

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplanentwurf
Nr. 243
- Wilhelmshöher Straße -

Velbert, im Juli 2016



**Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße -****Inhaltsverzeichnis**

I.	Erläuterung der Planung	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Bestehendes Planungsrecht.....	4
4.	Bestand	7
5.	Ziel und Zweck der Planung	7
6.	Art der baulichen Nutzung	9
7.	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	9
8.	Bauweise	10
9.	Sonstige Festsetzungen	10
10.	Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW.....	10
11.	Erschließung	11
12.	Immissionen.....	13
13.	Altablagerungen	15
14.	Natur und Landschaft.....	15
15.	Ver- und Entsorgung	16
16.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	17
17.	Spielflächennachweis	17
18.	Bodenordnung.....	17
19.	Flächenbilanz.....	17
20.	Kosten	18
II.	Umweltbericht	19
1	Einleitung	19
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	25
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	40
4	Sonstige Angaben	43
5	Zusammenfassung	44
III.	Beteiligungsverfahren	45
1.	Aufstellung des Planverfahrens	45
2.	Beteiligung der Behörden	45
2.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	45
2.2	Beteiligung zum Planentwurf.....	45
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	54
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	54
3.2	Auslegung des Planentwurfes.....	58

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Die Stadt Velbert beabsichtigt, landwirtschaftliche Grundstücke an der Wilhelmshöher Straße/ Nierenhofer Straße einer Planung zuzuführen, um Wohnbauflächen am Rande des Siedlungsbereiches für eine begrenzte Anzahl an Wohneinheiten zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar und bildet so die Rahmenbedingung für die geplante Entwicklung.

Gemäß der Wohnungsmarktanalyse und des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Velbert besteht ein Bedarf an attraktiven großzügigen Grundstücken für einkommensstarke Haushalte. Ziel ist es daher die Nachfrage nach Wohneigentum zu befriedigen, um eine Abwanderung dieser Haushalte aus Velbert zu verhindern und auch neuen Bewohnern attraktiven Wohnraum anbieten zu können. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Hanglage mit Weitblick und Blickbeziehungen ins Ruhrtal und nach Wuppertal eine attraktive Lage für die Entwicklung individueller Einfamilienhäuser.

Da der Bebauungsplan Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße –, welcher als solcher am 05.05.2015 durch der Rat der Stadt Velbert bereits als Satzung beschlossen wurde und am 18.05.2015 bekannt gemacht worden ist, nun einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen wird und sich zudem der regelungsbedürftige Planbereich verringert hat, kommt das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Anwendung. Dies bietet die Chance mögliche rechtliche Unsicherheiten im Planwerk zu bereinigen und somit die Planungssicherheit zu erhöhen. Das ergänzende Verfahren setzt in dem Zeitpunkt vor der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an, so dass dieser Verfahrensschritt wiederholt werden kann. Somit können mögliche Fehler im Planverfahren (z. B. bei der Bekanntmachung der Offenlage) behoben werden. Nach Durchführung dieser Beteiligungsverfahren kann dann der Bebauungsplan erneut als Satzung beschlossen werden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Velbert-Langenberg. Bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 21.03.2006 wurde der Geltungsbereich durch die Flurstücke 1550 und 1553, Flur 3 der Gemarkung Langenberg bestimmt.

Bei der Prüfung der übergeordneten Zielvorgaben (GEP, Landschaftsplan, FNP) gegen- und untereinander haben sich Zielabweichungen untereinander ergeben, die eine räumlich größere Begrenzung des Geltungsbereichs für ein Plangebiet sinnvoll erscheinen ließen. Für das nun stattfindende ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB wird der Geltungsbereich auf den aktuell regelungsbedürftigen Bereich festgelegt und umfasst nicht mehr die Wohnbebauung am Hopscheider Weg sowie die an den Hopscheider Weg südlich anschließenden Waldflächen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Nierenhofer Straße (südliche Straßenbegrenzungslinie)
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1618 und 1553 (Flur 3, Gemarkung Langenberg),
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1553 und 1550 (Flur 3, Gemarkung Langenberg),
- im Westen durch die Wilhelmshöher Straße (östliche Straßenbegrenzungslinie),

Somit ist der für die geplante Wohnbauflächenentwicklung insgesamt regelungsbedürftige Bereich erfasst. Die für die Planung des neuen Wohngebietes nicht erforderlichen



Bereiche am Hopscheider Weg sowie die an den Hopscheider Weg südlich anschließenden Waldflächen sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



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

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Langenberg, Flur 3, Flurstücke 1550, 1553 und 1618.

3. Bestehendes Planungsrecht

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist den nordöstlichen Teil des Plangebietes als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Südlich angrenzend ist ein kleinflächiger Waldbereich enthalten und im Westen schließt ein Freiraum- und Agrarbereich mit der Funktion eines regionalen Grünzugs an. Außerdem ist die Nierenhofer Straße als Verkehrsinfrastruktur mit regionaler Bedeutung dargestellt. Der GEP erfüllt die Funktion eines Landschaftsrahmenplans und eines forstlichen Rahmenplans und trägt dazu bei, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und zu sichern.

Im Entwurf des neuen Regionalplanes sind die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen vollständig als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Abstimmung mit der Bezirksregierung ist im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung erfolgt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Der vorhandene Wald liegt außerhalb des Landschaftsplans.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde diese Problematik in Beirat, ULAN (Ausschuss für Umwelt, Landschaftspflege und Naherholung) und im Kreisausschuss diskutiert. Im Kreisausschuss des Kreises Mettmann wurde beschlossen, dass gem. § 29 (4) LG NW die widersprechende Festsetzung des Landschaftsplanes mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes 243 Wilhelmshöher Straße außer Kraft tritt.

Hierzu wurde folgender Beschluss gefasst:

„Der Darstellung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Velbert im Bereich „Wilhelmshöhe“ wird im Bereich des Entwicklungszieles „Erhaltung“ gemäß der Darstellung in der Anlage 1 „Auszug aus dem Landschaftsplan“ dieser Vorlage mit der Folge nicht widersprochen, dass mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 243 die widersprechende Darstellung des Landschaftsplanes dort außer Kraft tritt.“

**Abbildung 2: Anlage 1 zum Beschluss des Kreises
Auszug aus dem Landschaftsplan:**



Rot gestrichelt: Für diese beiden Flächen muss die widersprechende Darstellung des Entwicklungszieles „Erhaltung“ außer Kraft treten.

Blaue Linie: Diese beiden Flächen können im Geltungsbereich des Landschaftsplanes verbleiben.

Grüne Linie: Diese Fläche kann in einem späteren Landschaftsplan-Änderungsverfahren in den Geltungsbereich des LP einbezogen werden.

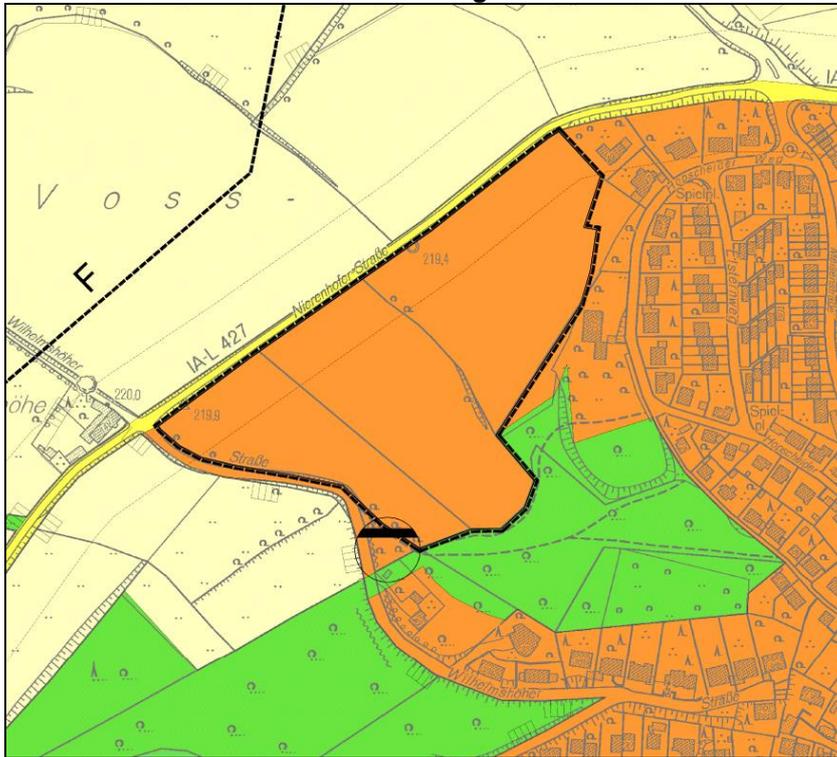
© Geodatenbasis: Kreis Mettmann Vermessungs- und Katasteramt, ergänzt durch Kreis Mettmann

Die nun vorliegende Planung berücksichtigt die mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Flächen. Der Landschaftsplan tritt somit im Bereich der in Abbildung 2 rot gekennzeichneten Flächen bei In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes außer Kraft und steht den Planungen nicht entgegen. Die in Abbildung 1 blau gekennzeichneten Flächen verbleiben im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Der Grünzug ist durch den Landschaftsplan und die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie einer privaten Grünfläche dauerhaft gesichert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Velbert stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Zwischen der neu geplanten Wohnbebauung und der südlich bestehenden Wohnbebauung an der Wilhelmshöher Straße befindet sich eine Waldfläche. Die Entwicklung von Wohnbauflächen im nördlichen Bereich entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.

Abbildung 3: Ausschnitt FNP 2020



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

Gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit einer Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Der Bedarf für die Wohnbauflächen wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens anhand von Bevölkerungsprognosen nachgewiesen und mit der Bezirksregierung abgestimmt. Auch im Handlungskonzept Wohnen (siehe nächster Absatz) wird ein Flächenbedarf für den Eigenheimneubau nachgewiesen.

Informelle Planungen: Wohnungsmarktanalyse

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.

Auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Velbert und der Entwicklung des Wohnungsangebotes wurde eine Wohnungsbedarfsprognose für die

¹ InWIS Forschung und Beratung GmbH: Handlungskonzept Wohnen, Ergebnisse aus dem Prozessjahr 2011/2012 (2013) – einsehbar unter www.stadtplanung.velbert.de

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. Es wird empfohlen zielgruppenspezifische Angebote u.a. für einkommensstarke Haushalte in kleineren Plangebieten zu entwickeln. Für dieses Segment wird im Handlungskonzept Wohnen ein Bedarf von ca. 25 WE pro Jahr aufgezeigt. Dieser Nachfrage soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprochen und die Vorgaben und Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen planerisch umgesetzt werden.

Um die vorhandene Nachfrage nach Wohneigentum zu befriedigen und der Abwanderung einkommensstarker Haushalte entgegen zu wirken, soll dieser Nachfrage mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Entwicklung großzügiger Grundstücke in attraktiver Lage begegnet werden. Der Bebauungsplan ermöglicht 22 Grundstücke in diesem gehobenen Segment. Aufgrund der bekannten aktuellen und geplanten Projekte ist nicht absehbar, dass es durch die Umsetzung der Planung zu einer Überangebot in diesem Segment kommen wird.

4. Bestand

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Wohngebietes Hopscheider Berg im Ortsteil Velbert-Langenberg auf einem Höhenrücken in exponierter Lage mit guter Fernsicht in westliche und nordwestliche Richtung. Es fällt vom Bereich Hopscheider Weg mit einer Höhe von ca. 230 m über Normalnull sowohl in nördliche Richtung um ca. 10 m als auch nach Südwesten zur Wilhelmshöher Straße um ca. 20 m ab. Das an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet Hopscheider Berg zeichnet sich im weiteren Umfeld durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Reihenhausbauung aus. Insbesondere im Randbereich zum Plangebiet existiert eine offene Einzelhausbebauung von geringer Dichte in einer hochwertigen Wohnlage.

Für das Plangebiet ist neben der Randbebauung am Hopscheider Weg und Wilhelmshöher Straße ein ca. 2,3 ha großer, nach Süden abfallender Wald und die südlich der Nierenhofer Straße gelegenen Ackerflächen prägend. Der Wald ist mit einem älteren Buchenbestand bestockt und die mehrfach vorhandenen Trampelpfade deuten auf eine intensivere Naherholungsnutzung hin.

Die gemäß GEP zulässige Abrundung des Wohngebietes Hopscheider Berg geht von einer Erschließung der Siedlungsergänzung vom Hopscheider Weg aus. Aufgrund der inzwischen vervollständigten Straßenrandbebauung kann die Erschließung tatsächlich nur noch von der Wilhelmshöher Straße aus realisiert werden.

Die Grünvernetzung nach Norden wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Grünflächen erhalten. Die räumliche Begrenzung durch die Nierenhofer Straße sowie die angrenzenden Ackerflächen stellen jedoch schon heute eine deutliche Zäsur dar.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauland für Einfamilienhäuser mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Wohnbauflächenangebote und -nachfragen im Stadtgebiet hatte die Stadt Velbert bereits im Jahr 2009 eine Wohnungsmarktanalyse beauftragt. Ergebnis der Wohnungsmarktan-



lyse und einer zeitlich parallel durchgeführten Wanderungsbefragung war u.a., dass überproportional viele einkommensstarke Paar- und Familienhaushalte wegen eines fehlenden oder geringen Angebots zur Wohneigentumsbildung abwandern. Als bevorzugter Stadtteil wurde Velbert-Langenberg genannt. In der Konsequenz ist trotz abnehmender Gesamtnachfrage aus demographischen Gründen daraus für die örtliche Entwicklung abzuleiten, dass es einen Bedarf für attraktive Grundstücke in hochwertiger Lage gibt. Diese Ergebnisse wurden im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen (siehe Kapitel 4) im Wesentlichen bestätigt. Die Stadt Velbert sollte entsprechende Angebote vorhalten, um potentielle Erwerberhaushalte mittelfristig halten zu können. Bei einer Wertung des insgesamt im FNP dargestellten Reservepotentials an Wohnbauflächen können weder Neubau- noch Bestands- oder Nachverdichtungsflächen im Stadtgebiet und insbesondere in Langenberg eine vergleichbar gute Lage- und Standortqualität erreichen. Daher ist aus Gründen der Eigentumsbildung der Bevölkerung und der mittelfristigen Deckung von erkennbar örtlichen Wohnbedürfnissen derzeit keine Alternative zur Entwicklung dieses Plangebietes erkennbar. Im Innenbereich stehen in Velbert-Langenberg vereinzelt Flächen für eine Nachverdichtung mit Wohnhäusern zur Verfügung, zudem gelangen im Zuge von Generationenwechsel immer wieder attraktive Bestandsimmobilien auf den Markt. Die Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielsetzung kann jedoch nur im Plangebiet realisiert werden.

