

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan
Nr. 602.01
- Rheinlandstraße/ Mettmanner Straße -

Velbert, im Januar 2016

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 602.01 – Rheinlandstraße/ Mettmanner Straße -****Inhaltsverzeichnis**

| | | |
|-------------|---|-----------|
| I. | Erläuterung der Planung | 3 |
| 1. | Planungsanlass | 3 |
| 2. | Plangebietsgrenzen | 3 |
| 3. | Bestehendes Planungsrecht | 4 |
| 4. | Informelle Planungen | 5 |
| 5. | Bestand | 7 |
| 6. | Ziel und Zweck der Planung | 8 |
| 7. | Art der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 8. | Maß der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 9. | Sonstige Festsetzungen | 9 |
| 10. | Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW | 9 |
| 11. | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 10 |
| 12. | Erschließung..... | 10 |
| 13. | Immissionen | 10 |
| 14. | Altablagerungen | 12 |
| 15. | Natur und Landschaft | 13 |
| 16. | Ver- und Entsorgung..... | 14 |
| 17. | Denkmalschutz und Denkmalpflege | 14 |
| 18. | Spielflächennachweis | 14 |
| 19. | Bodenordnung..... | 15 |
| 20. | Kosten | 15 |
| II. | Umweltbericht | 15 |
| III. | Beteiligungsverfahren | 16 |
| 1. | Aufstellung des Planverfahrens..... | 16 |
| 2. | Beteiligung der Behörden..... | 16 |
| 3. | Beteiligung der Öffentlichkeit | 25 |
| 3.1. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 25 |

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Anlass der Planung ist ein Antrag des Eigentümers der Deutschen Telekom AG. Die Deutsche Telekom AG ist Eigentümer des innerhalb des Plangebietes bestehenden Bürogebäudes, das in großen Teilen leer steht und so negativ auf den Standort wirkt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 602 – Rheinlandstraße Fernmeldedienstgebäude – weist für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche für die Post (Knotenvermittlung und Funkübertragungsstelle) aus. Zudem besteht die Zulässigkeit für einen Fernmeldeturm.

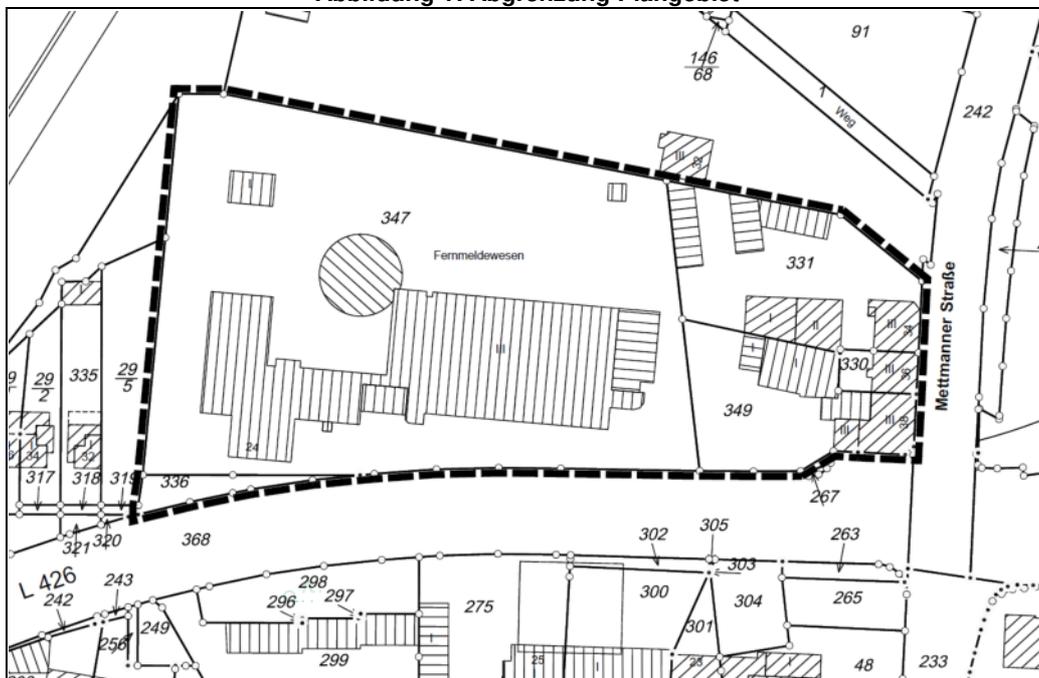
Aufgrund der engen Restriktionen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Büronutzung, die nicht der Gemeinbedarfsfestsetzung des Bebauungsplans entspricht, nicht zulässig. Um den Standort zu revitalisieren und zukünftig Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie sonstige das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen wurde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 10.02.2015 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB gefasst.

2. Plangebietsgrenzen

Das Plangebiet befindet sich in Velbert-Mitte zwischen Rheinlandstraße, Mettmanner Straße, dem Sportplatzgelände an der Kastanienallee und dem Umspannwerk der Stadtwerke Velbert. Der Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 602 – Rheinlandstraße Fernmeldedienstgebäude -.

Abbildung 1: Abgrenzung Plangebiet



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

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 347 und 331,
- im Osten durch die Mettmanner Straße (westliche Straßenbegrenzungslinie),
- im Süden durch die Rheinlandstraße (nördliche Straßenbegrenzungslinie) und

- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 347 und 336.

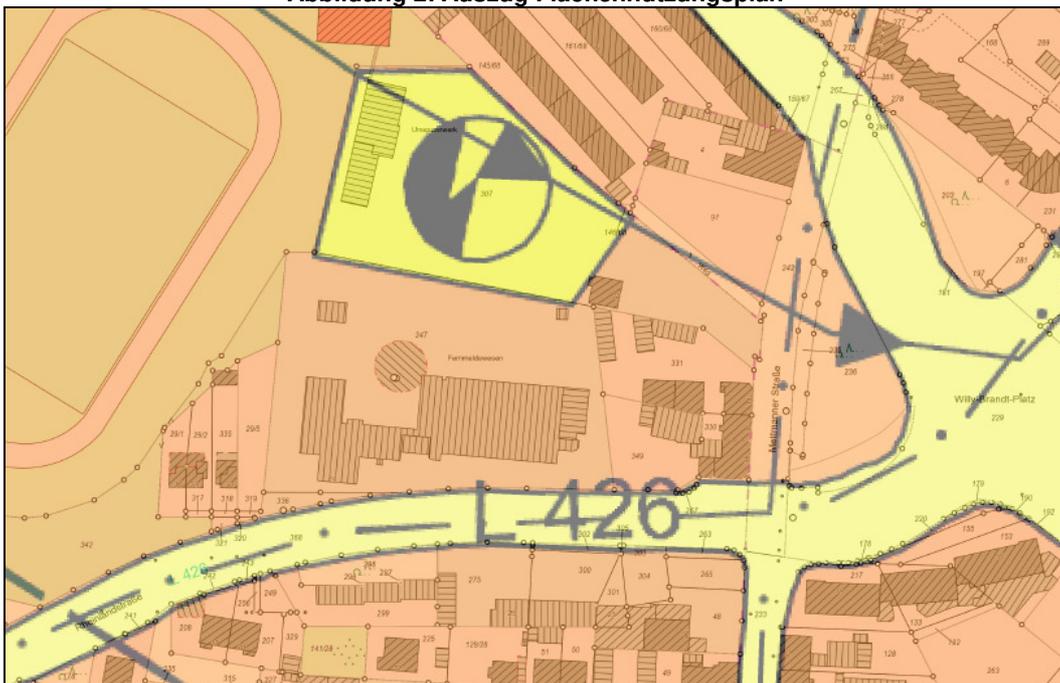
3. Bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Auch im derzeit noch in Aufstellung befindlichen Regionalplan wird die Fläche als ASB dargestellt.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert (FNP 2020) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Innerhalb von Wohnbauflächen sind auch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, z.B. Büro- und Dienstleistungsnutzungen, zulässig. Ein Großteil des Plangebietes wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnnutzung erfolgt eine Einschränkung des Gewerbegebietes. Es sind nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und ihrem Störgrad nach auch in einem Mischgebiet zulässig wären, in dem auch gewohnt wird. Da eine Nutzung des Bestandsgebäudes und somit eine Konzentration dieser Nutzungen innerhalb des Plangebietes erfolgen soll, ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erforderlich. Die geplante Nutzung des Grundstückes Rheinlandstraße 24 entspricht keinem allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet. Der östliche Teilbereich des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.

Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan



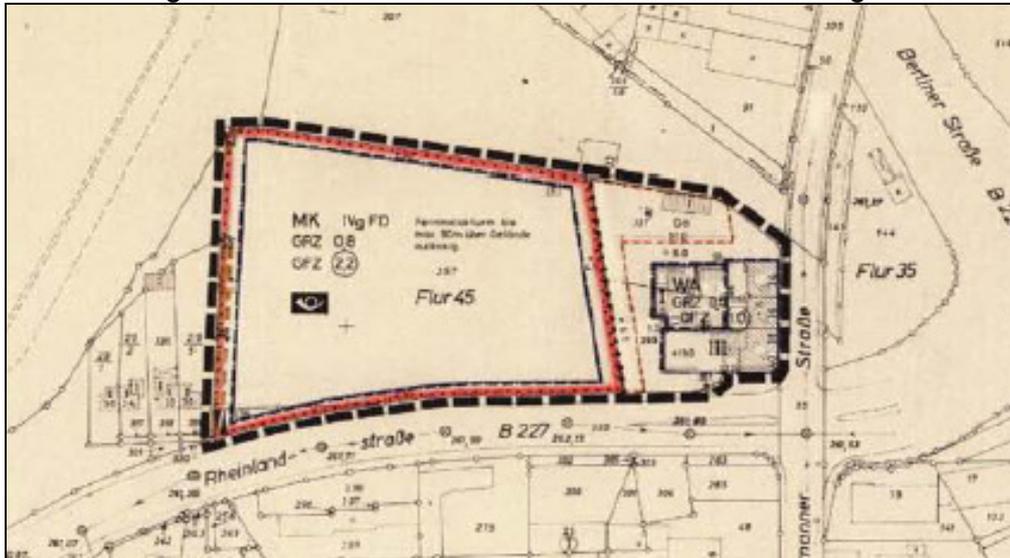
© Geodatenbasis: Kreis Mettmann Vermessungs- und Katasteramt, ergänzt durch Stadt Velbert

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 602 – Rheinlandstraße Fernmeldedienstgebäude -, der vom Rat der Stadt Velbert im Jahr 1978 als Satzung beschlossen wurde. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 602 – Rheinlandstraße Fernmeldedienstgebäude – war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer damals dringend erforderlichen Fernmeldedienststeinrichtung. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für die Post mit der Zweckbestimmung Fernmeldewesen fest. Zudem besteht die Zulässigkeit für einen Fernmeldeturm mit einer Höhe von maximal 90 m über Gelände. Die angrenzenden Wohngebäude sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Festsetzung einer

Gemeinbedarfsfläche schränkt die innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen ein. Da das mit dem Ursprungsbebauungsplan verfolgte Planungsziel, insbesondere die Gemeinbedarfsorientierung, obsolet geworden ist, sollen weitere Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht, und der Standort so revitalisiert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 602.01 – Rheinlandstraße/ Mettmanner Straße – ersetzt bei seinem Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 602 – Rheinlandstraße Fernmeldedienstgebäude –.

Abbildung 3: BPlan Nr. 602 - Rheinlandstraße Fernmeldedienstgebäude -



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

4. Informelle Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept¹ wurde vom Rat der Stadt Velbert am 11.03.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte innerhalb des Stadtgebietes aus. In Verbindung mit den definierten Ansiedlungsleitsätzen für zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Einzelhandelsortimente gem. der Velberter Liste bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein Steuerungsinstrument zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit dem Ziel des Schutzes der definierten zentralen Versorgungsbereiche.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs oder Nahversorgungsstandortes. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgegrenzte Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. In Velbert-Mitte wird diese Versorgungsfunktion durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt abgedeckt, der nordöstlich in ca. 450-500 m Entfernung zum Plangebiet liegt.

Die Etablierung von Einzelhandelsnutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt widerspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Auch von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben können negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Zudem soll das Gewerbegebiet den durch diesen

¹ Büro Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert (2008).

Bebauungsplan ermöglichen gewerblichen Nutzungen vorgehalten werden. Aus diesen städtebaulichen Gründen wird im Bebauungsplan innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art nach § 8 (2) Nr. 1 zulässig wäre, Einzelhandel ausgeschlossen. Die Nahversorgungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung ist durch Nahversorgungsbetriebe in fußläufiger Entfernung gesichert. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässig, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen.

Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept² wurde vom Rat der Stadt Velbert am 25.11.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

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

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

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

Im Bebauungsplan wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässig sind. Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten liegt werden diese auf Grundlage der o.g. städtebaulichen Begründung gem. § 1 (5) und (6) BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

² Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Velbert, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (Oktober 2014)

