeben sich 246 Kfz Fahrten/ Tag.

Das bestehende Verkehrsnetz ist in der Lage diese zusätzlichen Verkehre aufzunehmen und verträglich abzuwickeln.

Der im Plangebiet vorhandene Verbindungsweg zwischen den Straßen Am Hahn und Gartenstraße, der in seiner Fortführung eine fußläufige Verbindung an das Langenberger Ortszentrum darstellt, bleibt erhalten und wird im Bereich der Neubebauung lediglich geringfügig nach Süden in die neue Erschließungsstraße verlagert. Eine kurze Wegeverbindung an das Ortszentrum bleibt somit bestehen.

Ruhender Verkehr

Die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze werden im Plangebiet selbst untergebracht. Um eine flexible Anordnung auf den privaten Grundstücken zu ermöglichen, werden großzügige Bereiche für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt. Garagen, Carports und Stellplätze sind zudem innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie OV7 an den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle befindet sich unmittelbar an der Voßnacker Straße angrenzend an das Plangebiet. Von dort verkehrt der Busverkehr im Stundentakt in Richtung Velbert-Langenberg S-Bahnhof und Velbert

Postamt (Velbert-Mitte). Vom S-Bahnhof Langenberg besteht eine Verbindung Richtung Essen und Wuppertal.

Das Langenberger Ortszentrum ist zudem fußläufig zu erreichen. Der bestehende Fußweg bleibt erhalten und wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Dadurch besteht sowohl für die neuen Bewohner des Plangebietes aber auch für die angrenzenden Bewohner eine gute fußläufige Anbindung des Ortszentrums.

12. Immissionen

Das Plangebiet wird im Norden durch die Voßnacker Straße begrenzt, die eine der Hauptverbindungen in das Langenberger Ortszentrum darstellt. Zur Beurteilung möglicher Immissionsbelastungen im Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt², die die Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz bildet.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet wurde am 19.11.2013 eine Verkehrszählung im Kreuzungsbereich Voßnacker Straße/ Am Hahn durchgeführt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Voßnacker Straße im Bereich des Plangebietes beträgt 2.500 Kfz/ 24h. Auf der Straße Am Hahn wurde eine DTV von 500 Kfz/ 24h ermittelt. Auf beiden Straßen ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt. Die Voßnacker Straße weist im Bereich des Plangebietes eine Steigung von ca. 13% auf. Diese wird mit einem Zuschlag von 4,8 dB auf die Emissionen gem. RLS 90 berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zum Tages- und Nachtzeitraum vorliegen. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen an den zur Voßnacker Straße orientierten Baugrenzen. Dort betragen die Beurteilungspegel bis zu 63 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts. Der für Allgemeine Wohngebiete geltende schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts wird um bis zu 8 dB (A) tags und 10 dB (A) nachts überschritten.

Im Inneren des Plangebietes werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts deutlich eingehalten. Hier bestehen Beurteilungspegel von 52 dB (A) tags und 44 dB (A) nachts.

Aufgrund der Überschreitungen im Bereich der Voßnacker Straße sind im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schallschutzfestsetzungen zu treffen. Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven vorzuziehen. Aufgrund der städtebaulichen Anforderungen für aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte auch in den Obergeschossen, der Lage im Innenbereich sowie der Nähe zur Voßnacker Straße ist im vorliegenden Fall die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen beabsichtigt. Im Bebauungsplan sind Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 gekennzeichnet. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude erreichen maximal den Lärmpegelbereich IV.

Von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises eines schallschutztechnischen Gutachtens ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 206 – Am Hahn/ Colsfeld – Peutz Consult, Düsseldorf, November 2013

Immissionen gewerblicher Nutzungen, die eine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen, sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt.

13. Altablagerungen

Für die Existenz von Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bestehen im Altlastenkataster des Kreises Mettmann keine Anhaltspunkte.

14. Natur und Landschaft

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

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 16.750 qm. Die durch die Planung mögliche Bebauung hat nur bedingte Auswirkungen, da diese innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhang liegt und bereits anthropogen genutzt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird in diesem Verfahren davon ausgegangen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da Eingriffe bereits vor der Änderung zulässig waren.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder unmittelbar angrenzend an ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) oder an ein Vogelschutzgebiet (gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) liegen nicht vor. Ebenso liegen keine schutzwürdigen Biotop vor (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW³).