Die Planungen sehen eine Bebauung mit ca. 22 Einfamilienhäusern im Neubaugebiet und somit einer begrenzten Anzahl an Wohneinheiten vor.

Abbildung 4: städtebauliche Rahmenplanung



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

Im Planverfahren wurden mehrere Planvarianten und Erschließungsalternativen entwickelt und eine Erschließung über die Nierenhofer Straße sowie eine verkehrliche Anbindung an den Hopscheider Weg geprüft. Die Planung sieht nun eine Anbindung an die Wilhelmshöher Straße und eine Ringschließung innerhalb des Plangebietes vor. Eine Anbindung des neuen Wohngebietes an das Wohngebiet Hopscheider Weg ist aufgrund der Straßenrandbebauung am Hopscheider Weg und den dortigen Besitzverhältnissen nicht realisierbar.

6. Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung des Planungsziels, der Schaffung einer attraktiven Wohnlage, wird für das Neubaugebiet ein reines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb der 1,2 und 3 WR nicht zulässig.

Die in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund ihrer üblichen Flächeninanspruchnahme und der durch sie voraussichtlich entstehenden Verkehre nicht zulässig,

7. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage des Plangebietes am Ortsrand erfordert einen sensiblen Umgang bei der Bebauung des Plangebietes. Durch eine großzügige, aufgelockerte Bebauungsstruktur soll ein hoher Grünflächenanteil innerhalb des Plangebietes erreicht und die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst minimiert werden.

Überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt. Die angestrebte niedrige Baudichte wird durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl von 0,2 in den 1, 2 und 3 WR gesichert. Die festgesetzte GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um bis zu 100% auf eine zulässige GRZ von maximal 0,4 überschritten werden.

Auf eine enge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird bewusst verzichtet, um für die Grundstücksaufteilungen und für die individuelle Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken einen hohen Gestaltungsspielraum zu erhalten. Der Abstand der nördlichen Baugrenzen zur Straßenmitte der Nierenhofer Straße ergibt sich aus dem Lärmschutzgutachten. Im Süden des Plangebietes wird durch den Abstand der Baugrenzen zu den südlichen Grundstücksgrenzen ein angemessener Abstand der Bebauung zum Wald und zur festgesetzten Fläche zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sichergestellt.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen besteht ausreichend Spielraum, um verschiedene Haustypen zu realisieren.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung einer Eingeschossigkeit begrenzt. Aufgrund der Topographie des Plangebietes und der Lage am Siedlungsrand ist es zudem notwendig die Gebäudehöhen zu regeln. Der Bebauungsplan setzt daher in den einzelnen Baufenstern maximale Gebäudeoberkanten mit dem Bezugspunkt Normal Null (NN) fest. Durch die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss und den maximalen Gebäudehöhen wird ein angemessener Übergang in die Landschaft gewährleistet. Die festgesetzten Höhen in den Baufenstern der reinen Wohngebiete lassen ausreichenden Spielraum für ein nutzbares Dachgeschoss und unterschiedliche Dachformen.

Geschossflächenzahl

Die jeweiligen Geschossflächenzahlen konkretisieren den Spielraum, der innerhalb der Festsetzung der Grundflächenzahl und den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen möglich ist. Die Geschossflächenzahlen bewegen sich unter der in § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete angegebene Obergrenze. Dies ergänzt die aufgrund der räumlichen Lage und der Topographie des Plangebietes getroffenen Maßfestsetzungen. Zur Begrenzung der baulichen Dichte wird im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO in den 1, 2 und 3 WR die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer

Umfassungswände außerhalb des zulässigen Vollgeschosses bei der Berechnung der Geschossfläche vollständig mitzurechnen sind.

Mindestgrundstückgrößen

Zur Sicherung einer aufgelockerten villenartigen Bebauung auf großen Grundstücken wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den 1, 2 und 3 WR für Einzelhäuser Mindestgrundstückgrößen von 950 qm einzuhalten sind. Zudem werden so die Ziele der dezentralen Regenwasserbeseitigung sichergestellt.

8. Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind im Plangebiet in den 1, 2 und 3 WR nur Einzelhäuser zulässig. Aufgrund der Festsetzung, dass zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig sind, werden Einliegerwohnungen z.B. für Mehrgenerationenwohnen ermöglicht.

9. Sonstige Festsetzungen

Bedingte Festsetzung nach § 9 (2) BauGB

Durch den Bebauungsplan wird eine schutzbedürftige Wohnnutzung ermöglicht, die einer Lärmbelastung durch die angrenzende Landesstraße unterliegt. Reine Wohngebiete unterliegen dabei einem besonderen Schutzbedürfnis. Um den im Rahmen der Bauleitplanung entstehenden Konflikt des Immissionsschutzes sachgerecht lösen zu können erfolgt eine bedingte Festsetzung zur Zulässigkeit der Wohnnutzung: Die in den 1, 2 und 3 WR festgesetzte Wohnnutzung ist bis zur vollständigen Herstellung des festgesetzten Lärmschutzwalls unzulässig. Um die Umsetzbarkeit der Planung sicherzustellen wird vor Satzungsbeschluss die Errichtung des Schallschutzwalls in seiner gesamten Länge in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer vereinbart. Die Hierdurch wird der Bedingungseintritt der bedingten Festsetzung sichergestellt.

Durch diese Festsetzung wird der Schutz der Wohnnutzung sichergestellt.

Begrenzung der Wohneinheiten

In den 1,2 und 3 WR wird die zulässige Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei begrenzt. Ziel ist es den durch das Wohngebiet entstehenden Verkehr gering zu halten und eine Einfamilienhausstruktur sicherzustellen. Einliegerwohnungen für Mehrgenerationenwohnen sind im Plangebiet möglich.

10. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Der gestalterische Spielraum für die zukünftigen Eigentümer soll bewusst großzügig gehalten werden, um verschiedene Bautypen und Gebäudeformen zu ermöglichen. Innerhalb des Neubaugebietes werden daher lediglich wenige gestalterischen Festsetzungen getroffen. Diese sollen zumindest einen groben gestalterischen Rahmen für die äußere Gestaltung der Gebäude bieten (z.B. einheitliche Farbgestaltung der Dächer).

Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln in gedeckten Farbtönen (schwarz, anthrazit, grau) zu erfolgen. Glasierte Dacheindeckungen sowie sonstige grelle oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachflächen, die der Sonnenenergienutzung dienen. Begrünte Dachflächen sind zulässig.

Dachgestaltung und -neigung

In den 1,2 und 3 WA werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-45° festgesetzt, da die bestehende Bebauung am Hopscheider Weg durch Satteldächer geprägt wird. Das Gebäude Hopscheider Weg 33 ist hier als Ausreißer zu sehen. Sonstige ge-

neigte Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie die festgesetzte Dachneigung einhalten.

Gestaltungsmaßnahmen zu landschaftlichen Einbettung

Zur verbesserten Einbindung der Wohngrundstücke in das Landschaftsbild ist eine Eingrünung der Gärten mit einer umlaufenden Hecke vorzunehmen. Für diese Einbindung bzw. Eingrünung der Gärten werden die Gehölzarten Schlehe (*Prunus Spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) empfohlen. Darüber hinaus soll, ebenfalls zur landschaftsgerechten Einbindung den Plangebietes in die Umgebung, der Lärmschutzwall mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Weitere Angaben über die Ausführung und Art der Bepflanzung sind dem Landschaftspflegerische Fachbeitrag zu entnehmen.

Um innerhalb des Plangebietes eine der niedrigen Bebauungsdichte angepasstes durchgrüntes Erscheinungsbild sicherzustellen, sind die Vorgärten der Wohnhäuser unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten.

11. Erschließung

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die Wilhelmshöher Straße. Die Erschließung des Plangebietes über die Nierenhofer Straße (L 427) wurde im Planverfahren geprüft. Nach Abstimmung mit Straßen NRW ist eine Anbindung über die Nierenhofer Straße nicht möglich.

Die Auswirkungen der Planungen und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Wilhelmshöher Straße/ Nierenhofer Straße (L 427) wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung geprüft (Brilon Bondzio Weiser, April 2013). Die Untersuchung umfasst folgende Aspekte:

- Bestandsaufnahme der derzeitigen Situation,
- Ermittlung des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens,
- Berechnung des zukünftigen Verkehrsaufkommens (Prognose),
- Verteilung des zusätzlichen Verkehrs auf das Straßennetz,
- Verkehrstechnische Berechnungen für zwei Knotenpunkte im Untersuchungsraum und
- Verkehrstechnischer Vorentwurf für den Knotenpunkt Nierenhofer Straße (L 427)/ Wilhelmshöher Straße.

Zur Ermittlung des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens wurde am 26.02.2013 eine Verkehrszählung am Knotenpunkt Wilhelmshöher Straße/ Nierenhofer Straße von 07:00 Uhr bis 10:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Erhebung fanden keine Baumaßnahmen oder sonstigen Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes im Umfeld statt. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses durch Witterungsverhältnisse fand nicht statt.

Die höchsten Verkehrsbelastungen während des Morgenzeitraums waren zwischen 7:00 und 8:00 Uhr zu verzeichnen (Morgenspitze). Die höchsten Verkehrsbelastungen in der Nachmittagszeit (Nachmittagsspitze) wurden zwischen 15:45 und 16:45 Uhr gemessen. Die Verkehrsbelastungen in den Morgen (455 Kfz/h)- und Nachmittagsspitzen (475 Kfz/h) sind annähernd gleich hoch.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) wurde anhand von vergleichbaren Ganglinien hochgerechnet. Diese beträgt auf der nordöstlichen Nierenhofer Straße

rund 4.300 Kfz/Tag, auf der südwestlichen Nierenhofer Straße rund 4.800 Kfz/Tag und auf der südöstlichen Wilhelmshöher Straße rund 400 Kfz/ Tag. Die nordwestliche Wilhelmshöher Straße weist eine DTV von 300 Kfz auf.

Bei der Verkehrsprognose legt die verkehrstechnische Untersuchung 25 neue Wohngebäude zugrunde. Da Einliegerwohnungen im Plangebiet ermöglicht werden sollen, werden den Berechnungen 50 Wohneinheiten zugrunde gelegt (worst-case-szenario)².

Für die Ermittlung des durch die Planung induzierten Verkehrsaufkommens wurden zudem folgende Annahmen getroffen:

3,5 Einwohner je Wohneinheit

4 Wege pro Tag und Einwohner

Dadurch ergeben sich 700 Wege pro Tag der Bewohner. Die Annahme, dass 10% der Wege außerhalb des Gebietes durchgeführt bleiben führt zu 630 Wegen der Einwohner innerhalb des Gebietes. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet wird mit 85% ein vergleichsweise hoher Anteil des motorisierten Verkehrs angenommen. Berücksichtigt man einen durchschnittlichen Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 verbleiben 446 Pkw-Fahrten/ Tag. Hinzu kommen ein Besucheranteil von 5% sowie ein Anteil von 10% für den Güterverkehr (Ver- und Entsorgung). Insgesamt durch die Planung mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 499 Kfz/ Tag zu rechnen.

In den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden ergeben sich dadurch zusätzliche Verkehrsbelastungen von 41 bzw. 51 Kfz/h.

Für die Richtungsverteilung des Neuverkehres wurden, entsprechend der derzeitigen Richtungsverteilung, folgende Verteilungen angenommen:

Rund 10% An- und Abreise über die südöstliche Wilhelmshöher Straße

Rund 30% An- und Abreise über die nordöstliche Nierenhofer Straße

Rund 60% An- und Abreise über die südwestliche Nierenhofer Straße.

Auf Grundlage der bestehenden DTV Werte sowie der aufgrund der Neubebauung prognostizierten zusätzlichen Verkehrsbelastung wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Wilhelmshöher Straße/ Nierenhofer Straße sowie Wilhelmshöher Straße/ Planstraße bei vorfahrtsregulierten Kreuzungen untersucht.