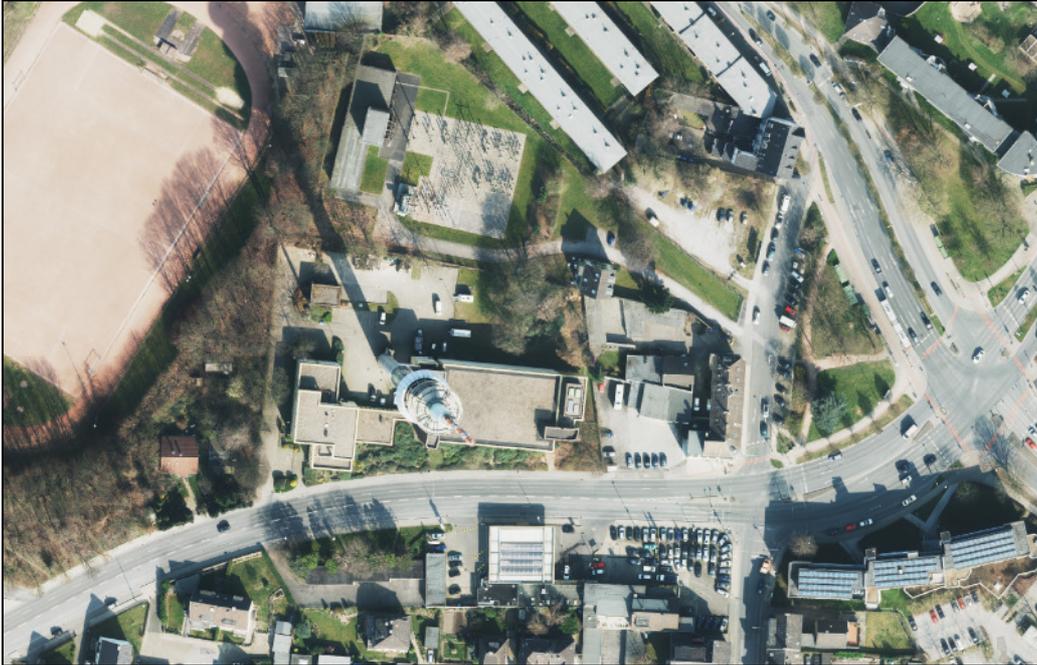
5. Bestand

Das innerhalb des Plangebiets liegende zwei- bis dreigeschossige Bürogebäude wird von der Deutschen Telekom AG in Teilbereichen noch zu Zwecken der Fernmeldetechnik genutzt. Ein großer Teil des Gebäudes Rheinlandstraße 24 steht jedoch schon seit längerer Zeit leer. Die engen Festsetzungen des Bebauungsplanes führen dazu, dass andere Nutzungen wie z.B. Büronutzungen nicht zulässig sind und eine Nachnutzung bislang nicht erfolgen konnte. Entlang der Mettmanner Straße befinden sich zudem drei dreigeschossige Gebäude die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Zudem befinden sich dort ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment und ein Handwerksbetrieb. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Garagen und eingeschossige Nebengebäude angeordnet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Fernmeldeturm. Der Turm bleibt bestehen und wird weiterhin von der Telekom genutzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rheinlandstraße. Die Wohngebäude sind teilweise über die Mettmanner Straße erschlossen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an ein Umspannwerk der Stadtwerke Velbert, das wiederum an Wohnbebauung grenzt. Westlich des Plangebietes befinden sich an der Rheinlandstraße drei Einfamilienhäuser sowie der Sportplatz Am Wasserturm. Das Sportplatzgelände steht für eine Umnutzung zur Verfügung und soll zu einem attraktiven, innenstadtnahen Wohngebiet entwickelt werden. Zu diesem Zweck hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 04.02.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 669 – Kastanienallee – gefasst.

Abbildung 4: Luftbild (2014)

© Hans Blossey

Südlich der Rheinlandstraße grenzen eine Tankstelle, ein Kfz-Betrieb sowie Wohnbebauung an. Der in diesem Bereich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 602 – Rheinlandstraße – 1. vereinfachte Änderung setzt entlang der Rheinlandstraße ein Kleingewerbegebiet und für die Wohnbebauung ein Wohngebiet fest.

6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen am Standort Rheinlandstraße 24. Dort sollen zukünftig Büro- und Dienstleistungsnutzungen und ggf. ergänzende mit der angrenzenden Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Da das Gebäude Rheinlandstraße 24 seit längerer Zeit überwiegend leer steht, u.a. da der rechtskräftige Bebauungsplan enge Nutzungsgrenzen setzt, soll der Standort so revitalisiert werden. Für den östlichen Teilbereich erfolgt eine Überplanung des Bestandes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 602 – Rheinlandstraße Fernmeldedienstgebäude als allgemeines Wohngebiet.

7. Art der baulichen Nutzung

Die Gebäude Mettmanner Straße 34 – 38 sind derzeit als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Gebietsausweisung wird übernommen. Innerhalb des WA sind die nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres Platzbedarfs und den von ihnen ausgehenden Emissionen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Für den Standort Rheinlandstraße 24 weist der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO aus. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnnutzung ist eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung hinsichtlich der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen und ihrer Emissionen erforderlich. Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund der Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet erfolgt zudem ein Ausschluss von Betrieben und Anlagen, die den Abstandsklassen I – VII des Abstandserlasses NRW zugeordnet werden können. Trotz dieser Einschränkung besteht noch ein breites Spektrum an Gewerbebetrieben, insbesondere Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen, die innerhalb des Plangebietes zulässig sind.

Innerhalb des GE sind Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Gewerbebetriebe aller Art und Geschäftsgebäude mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig. Die städtebauliche Begründung ist dem Kapitel 4 zu entnehmen.

Innerhalb des GE sind Vergnügungsstätten aller Art gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss dieser Nutzungen ist dem Kapitel 4 „Informelle Planungen“ zu entnehmen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind innerhalb des GE die gem. § 8 (2) Nrn. 1, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke aufgrund Ihres Platzbedarfs und der von Ihnen ausgehenden Emissionen nicht zulässig.

Der innerhalb des Plangebietes bestehende Fernmeldeturm wird über eine textliche Festsetzung planungsrechtlich abgesichert.

8. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Zur weiteren Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), zu den zulässigen Vollgeschossen und zur Bauweise getroffen. Hierbei wird aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage auf die in § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete genannten Höchstwerte zurückgegriffen.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird im eingeschränkten Gewerbegebiet und im allgemeinen Wohngebiet auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand und ermöglicht für das Bestandsgebäude Rheinlandstraße 24 noch Erweiterungsmöglichkeiten. Für die Anbauten innerhalb des WA in den hinteren Grundstücksbereichen an der Mettmanner Straße wird, entsprechend des Bestandes, eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

9. Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Fernmeldeturm. Die Zulässigkeit des Fernmeldeturmes wird über eine textliche Festsetzung geregelt, in der auch die maximal zulässige Höhe geregelt ist. Die Versorgungsplattform des Fernmeldeturmes befindet sich auf 77,50 m Höhe, die Oberkante der baulichen Hauptanlage bildet der Betonschaft auf einer Höhe von 88,50 m. Über diese Höhe hinaus befinden sich technische Aufbauten wie Antennen, Maste, Fernmeldetechnik, die nicht massiver Konstruktion sind. Innerhalb des GE ist daher ein Fernmeldeturm mit einer Höhe von 90 m über Gelände zulässig. Den maßgeblichen Bezugspunkt bildet die Oberkante des Betonschafts. Die zulässige Gesamthöhe einschließlich aller Aufbauten beträgt 122 m über Gelände. Diese Höhenfestsetzung entspricht dem Bestand, der so gesichert werden soll.

Innerhalb des GE sind Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die derzeit begrünten Bereiche entlang der Rheinlandstraße und im rückwärtigen Grundstücksbereich erhalten bleiben.

10. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Der bestehende Bebauungsplan setzt für den Standort Rheinlandstraße 24 Flachdächer fest. Für die Festsetzung einer bestimmten Dachform für das Bürogebäude Rheinlandstraße 24 besteht kein städtebauliches Erfordernis. Die Umgebung ist durch Satteldächer und vereinzelt Flachdächer geprägt. Es ist beabsichtigt, dass das bestehende Gebäude, das ein Flachdach hat, für Büro- und Dienstleistungsnutzung umgenutzt werden soll, Änderungen an

der Gebäudekubatur sollen nicht erfolgen. Dennoch sollen zukünftig andere geneigte Dachformen nicht ausgeschlossen werden.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 602 – Rheinlandstraße Fernmeldedienstgebäude – ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Velbert eingetragen. In diesem Bereich verläuft eine Leitung der Stadtwerke von der Rheinlandstraße zum Umspannwerk. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in den Bebauungsplan Nr. 602 – Rheinlandstraße/ Mettmanner Straße – übernommen.

12. Erschließung

Mobiler Individualverkehr

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und über die Rheinlandstraße und die Mettmanner Straße an das innerörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die in unmittelbarer Nähe liegende Haltestelle Willy-Brandt-Platz ist derzeit noch Knotenpunkt für zahlreiche ÖPNV-Linien, auch in die umliegenden Städte. Mit Eröffnung des Busbahnhofes im September 2015 wird es Änderungen der Busrouten geben. Das Plangebiet ist jedoch auch weiterhin durch die angrenzenden Haltestellen und die gute Anbindung an den neuen Busbahnhof mit dem ÖPNV erschlossen.