Hinsichtlich der artenschutzrelevanten Betrachtung wird auf die vom Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als Arbeitshilfe herausgegeben Liste der geschützten Arten in NRW zurückgegriffen. Diese beinhaltet großmaßstäbliche Angaben über die Vorkommen der planungsrelevanten Arten in den einzelnen Regionen des Landes (Messtischblätter) und die Klassifizierung nach verschiedenen Lebensraumtypen, die als Informationssystem im Internet unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start> abfragbar sind.

Das Plangebiet kann den Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) zehn Fledermausarten - davon drei mit Hauptvorkommen (Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus) -, vier Amphibienarten - davon eine mit Hauptvorkommen (Kreuzkröte) -, eine Reptilienart und 16 Vogelarten – davon zwei mit Hauptvorkommen (Mehlschwalbe und Rauchschnalbe) aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Landschaftsinformationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung, welches eine

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

detailliertere Darstellung des Plangebiets und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung von rd. 16.750 qm, wovon rd. 9.200 qm bereits einer baulichen Nutzung unterliegen oder als Verkehrsflächen genutzt sind, lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs dar. Auch der Bereich des Grabelandes unterliegt bereits anthropogenen Einflüssen. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs unterliegt die Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die durch Wohnnutzung geprägte Umgebung und die derzeitige Nutzung als Kleingartenanlage/ Grabeland. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins der o.g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier-)Arten auf der überplanten Fläche vor. Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen werden vertiefende floristische oder faunistische Untersuchungen bzw. Kartierungen bisher nicht für notwendig gehalten.

Als Ergebnis der Artenschutzvorprüfung wird davon ausgegangen, dass ein Hauptvorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet unwahrscheinlich ist und durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden.

15. Ver- und Entsorgung

Gemäß § 51a (1) LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist nach § 51a (3) LWG von dieser Verpflichtung ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist und das Wasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird.

Im Planverfahren wurde ein hydrogeologisches Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet erstellt (GUG Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH, 2012). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht zu empfehlen ist. Die Entwässerung im Trennsystem ist aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Das Plangebiet wurde bereits im Generalentwässerungsplan von 1984 als Fläche im Mischsystem angezeigt. Daher soll die Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem erfolgen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden 7.420 qm neu befestigt. Das bestehende Kanalsystem kann die durch das Plangebiet entstehenden Wassermengen aufnehmen.

Die Entwässerung wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann abgestimmt, aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation keine Bedenken.

16. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt, da weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung Objekte bekannt sind, die dem Denkmalschutz oder der Denkmalpflege unterliegen. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.

17. Spielflächennachweis

Im Umfeld des Plangebietes bestehen zwei Bolzplätze, an der Frohnstraße und am Neuhauskothen. An der Genossenschaftsstraße befindet sich ein Spielplatz. Aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur mit verschiedenen Einfamilienhaustypen kann der Bedarf an Spielflächen für Kleinkinder auf dem eigenen Grundstück gedeckt werden. Im Plangebiet ist zudem eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Fläche kann von den Bewohnern frei gestaltet und bespielt werden.

18. Bodenordnung

Im Plangebiet befindet sich ein Grundstück, dessen Eigentümer unbekannt bzw. nicht ermittelbar ist. Ein Grundbuchanlegungsverfahren wurde eingeleitet. Für das Planverfahren ist dieses nicht relevant.

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

19. Kosten

Zwischen der Stadt Velbert und den Eigentümern wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten geschlossen.

Die Aufwendungen für den Kanalausbau werden mittels privatrechtlicher Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und den Technischen Betrieben Velbert AöR geregelt.

II. Umweltbericht

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

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens 206 - Am Hahn/ Colsfeld - gem. § 13a BauGB wurde am 14.09.2010 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.09.2010 im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 24.07.2013 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 29.08.2013 Stellung zu nehmen.

Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgte nach vorheriger Bekanntmachung am 19.02.2014 vom 28.02.2014 bis zum 31.03.2014. Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 24.02.2014 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und aufgefordert bis zum 31.03.2014 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenh., Markscheidewesen		13.08.2013	
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr -			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung			

(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung			
(2)				
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	25.07.2013		
(2)		26.02.2014		
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf Ref. K4 TÖB (bisher WBV West)	22.08.2013		
(2)		18.03.2014		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement	30.07.2013		
(2)		25.02.2014		
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal			
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt – AS Essen -	29.07.2013		
(2)		25.02.2014		
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	20.08.2013		
(2)		04.03.2014		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		22.08.2013	
(2)			28.03.2014	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	24.07.2013		
(2)		25.02.2014		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land			
(2)		25.02.2014		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar	02.08.2013		
(2)		27.03.2014		

(1)	LVR –Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH	24.07.2013		
(2)		27.02.2014		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	06.08.2013		
(2)		05.03.2014		
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	01.08.2013		
(2)		12.03.2014		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen	02.08.2013		
(2)		27.02.2014		
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(2)				
(1)	RWW (Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH)	07.08.2013		
(2)		04.03.2014		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen			
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus	01.08.2013		
(2)		14.03.2014		
(1)	Stadt Wuppertal	30.07.2013		
(2)		25.02.2014		
(1)	Stadt Wülfrath			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		27.08.2013	
(2)			10.03.2014	
(1)	Thyssengas GmbH	25.07.2013		
(2)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH	30.07.2013		
(2)		04.03.2014		
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				
(1)	Wuppertaler Stadtwerke (WSW)			
(2)		06.03.2014		

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Umgang mit den abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und während der Offenlage eingegangen sind.

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	<p>13.08.2013 <i>Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie</i> In der Stellungnahme wird dargelegt, dass das Plangebiet über dem Erlaubnisfeld „Ruhr“ liegt, für das eine Erlaubnis zugunsten der Wintershall Holding GmbH und der Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH zur Nutzung für gewerbliche Zwecke besteht. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“. Unter „Aufsuchen“ wird hier die Tätigkeit zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes verstanden. Diese Erlaubnis dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Untersuchung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren zulässig. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt eine Beteiligung der ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Plangebiet dokumentiert.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Bei der in der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg genannten Erlaubnis handelt es sich lediglich um einen allgemeinen Hinweis. Da dieser für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht von Belang ist und zudem nur informatorischen Charakter besitzt, wird auf eine Übernahme des Hinweises in den Bebauungsplan verzichtet. Da ansonsten keine Bedenken vorhanden sind und auch kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Plangebiet dokumentiert ist, wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Lfd. Nummer	2
Stellungnahme	<p>22.08.2013 und 28.03.2014 <i>Kreisverwaltung Mettmann</i> <u>Untere Wasserbehörde</u> Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Allgemeiner Bodenschutz: Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Altlasten: Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.</p> <p><u>Kreisgesundheitsamt</u> <u>22.08.2013 (frühzeitige Trägerbeteiligung)</u> Im Rahmen des o.g. Bebauungsplanes ist vorgesehen ein neues allgemeines Wohngebiet auf einer derzeit als Kleingartenanlage genutzten Fläche sowie einer Fläche eines ehemaligen Kinderheims zu errichten. Im Norden grenzt das Plangebiet hierbei an die Voßnacker Straße an.</p>

Unter dem Punkt 11 „Immissionen“ in den Hinweisen zur Planung wird lediglich ausgesagt, dass Immissionen im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht bekannt sind, die Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen würden. Konkrete Aussagen z.B. zur Lärmsituation im Plangebiet aufgrund von Verkehrslärm der bestehenden angrenzenden Straßen werden nicht gemacht.

Im Lärminderungsplan der Stadt Velbert aus dem Jahr 2006 ist allerdings durchaus vermerkt, dass sich u.a. „längs der Voßnacker Straße breite Bänder ziehen, in denen die Freiräume von Verkehrslärm beeinflusst werden“. Weiterhin ist ausgeführt, dass „an der Voßnacker Straße im Bereich der Steigung an einem Haus Überschreitungen bis 18 dB und sonst bis 14 dB auftreten“. Den Schallimmissionskarten zum Lärminderungsplan kann entnommen werden, dass im Bereich des ehemaligen Kinderheims entlang der Voßnacker Straße Beurteilungspegel tags von > 55 bis 65-70 dB (A) auftreten. Nur im südlichen Teilgebiet im Bereich der derzeitigen Kleingartenanlage liegen die Beurteilungspegel tags < 55 dB (A). Nachts treten im südlichen Planbereich Beurteilungspegel von 40-45 dB sowie entlang der Voßnacker Straße bis zu 60 dB (A) auf.