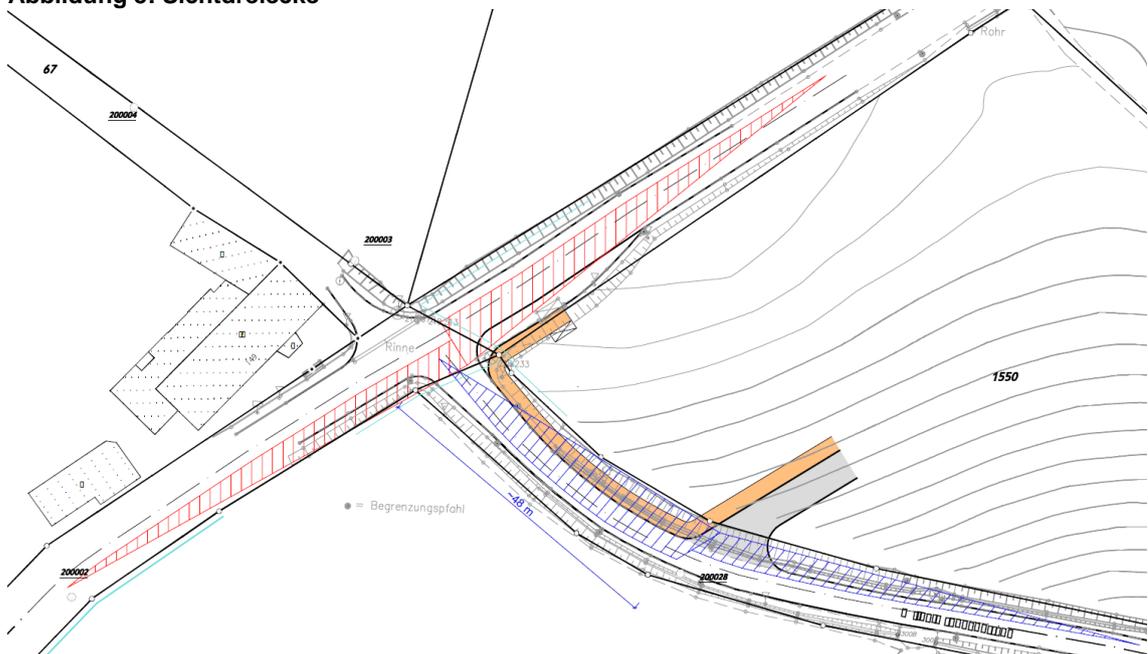
Das Untersuchungsergebnis weist nach, dass beide Knotenpunkte weiterhin leistungsfähig mit einer Verkehrsqualität der Stufe A (Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering) abgewickelt werden können.

Im Zuge der Gebietsentwicklung ist es vorgesehen, den Abschnitt der Wilhelmshöher Straße zwischen der Einmündung in das Plangebiet und der Nierenhofer Straße zu verbreitern und fußgängergerecht auszubauen, um eine sichere Anbindung der Bushaltestelle zu ermöglichen. Zur Gewährleistung der Sichtbeziehungen sind die Sichtdreiecke von Sichthindernissen freizuhalten. Die im Verkehrsgutachten von Brilon Bondzio Weiser gekennzeichneten notwendigen Sichtdreiecke (vgl. Abbildung 3) liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, eine Kennzeichnung der Sichtdreiecke innerhalb des Plangebietes ist daher nicht möglich. Bei der Straßenplanung (Knotenpunktes Wilhelmshöher Straße/ Planstraße, Fußweg zur Nierenhofer Straße und Verlegung der Bushaltestelle) ist eine geeignete Modellierung der Böschung entsprechend den Vorgaben der freizuhaltenden Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Die Sichtdreiecke sind dauerhaft von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Auf-

² Nach Überarbeitung der Planung können im Bebauungsplangebiet, ohne den Bereich am Hopscheider Weg, 22 neue Wohngebäude d.h. maximal 44 neue Wohneinheiten entstehen.

wuchs ab einer Höhe von 80 cm freizuhalten. Der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwall liegt außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke.

Abbildung 5: Sichtdreiecke



© Geodatenbasis: Kreis Mettmann Vermessungs- und Katasteramt, ergänzt durch Technische Betriebe Velbert AöR

Eine Durchfahrtmöglichkeit aus dem Plangebiet zum Hopscheider Weg ist zum einen städtebaulich nicht vorgesehen, um Durchgangsverkehr innerhalb der bestehenden ruhigen Wohnlagen zu vermeiden. Zum anderen ist sie auch aufgrund der vorhandenen Straßenrandbebauung und den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen nicht umsetzbar.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird im Plangebiet selber untergebracht. Aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte können die notwendigen Stellplätze problemlos auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Ergänzend lässt die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraums die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen zu.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie OV8 an den ÖPNV angebunden. Der Haltepunkt in Richtung Langenberg befindet sich in fußläufiger Entfernung im Kreuzungsbereich Nierenhofer Straße/ Wilhelmshöher Straße. Die fußläufige Anbindung der Bushaltestelle an der Nierenhofer Straße wird für das neue Wohngebiet bei der Neugestaltung des Knotenpunktes verbessert.

12. Immissionen

Zur Ermittlung der Immissionen auf das Plangebiet sowie notwendiger aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen wurde durch das Ingenieurbüro Andreas Rehm eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro Andreas Rehm, 26.09.2014). Die Nierenhofer Straße (L 427) weist lt. der letzten bundesweiten Verkehrszählung 2010 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca: 4.480 bis 4.780 Kfz auf. Für die Berechnungen wurden 4.800 Kfz/ Tag zugrunde gelegt. Die Ver-

kehrszahlen werden durch die im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung im Februar 2013 durchgeführte Zählung bestätigt.

Die Untersuchung berücksichtigt die Planung einer Wohnbebauung mit schalltechnischen Orientierungsrichtwerten für reine Wohngebiete (WR).

Gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 sind für reine Wohngebiete Orientierungswerte von 50 dB (A) im Tageszeitraum und 35-40 dB (A)³ im Nachtzeitraum einzuhalten. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Im Bereich des geplanten Wohngebietes werden die Orientierungswerte für reine Wohngebiete ohne bauliche Maßnahmen um bis zu 8 dB überschritten. Ein Öffnen der Fenster (auch gekippt) ist im Nachtzeitraum bei Schlafräumen nicht möglich, daher ergäbe sich die Notwendigkeit von kontrollierten Lüftungsvorrichtungen. Grundsätzlich lässt eine Überschreitung um 8 dB die Festsetzung aktiver als auch passiver Schallschutzmaßnahmen zu.

Beim Bau eines 3,0 Meter hohen Lärmschutzwalls (ab Oberkante der Fahrbahn Nierenhofer Straße) werden wesentliche Verbesserungen erzielt. Im Erd- und im 1. Obergeschoss können bei dieser Maßnahme die Orientierungswerte für reine Wohngebiete eingehalten werden. Gutachterlich wird daher empfohlen, auch zum Schutz der Freiflächen, die der Erholung dienen, die Umsetzung eines Lärmschutzwalles/ einer Lärmschutzwand der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen.

Der notwendige Abstand der Baugrenzen zur Straßenmitte der Nierenhofer Straße beträgt 20 m und zur Kreuzungsmitte Nierenhofer Straße/ Wilhelmshöher Straße 50 m bei einer eingeschossigen Bebauung⁴. Beim Bau des 3,0 Meter hohen Lärmschutzwalls und der entsprechenden Abstände zur Straßenmitte der Nierenhofer Straße und der Mitte des Kreuzungsbereichs Nierenhofer Straße/ Wilhelmshöher Straße entspricht die Immissionsbelastung im Plangebiet dem Lärmpegelbereich I-II.

Um einen vollständigen Schutz der Wohnbebauung zu gewährleisten ist eine Länge des Lärmschutzwalles von 225 m entlang der Nierenhofer Straße erforderlich. Der Schallschutzwall ist unmittelbar an der Plangebietsgrenze so nah wie möglich an der Straße vorzusehen. Schallabsorbierende Konstruktionen sind nicht erforderlich. Der Wall ist luftdicht, bodentief und mindestens mit einem Flächengewicht von $m^2 > 20 \text{ kg/m}^2$ vorzusehen. Die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich Nierenhofer Straße/ Wilhelmshöher Straße ist beim Bau des Schallschutzwalles zu berücksichtigen und das Sichtdreieck freizuhalten.

Zum Schutz der Wohngebäude und auch der Freiflächen ist im Bebauungsplanentwurf als aktive Schallschutzmaßnahme daher ein drei Meter hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Ergänzende Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug vor passiven Schallschutzmaßnahmen zu geben. Im Plangebiet können aktive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, da ausreichend Platz vorhanden ist und keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen.

Aus städtebaulichen Gründen wird einem Schallschutzwall der Vorzug gegenüber der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegeben, da dieser einheitlich und ansprechend gestaltet werden kann. Bei der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass jeder Anwohner sein Grundstück zur Nierenhofer

³ Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Für den Verkehrslärm ist der höhere Orientierungswert heranzuziehen.

⁴ Neben den Lärmschutzaspekten wird durch den Abstand beim Bau eines Schallschutzwalles zudem eine ausreichende Belichtung sichergestellt.



Straße in unterschiedlicher Höhe (bis zu 2,0 m) und in unterschiedlichen Materialien einzäunt und sich so ein ungeordnetes Bild ergibt.

Immissionen gewerblicher Nutzungen sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich die Windkraftanlage Kupferdreher Straße mit einer Gesamthöhe von 140 Metern. Die Windkraftanlage steht im Abstand von ca. 775 bis 800 m zur geplanten Wohnbebauung. Innerhalb dieser Entfernung stehen Hofstellen und weitere Wohngebäude, die in einem planungsrechtlich gesicherten Allgemeinen Wohngebiet liegen. Die Verträglichkeit der Windkraftanlage mit diesen bestehenden Wohnnutzungen wurde im Genehmigungsverfahren nachgewiesen (Beschluss des OVG NRW vom 23.06.2010 8A622/09 – 11K5755/06 Düsseldorf – Hopscheider Weg 47, Abstand zur Windkraftanlage ca. 750m). Immissionsbelastungen auf das weiter entfernt liegende Plangebiet Wilhelmshöher Straße sind daher nicht zu erwarten.

Bei der 2. Änderung zum FNP 2020 der Stadt Velbert wurden zudem im Rahmen der Standortsuche für mögliche Konzentrationszonen für Windkraftanlagen (bei einer Gesamthöhe von 150 m) für die im FNP dargestellten Wohnbauflächen bei denen gem. TA Lärm niedrigere Immissionsrichtwerte als für Hofstellen oder sonstige Wohngebäude im Außenbereich gelten, generelle Lärmschutzabstände von 500 m berücksichtigt. Bei Einhaltung dieser Mindestabstände wurde im Gutachten davon ausgegangen, dass die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm eingehalten werden. Das geplante Wohngebiet liegt, wie oben aufgeführt, in größerer Entfernung zur Windkraftanlage Kupferdreher Straße.

13. Altablagerungen

Laut Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann befinden sich im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

14. Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke, als Wald oder durch Wohnbebauung genutzt. Der Ausgleich für notwendige Eingriffe soll innerhalb des Plangebietes erfolgen, um auch weiterhin eine Verbindung mit den Landschaftsbereichen westlich der Wilhelmshöher Straße sicher zu stellen.

Durch die Planung werden Flächen erstmalig einer Bebauung zugeführt und versiegelt. Daher wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Anlage zur Begründung, Ökoplan 2015) erarbeitet. Aus der Gegenüberstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes resultiert – unter Berücksichtigung der beiden geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des B-Plan-Gebietes (s. Kapitel II Umweltbericht) – ein Wertpunktezuwachs von insgesamt 60.201 Wertpunkten. Somit wird das bilanzierte Ausgleichsdefizit mehr als ausgeglichen. Die Überkompensation von 60.201 Wertpunkten wird in das Ökokonto der Stadt Velbert eingestellt.

Neben der Kompensationsberechnung und -bilanzierung werden im Bebauungsplan auch eine Reihe von Minderungsmaßnahmen festgesetzt, die aktiv dazu beitragen sollen, das Neubaugebiet aus landschaftspflegerischer Sicht zu optimieren und zu gestalten.

Um das Neubaugebiet landschaftsgerecht in die Umgebung einzubinden, soll neben einer niedrigen Bebauung, eine Gehölz-, bzw. Heckenpflanzung einen neuen Ortsrand bilden. Diese Eingrünung schafft einen sanften Übergang zwischen offener Landschaft und besiedeltem Bereich und wird mittels textlicher Festsetzung planungsrechtlich gesichert: An den zur freien Landschaft gewandten Grundstücksgrenzen ist eine Sichtschutzpflanzung vorzunehmen. Empfohlene Gehölzarten: Schlehe (*Prunus Spino-*



sa), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*). Zudem sind Vorgärten unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Für alle Sträucher, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt sind gilt, dass diese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind. Näheres zu Art und Umfang bestimmt der Landschaftspflegerische Begleitplan.

Im Rahmen der Aufstellung des FNP wurde eine artenschutzrechtliche und ökologische Ersteinschätzung beauftragt (Büro ökoplan, 2009). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass „bei keiner der betrachteten Fledermaus-, Vogel-, Reptilien- oder Amphibienarten eine eindeutige erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert“ werden kann. Diese Einschätzung gilt auch für den südlich angrenzenden Waldbestand, der bereits heute aufgrund seiner bestehenden Frequentierung nur eine verminderte avifaunistische Bedeutung hat. „Auch hinsichtlich der ökologischen Ersteinschätzung zeichnen sich nach dem aktuellen Planungsstand keine gravierenden Eingriffsfolgen durch die Umsetzung der Planung ab. Die von der Planung betroffene Ackerfläche weist nur eine geringe Bedeutung als Freifläche auf.“ Gegenüber dieser Aussage wurde die Eingriffsintensität nochmals verringert.

Näheres enthält der Umweltbericht sowie der Landschaftspflegerische Begleitplan.

15. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet soll an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze in der Wilhelmshöher Straße angeschlossen werden. Im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung gibt es keine Erkenntnisse, dass durch die Planungen Kapazitäten überlastet oder Netzerweiterungen erforderlich werden. Eine Neudimensionierung der vorhandenen Kanalanlage ist aufgrund der Planungen nicht erforderlich. Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage Kupferdreh abgeleitet.

Das anfallende Regenwasser soll im Plangebiet versickert werden.

Nachdem erste Planungen der Errichtung einer zentralen Versickerungsanlage aus Kostengründen verworfen wurden ist eine grundstücksbezogene dezentrale Versickerung vorgesehen.