Ruhender Verkehr

Für die genehmigten Nutzungen wurden bereits Stellplätze nachgewiesen, die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen angeordnet sind. Sofern sich im Rahmen von Nutzungsänderungen ein veränderter Stellplatzbedarf ergibt, ist auch dieser auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

13. Immissionen

Zur Ermittlung der vom Plangebiet ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche wurde ein Geräusch- Immissionsschutzgutachten³ durch das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz erstellt.

Dabei sind zum einen die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch die Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßen zu berücksichtigen und zum anderen die Geräusche im Plangebiet selber (Parkplatzverkehr, Geräuschemissionen durch RLT-Anlagen, Transformatoren, Netzersatzanlage).

Verkehrslärm

Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) der angrenzenden Straßen wurden durch eine Verkehrszählung am 16.06.2015 ermittelt. Auf der Rheinlandstraße besteht eine DTV von 13.700 Kfz/Tag⁴, die Friedrich-Ebert-Straße ist mit 20.900 Kfz/ Tag befahren. Die Mettmanner Straße weist im Bereich des Plangebietes nur eine DTV von 2.200 Kfz/ Tag auf. Diese Werte berücksichtigen bereits einen Zuschlag von 20% zur Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme und dem zu erwartenden Verkehr der geplanten Nutzungen. Die mit dem Straßenverkehr einhergehenden Geräusche wurden nach dem Verfahren der

³ Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 602.01 – Rheinlandstraße/ Mettmanner Straße – der Stadt Velbert (Juli 2015), Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Hagen.

⁴ In den Hinweisen zur Planung wurde für die Rheinlandstraße eine DTV von ca. 18.000 genannt. Diese Zahl beruhte auf einer Schleifendetektorzählung der Ampelanlage Rheinlandstraße/ Heidestraße westlich des Plangebietes die Ungenauigkeiten unterliegt. Zudem waren in der DTV von 18.000 auch der Verkehr auf der Heidestraße integriert. Um eine verlässliche Datenbasis zu erhalten wurde daher eine Verkehrszählung durchgeführt.

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ermittelt und beurteilt. Gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 gelten für Allgemeine Wohngebiete (WA) schalltechnische Orientierungswerte von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete betragen 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts. Ein Vergleich der maßgeblichen Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten zeigt, dass diese insbesondere im Bereich des WA deutlich überschritten werden. Am Immissionsort 18 (Mettmanner Straße 38) bestehen z.B. Beurteilungspegel von 72 dB (A) tags und 63 dB (A) nachts. Im Bereich des Gewerbegebietes kommt es im südlichen Bereich zu Überschreitungen bis 5 dB (A).

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vollständigen Bebauung des Plangebietes sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht möglich. Im Bebauungsplan werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Im WA ergeben sich an den nach Süden und Osten gerichteten Gebäuden die Lärmpegelbereiche V und IV. Für die von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten ergeben sich entsprechend geringere Lärmpegelbereiche. Innerhalb des GE ergibt sich an den südlichen Gebäudefassaden ein dem Lärmpegelbereich IV erforderliches Schalldämmmaß. Von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen bestehen.

Gewerbelärm

Die mit der Nutzung der geplanten gewerblichen Nutzungen sowie der vorhandenen Fernmeldestation verbundenen Geräusche sind als Gewerbelärm zu betrachten. Darunter fällt auch die Nutzung der auf dem Grundstück bestehenden Pkw-Stellplätze.

Von den technischen Anlagen der Fernmeldestation (Vermittlungsstellen, Raumlufttechnische Anlagen (RLT-Anlagen) Transformatoren und Netzersatzanlage) konnten im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen keine maßgeblichen nach außen wirkenden Geräusche festgestellt werden. Die in den Betriebsräumen vorliegenden Innenschallpegel liegen unter 70 dB (A). Aufgrund der massiven Bauweise und geschlossener Fenster dringen keine Geräusche nach außen. Die RLT-Anlagen sind zudem mit Schalldämpfern versehen.

Die Netzersatzanlage war bei der Untersuchung nicht in Betrieb, da diese nur bei Stromausfällen zum Einsatz kommt. Die Netzersatzanlage wird zudem für einen Probetrieb viermal im Jahr in Betrieb genommen, der zwei Stunden dauert. Der Generator befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes, das in massiver Betonbauweise errichtet ist. Im oberen Gebäudeteil befinden sich Zu- und Abluftöffnungen, die mit Schalldämpfern ausgestattet sind. Maßgebliche Geräuscheinwirkungen gehen nach Einschätzung des Gutachters von der Anlage nicht aus.

Der bei Stromausfällen stattfindende dauerhafte Betrieb kann i.S.v. Nummer 7.1 der TA Lärm als „Notsituation“ eingestuft werden und unterliegt somit nicht der Einhaltung bestimmter Immissionsrichtwerte. Der viermal im Jahr stattfindende Probetrieb kann als seltenes Ereignis nach Nummer 7.2 der TA Lärm eingestuft werden, bei denen erhöhte Geräuschimmissionen zulässig sind.

Für die Betrachtung des vom Parkplatz ausgehenden Lärms wurde eine Nutzung im gesamten Tageszeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr angenommen und 8 An- und Abfahrten pro Stellplatz im gesamten Tageszeitraum berücksichtigt. Eine Nutzung im Nachtzeitraum wird nicht berücksichtigt, da bereits aufgrund von einzelnen Pkw- An- und Abfahrten eine Überschreitung der Spitzenschallpegel zu erwarten ist. Nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Umweltamtes ist bezogen auf Allgemeine Wohngebiete zur Einhaltung des zulässigen Spitzenschallpegels im Nachtzeitraum ein Abstand von 28 m erforderlich. Dieser Abstand wird an den bestehenden Wohnhäusern an der Rheinlandstraße und der Grenze

zum benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 669 – Kastanienallee – nicht eingehalten. Ein Nachtbetrieb ist im Plangebiet daher nicht möglich.

Von den südlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Rheinlandstraße liegenden gewerblichen Betrieben sind aufgrund der Entfernung und der Überlagerung mit dem Verkehrslärm keine Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Auf die westlich des Plangebietes liegenden Wohnhäuser (Rheinlandstraße 32-36) und die geplante Wohnbebauung auf dem Sportplatzgelände an der Kastanienallee gehen vom Plangebiet keine negativen Beeinträchtigungen aus. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten.