Unter Zugrundelegung der o.g. Schallpegel werden durchaus die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 für WA-Gebiete überschritten. Die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen in Teilbereichen des Plangebietes würde notwendig.

Es wird daher empfohlen, die Lärmsituation im Plangebiet ausgehend vom Straßenverkehr der Voßnacker Straße noch einmal zu überprüfen und falls notwendig entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz im Plan zu treffen.

28.03.2014 (erneute Stellungnahme im Rahmen der Offenlage)

Im Rahmen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wurde aufgrund der Stellungnahme des Gesundheitsamtes vom 21.08.2013 ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro Peutz Consult mit Datum vom 20.11.2013 durchgeführt. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die höchsten Lärmimmissionen entlang der Voßnacker Straße auftreten. In diesem Bereich werden Beurteilungspegel tags von bis zu 63 dB (A) und nachts von bis zu 55 dB (A) ermittelt. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 für WA-Gebiete werden demnach um bis zu 8 dB (A) tags und 10 dB (A) nachts überschritten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind in diesem Bereich des Plangebietes nur eingeschränkt gegeben.

Aufgrund der o.g. Lärmimmissionen wurden im Plangebiet an den entlang der Voßnacker Straße angeordneten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Zusätzlich zu dieser Festsetzung wird, wie auch vom Gutachter empfohlen, angeregt, für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer schallgedämmte, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 zumindest für die mit Lärmpegelbereich III und IV gekennzeichneten Bereiche vorzusehen und dies ebenfalls textlich festzusetzen.

Untere Landschaftsbehörde

Landschaftsplan:

Das Vorhaben liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und im Entwicklungsziel Nr. C 1.6-4 „temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Aufstellung eines aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleiteten Bebauungsplanes“. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Eingriffsregelung/ Umweltprüfung:

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gem. § 1a (3) Satz 5

	<p>BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.</p> <p>Artenschutz: Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Plangebiet nicht bekannt. Es gibt nach hiesiger Kenntnis keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV Arten oder europäische Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten. Dies entbindet den Träger der Planung bzw. des Vorhabens aber nicht davon, begründeten Hinweisen, die von dritter Seite vorgebracht werden, nachzugehen.</p>
Abwägung / Prüfung	<p><i>Stellungnahme Kreisgesundheitsamt</i> Aufgrund der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet in Auftrag gegeben. Zur Beurteilung der Immissionsbelastung wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in Teilbereichen des Plangebietes, entlang der Voßnacker Straße, Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte im Tages- und Nachtzeitraum bestehen. Im Bebauungsplanentwurf wurden für die entsprechenden Bereiche Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.</p> <p>Vom Kreisgesundheitsamt wird darüber hinaus in der Offenlage angeregt, für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer schallgedämmte, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 für die Lärmpegelbereiche III und IV festzusetzen. Diese Empfehlung stellt nur eine Konkretisierung der bestehenden Festsetzung dar. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplanentwurf werden Vorgaben hinsichtlich des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen definiert. Durch die Festsetzung ist sichergestellt, dass angemessene Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die Wahl der passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. akustisch günstige Orientierung der Gebäude, Einbau schalldämmender Fenster, Erhöhung der Schalldämmung der Fassade, akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung von Freibereichen, Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen, fensterunabhängige Lüftungsanlagen) obliegt im Planvollzug dem jeweiligen Eigentümer/ Bauherrn und muss nicht im Rahmen der planerischen Abwägung abschließend geklärt werden. Für die planerische Abwägung ist relevant, dass das erforderliche Schalldämmmaß mit baulichen Maßnahmen erreicht werden kann.</p>
Ergebnis	<p>Aufgrund der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wurde die Lärmsituation erneut überprüft. Zum Schutz der Wohnnutzung wurden im Bebauungsplanentwurf passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der ergänzenden Empfehlung des Kreisgesundheitsamtes wird nicht gefolgt, da die getroffene Festsetzung zum Schallschutz in der Form der Festlegung von Lärmpegelbereichen ausreichend ist, um angemessene Wohnverhältnisse zu sichern.</p> <p>Der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann – Kreisgesundheitsamt vom 22.08.2013 – wird gefolgt. Der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann – Kreisgesundheitsamt vom 28.03.2014 – wird nicht gefolgt.</p>
Lfd. Nummer	3
Stellungnahme	<p><i>Stadtwerke Velbert</i> 27.08.2013 (frühzeitige Trägerbeteiligung) und 10.03.2014 (Offenlage) Für eine sichere Strom- und Gasversorgung sind Hauptleitungsverlegungen in der vorhandenen Stichstraße ab dem Haus Voßnacker Straße 9 sowie in der geplanten Verlängerung erforderlich. Gleiches gilt für den Fußweg zwischen der Straße Am Hahn und der Gartenstraße (Flurstück 240) bzw. dessen neuen Verlauf.</p> <p>Sofern Teilbereiche davon nicht öffentlich gewidmet werden, besteht hier Bedarf für die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu unseren Gunsten. Davon abgesehen sind „normale“ Rohr- und Kabelverlegungen für die Energieversorgung im vorgesehenen Baugebiet erforderlich.</p> <p>Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass für die Wasserversorgung in Langenberg</p>