Zur Feststellung der grundstücksbezogenen Versickerungsfähigkeit wurden 22 Baggerschürfe angelegt und die Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt. Die ermittelten Durchlässigkeiten liegen im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich, so dass eine dezentrale Versickerung im Plangebiet möglich ist. Das Gutachten des Büros cdm smith zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet, Vordimensionierung von Versickerungsanlagen (Anlage der Begründung) ist die Grundlage für das Entwässerungskonzept und steht den künftigen Bauherren zur Verfügung. Die privaten Versickerungsanlagen sind ohne besondere Festsetzungen als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den Grundstücken zulässig.

Die Versickerung des auf der öffentlichen Straße anfallenden Regenwassers erfolgt über Rigolenbeete innerhalb der Straßenverkehrsfläche sowie vier Versickerungsbekken, die im Bebauungsplanentwurf nach § 9 (1) Nr. 14 festgesetzt sind. Die Vorbehandlung des auf den Straßenflächen anfallenden Regenwassers erfolgt über eine 30 cm tiefe belebte Bodenzone.

Das Entwässerungskonzept wurde mit der Genehmigungsbehörde der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmt.

Die sonstige infrastrukturelle Anbindung (Strom, Gas, Telekommunikation, etc.) des Plangebietes kann über die vorhandenen sowie die geplanten Versorgungsnetze erfolgen.



16. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planungen nicht berührt, da keine Objekte, die dem Schutz oder der Pflege unterliegen im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

17. Spielflächennachweis

Die ermöglichten neuen Wohneinheiten tragen allenfalls zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen im Einzugsbereich bei. Durch die großzügig geplanten Grundstückszuschneide wird der Bedarf an Spielflächen des Bereiches C auf den eigenen Grundstücken erfüllt.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich zweier Spielflächen der Kategorie B. Neben dem rd. 1.600 qm großen Spiel- und Bolzplatz Wilhelmshöher Straße liegt auch der Spielplatz Elsterweg (rd. 300 qm) in der Umgebung.

Insgesamt befindet sich im Umfeld ein ausreichendes Angebot an Spielmöglichkeiten.

18. Bodenordnung

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum einer städtischen Tochtergesellschaft oder werden von der Stadt erworben. Die Umsetzung der Planung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der städtischen Tochtergesellschaft geregelt.

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nach derzeitigen Kenntnissen nicht erforderlich. Falls sich die Notwendigkeit dafür ergibt bildet dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage.

19. Flächenbilanz

Netto Grundstücksflächen

Stadt	20.450 m ²
Privat	5.956 m ²

Erschließung

Straße	3.730 m ²
Lärmschutzwall	2.266 m ²
Versickerungsfläche	993 m ²

Ausgleichsfläche	17.573 m ²
------------------	-----------------------

Flächen gesamt 50.968 m²

Geplante Wohneinheiten

Einfamilienhäuser	22
(1, 2 und 3 WR)	

Einfamilienhäuser insgesamt 22



20. Kosten

Kosten ergeben sich durch Erschließungsanlagen, Planungs- und Gutachterkosten sowie Ausgleichsmaßnahmen. Zwischen der Stadt und dem Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten geschlossen. Die Übernahme der Erschließungskosten durch den Eigentümer wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt, die Stadt trägt den satzungsgemäßen Anteil. Die Übernahme der Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Umsetzung dieser wird ebenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Velbert geregelt.

Die Stadt beabsichtigt für das Flurstück 1618, Flur 3, Gemarkung Langenberg das gesetzliche Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB zugunsten der städtischen Tochtergesellschaft EVV (Entwicklungs- und Verwertungsgesellschaft mbH) auszuüben. Nach Ausübung des Vorkaufsrechts befänden sich alle Flächen innerhalb des Plangebietes in Eigentum der Stadt bzw. der städtischen Tochtergesellschaft. Die Kosten für die Ausübung des Vorkaufsrechts liegen bei 700.000 €.

Die Erschließungskosten inklusive der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und der dauerhaften Pflege belaufen sich auf insgesamt ca. 2.200.000 €.

Die Planungs- und Gutachterkosten betragen ca. 80.000 €

II. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „ für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand zur offenen Landschaft hin werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Daher wurde vom Büro ökoplan ein Umweltbericht erstellt.

1 Einleitung

1.1 Anlass, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Velbert plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243 „Wilhelmshöher Straße“. Ziel der Planung ist die Ausweisung von Bauland für Einfamilienhäuser mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Gemäß Velberter Wohnungsmarktanalyse (INWIS 2013) besteht insbesondere in Velbert-Langenberg ein Bedarf für solche Grundstücke, um einer Abwanderung von einkommensstarken Haushalten in Nachbargemeinden entgegenzuwirken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vorwiegend Ackerflächen (s. Abb. 1).

Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf den Ackerflächen „Reine Wohngebiete“ entwickelt (WR1-3), die sich zum einen an die bestehende Bebauung am Hopscheider Berg in der Nachbarschaft anlehnen und zum anderen - mit einer geringen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 - ihrer „sensiblen“ Lage am Ortsrand gerecht werden.

Die verkehrliche Erschließung der „Reinen Wohngebiete“ erfolgt über eine Anbindung an die Wilhelmshöher Straße; die innere Erschließung ist als Ring geplant.

Zur besseren Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft wird der östliche Teil der im Geltungsbereich befindlichen Ackerfläche in Grünland umgewandelt und mit Obstbäumen bepflanzt („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“). Darüber hinaus ist zwischen dem an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbestand und der geplanten Wohnbebauung eine landschaftsgerechte Bepflanzung vorgesehen (Entwicklung eines Waldmantels; ebenfalls „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“).

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches an einer Landesstraße (L 427 – Nierenhofer Straße) und den aus dem Verkehrsaufkommen resultierenden Lärmbelastungen sind zur Ausweisung eines „Reinen Wohngebietes“ Maßnahmen des Lärmschutzes erforderlich. Die Umsetzung erfolgt durch Anlage eines Lärmschutzwalls entlang der Nierenhofer Straße, der mit einheimischen Gehölzen landschaftsgerecht bepflanzt werden soll.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Es ist geplant, das B-Plan-Gebiet an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze in der Wilhelmshöher Straße anzuschließen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll innerhalb des Plangebietes versickert werden; zu diesem Zweck werden mehrere kleine Regenrückhaltebecken bzw. Rigolen als „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt.



Abb. 2: B-Plan Nr. 243 „Wilhelmshöher Straße“ (STADT VELBERT 2015)

Tab. 1: Geplante Festsetzungen B-Plan Nr. 243 ‚Wilhelmshöher Straße‘

Art der Festsetzung	Flächengröße
Reines Wohngebiet (WR1-3, GRZ0,2)* (- überbaubare Fläche) (- Grundstücke/ Gärten)	26.406 m ² (10.562 m ²) (15.844 m ²)
Straßenverkehrsfläche (innere Erschließung B-Plan-Gebiet inkl. Fußweg)	3.730 m ²
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Lärmschutzwall	2.266 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses (Versickerung)	993 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - „Obstwiese“	13.203 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - „Waldrand“	4.370 m ²
Gesamtfläche	50.968 m²

*100% Überschreitung möglich, daher angerechnet mit GRZ 0,4 (schriftl. Mittl Stadt Velbert 05.09.2014)

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Eine wesentliche Neuerung stellt dabei die Einführung der Umweltprüfung für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung aller Bauleitpläne dar. Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes stellt der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dar, in dem die Vorgaben zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, dargestellt sind.

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial und stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung umfassend und systematisch dar, so dass die Belange der betroffenen Schutzgüter in der Abwägung entsprechend berücksichtigt werden können.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Normen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

In der nachfolgenden Tabelle werden die in Fachgesetzen und Normen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes dargestellt.

Tab. 2: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Menschen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen; zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft sind geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen

	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz u. a. des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"	Ausreichender Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung.
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind insbes. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschl. ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zw. den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen, Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbes. die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung, und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.
Boden	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbes. als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

Tab. 2: Ziele des Umweltschutzes (Forts.)

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Zur Reinhaltung des Grundwassers dürfen Stoffe nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist.
	Landeswassergesetz (LWG)	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und sparsame Verwendung des Wassers.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch Bewahren der Gewässer vor Beeinträchtigungen und Erhalt ihrer natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.
Luft / Klima	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	Technische Anleitung zum Reinhalten der Luft (TA Luft)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbes. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen.
	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)	Schonung fossiler Ressourcen und Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten, Ermöglichung einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung und Förderung der Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien im Interesse des Klimaschutzes
Land-schaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich u. a. zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur u. Landschaft.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz u. a. der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen)
	Baugesetzbuch (BauGB)	Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbes. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Bei der Inanspruchnahme von Land- und forstwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbes. sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

1.4 Planerische u. a. Zielvorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt innerhalb des Geltungsbereiches „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ sowie „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“ sowie die Darstellung von Regionalen Grünzügen überschneiden sich partiell mit dem Geltungsbereich (BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2009).

Der aktuelle Entwurf des neuen Regionalplans sieht die Ackerfläche des Plangebietes bereits vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ vor (BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2014).

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Velbert stellt den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 243 als „Wohnbaufläche“ dar (STADT VELBERT 2010).

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 243 selbst ist von rechtskräftigen B-Plänen nicht betroffen, im Umfeld bestehen jedoch die rechtskräftigen B-Pläne Nr. 223 und Nr. 227 (STADT VELBERT o. J.).

Das Plangebiet liegt innerhalb des sonstigen Geltungsbereiches des Landschaftsplans des Kreises Mettmann (Teilbereich C: Velbert und Wülfrath) und ist mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ belegt (KREIS METTMANN 2012). Bereits im Zuge der erfolgten FNP-Änderung wurde beschlossen, dass die gemäß § 29 (4) LG NW widersprechende Festsetzung des Landschaftsplanes mit In-Kraft-Treten des B-Plans Nr. 243 außer Kraft tritt (STADT VELBERT 2013).

Von dem Vorhaben sind keine FFH-Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG (LANUV o. J.) betroffen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut „Menschen“

Das Plangebiet umfasst vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen. Das unmittelbar südlich an das B-Plan-Gebiet angrenzende Waldstück ist von zahlreichen Trampelpfaden durchzogen. Während der Ortsbegehungen wurden innerhalb des Waldstücks vor allem Spaziergänger mit Hunden und spielende Kinder angetroffen. Aufgrund der geringen Ausdehnung kommt ihm hinsichtlich der Erholungsfunktion nur eine lokale Bedeutung für die anwohnende Bevölkerung zu. Die Ackerfläche innerhalb des Plangebietes ist aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung ohne jede Funktion für die Erholung.

Vorbelastungen des Plangebietes, die sich auf die menschliche Gesundheit auswirken können, bestehen in Form von Lärm und Schadstoffemissionen, die im Wesentlichen aus dem Verkehr auf der Nierenhofer (L 427) und der Wilhelmshöher Straße resultieren. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der Nierenhofer Straße liegt gemäß IB REHM (2014) in einer Größenordnung von 4.800 Kfz pro Tag mit einem LKW-Anteil von 3 %, für die Wilhelmshöher Straße bei 500 Kfz pro Tag. Aufgrund des Abstandes zwischen der Straße und dem bestehenden Wohngebiet am Hopscheider Berg sind derzeit keine Überschreitungen von Orientierungswerten der DIN 18005 zu erwarten. Der Verkehr innerhalb des Wohngebietes am Hopscheider Berg dürfte sich auf die Anwohner beschränken; ein klassischer Durchgangsverkehr besteht hier nicht, so dass auch diesbezüglich keine erheblichen Belastungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten sind.

Auch die akustischen Belastungen durch den Betrieb einer Windenergieanlage an der Kupferdreher Straße mit einer Gesamthöhe von 140 m sind nicht erheblich; sie wurden im Rahmen des Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zum Bau der Anlage entsprechend geprüft. Zudem beträgt der Abstand zwischen Anlage und Wohngebiet etwa 770 m.

2.1.2 Schutzgut „Boden“

Im Bereich des Geltungsbereiches liegen gemäß Bodenkarte L 4708 Wuppertal (GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW 1981) mehrere Bodentypen vor:

Tab. 3: Bodeneinheiten innerhalb des Plangebiets

(GEOLOGISCHES LANDESAMT 1981; Bewertung nach GEOLOGISCHER DIENST 2004⁵)

Bodeneinheit	Dominanter Bodentyp	Bewertung
B34	Braunerde, stellenweise Pseudogley-Braunerde, meist podsolig	keine Bewertung

⁵ Dreistufige Bewertungsskala: 1 – schutzwürdig; 2 – sehr schutzwürdig; 3 – besonders schutzwürdig

sL31	Pseudogley-Parabraunerde, z.T. Parabraunerde, Braunerde oder Phänoparabraunerde	schutzwürdig
K3	Kolluvium, z.T. pseudovergleyt oder vergleyt	sehr schutzwürdig

Der überwiegende Teil der Böden ist als Braunerde (z. T. Pseudogley-Braunerde, meist podsolig) ausgebildet. Es handelt sich dabei um mittel- bis tiefgründige Lehmböden, die sich durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und einen geringen bis mittleren Ertrag auszeichnen.

Darüber hinaus sind Pseudogley-Parabraunerde (z. T. Parabraunerde, Braunerde oder Phänoparabraunerde) mit mittlerem bis hohem Ertrag und Kolluvium (z. T. pseudovergleyt oder vergleyt) mit hohem bis sehr hohem Ertrag vertreten. Beide Bodentypen zeichnen sich durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit aus.

Gemäß Bodenfunktionskarte des KREISES METTMANN (2006) und der vorliegenden Stellungnahme des KREISES METTMANN (schriftl. Mittl. vom 24.5.2013) liegen innerhalb des B-Plan-Gebietes Böden mit hoher Funktionserfüllung, die zu einem Bodenvorranggebiet zusammengefasst wurden.

Gemäß Auskunft der Stadt Velbert kommen innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlastenverdachtsflächen vor (STADT VELBERT 2013).