Für die zukünftigen Nutzungen innerhalb des eingeschränkten GE gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung (Betriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören), ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

14. Altablagerungen

Das westliche Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Mettmann als Altlastenfläche der Klasse 2 – keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung - unter der Nummer 7389/5 Ve gekennzeichnet. Bzgl. der Sanierung besteht folgender Sachstand:

Ende 1985 beauftragte der Kreis ein Ingenieurbüro mit der Durchführung einer Gefährdungsabschätzung. Der Kreis hat für diese Maßnahme eine Landesbeihilfe erhalten. Bei der Untersuchung wurden in den Feststoffproben aus der Altablagerung erhöhte Schwermetallgehalte festgestellt, die aber wegen ihrer geringen Löslichkeit kein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser darstellen. Weiter wurden flächendeckend leichte Verunreinigungen an chlorierten Kohlenwasserstoffen und Mineralölen festgestellt, wobei die Mineralölverunreinigung an einem Messpunkt als Belastung zu werten ist. Die geringen Gehalte an organischem Kohlenstoff sowie die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen – es wurde kein Restgehalt an Methan vorgefunden – zeigten, dass abbaubare organische Stoffe nicht in Gehalten vorliegen, die für das Grundwasser bzw. hinsichtlich künftig möglicher Gasentwicklungen ein Gefährdungspotenzial darstellen können. Zur weiteren Überwachung wurde im Grundwasserabstrom der Altablagerung ein Beobachtungsbrunnen erstellt. Bei derzeitiger Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes liegen zudem zwei weitere Altstandorte, die Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Dabei handelt es sich um den Altstandort 7389/89 Ve (Brennstoffhandel, Spedition u.a.) und den Altstandort 7389/117 Ve (Schrotthandel, Spedition u.a.). Die Altstandorte wurden bislang nicht untersucht. Untergrundverunreinigungen aufgrund der gewerblichen Nutzung sind nicht ausgeschlossen. Die Altstandorte sind daher mit dem Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann bei Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Da mit dem Bebauungsplan keine Möglichkeit der Neubebauung geschaffen wird, sondern es sich um Erweiterung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes handelt, sind weitergehende Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Die Altlastenflächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragen, dass das Plangebiet über inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern liegt, deren Eigentümer nicht mehr erreichbar ist. Innerhalb der Planfläche ist nach den vorliegenden Unterlagen kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen ist daher nicht zu rechnen. Die

Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan ist aufgrund der vorgetragenen Hinweise nicht erforderlich.

15. Natur und Landschaft

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 10.335 qm, die bereits vollständig bebaut sind. Die Fläche liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs und wird bereits anthropogen genutzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Steuerung, der innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird in diesem Verfahren davon ausgegangen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da Eingriffe bereits vor der Änderung zulässig waren.

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

Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) liegen nicht vor. Ebenso liegen keine schutzwürdigen Biotope vor (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW⁵).

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

Das Plangebiet kann den Lebensraumtypen „Gebäude“ zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) zehn Fledermausarten - davon drei mit Hauptvorkommen (Breitflügel-Fledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus) -, vier Amphibienarten – davon eine mit Hauptvorkommen (Kreuzkröte) -, eine Reptilienart und 16 Vogelarten – davon zwei mit Hauptvorkommen (Mehlschwalbe und 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 detailliertere Darstellung des Plangebiets und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

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

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung von rd. 10.335 qm, die bereits vollständig einer baulichen Nutzung unterliegen lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs dar. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs unterliegt die Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die Umgebungsnutzungen sowie die stark befahrene Rheinlandstraße. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins der o.g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier-)Arten auf der überplanten Fläche vor. Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen werden vertiefende floristische oder faunistische Untersuchungen bzw. Kartierungen bisher nicht für notwendig gehalten.

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

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

16. Ver- und Entsorgung

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

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und an den Mischwasserkanal in der Rheinlandstraße angeschlossen. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten eröffnet, die nicht heute schon zulässig wären. Vielmehr erfolgt nur eine Konkretisierung der innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen.

Auf dem Bebauungsplanentwurf ist ein Hinweis enthalten, dass bei Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis für die Nutzung oder Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser zu erbringen und mit den Technischen Betrieben Velbert AöR abzustimmen ist.

17. 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.

18. Spielflächennachweis

Für die innerhalb des Plangebietes beabsichtigten Büro- und Dienstleistungsnutzungen ist ein Spielflächennachweis nicht erforderlich.

Für die Wohnbebauung stehen in räumlicher Nähe zum Plangebiet die Spielplätze „Spielplatz/ Bolzplatz Berufsschule Lindenstraße“ (Entfernung ca. 210 m) und „Spielplatz Weidenstraße“ (Entfernung ca. 190 m) zur Verfügung. Der Spielplatz und die Sportanlagen an der Gesamtschule Poststraße, Entfernung ca. 670 m, sind fußläufig zu erreichen. Der Herminghaus Park befindet sich in rund 1.100 Metern Entfernung.

19. Bodenordnung

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

20. Kosten

Mit dem Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 (3) BauGB zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten abgeschlossen. Der Stadt Velbert entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

II. Umweltbericht

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

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens Nr. 602.01 – Rheinlandstraße/ Mettmanner Straße - gem. § 13a BauGB wurde vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 10.02.2015 beraten und beschlossen. Am 26.02.2015 erfolgte die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 04.03.2015 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert, zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 08.04.2015 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 30.09.2015 in der Zeit vom 12.10.2015 bis 11.11.2015

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 07.10.2015 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 11.11.2015 Stellung zu nehmen.

| | <i>Behörde</i> | <i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i> | <i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i> |
|-----|--|---|--|
| (1) | Amprion | 12.03.2015 | |
| (2) | | 14.10.2015 | |
| (1) | Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf | | |
| (2) | | | |
| (1) | Baugenossenschaft Niederberg eG | | |
| (2) | | | |
| (1) | Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008) | | 26.03.2015 |
| (2) | | | |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst- | | |
| (2) | | | |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr - | 15.04.2015 | |
| (2) | | 10.11.2015 | |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung | 15.04.2015 | |
| (2) | bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung | 10.11.2015 | |
| (1) | Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung | 15.04.2015 | |
| (2) | | 10.11.2015 | |
| (1) | BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband) | 13.03.2015 | |
| (2) | | 16.10.2015 | |
| (1) | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf | 04.03.2015 | |

| | | | | |
|-----|--|------------|------------|--|
| (2) | | 08.10.2015 | | |
| (1) | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | BVR (Busverkehr Rheinland GmbH) | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement | 19.03.2015 | | |
| (2) | | 13.10.2015 | | |
| (1) | Deutsche Post Real Estate Germany GmbH | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal | | | |
| (2) | | | 21.10.2015 | |
| (1) | Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen - | 04.03.2015 | | |
| (2) | | 07.10.2015 | | |
| (1) | Erzbistum Köln t | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Essener Verkehrs -AG | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Finanzamt Velbert | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Handwerkskammer Düsseldorf | | | |
| (2) | | 29.10.2015 | | |
| (1) | Industrie- und Handelskammer | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Kreisverwaltung Mettmann | | 13.04.2015 | |
| (2) | | | 09.11.2015 | |
| (1) | Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld - | 01.04.2015 | | |
| (2) | | 09.11.2015 | | |
| (1) | Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel - | 06.03.2015 | | |
| (2) | | 22.10.2015 | | |
| (1) | Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land | 05.03.2015 | | |
| (2) | | 28.10.2015 | | |
| (1) | Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar | | | |
| (2) | | 10.11.2015 | | |
| (1) | LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland - | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Neuapostolische Kirche NRW | | | |
| (2) | | | | |

| | | | | |
|-----|---|------------|------------|--|
| (1) | PLEdoc GmbH | 10.03.2015 | | |
| (2) | | 08.10.2015 | | |
| (1) | Regionalverband Ruhr | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V. | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Rheinkalk GmbH & Co. KG | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Ruhrverband - Regionalbereich West - | 30.03.2015 | | |
| (2) | | 05.11.2015 | | |
| (1) | RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | RWW | 18.03.2015 | | |
| (2) | | 21.10.2015 | | |
| (1) | Stadt Essen | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Stadt Hattingen | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Stadt Heiligenhaus | 13.03.2015 | | |
| (2) | | 08.10.2015 | | |
| (1) | Stadt Wuppertal | 05.03.2015 | | |
| (2) | | 13.10.2015 | | |
| (1) | Stadt Wülfrath | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West) | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Stadtwerke Velbert GmbH | | | |
| (2) | | | 20.10.2015 | |
| (1) | Thyssengas GmbH | 05.03.2015 | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Unitymedia NRW GmbH | 16.03.2015 | | |
| (2) | | 19.10.2015 | | |
| (1) | Versatel West Deutschland GmbH | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | Westnetz GmbH Recklinghausen | | | |
| (2) | | 14.10.2015 | | |
| (1) | Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert | | | |
| (2) | | | | |
| (1) | WSW (Wuppertaler Stadtwerke) | 30.03.2015 | | |
| (2) | | 15.10.2015 | | |