	<p>die Gelsenwasser Ag zuständig ist. Für die öffentliche Beleuchtung sollte ihrerseits eine Überprüfung des Bestands bzw. des erforderlichen Neubaus erfolgen.</p> <p>10.03.2014 Bezüglich der Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 206 Am Hahn/ Colsfeld haben wir keine weiteren Einwände oder Anregungen vorzutragen. Die Einwände und Anregungen des Schreibens vom 27.08.2013 im Hinblick auf unsere Belange haben weiterhin Ihre Gültigkeit. In Ergänzung hierzu ist für die netztechnische Anbindung an unser bestehendes Stromversorgungsnetz in der Frohnstraße ein Graben im südlichen Fußweg erforderlich. Im Bereich der Einmündung dieses Weges muss zur Anbindung der Kabel ein Kabelverteilerschrank gesetzt werden; hierfür benötigen wir ca. 0,5 qm.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fußgängerbereich“ im Plangebiet werden öffentlich gewidmet. Im Bereich des 2 WA sind private Verkehrsflächen zur Erschließung der geplanten Reihenhäuser vorgesehen. Innerhalb der privaten Verkehrsflächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Der für die Anbindung an das bestehende Netz erforderliche Kabelverteilerschrank an der Frohnstraße kann innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Eine Anbindung an die Frohnstraße ist über den Fußweg gewährleistet.</p> <p>Die Gelsenwasser AG wurde im Rahmen der Offenlage des Planentwurfs beteiligt.</p>
Ergebnis	Die Haupterschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Innerhalb der privaten Verkehrsflächen im 2 WA erfolgt die Eintragung eines Geh-, Fahr und Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsträger. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Lfd. Nummer	4
Stellungnahme	<p><i>Stellungnahme der Verwaltung</i> Nach Vorlage des geplanten Höhenverlaufs der Erschließungsstraße wurden geeignete Querschnitte zur Überprüfung der Festsetzungen der maximalen Firsthöhe in den einzelnen Baufenstern erstellt. Bei der Überprüfung ist aufgefallen, dass für eine geordnete städtebauliche Entwicklung Anpassungen der Firsthöhen erforderlich sind.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern wurden die maximalen Firsthöhen im Bebauungsplan angepasst. Im 4 und 5 WA erfolgen zusätzlich Abgrenzungen innerhalb der Baufenster mit unterschiedlichen Firsthöhen. Als redaktionelle Änderung wird aufgrund der Trennung der Baufenster die Firstrichtung ebenfalls ergänzt.</p> <p>Da es sich bei der Änderung um eine Konkretisierung einer bestehenden Festsetzung handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind bedarf es keiner erneuten Offenlage. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst (siehe Anlage).</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe im Bebauungsplan angepasst werden.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung am 23.02.2011 durchgeführt. Während der Öffentlichkeitsveranstaltung wurden Fragen zum städtebaulichen Entwurf und dessen Umsetzung gestellt. Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Die Öffentlichkeit war aufgerufen, bis zum 06.03.2011 Anregungen und Bedenken vorzutragen. In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen ein.

Offenlage

Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung am 19.02.2014 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 28.02.2014 bis zum 31.03.2014 informiert. In dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Velbert, im Juni 2014

Der Bürgermeister

In Vertretung

(Wendenburg)
Beigeordneter/ Stadtbaurat

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 206 – Am Hahn/ Colsfeld - , Peutz Consult, Düsseldorf 20.11.2013
- Hydrogeologisches Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des B-Plan Gebietes 206, GUG Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH, 13.01.2012