2.1.3 Schutzgut „Wasser“

Grundwasser

Nach dem vorliegenden Endbericht über die Niederschlagsversickerung (CDM SMITH 2014) wurde in den Probeschürfen bis zu einer Tiefenlage von 3,0 m unter der Geländeoberkante (GOK) kein Grundwasser festgestellt. Angaben zum Grundwasserstand liegen gemäß den zuständigen Fachbehörden des Kreises Mettmann (Untere Wasserbehörde, Untere Abfallbehörde) nicht vor, so dass im Rahmen des Endberichtes zur Niederschlagsversickerung mit einem angenommenen Grundwasserstand von >6-8 m unter GOK gearbeitet wurde (CDM SMITH 2014).

Wasserschutzzonen sind durch das Vorhaben nicht betroffen (MKULNV o. J.).

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

2.1.4 Schutzgut „Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt“

Die unbebauten Bereiche des B-Plan-Gebietes werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Ackerflächen innerhalb des Plangebietes sind als ökologisch geringwertige Biotope einzustufen. Eine mittlere Wertigkeit ist den vorhandenen einzelnen Gehölzstrukturen beizumessen. Für eine ausführliche Beschreibung der Biotoptypen sei an dieser Stelle auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen (ÖKOPLAN 2015) Im Einzelnen sind folgende Biotoptypen vorhanden:

Tab. 4: Ökologische Bewertung der Biotoptypen

Biotoptypen – Code	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Maturität	Struktur- u. Artenvielfalt	Häufigkeit	Biotoptwert
BF32 - Baumreihe, Gehölzstreifen, standorttypisch, mittl. Baumholz	2 naturfern	3 nicht ausgleichbar	2 mäßig gefährdet	3 mäßig hoch	2 gering	1 sehr häufig	13 mittel
B1- Gebüsch, standorttypisch	3 bedingt naturfern	2 mäßig gut ausgleichbar	2 mäßig gefährdet	3 mäßig hoch	3 mäßig hoch	1 sehr häufig	14 mittel
HP7 – sonstige Kraut- u. Ruderalfluren	3 bedingt naturfern	2 mäßig gut ausgleichbar	1 gering gefährdet	3 mäßig hoch	3 mäßig hoch	1 sehr häufig	13 mittel
HH7 – Grasfluren	3 bedingt naturfern	2 mäßig gut ausgleichbar	1 gering gefährdet	3 mäßig hoch	2 gering	1 sehr häufig	12 mittel
HA0 – Acker	1 naturfremd	1 gut ausgleichbar	1 gering gefährdet	1 sehr gering	1 sehr gering	1 sehr häufig	6 gering

Faunistische Erfassungen wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung vorgenommen (ÖKOPLAN 2009). Im Zuge der durchgeführten Begehungen wurden die Fledermausarten Zwerg- und Rauhauffledermaus sowie 23 besonders geschützte Vogelarten nachgewiesen, die – mit Ausnahme der Goldammer (Vorwarnliste) – gemäß den entsprechenden Roten Listen als ungefährdet einzustufen sind. Planungsrelevante Vogelarten wurden nur im Umfeld des Plangebietes beobachtet. Für die im Umfeld beobachteten Arten Mäusebussard, Waldkauz und Grünspecht⁶ ist von einer Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat auszugehen; dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung in sehr unterschiedlichem Maße erfolgt. Die Nahrungssuche des Grünspechtes würde sich allenfalls auf die Randstreifen der Ackerflächen beschränken, der Waldkauz könnte den Acker nur in unbestelltem Zustand zur Nahrungssuche nutzen.

Die biologische Vielfalt umfasst gemäß § 7 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG „...die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an

⁶ Zum Zeitpunkt der Erstellung der Ersteinschätzung (Ökoplan 2009) war der Grünspecht als planungsrelevante Art eingestuft; derzeit gilt er aufgrund seiner positiven Bestandsentwicklung nicht mehr als planungsrelevant.

Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen.“ Die Artenvielfalt im Bereich der Ackerflächen ist durch die intensive Bearbeitung bzw. den hohen Pestizid- und Düngemiteleinsatz weitgehend eingeschränkt, die biologische Vielfalt ist hier demnach als gering einzustufen.

2.1.5 Schutzgut „Landschaft / Landschaftsbild“

Das Plangebiet ist auf einem Höhenzug (Vossnacken / Hopscheider Berg) nahe der nördlichen Stadtgrenze der Stadt Velbert gelegen und vor allem durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Kulisse des angrenzenden Waldes geprägt. Der Siedlungsrand ist nur als Häuserreihe im direkten Anschluss an den Wald optisch wahrnehmbar (s. Abb. 3), was aus der direkten Lage auf dem Hügelkamm resultiert.

Das in südliche Richtung anschließende und dicht sowie teilweise mehrstöckig bebaute Wohngebiet (s. Abb. 4) am Hopscheider Berg ist optisch nur bedingt relevant, weil es auf der dem Plangebiet abgewandten Flanke des Höhenzuges liegt.



Abb. 3: Blick von der Kreuzung Nierenhofer Straße/ Wilhelmshöher Straße auf das Plangebiet; im Hintergrund Wohnbebauung/ ehem. Gemeindezentrum am Hopscheider Weg



Abb. 4: Blick auf das Wohngebiet am Hopscheider Berg von der Nierenhofer Straße aus



Abb. 5: Windenergieanlage an der Kupferdreher Straße vom Plangebiet aus gesehen; im Hintergrund Byfanger Wasserturm (Stadt Essen)

Das in nördliche Richtung angrenzende Umfeld weist – ebenso wie der Geltungsbereich selbst – eine starke landwirtschaftliche Prägung auf. Aufgrund der Lage auf dem Höhenzug bestehen weitreichende Blickbeziehungen bis hin zum Essener Stadtgebiet (s. Abb. oben).

In den landwirtschaftlichen Nutzflächen der Umgebung (etwa zu gleichen Anteilen acker- und Grünlandnutzung) liegen einzelne Hofanlagen; die Flächen werden durch eingestreute Gehölzbestände belebt und gegliedert. Die Topografie ist mäßig bewegt, so dass die Vielfalt insgesamt als mittel zu bewerten ist. Die Naturnähe hingegen ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, die eine spontane Vegetationsentwicklung allenfalls im Bereich von begleitenden Säumen und Rainen ermöglicht, als gering einzustufen.

Vor dem Hintergrund, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen durch anthropogene bzw. technogene Elemente wie Hochspannungsfreileitungen und eine 140 m hohe Windenergieanlage überprägt sind, ist von einem mäßigen Eigenartserhalt auszugehen. Insgesamt ist die beschriebene Landschaftskulisse und somit auch dem Plangebiet als Teil dieser Kulisse ein geringer bis mittlerer landschaftsästhetischer Wert beizumessen.

2.1.6 Schutzgut „Klima / Lufthygiene“

Makroklimatisch liegt die Stadt Velbert im nordwestdeutschen Klimabereich mit maritimen Einfluss des Atlantik. Dieser zeichnet sich durch eine überwiegend wechselhafte Witterung mit relativ milden Wintern und relativ kühlen Sommern aus. Gelegentlich herrscht kontinentaler Einfluss mit längeren Phasen mit hohem Luftdruck, der höhere Lufttemperaturen im Sommer und Kälteperioden im Winter verursachen kann. Velbert liegt in einem regenreichen Gebiet, die durchschnittliche Jahresniederschlagshöhe beträgt hier etwa 1.067 mm. Es herrschen überwiegend süd- bis südwestliche Winde, untergeordnet kommen sie auch aus nordöstlicher Richtung (STADT VELBERT 1992).

Mikroklimatisch ist das Plangebiet dem Freilandklima zuzuordnen, das sich durch gut ausgeprägte Tagesgänge der Temperatur und Luftfeuchte auszeichnet und aufgrund seiner topografischen Lage auf einer Anhöhe gute Austauschverhältnisse aufweist. Die klimatischen Verhältnisse des angrenzenden Waldes zeichnen sich durch gedämpfte Strahlungs- und Temperaturschwankungen aus und sind als bioklimatisch günstig einzustufen. Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind aufgrund des benachbarten Freiraumes und ihrer guten Durchgrünung als gering belastet einzustufen.

Lufthygienische Vorbelastungen des Plangebietes resultieren aus dem Verkehr auf den angrenzenden Straßen und sind aufgrund der herrschenden guten Austauschverhältnisse als geringfügig einzustufen. Stellen zur Messung der Luftqualität bestehen im näheren Umfeld nicht. Ein Luftreinhalteplan liegt für Velbert nicht vor (LANUV 2014).

2.1.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Kulturgüter vorhanden.

Als sonstige Sachgüter sind insbesondere die Ackerflächen mit den schutzwürdigen Böden als Produktionsfläche der Landwirtschaft zu betrachten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Es ist davon auszugehen, dass der bisherige Umweltzustand des Plangebietes mit einer landwirtschaftlichen Flächennutzung auch langfristig weiter bestehen würde. Änderungen an diesem Zustand sind bei Nichtumsetzung der Planung nicht abzusehen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgut „Menschen“



Baubedingt ergeben sich Belastungen für die Anwohner der Siedlung am Hopscheider Berg durch Lärm- und Schadstoffemissionen infolge des Baustellenverkehrs, die aufgrund ihres temporären Charakters nicht als erhebliche Auswirkung eingestuft werden.

Anlagebedingt unterliegen die neuen Wohngrundstücke den bestehenden Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Nierenhofer Straße (L 427), die durch den 3 m hohen Lärmschutzwall gemindert werden.

Bei Berücksichtigung des geplanten 3 m hohen Lärmschutzwalls an der Nierenhofer Straße wird das Einhalten der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss der unmittelbar an die Nierenhofer Straße angrenzenden Häuser prognostiziert. Für das 2. Obergeschoss bzw. für ausgebaute Dachgeschosse⁷ werden zumindest die Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ eingehalten, so dass gemäß REHM (2014) eine ausreichende Nachruhe auch mit teilweise gekippten Fenstern möglich ist. Die Überschreitung der Orientierungswerte für ein „Reines Wohngebiet“ bei gleichzeitiger Einhaltung der Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ ist aus gutachterlicher Sicht nicht als wesentliche Überschreitung im Sinne des Schallschutzes auszulegen und ist damit als vertretbar zu werten (IB REHM 2014).

Erhebliche Lärmbelastungen für die neuen Wohngebiete, die aus dem Betrieb der Windenergieanlage resultieren, sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Windenergieanlage steht in einer Entfernung von etwa 770 m Entfernung zu den geplanten „Reinen Wohngebieten“. Die Verträglichkeit der Windenergieanlage mit bestehenden Wohnnutzungen wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen; da die betreffenden Siedlungsbereiche näher an der Anlage liegen als die geplanten Wohngebiete sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Nutzungsbedingt ergeben sich durch den zusätzlichen Verkehr durch die neuen Anwohner zusätzliche Lärm- und Schadstoffbelastungen. Aufgrund der geplanten geringen GRZ ist nur eine geringe Anzahl von neuen Wohneinheiten (ca. 22 Stück) möglich. Da die Erschließung von der Wilhelmshöher Straße erfolgen soll, sind die Anwohner in den bestehenden Wohngebieten nur in geringem Maße von dem zusätzlichen Verkehr betroffen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der benachbarte Waldbestand ist durch die Planung nicht betroffen und wird zudem mit einer vorgelagerten Fläche zur Anpflanzung geschützt, Auswirkungen auf die Erholungsfunktion beschränken sich damit auf eine geänderte akustische „Kulisse“ (künftige Gartennutzung) in Randbereichen des Waldstücks. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

2.3.2 Schutzgut „Boden“

Eine potenzielle Gefährdung der anstehenden Böden ergibt sich durch einen möglichen baubedingten Schadstoffeintrag (Treibstoff, Maschinenöl). Dem kann durch entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauphase sowie durch regelmäßige

⁷ Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt.

Wartung der Baumaschinen entgegengewirkt werden. Darüber hinaus können sich im Zuge der Baumaßnahmen Verdichtungen des Untergrundes ergeben; Maßnahmen zur Bodenlockerung nach Abschluss der Baumaßnahme sind vorzusehen. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt, so dass kein baubedingtes Risiko durch einen Aufschluss von Altlasten besteht.

Durch die Überbauung kommt es anlagebedingt zur Versiegelung von ca. 1,6 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Zudem sind durch das Vorhaben Böden mit hoher Funktionserfüllung von dem Vorhaben betroffen; im Rahmen der Eingriffsregelung sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (s. auch ÖKOPLAN 2014).

Im Gegenzug erfolgt durch die Stilllegung eines Teils der Ackerfläche (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) eine Extensivierung der Bodennutzung.

2.3.3 Schutzgut „Wasser“

Oberflächengewässer liegen nicht innerhalb des künftigen Geltungsbereiches und sind damit vom Vorhaben nicht betroffen.

Baubedingt besteht das potenzielle Risiko eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser während der Baumaßnahmen. Durch sachgemäßen Umgang und regelmäßige Wartungsintervalle der Baumaschinen kann das baubedingte temporäre Risiko des Schadstoffeintrages in das Grundwasser verringert werden.

Anlagebedingt führt die geplante Versiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Dem kann durch die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser vor Ort entgegen gewirkt werden, so dass sich keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

Nutzungsbedingte Auswirkungen bestehen nicht.

2.3.4 Schutzgut „Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt“

Pflanzen/ Biototypen

Im Zuge des Baubetriebes besteht die Möglichkeit der nachhaltigen Schädigung von einzelnen Gehölzen am Waldrand. Unter Beachtung der gängigen Regelwerke ist diese Gefährdung entsprechend zu minimieren.