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Umgang mit den abwägungsrelevanten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und während der Offenlage eingegangen sind:

| | |
|---------------|---|
| Lfd. Nummer | 1 |
| Stellungnahme | 13.04.2015 und 09.11.2015 Kreisverwaltung Mettmann Untere Wasserbehörde Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken. Untere Immissionsschutzbehörde (frühzeitige Beteiligung) |

Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn am Standort Rheinlandstraße 24 zukünftig Büro- und Dienstleistungsnutzungen und ggf. ergänzende mit der angrenzenden Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Um zukünftige Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden, wird bei der festgestellten Vorbelastung durch Verkehrslärm und Lärm, der dort bereits ansässigen gewerblichen Betriebe angeregt, das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.

Offenlage:

Gegen das o.g. Bebauungsplanverfahren bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

Untere Bodenschutzbehörde

Allgemeiner Bodenschutz

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgetragen.

Altlasten

Ein ausreichender Hinweis auf die Fläche 7389/5 Ve ist bereits in der Begründung erfolgt.

Im Bereich des Plangebietes liegen zwei weitere Altstandorte, die im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien und nachrichtlich gekennzeichnete Flächen (Altlastenkataster) des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Dabei handelt es sich um folgende altlastverdächtige Flächen: 7389/89 Ve (Brennstoffhandel, Spedition u.a.) und 7389/117 Ve (Schrotthandel, Spedition u.a.).

Die Altstandorte wurden bislang nicht untersucht. Somit ist nicht auszuschließen, dass aus der gewerblichen Nutzung Untergrundverunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen vorhanden sind. Nähere bzw. konkrete Erkenntnisse liegen mir dazu jedoch nicht vor.

Vorsorglich rege ich an, die oben genannten Altstandorte entsprechend der Darstellung des beiliegenden Auszuges im Bebauungsplan zu kennzeichnen und den Hinweis aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, die diese Bereiche betreffen.

Nach den Ergebnissen des informellen Altablagerungsverzeichnisses des Kreises Mettmann befindet sich im Plangebiet eine Verfüllung mit der Nummer 7389_5 Ve. Diese Fläche ist bislang nicht untersucht worden, so dass unklar ist, welche Materialien hier abgelagert wurden bzw. ob Belastungen vorhanden sind. Allein die Kenntnis über anthropogene Ablagerungen begründet noch nicht eine Klassifizierung als „altlastverdächtige Fläche“ i.S.d. § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Diese Verfüllung ist daher nicht im Kataster des Kreises Mettmann über altlastverdächtige Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) verzeichnet.

Offenlage

Die Hinweise und Anregungen meiner vorherigen Stellungnahme wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Anregungen und Hinweise werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vorgebracht.

Kreisgesundheitsamt (frühzeitige Beteiligung)

In den Hinweisen zur Planung wird unter Punkt 10 „Immissionen“ ausgeführt, dass die Rheinlandstraße eine nicht unerhebliche Emissionsquelle darstellt, weswegen die durch Lärmimmissionen notwendigen Schallschutzmaßnahmen im weiteren Verfahren geprüft und entsprechend festgesetzt werden sollen. Eine Stellungnahme des Gesundheitsamtes ist daher erst möglich, wenn ein entsprechender B-Planentwurf und konkrete Angaben und Prüfungen zum Schallschutz vorgelegt werden.

| | |
|--------------------|---|
| | <p><u>Offenlage</u> Im Rahmen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wurde ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz mit Datum vom 14.07.2015 erstellt. Es konnte festgestellt werden, dass aufgrund der Lage des Plangebietes an bzw. im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Landstraßen Rheinlandstraße und Friedrich-Ebert-Straße von sehr hohen Lärmbelastungen in diesem ausgegangen werden muss. Es werden ausgehend vom Straßenverkehr Beurteilungspegel von bis zu 72 dB (A) tags und 63 dB (A) nachts im Bereich des WA-Gebietes prognostiziert. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für WA-Gebiete werden somit um bis zu 17 dB (A) tags und bis zu 18 dB (A) nachts massiv überschritten. Insbesondere an den zur Rheinlandstraße und Friedrich-Ebert-Straße ausgerichteten Gebäudefronten sind daher gesunde Wohnverhältnisse nur sehr eingeschränkt gegeben und machen entsprechende Schallschutzmaßnahmen notwendig. Im Plan wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, in dem u.a. Lärmpegelbereiche III-V gem. DIN 4109 festgeschrieben worden sind. Laut Begründung scheiden aufgrund der bestehenden Bebauung aktive Schallschutzmaßnahmen aus. Die im Plan getroffenen Festsetzungen (Baugrenzen) im WA-Gebiet lassen aber durchaus zu, dass, sofern sich in Zukunft Änderungen der derzeitigen Nutzung ergeben sollten, entlang der Rheinlandstraße angrenzend an das bestehende Gebäude ein weiteres dreigeschossiges Wohnhaus errichtet werden könnte. Aus diesem Grund wird aufgrund der massiven Lärmbelastung ausgehend von der Rheinlandstraße empfohlen, dass zusätzlich zu den bereits bestehenden textlichen Festsetzungen für Neubauten festgesetzt wird, dass Aufenthaltsräume sowie Loggien und Balkone nur auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden dürfen.</p> <p><u>Untere Landschaftsbehörde</u> <u>Landschaftsplan</u> Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.</p> <p><u>Umweltprüfung/Eingriffsregelung</u> Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a 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 6 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.</p> <p><u>Artenschutz</u> Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere (und Pflanzen) im Planungsraum nicht bekannt. Es sind nach derzeitiger Kenntnis keine planungsrelevanten Auswirkungen auf die biologische Fitness einer lokalen Population von FFH-Anhang IV-Arten oder streng geschützten europäischen Vogelarten zu erwarten. Die Planbegründung bestätigt dies.</p> <p><u>Planungsrecht</u> Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 602.01 als Wohnbaufläche dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.</p> |
| Abwägung / Prüfung | <p><u>Untere Wasserbehörde</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> <u>Frühzeitige Beteiligung</u> Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis</p> |

genommen. Der für Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehene Bereich des Plangebietes wird im Bebauungsplanentwurf als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem werden Betriebe und Anlagen, die den Abstandsklassen I-VII des Abstandserlasses NRW zuzuordnen sind, ausgeschlossen. Die Vereinbarkeit der zulässigen gewerblichen Nutzung mit der bestehenden und geplanten angrenzenden Wohnnutzung wird so sichergestellt. Das Schallgutachten weist nach, dass von den bestehenden Einrichtungen (Lüftungsanlagen u.ä.) keine Beeinträchtigungen hervorgehen. Die östlichen Grundstücke sind entsprechend der derzeitigen Festsetzung und Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das WA werden aufgrund des Verkehrslärms passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Offenlage

Eine weitergehende Stellungnahme wurde in der Offenlage nicht vorgetragen

Untere Bodenschutzbehörde

Auf die in der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde genannten Altstandorte wird im Bebauungsplan hingewiesen. Der Hinweis, dass die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen baurechtlicher Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, ist im Bebauungsplanentwurf enthalten.

Auf die von der Unteren Bodenschutzbehörde hingewiesene Verfüllung Nr. 7389_5 Ve wird nicht gesondert hingewiesen, da allein die Kenntnis von anthropogenen Ablagerungen keinen hinreichenden Altlastenverdacht begründet. Aufgrund der im Plangebiet befindlichen Altlastenfläche und den Altstandorten ist die Untere Bodenschutzbehörde ohnehin bei allen Baugenehmigungsverfahren innerhalb des Plangebietes zu beteiligen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Belange der Unteren Bodenschutzbehörde ausreichend berücksichtigt werden.

Kreisgesundheitsamt

Die Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wird zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt die Emissionen der angrenzenden Straßen und der gewerblichen Nutzung. Die Verkehrszahlen wurden im Rahmen einer Verkehrszählung am 16.06.2015 ermittelt. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden bestehenden und geplanten Wohnnutzung durch eine Einschränkung des Gewerbegebietes getroffen. Innerhalb des GE sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem sind Betriebe die den Abstandsklassen I – VII des Abstandserlasses NRW 2007 zuzuordnen sind innerhalb des GE nicht zulässig. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen zeichnerisch und textlich festgesetzt. An den zur Rheinlandstraße und die Mettmanner Straße orientierten Gebäudeseiten ist die Festsetzung des Lärmpegelbereiches V bis IV erforderlich. Für die rückseitigen Gebäudeseiten sind geringere Lärmpegelbereiche festgesetzt.

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, Lage von Aufenthaltsräumen, 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><u>Untere Landschaftsbehörde</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Planungsrecht</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| Ergebnis | <p><u>Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung:</u> Die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Landschaftsbehörde und die Stellungnahme zum Planungsrecht werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde dahingehend gefolgt, dass im Bebauungsplan für die geplanten gewerblichen Nutzungen ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wurde dahingehend gefolgt, dass die Altstandorte und altlastenverdächtigen Flächen im Bebauungsplanentwurf dargestellt sind und ein Hinweis aufgenommen wurde, dass die Untere Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist. Der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes wurde dahingehend gefolgt, dass eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt wurde und im Bebauungsplanentwurf entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt wurden. Zudem wurde das Gewerbegebiet eingeschränkt, um eine Verträglichkeit mit der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnnutzung sicherzustellen.</p> <p><u>Stellungnahmen aus der Offenlage</u> Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander wird der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes nicht gefolgt. In den weiteren Stellungnahmen des Kreises Mettmann werden keine Bedenken vorgetragen, sie werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| Lfd. Nummer | 2 |
| Stellungnahme | <p>26.03.2015 <i>Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW</i> Das Planungsgebiet liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld, dessen letzter Eigentümer nicht mehr erreichbar ist. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsmaßnahme kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist daher nicht zu rechnen.</p> <p>Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Ruhr“. Inhaber der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man 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 gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung der ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.</p> |

| | |
|--------------------|---|
| Abwägung / Prüfung | 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 informatischen 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. |
| Ergebnis | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Lfd. Nummer | 3 |
| Stellungnahme | <p data-bbox="435 432 571 465">21.10.2015</p> <p data-bbox="435 465 1417 521"><i>Corpus Sireo Asset Management Commercial GmbH als Bevollmächtigter der Deutschen Telekom</i></p> <p data-bbox="435 521 1417 678">Gemäß der textlichen Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes ist „...ein Fernmeldeturm mit einer Höhe von 90 m über Gelände zulässig. Den maßgeblichen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Versorgungsplattform. Die zulässige Gesamthöhe einschließlich aller Aufbauten beträgt 122 m über Gelände.“</p> <p data-bbox="435 712 1417 1350">Diese geplante Festsetzung ist unseres Erachtens widersprüchlich. Sie enthält verschiedene Höhenangaben zur Zulässigkeit des Fernmeldeturms (einerseits 90 m, andererseits 122 m). Mit der Festsetzung der 90 m besteht ein erhebliches Auslegungsrisiko dahingehend, dass eine Höhenbeschränkung festgesetzt wird, die sich auf das zulässige Maß des Fernmeldeturms für den Fernmeldebetrieb bezieht und so eine Einschränkung zum Status Quo darstellt. Es ist nämlich nicht ersichtlich, dass die geplante Höhenangabe von 90 m die „nur“ abstandsflächenrelevante Höhe des Fernmeldeturms bis zu dessen Oberkante, also ohne Aufsatzrohr, betreffen soll. Insoweit ist insbesondere der gewählte Bezugspunkt „Oberkante der Versorgungsplattform“ irreführend, da am Turm insgesamt 3 Plattformen vorhanden sind und die Oberkante der obersten Plattform bereits bei einer Höhe von 77,50 m liegt. Auf Grund der mehrdeutigen bzw. unbestimmten Bezugshöhen besteht daher die Möglichkeit, dass für die Abstandsflächenberechnung auch auf die Gesamthöhe des Fernmeldeturmes abgestellt werden kann. Dies betrifft dann die Höhe des Aufsatzmastes. Als Folge wäre der Aufsatzmast als Bestandteil des Funkturms zu werten, welcher sodann die (abstandsflächenrechtlich) zulässige Höhe von 90 m überschreitet. Darüber hinaus berücksichtigt die Festsetzung nicht, dass zur konkreten Bestimmung der Abstandsflächenberechnung des Turms seinerzeit zugrunde gelegte Rechtsauffassung des Ministeriums sich zwischenzeitlich geändert haben könnte oder der aktuellen bzw. sich ändernden Rechtsprechung stand halten würde.</p> <p data-bbox="435 1384 1417 1529">Wie bereits per Email am 19.08.15 und verschiedenen Gesprächen mit der zuständigen Ansprechpartnerin erörtert, besteht daher seitens der Eigentümerin dringende Sorge, dass mit dem neuen Planungsrecht künftig möglicherweise Einschränkungen einhergehen oder sogar der Betrieb des Funkturms gefährdet ist.</p> <p data-bbox="435 1563 1417 1686">Um das bestehende Auslegungsrisiko durch die verschiedenen Höhenangaben zur Zulässigkeit (einerseits 90 m, andererseits 122m, unzutreffende Bezugspunkte) zu vermeiden, bitten wir um eine widerspruchsfreie Festsetzung zur Zulässigkeit des Fernmeldeturms und regen folgenden Wortlaut an:</p> <p data-bbox="435 1720 1417 1899"><i>„Innerhalb des GE ist ein Fernmeldeturm mit einer Gesamthöhe einschließlich aller Aufbauten von 122 m über Gelände zulässig. Der Turm darf bis zu dem maßgeblichen Bezugspunkt der Oberkante des Betonschafts, 90 m über dem Gelände hoch sein. Darüber liegende Bestandteile des Turms müssen sonstige Aufbauten in nicht massiver Konstruktion (z.B. Stahlkonstruktionen wie Spitzenmast und Stabantenne einschließlich Fernmeldetechnik) ausmachen.“</i></p> <p data-bbox="435 1933 1417 2018">Diese Festsetzung enthält die gewünschte Staffelung des Plangebers für die Abstandsflächenberechnung, andererseits besteht in Bezug auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Fernmeldeturmes im aktuellen Bestand</p> |