Anlagebedingt ergibt sich der Verlust einer ökologisch geringwertigen Ackerfläche sowie in geringem Umfang auch von Saumstrukturen und Gehölzen; erhebliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht. Gleichwohl ist der Verlust der Ackerfläche im Sinne der Eingriffsregelung entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen (s. Landschaftsökologischer Fachbeitrag - ÖKOPLAN 2015).

Nutzungsbedingte Auswirkungen bestehen vor allem in Form von Störwirkungen auf angrenzende Lebensräume (s. u. „Tiere/ planungsrelevante Arten“).

Tiere/ planungsrelevante Arten

Bau- und nutzungsbedingt entstehen optische und akustische Störwirkungen, die sich auf angrenzende Lebensräume auswirken können. Gemäß artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung stehen im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung, so dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Populationen ergeben.

Bereits im Zuge der Baufeldräumung gehen im Bereich des geplanten Wohngebietes (WA 1) in geringem Umfang Gehölzbestände mit geringem bis mittlerem Baumholz verloren. Horst- oder Höhlenbäume wurden in diesem Bereich nicht festgestellt, doch ist davon auszugehen, dass die Bestände als Brutstandorte von ubiquitären und weitgehend störungsunempfindlichen Arten dienen; dementsprechend ist eine Fällung der Gehölze außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) vorzunehmen. Anlagebedingt ergibt sich der Verlust einer ökologisch geringwertigen Ackerfläche, die potenziell für einige planungsrelevante und weitere Arten als Nahrungshabitat dienen könnte; im Umfeld stehen jedoch genügend Nahrungshabitate zum Ausweichen zur Verfügung (s. Ökologische Ersteinschätzung - ÖKOPLAN 2014).

Biologische Vielfalt

Bau- und nutzungsbedingt entstehen optische und akustische Störwirkungen, die für diesbezüglich empfindliche Tierarten ein Scheuch- und Meideverhalten auslösen können. Im Umfeld des Vorhabens stehen potenzielle Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung, so dass insgesamt nicht von einer Verringerung der biologischen Vielfalt auszugehen ist.

Anlagebedingt ist davon auszugehen, dass sich durch die Bepflanzung in den jeweiligen Hausgärten die biologische Vielfalt gegenüber dem Ausgangszustand (Acker) eher erhöht, auch wenn in Gärten erfahrungsgemäß nur in geringem Maße einheimische Arten angepflanzt werden. Dennoch werden die Gartenflächen – auch aufgrund ihrer großzügigen Dimensionierung – Lebensraum für ein ubiquitäres und bzgl. Störungen weitgehend unempfindliches Artenspektrum bieten. Die versiegelten Flächen hingegen verlieren jede Bedeutung für die biologische Vielfalt.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im Bereich der geplanten Obstwiese und des Waldrandes eine Erhöhung der biologischen Vielfalt gegenüber der landwirtschaftlichen Monokultur des Ausgangszustandes zu verzeichnen sein wird. Die Obstgehölze bieten sowohl im Frühjahr (Blütenangebot) als auch im Spätsommer / Herbst (Früchte) ein gutes Nahrungsangebot für unterschiedliche Tiergruppen.

2.3.5 Schutzgut „Landschaft / Landschaftsbild“

Baubedingt kommt es durch den Baustellenbetrieb temporär zu visuellen und akustischen Beeinträchtigungen sowie ggf. zu geringen Schadstoffemissionen durch Baumaschinen. Da es sich nicht um dauerhafte Auswirkungen handelt, sind sie als nicht erheblich einzustufen.

Mit der geplanten Ausdehnung der Bebauung auf die nördlichen Hangbereiche des Vossnackens bzw. Hopscheider Bergs wird sich anlagebedingt die anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes verstärken. Die geplanten Maßnahmen (Anlage einer Obstwiese/ landschaftsgerechte Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalles mit einheimischen Gehölzen) verbessern die Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft und gewährleisten zudem ein gewisses Maß an Sichtverschattung, so dass zum gegenwärtigen Planungsstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.



Abb. 6: Blick auf das Plangebiet von Norden her (Stadtgrenze Hattingen/ Essen); Gemeindezentrum Hopscheider Berg direkt hinter dem Masten der Windenergieanlage, Wald am Horizont liegt innerhalb des Plangebiet

2.3.6 Schutzgut „Klima / Lufthygiene“

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich temporär lufthygienische Belastungen infolge des Baubetriebes, die aufgrund ihres temporären Charakters als geringe negative Auswirkung eingestuft werden.

Anlagebedingt sind Versiegelungen in einer Größenordnung von rund 1,6 ha geplant. Aufgrund der Tatsache, dass sich diese auf die Ackerfläche beschränken und keine klimatisch wirksamen Gehölzbestände betroffen sind, sind die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

Durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr ergeben sich nutzungsbedingt zusätzliche Schadstoffbelastungen. Ein Gutachten zur Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Schadstoffbelastung liegt nicht vor. Aufgrund der Größe der Plangebietes und der geplanten Verkehrsführung (Ringstraße) sind jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Infolge der Planung geht landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren; eine extensive Nutzung von Wiesenfläche ist in einem Teil des B-Plan-Gebietes möglich. Bei einem Anteil von etwa 1.900 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche am gesamten Stadtgebiet ist nicht von erheblichen Auswirkungen durch den Verlust auszugehen (STADT VELBERT 2009).

2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Betrachtet werden bei den Wechselwirkungen die funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern sowie innerhalb von Schutzgütern. So können sich z. B. die Auswirkungen in ihrer Wirkung addieren oder u. U. auch zu einer Verminderung der Wirkungen führen.

Da der Mensch nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Ökosysteme integriert ist, nimmt er als Schutzgut eine Sonderrolle ein. Wechselwirkungen, die durch den vielfältigen Einfluss des Menschen auf Natur und Landschaft verursacht werden, finden vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen Berücksichtigung.

Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ durch Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen (Bodenfunktionen / Grundwasserneubildung) und Schadstoffeintrag. Zudem bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Menschen“ und „Landschaft / Landschaftsbild“ bzgl. visueller Beeinträchtigungen, die einerseits zu negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und andererseits zur Beeinträchtigung der Erholungs- und Wohnqualität führen können.

Spezielle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer veränderten Wertung führen, lassen sich im vorliegenden Fall nicht erkennen.

Tab. 5: Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgüter, Funktionen	Umweltauswirkungen	Wirkung	Erhbl.-keit
Boden			
Boden	<u>baubedingt</u> potenzieller Schadstoffeintrag in den Boden durch Baumaschinen, Vorbeugung durch regelmäßige und fachgerechte Wartung der Maschinen kein baubedingtes Risiko zum Aufschluss von Altlasten	(-)	○
	<u>anlagebedingt</u> Verlust bzw. Beeinträchtigung der vorhandenen Bodenfunktionen im Bereich der versiegelten (Fundamente, Straßen- und Wegeflächen) im Bereich von Böden mit teils hoher Funktionserfüllung in einer Größenordnung von etwa 1,5 ha, (im Gegenzug Stilllegung eines Teils der Ackerfläche - s.u.)	(-)	○
	<u>nutzungsbedingt</u> teilweise Stilllegung der Ackerfläche und Umwandlung in Grünland, künftiger Verzicht auf Bodenbearbeitung und Düngung	(+)	○
Gesamtbewertung „Boden“	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten		○
Wasser			
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind nicht betroffen	○	○
Grundwasser	<u>baubedingt</u> potenzieller Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Baumaschinen, Vorbeugung durch regelmäßige und fachgerechte Wartung der Maschinen	(-)	○
	<u>anlagebedingt</u> Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung; im Gegenzug Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers vor Ort	(-)	○
	<u>nutzungsbedingt</u> keine Auswirkungen zu erwarten		○
Gesamtbewertung „Wasser“	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten		○
Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt			
Pflanzen / Biotoptypen	<u>baubedingt</u> Gefährdung der nachhaltigen Schädigung von einzelnen Gehölzen am Waldrand durch Baustellenbetrieb, bei Einhaltung und Umsetzung der maßgeblichen Regelwerke keine erheblichen Auswirkungen	(-)	○
	<u>anlagebedingt</u> Verlust von ökologisch geringwertiger Ackerfläche sowie in geringem Umfang auch Gehölz- und Saumstrukturen, entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden umgesetzt	(-)	○
	<u>nutzungsbedingt</u> es ergeben sich keine Auswirkungen		○

Tab. 5: Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgüter, Funktionen	Umweltauswirkungen	Wirkung	Erhbl.-keit
Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt (Forts.)			
Tiere/ planungsrelevante Arten	<u>bau- und nutzungsbedingt</u> optische und akustische Störwirkungen auf angrenzende Lebensräume durch den Baustellenbetrieb bzw. Wohnnutzung, Ausweichen auf andere Lebensräume möglich	(-)	○
	<u>anlagebedingt</u> Verlust von ökologisch geringwertiger Ackerfläche, in unterschiedlichem Maße potenzielles Nahrungshabitat von planungsrelevanten Arten Mäusebussard, Waldohreule (und Grünspecht) ⁸ ; Ausweichen möglich Verlust von Gehölzbeständen in geringem Umfang mit potenzieller Quartiersfunktion oder Brutstandorten; bei Fällung im Winterhalbjahr und Anbringung von Ersatzquartieren bzw. Nistkästen im angrenzenden Waldbestand vor der Fällung keine erheblichen Auswirkungen	(-)	○
Biologische Vielfalt	<u>bau- und nutzungsbedingt</u> optische und akustische Störwirkungen auf angrenzende Lebensräume durch den Baustellenbetrieb bzw. Wohnnutzung, Ausweichen auf andere Lebensräume möglich	(-)	○
	<u>anlagebedingt</u> Verlust der versiegelten Flächen als Lebensraum im Bereich der Gärten und Maßnahmenflächen Erhöhung der biologischen Vielfalt gegenüber dem Ausgangszustand	(o)	○
Gesamtbewertung „Pflanzen/ Tiere/ biologische Vielfalt“	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten		○
Landschaft / Landschaftsbild			
Landschaftsbild	<u>baubedingt</u> temporäre visuelle Belastungen des Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb	(-)	○
	<u>anlagebedingt</u> Anlage eines Wohngebietes auf einer weithin einsehbaren Fläche, Einbindung durch landschaftsgerecht bepflanzten Lärmschutzwall und Anlage einer Obstwiese	(-)	○
	<u>nutzungsbedingt</u> keine Auswirkungen		○
Gesamtbewertung „Landschaft/ Landschaftsbild“	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten		○

⁸ Gemäß LANUV (o.J.) gilt der Grünspecht aufgrund seiner positiven Bestandsentwicklung derzeit nicht mehr als planungsrelevante Art.

Tab. 5: Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgüter, Funktionen	Umweltauswirkungen	Wirkung	Erheblichkeit
Klima/ Lufthygiene			
	<u>baubedingt</u> geringfügige zusätzliche und temporäre Schadstoffbelastungen durch Baustellenverkehr	(-)	○
	<u>anlagebedingt</u> Überbauung von etwa 1,5 ha weithin sichtbarer und optisch bereits vorbelasteter Freifläche auf einem Höhenrücken; Maßnahmen zur Eingrünung und Sichtverschattung sind vorgesehen	(-)	○
	<u>nutzungsbedingt</u> keine Auswirkungen		○
Gesamtbewertung „Klima/ Lufthygiene“	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten		○
Kultur- und Sachgüter			
Kulturgüter	Kulturgüter sind nicht betroffen		○
Sachgüter	<u>Bau-, anlage-, nutzungsbedingt</u> Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche, extensive Bewirtschaftung in Teilen des Geltungsbereiches weiter möglich	(-)	○
Gesamtbewertung „Kultur- und Sachgüter“	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten		○

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

3.1 Vermeidung und Verminderung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Umsetzung seiner Festsetzungen führt zu baubedingten Beeinträchtigungen, die durch nachfolgend formulierte, allgemeine Maßnahmen gemindert bzw. vermieden werden können:

- Verwendung schadstoffarmer Baumaschinen.
- fachgerechte und regelmäßige Wartung der eingesetzten Baumaschinen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser,
- Schutz und Abstand von zu erhaltenden Gehölzen gemäß den einschlägigen Regelwerken (DIN 18920, RAS LP4, ZTV-Baumpflege),
- unverzügliche Wiederherstellung der temporär in Anspruch genommenen Lagerflächen, Lockerung verdichteter Bereiche
- Durchgrünung des Baugebietes zur Erhöhung der Verdunstungsrate und zur Staubfilterung, Begrünung von Garagendächern,
- Verkehrsberuhigung für die innere Erschließung des Baugebietes,
- getrennte sachgemäße Lagerung des Oberbodens zur weiteren Verwendung, Beachtung der Bearbeitungsgrenzen nach DIN 18915 beim Bodenabtrag.

3.2 Minderungsmaßnahme

Zur verbesserten Einbindung der Wohngrundstücke ist gemäß den Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Eingrünung der Gärten mit einer fast vollständig umlaufenden Hecke vorzunehmen. Die Strukturen sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

3.3 Maßnahmen des Artenschutzes

Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Sollte diese nicht möglich sein, sind die Flächen und insbesondere die Gehölzbestände direkt vor Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten auf (Brut-)Vorkommen zu überprüfen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen.

3.4 Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der unten kurz beschriebenen Maßnahmen ergibt sich durch das Vorhaben kein Kompensationsdefizit, sondern eine Überkompensation in Höhe von 60.201 Wertpunkten. Hinsichtlich einer detaillierten Beschreibung der Maßnahmen und der Bilanzierung sei an dieser Stelle auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen (ÖKOPLAN 2015).

3.4.1 Anlage einer Obstwiese innerhalb des B-Plan-Gebietes

Die Anlage einer Obstwiese innerhalb des Plangebietes dient der Biotopwertsteigerung bzw. der Aufwertung des Lebensraumes, der Aufwertung des Landschaftsbildes sowie

der Eingrünung des Neubaugebietes. Darüber hinaus wird über die Stilllegung der Ackerfläche bzw. über die angestrebte Extensivierung der Nutzung eine wesentliche Verbesserung für die anstehenden Böden erzielt.



Abb. 7: Lage der geplanten Obstwiese innerhalb des Plangebietes

3.4.2 Anlage eines Waldrandes innerhalb des B-Plan-Gebietes

Ziel der Maßnahme ist die Aufwertung des angrenzenden Laubwaldes durch die Entwicklung eines strukturreichen Übergangsbereiches als Nahrungs- und Brutraum für gehölzrandbewohnende Arten. Zudem dient die Maßnahme der Belebung des Landschaftsbildes und der Eingrünung des Neubaugebietes. Darüber hinaus fungiert sie als „Pufferzone“ zwischen Wohnbebauung und Waldbestand.



Abb. 8: Lage des geplanten Waldrandes innerhalb des Plangebietes

3.5 Gestaltungsmaßnahme

Der Lärmschutzwall innerhalb des Plangebietes ist mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Maßnahme dient der landschaftsgerechten Einbindung des Walls und der zumindest partiellen Sichtverschattung des Neubaugebietes.

4 Sonstige Angaben

4.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Während des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Planungsalternativen für das Plangebiet geprüft. Es wurden differenzierte Planvarianten entwickelt und unterschiedliche Erschließungsalternativen, neben der jetzigen Anbindung über die Wilhelmshöher Straße auch eine Erschließung über die Nierenhofer Straße und eine Anbindung an den Hopscheider Weg, geprüft.

Zudem wurde die Anlage einer zentralen Versickerungsanlage am westlichen Rand des Plangebietes geprüft. Diese Variante wurde aus Kostengründen verworfen. Die nun beabsichtigte dezentrale Versickerung auf den privaten Grundstücken und auf kleineren Versickerungsflächen innerhalb des Plangebietes setzt die Vorgaben des § 51a LWG NRW optimal um und stellt zudem eine verträglichere Lösung für die Einbindung in das Siedlungs- und Landschaftsbild dar.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als Ackerfläche genutzt werden.

4.2 Beschreibung der verwendeten Verfahren und eventueller Probleme bei Erstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten für die Erstellung des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

4.3 Geplante Maßnahmen des Monitorings

Die Überwachung der Schutzgüter und die Abwendung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung des Planvorhabens obliegen der Stadt Velbert. Im Rahmen ihrer Planungshoheit wird die Gemeinde über Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren des Umweltmonitorings im Rahmen der Genehmigungsverfahren entscheiden, sofern dies erforderlich wird.

5 Zusammenfassung

Die Stadt Velbert plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243 „Wilhelmshöher Straße“. Ziel der Planung ist Ausweisung von Bauland für Einfamilienhäuser mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Dem Ziel entsprechend werden „Reine Wohngebiete“ (WR1-3) mit einer GRZ von 0,2; festgesetzt.

Die einzelnen Festsetzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

Tab. 6: Festsetzungen und Flächengrößen des B-Plans Nr. 243

Festsetzungen	Flächengröße
Reines Wohngebiet (WR1-3)	26.406
Straßenverkehrsfläche inkl. Fußweg (versiegelt)	3.730
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft „Entwicklungsziel Obstwiese“	13.203
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft „Entwicklungsziel Waldrand“	4.370
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzges. (Lärmschutzwall)	2.266
Flächen für die Wasserwirtschaft (Versickerung)	993
Summe	50.968

Im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft sind keine besonderen Funktionen durch die Planung betroffen und keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die anstehenden Böden dagegen weisen teilweise eine hohe Funktionserfüllung auf, so dass sie als schutzwürdig einzustufen sind. Der Anteil der betroffenen Böden ist jedoch als gering einzustufen, erhebliche Auswirkungen sind durch den kleinräumigen Verlust nicht zu erwarten. Zudem werden im Rahmen der Kompensation Maßnahmen zum Schutz des Bodens umgesetzt (Stilllegung von Ackerflächen).

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft ergeben sich ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen; die im Sinne der Eingriffsregelung erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des B-Plan-Gebietes mehr als ausgeglichen (s. Kap. 3.3 – Anlage einer Obstwiese und eines Waldrandes). Gemäß der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgenommenen Bilanzierung verbleibt ein Überschuss an 60.201 Wertpunkten.

Bezüglich der Betroffenheit von planungsrelevanten Arten wurde im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens eine ökologische Ersteinschätzung vorgenommen; planungsrelevante Arten sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde am 21.03.2006 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.04.2006. Im weiteren Planverfahren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angepasst (vgl. Kapitel 2), sodass parallel zum Offenlagebeschluss ein Beschluss zur Anpassung des Geltungsbereichs erforderlich ist.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Im Jahr 2007 wurde eine frühzeitige Trägerbeteiligung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte auf Grundlage einer mittlerweile verworfenen Planvariante und wurde daher erneut durchgeführt. Allen Trägern öffentlicher Belange wurde erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden online bzw. mit Schreiben am 19.04.2013 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgrund Änderungen in der Plankonzeption erneut aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 24.05.2013 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 29.02.2016 vom 08.03.2016 bis zum 07.04.2016. Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 02.03.2016 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 07.04.2016 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Amprion		
(2)		15.03.2016	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)		17.05.2013
(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)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung		
(2)		17.03.2016	
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	24.04.2013	
(2)			
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D´dorf.		
(2)		10.03.2016	
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenchaftsmanagement		
(2)		02.03.2016	
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH		
(2)			
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'al		
(2)			
(1)	Eisenbahn Bundesamt – AS Essen -	22.04.2013	
(2)			
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat		
(2)			
(1)	Essener Verkehrs -AG		
(2)			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt		
(2)			
(1)	Finanzamt Velbert		
(2)			
(1)	Gelsenwasser AG (für V.-Langenberg)		
(2)		10.03.2016	
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	23.05.2013	
(2)		16.03.2016	
(1)	Industrie- und Handelskammer		
(2)			
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		24.05.2013
(2)		05.04.2016	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -		22.05.2013
(2)		05.04.2016	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land		22.05.2013
(2)		29.03.2016	

(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement		
(2)			
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar		24.05.2013
(2)			
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rhein- land -		
(2)			
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	Neuapostolische Kirche NRW		
(2)			
(1)	PLEdoc GmbH	22.04.2013	
(2)		03.03.2016	
(1)	Regionalverband Ruhr		
(2)			
(1)	Rheinbahn		
(2)			
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.		
(2)			
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG		
(2)			
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -		
(2)			
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen		
(2)			
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz		
(2)			
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz		
(2)			
(1)	RWW (Rheinisch-Westfälische Wasserwerksge- sellschaft mbH)	24.04.2013	
(2)		08.03.2016	
(1)	Spar- und Bauverein eG		
(2)			
(1)	Stadt Essen		
(2)			
(1)	Stadt Hattingen	29.04.2013	
(2)			
(1)	Stadt Heiligenhaus	25.04.2013	
(2)			
(1)	Stadt Wuppertal	02.05.2013	
(2)		15.03.2016	
(1)	Stadt Wülfrath		
(2)			
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West)		
(2)			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		16.05.2013
(2)			

(1)	Thyssengas GmbH	22.04.2013	
(2)			
(1)	Unitymedia NRW GmbH	23.04.2013	
(2)		08.03.2016	
(1)	Versatel West Deutschland GmbH		
(2)			
(1)	WDR Köln AöR		
(2)			
(1)	Wehrbereichsverwaltung West	30.04.2013	
(2)			
(1)	Westnetz GmbH Dortmund		
(2)		02.03.2016	
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert		
(2)			
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	06.05.2013	
(2)		09.03.2016	

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Umgang mit den abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Im Rahmen der Offenlage wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	<p>17.05.2013 <i>Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie</i></p> <p>In der Stellungnahme wird dargelegt, dass das Plangebiet über dem Erlaubnisfeld „Ruhr“ liegt, für das eine Erlaubnis zugunsten der Wintershall Holding GmbH und der 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 zu Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes verstanden. Diese 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.</p> <p>Es wird zudem angemerkt, dass das Plangebiet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Johanna“ und über dem auf Steinkohle und Bleierz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Carl“ befindet. Die letzten Eigentümerinnen der Bergwerksfelder „Johanna“ und „Carl“ sind nicht mehr erreichbar. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Plangebiet kein einwirkungsrelevanter Bergbau 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 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>24.05.2013 <i>Kreisverwaltung Mettmann</i> <u>Untere Wasserbehörde</u> Die Möglichkeiten zur geplanten Regenwasserversickerung sind in Vorgesprächen mit der Unteren Wasserbehörde Mettmann erörtert worden. Für die gewählte Variante ist bei der UWB rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn die Verträglichkeit der Windkraftanlage an der Kupferdreher Straße mit dem heranrückenden reinen Wohngebiet in Bezug auf die Lärmimmissionen durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird. Weitere immissionsschutzrechtliche Informationen, welche für den Abwägungsprozess von Bedeutung wären, liegen zurzeit nicht vor.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u> <u>Allgemeiner Bodenschutz</u> Im Rahmen der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes werden zwei Bebauungsvarianten vorgestellt. Gemäß der Bodenfunktionskarte (Karte der schutzwürdigen Böden) des Kreises Mettmann sind bei beiden Varianten Böden mit hoher Bodenfunktionserfüllung betroffen. Hohe Funktionserfüllung ist ausgewiesen für die Bodenteilfunktionen „Wasserhaushalt“ (Anlage 1) „Stoffhaushalt“ (Anlage 2) sowie „Bodenfruchtbarkeit“ (Anlage 3). Diese sind in einem Bodenvorranggebiet zusammengefasst (Anlage 4) Böden in diesen Bodenvorranggebieten erfüllen die Bodenteilfunktionen in besonderem Maße und sind zu schützen. Aus der Bodenkarte auf Grundlage der Bodenschätzung geht hervor, dass die hier beanspruchten ertragreichen Böden mittlere Bodenwerte/ Ackerzahlen (58/52) aufweisen. Aus landwirtschaftlicher Sicht haben die o.g. Böden eine gute Leistungsfähigkeit, sie sind als Vorrangflächen für die Landwirtschaft zu betrachten und dementsprechend zu schützen. Aufgrund ihrer bodenphysikalischer Kennwerte und Wasserverhältnisse sind sie gemäß des Vorsorgegrundsatzes des § 1 LBodSchG zu schützen, d.h. zu erhalten und nicht mit Nutzungen zu überplanen, die diese Funktionen beeinträchtigen oder zerstören können. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Umsetzung der Planung Bedenken. Folgende bodenschutzrechtliche Hinweise sind zu beachten: Die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im noch zu erstellenden Umweltbericht zu berücksichtigen, zu bewerten und gegebenenfalls bodenbezogene Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzuschlagen und umzusetzen.</p> <p><u>Altlasten</u> 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> In o.g. Plangebiet ist vorgesehen, entlang der Nierenhofer Straße auf der zur Zeit bestehenden Ackerfläche neue Wohnbauflächen für ca. 25 Einfamilienhäuser zu entwickeln. Eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Rehm wurde mit Datum vom 21.01.2013 durchgeführt und liegt im Entwurfsstadium vor. Demnach liegen im Plangebiet bei den vom Gutachter zugrunde gelegten Verkehrszahlen auf der Nierenhofer Straße und der Wilhelmshöher Straße Beurteilungspegel von bis zu 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts entlang der Nierenhofer Straße vor. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 180051, Teil 1 wären demnach, unter der Annahme des Gutachters, dass die Neubebauung als WA-Gebiet ausgewiesen würde, um bis zu 10 dB (A) tags und nachts überschrit-</p>
---------------	---

	<p>ten.</p> <p>Laut den Hinweisen zur Planung wird entlang der Nierenhofer Straße die Errichtung eines 2m hohen Lärmschutzwalls geplant. Entsprechend den Berechnungen des Gutachters wird der Lärm dadurch soweit reduziert, dass im Erdgeschoss bzw. den Freibereichen mit max. Beurteilungspegeln von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zu rechnen ist. In den 1. Obergeschossen (dies entspricht einem ausgebauten Dachgeschoss) werden Beurteilungspegel bis zu 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts ermittelt.</p> <p>Unter Punkt 9 „Immissionen“ sind im 4. Absatz die Beurteilungspegel (mit 2 m hohem Wall) für das Erdgeschoss aufgeführt. Da aber, wie zuvor genannt, bei eingeschossiger Bebauung im Plangebiet auch ausgebauten Dachgeschosse vorhanden sein können, müssten hier die Beurteilungspegel für das 1. OG aufgeführt werden. Dies sollte daher korrigiert werden.</p> <p>Weiterhin sollen die vom Gutachter ermittelten Mindestabstände zwischen Nierenhofer Straße bzw. dem Kreuzungsbereich zu den geplanten Wohngebäuden eingehalten werden, sodass zusätzlich zu dem Lärmschutzwall keine weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.</p> <p>In Bezug auf die im weiteren Verfahren noch zu treffende zeichnerische und textliche Festsetzung des Lärmschutzwalles wird empfohlen auch die konkrete Höhe des Walls festzusetzen. Für den theoretischen Fall, dass die Wohngebäude vor der Errichtung des Lärmschutzwalls bezogen würden, wären an die Bebauung höhere Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen. Es wird daher empfohlen, im Plan eine Festsetzung zu treffen, dass der Lärmschutzwall vor Bezug der Wohngebäude vorhanden sein muss.</p> <p><u>Untere Landschaftsbehörde</u> <u>Landschaftsplan</u> Das Vorhaben liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und im Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden nicht überplant. Dem Bebauungsvorschlag II wird der Vorzug gegeben, da er dem Beschluss des Kreisausschusses entspricht.</p> <p><u>Eingriffsregelung/ Umweltprüfung</u> Da der in Bearbeitung befindliche Umweltbericht sowie der landschaftspflegerische Begleitplan noch nicht vorliegen, kann dazu auch noch keine fachtechnische Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p><u>Artenschutz</u> Im Rahmen der Aufstellung des FNP wurde eine artenschutzrechtliche <u>Ersteinschätzung</u> erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass „bei keiner der betrachteten Fledermaus-, Vogel-, Reptilien- oder Amphibienarten eine eindeutig erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert werden kann“. Anregung: Diese Aussage sollte im Rahmen des Umweltberichtes noch einmal überprüft und gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Artenschutz als eigenständige Vorschrift neben der Eingriffsregelung steht und keinem baurechtlichen Abwägungsvorbehalt gem. § 1 (7) BauGB unterliegt, sondern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Planrealisierung zu beachten ist, um die Rechtssicherheit der Planung im weiteren Verlauf des Verfahrens sicherzustellen.</p>
Abwägung / Prüfung	<p><u>Untere Wasserbehörde</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Die bestehende Windkraftanlage (Gesamthöhe 140 m) an der Kupferdreher Straße steht in einem Abstand von ca. 775 m zur Plangebietsgrenze und ca. 800 m zur geplanten Wohnbebauung. Innerhalb dieser Abstandsfläche stehen Hofstellen und weitere Wohngebäude (planungsrechtliche gesichertes allgemeines Wohngebiet) mit geringerem Abstand. Die Verträglichkeit der Windkraftanlage zu diesen Wohngebäuden wurde im Genehmigungsverfahren nachgewiesen. Immissionsbelastungen auf das weiter entfernt liegende neue Wohngebiet sind daher</p>

nicht zu erwarten.