| | |
|--------------------|---|
| | <p>kein Auslegungsrisiko mehr. Wir möchten klarstellen, dass für die Deutsche Telekom AG die vollumfängliche Fortführung des Betriebs des Fernmeldeturms (hierzu gehört ggf. auch der Austausch bzw. die Anpassung, bzw. der Einsatz/ Modernisierung der Fernmeldetechnik) zwingend erforderlich ist. Eine Erhöhung oder ein Ausbau des Turms ist weder geplant noch beabsichtigt.</p> |
| Abwägung / Prüfung | <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 602 – Rheinlandstraße Fernmeldedienstgebäude – regelt die Zulässigkeit eines Fernmeldeturmes bis zu einer Höhe von 90 m. Auf dieser Grundlage wurde die Genehmigung für den bestehenden Fernmeldeturm erteilt, der inklusive aller technischen Aufbauten eine Gesamthöhe von 121,60 m aufweist.</p> <p>Für die Berechnung der Abstandsflächen wurde bei der Baugenehmigung eine Höhe von 77,50 m zugrunde gelegt. Dies ist die Höhe der oberen Versorgungsplattform. Für die Berechnung der Tiefe der Abstandsfläche wurde das 0,25-fache der abstandsflächenrelevanten Höhe berücksichtigt (die Berechnung berücksichtigte die Entscheidung des Ministeriums für Wohnen und Verkehr des Landes NRW zur Anwendung des Schmalseitenprivilegs für Fernmeldetürme aus 1987).</p> <p>Für das Plangebiet ist nun ein Gewerbegebiet festgesetzt, in dem gemäß § 6 (5) BauO NRW die Tiefe der Abstandsfläche das 0,25-fache der abstandsflächenrelevanten Höhe beträgt.</p> <p>Eine Verschlechterung der abstandsflächenrechtlichen Beurteilung erfolgt demnach durch die Planung nicht. Maßgeblich ist die geltende Gebietsfestsetzung, die durch den Bebauungsplan geregelt wird. Eine sich ggf. ändernde Rechtsprechung ist nicht vorhersehbar und kann im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden. Sollten sich Änderungen ergeben kann ggf. durch eine Änderung des Planungsrechts reagiert werden.</p> <p>Die gestaffelte Festsetzung der zulässigen Höhe des Fernmeldeturmes dient nicht dazu, zu regeln welche Höhe für die Abstandsflächenberechnung zugrunde gelegt wird. Dies wird durch die BauO NRW geregelt. Die Festsetzung hat vielmehr städtebauliche Gründe, um die umliegende Wohnnutzung und das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen. Gleichzeitig soll der Betrieb des Fernmeldeturmes gesichert werden.</p> <p>Die Festsetzung der zulässigen Höhe berücksichtigt die bestehende Höhe des Fernmeldeturmes der bis zur Oberkante des Betonschafts eine Höhe von 88,50 m hat. Bis zu dieser Höhe ist der Fernmeldeturm als bauliche Hauptanlage zu sehen. Auf dem Turm sind bis zu einer Höhe von 121,60 untergeordnete technische Aufbauten nicht massiver Konstruktion angebracht (Antennen, Funkmaste o.ä.), wie sie auf Gebäuden als Nebenanlagen zulässig sind. Diese technischen Aufbauten sind auch weiterhin bis zu einer Höhe von 122 m zulässig, da die textliche Festsetzung eine Gesamthöhe inklusive aller Aufbauten bis zu 122 m ermöglicht.</p> <p>Die von der Corpus Sireo Asset Management Commercial GmbH angesprochene Widersprüchlichkeit der Festsetzung kann nachvollzogen werden. In der textlichen Festsetzung sind 90 m zulässige Höhe bis zur Oberkante der Versorgungsplattform festgesetzt, diese befindet sich jedoch auf 77,50 m Höhe. Daher wird in der textlichen Festsetzung der Bezugspunkt entsprechend geändert und die Oberkante des Betonschafts des Fernmeldeturms als Bezugspunkt genannt.</p> |
| Ergebnis | <p>Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Stellungnahme dahingehend gefolgt, dass der Bezugspunkt in der textlichen Festsetzung Nr. 7 von „Oberkante der Versorgungsplattform“ in „Oberkante des Betonschafts“ geändert wird.</p> |
| Lfd. Nummer | 4 |
| Stellungnahme | <p>20.10.2015 <i>Stadtwerke Velbert</i></p> |

| | |
|--------------------|--|
| | In der Stellungnahme wird vorgetragen, dass sich auf dem Grundstück im westlichen und südlichen Teil eine Versorgungsstrasse mit diversen Strom- und Fernmeldeleitungen befindet. Zusätzlich verfügt das Gebäude Rheinlandstraße 24 im nördlichen Teil über eine Transformatorenstation. Eine Änderung an dem bestehenden Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Velbert GmbH kann deshalb nicht durchgeführt werden. |
| Abwägung / Prüfung | Das im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 602 – Rheinlandstraße Fernmeldedienstgebäude – eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Velbert wurde in den Bebauungsplan Nr. 602.01 – Rheinlandstraße/ Mettmanner Straße - übernommen. |
| Ergebnis | Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Stellungnahme dahingehend gefolgt, dass das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Velbert in den Bebauungsplan übernommen wurde. |

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 15.01.2015 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Wie dem unten stehenden Protokollauszug zu entnehmen ist wurden im Rahmen der Veranstaltung keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:

„Im weiteren Verlauf stellt sie die geplanten Änderungen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 602.01 – Rheinlandstraße / Mettmanner Straße – vor. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die notwendige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 602 – Rheinlandstraße / Fernmeldedienstgebäude –. Aufgrund der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche im bestehenden Bebauungsplan sind die Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das Gebäude wird von der Deutschen Telekom AG in Teilbereichen noch zu Zwecken der Fernmeldetechnik genutzt, aber ein großer Teil des Gebäudes Rheinlandstraße 24 steht schon seit längerer Zeit leer. Die engen Festsetzungen des Bebauungsplanes führen dazu, dass andere Nutzungen wie z.B. Büronutzungen nicht zulässig sind. Durch die Planung soll die Nutzungsmöglichkeit erweitert, jedoch keine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden. Aufgrund eines Hinweises aus dem Publikum verdeutlicht Frau Jäger, dass nur mit der angrenzenden Wohnnutzung verträgliche Nutzungen, beispielsweise Büro- oder Dienstleistungsnutzungen, zugelassen werden sollen. Es sei geplant, Vergnügungsstätten jeglicher Art auszuschließen, da sich an dieses Gebiet ein Wohngebiet anschließe. Der innerhalb des Plangebietes liegende Fernmeldeturm soll erhalten bleiben.“

Im Anschluss an die Veranstaltung bestand bis zum 30.01.2015 die Möglichkeit Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Anregungen oder Bedenken wurden aus der Öffentlichkeit nicht vorgetragen.

3.2. Offenlage

Während der Offenlage des Planentwurfes im Zeitraum vom 21.10.2015 bis 11.11.2015 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Anlagen

Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz: Geräusch-
Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 602.01 – Rheinlandstraße/ Mettmanner
Straße – , Hagen 14.07.2015

Velbert, im Januar 2016

gez. Lukrafka
Stadt Velbert
Der Bürgermeister