Bei der 2. Änderung zum FNP 2020 der Stadt Velbert wurden zudem im Rahmen der Standortsuche für mögliche Konzentrationszonen für Windkraftanlagen (bei einer Gesamthöhe von 150 m) für die im FNP dargestellten Wohnbauflächen bei denen gem. TA Lärm niedrigere Immissionsrichtwerte als für Hofstellen oder sonstige Wohngebäude im Außenbereich gelten, generelle Lärmschutzabstände von 500 m berücksichtigt. Bei Einhaltung dieser Mindestabstände wurde im Gutachten davon ausgegangen, dass die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die Erstellung eines Gutachtens zum Nachweis der Verträglichkeit der bestehenden Windkraftanlage mit dem neuen Wohngebiet wird aus den dargelegten Gründen nicht für notwendig erachtet.

Untere Bodenschutzbehörde

Allgemeiner Bodenschutz

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wurde die in Teilbereichen des Plangebietes vorkommenden Böden mit hoher Bodenfunktionserfüllung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans berücksichtigt. Die in der Bodenfunktionskarte dargestellten Bereiche mit hoher Funktionserfüllung wurden in der Bilanzierung (Gegenüberstellung des Vor- und Nacheingriffszustands) berücksichtigt, indem eine höhere Wertigkeit im Ist-Zustand angesetzt wurde.

Im Bebauungsplanentwurf wurden zudem folgende Hinweise zum Thema Bodenschutz aufgenommen:

1. Schadstoffeinträge durch Treib- oder Schmierstoffe von Baufahrzeugen soll während der Baumaßnahmen durch entsprechende Schutzmaßnahmen entgegengewirkt werden.
2. Um Bodenverdichtungen zu vermeiden ist das Befahren zukünftiger Versickerungs- und Vegetationsflächen mit schweren Baufahrzeugen zu vermeiden. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915.

Altlasten

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Kreisgesundheitsamt

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Rehm wurde im Bebauungsplanverfahren aktualisiert und auf die neue Planvariante angepasst. Der gutachterlichen Empfehlung entlang der Nierenhofer Straße einen 3 m hohen Lärmschutzwall auf einer Länge von 225 m zu errichten wird durch die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf gefolgt. Durch diese aktive Schallschutzmaßnahme wird sichergestellt, dass im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss die schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete eingehalten werden. Zudem werden durch den Schallschutzwall auch die der Erholung dienenden Freiflächen geschützt. Ein Mindestabstand von 20 m der Baugrenzen zur Straßenmitte der Nierenhofer Straße wird im Bebauungsplanentwurf eingehalten. Durch eine bedingte Festsetzung, dass die Wohnnutzung bis zur vollständigen Errichtung des Lärmschutzwalles unzulässig ist wird sichergestellt, dass die Wohngebäude nicht vor Errichtung des Schallschutzes bezogen werden.

Untere Landschaftsbehörde

Landschaftsplan

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der konzeptionellen Überarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung wurde der Beschluss des Kreis Ausschusses berücksichtigt.

Eingriffsregelung/ Umweltprüfung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Artenschutz

	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Aussagen zum Artenschutz wurden im Rahmen des Umweltberichtes überprüft.
Ergebnis	<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Thematik im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und im Umweltbericht behandelt wird.</p> <p><u>Kreisgesundheitsamt</u> Der Stellungnahme wurde durch die Festsetzungen zum aktiven Schallschutz im Bebauungsplanentwurf gefolgt.</p>
Lfd. Nummer	3
Stellungnahme	<p>22.05.2013 <i>Landesbetrieb Straßen NRW</i></p> <p>Von den Planungen sind die Belange der Landesstraße 427 im Abschnitt 29 betroffen, die dort als freie Strecke festgesetzt ist.</p> <p>Unter Beachtung folgender Bedingungen und Hinweise bestehen gegen die Planungen keine Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließung der Fläche erfolgt vollständig über das nachgeordnete Straßennetz. • Der Knotenpunkt L 427/ Wilhelmshöher Straße ist lt. Verkehrsgutachten auch für den erwarteten Mehrverkehr im vorhandenen Ausbauzustand ausreichend leistungsfähig. • Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan darzustellen. Sie sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80cm dauerhaft freizuhalten. Dies ist auch bei der Errichtung des Lärmschutzwalles und der geplanten Befestigung zu berücksichtigen. • Für die Errichtung und Unterhaltung des Lärmschutzwalles darf Landeseigentum nicht in Anspruch genommen werden. Dieser dient zusätzlich als lückenlose und dauerhafte Einfriedung des Gebietes zur L 427. • Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für die Hochbauten wird auf das Problem der Lärm-Reflexion hingewiesen. • Vom Straßeneigentum der L 427 dürfen keine Arbeiten an der Baumaßnahme ausgeführt werden. Das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen, Bauteilen, Boden- und Aushubmassen oder sonstiger Materialien auf Straßeneigentum ist nicht zulässig. • Dem Straßengrundstück darf weder unmittelbar noch mittelbar Oberflächenwasser zugeführt werden. • Ehemalige landwirtschaftliche Zufahrten entlang des BPlan-Gebietes sind vor Baubeginn ersatzlos zu beseitigen und die Flächen auf Straßeneigentum zu rekultivieren. • Die Unterhaltung des geplanten Gehweges entlang der Wilhelmshöher Straße obliegt auch im Radienbereich zu L 427 sowie bis zur Bushaltestelle an der L 427 der Stadt Velbert.
Abwägung / Prüfung	<p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wilhelmshöher Straße, zudem wird das Plangebiet fußläufig an den Hopscheider Weg angebunden. Eine unmittelbare Anbindung an die Landesstraße besteht nicht.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Nierenhofer Straße (L 427)/ Wilhelmshöher Straße unter Berücksichtigung der erwarteten Mehrverkehre wurde im Verkehrsgutachten nachgewiesen. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Neuverkehre im bestehenden Verkehrsnetz leistungsfähig abgewickelt werden können. Beide betrachteten Knotenpunkte haben im Prognosefall eine sehr gute Leistungsfähigkeit. Der im Gutachten betrachtete Prognosefall stellt ein Worst-case-szenario mit 25 Häusern und je zwei Wohneinheiten dar und ist daher hinreichend belastbar.</p> <p>Die Sichtdreiecke im Knotenpunkt L 427/ Wilhelmshöher Straße werden freigehalten. Dies ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.</p> <p>Die weiteren Hinweise von Straßen NRW können planungsrechtlich nicht geregelt werden. Diese werden zur Kenntnis genommen und an den Bauträger sowie die für den Unterhalt zuständigen Stellen weitergeleitet.</p>

Ergebnis	Den Anregungen und Bedenken wird gefolgt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Lfd. Nummer	4
Stellungnahme	22.05.2013 <i>Landesbetrieb Wald und Holz NRW</i> Gegen das Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Wald ist nicht direkt betroffen. Der Abstand zwischen dem südlich angrenzenden Wald und der geplanten Baugrenze ist zu gering. Zur Verringerung von Gefährdungen durch umstürzende Bäume oder Waldbrand müsste ein Abstand von mindestens 25m zwischen Wald und Bebauung hergestellt werden.
Abwägung / Prüfung	Der Bebauungsplanentwurf sieht im südlichen Bereich überwiegend einen ausreichenden Abstand zwischen bestehendem Wald und Wohnbebauung vor (mindestens 40 m). Zwischen dem im Bebauungsplan festgesetzten Waldmantel und den Baugrenzen ist ein Abstand von 10 m sichergestellt. Lediglich ein Grundstück im Osten des Neubaugebietes, südlich des Erschließungsstichs weist zwischen Grundstücksgrenze und bestehendem Wald auf dem Flurstück 1554 einen geringeren Abstand auf. Die festgesetzte Baugrenze liegt jedoch an nächster Stelle in ca. 20 m Entfernung zum Wald.
Ergebnis	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass durch die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen ein ausreichender Abstand zum Waldrand gewährleistet ist.
Lfd. Nummer	5
Stellungnahme	16.05.2013 <i>Stadtwerke Velbert</i> Für die Versorgung der zukünftigen Anlieger mit Strom und Gas sind folgende, im Einzelnen beschriebenen Maßnahmen durchzuführen: Um das Baugebiet mit elektrischer Energie zu versorgen, benötigen wir eine Transformatorenstation. Als möglichen Stellplatz haben wir den Rand des in den Vorschlägen mit Bolzplatz gekennzeichneten Grundstücks ausgewählt. Die Station sollte hier an der Grenze zum Hopscheider Weg stehen, um die Instandhaltung und Begehung von dort aus zu ermöglichen. Wir gehen davon aus, dass es sich um ein städtisches Grundstück handelt. Benötigt würde eine Fläche von 3x5 m. Von der Straße am Hopscheider Weg und dem Standort der neuen Transformatorenstation bis zu den Anliegerstraßen im Baugebiet muss uns eine Versorgungs-trasse mit einem Schutzstreifen von 3,0 m zur Verfügung gestellt werden. Die Versorgungs-trasse haben wir am Rande des Bolzplatzes vorgesehen. Sollte eine andere Versorgungs-trasse z.B. in Form eines Fußverbindungs-weges zum Tragen kommen ist dieses mit uns abzustimmen. Bei beiden Varianten der Erschließung ist eine Verlegung über ein privates Bau-groundstück bis zu den Anliegerstraßen erforderlich. Eine Versorgungs-trasse über Privatgrundstücke würde ein Leitungsrecht zu unseren Gunsten erforderlich machen. Um den Unterhaltungsaufwand zu minimieren, würden wir die Kabel in ein Leer-rohrsystem verlegen. Die evtl. verlegte Gasleitung müsste ebenfalls frei zugänglich sein.
Abwägung / Prüfung	Mit Änderung des Bebauungsplanentwurfes im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes verkleinert und die am Hopscheider Weg liegenden Grundstücke sowie die Fußwegeverbindung aus dem Geltungsbereich heraus genommen. Eine Anbindung an den Hopscheider Weg ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich, da es sich um Privatbesitz handelt Nach mehreren Rücksprachen mit den Stadtwerken Velbert kann die Versorgung des Plangebietes auch über das bestehende Netz in der Wilhelmshöher Straße angebunden werden. Für die Stromversorgung ist eine Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes im Bereich der Einmündung der Planstraße erforderlich. Diese kann gem. § 14 (2) BauGB innerhalb des Plangebietes als Ausnahme zugelassen werden. Die Erschließung des Plangebietes ist somit gesichert.
Ergebnis	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass, nach Abstimmung mit den Stadtwerken Velbert, die Versorgung des Plangebietes über das bestehende Netz

	von der Wilhelmshöher Straße aus gesichert ist.
Lfd. Nummer	6
Stellungnahme	<p>24.05.2013 <i>Landwirtschaftskammer</i></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken. Für die geplante Wohnbaufläche soll eine gut zu bewirtschaftende Ackerfläche in Anspruch genommen werden. Landwirtschaftliche Betriebe benötigen Flächen als Produktionsgrundlage für den Ackerbau oder als Futtergrundlage für die bodengebundene Tierhaltung sowie in Sinne der Kreislaufwirtschaft als Ausbringungsfläche für den im Betrieb anfallenden Wirtschaftsdünger. Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundsätzlicher Bedeutung. Hochwertige landwirtschaftliche Flächen sind ein nicht vermehrbares, erhaltenswertes Gut, dienen sie doch zur Produktion von Lebensmitteln und Energie. Im Hinblick auf die sich verschärfende Welternährungssituation und die Flächenansprüche infolge der Energiewende sollte auch die Ressource Boden sorgsam behandelt werden.</p> <p>Durch die vorliegende Planung ist ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb beeinträchtigt. Infolge zahlreicher Maßnahmen verliert er immer wieder Produktionsflächen. Dieser Flächenverlust führt insbesondere in der Summe zu einer massiven Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit und damit der Existenzfähigkeit des Betriebes.</p> <p>Um die Beeinträchtigung der Landwirtschaft zu begrenzen, ist jede Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen daher auf ein absolutes Minimum zu begrenzen. Insbesondere verbieten sich Kompensationsmaßnahmen, wenn durch diese landwirtschaftliche Flächen einer Nutzung entzogen werden.</p> <p>Wir regen deshalb an, einen notwendigen externen Ausgleich hier durch eine flächenschonende Maßnahme oder über ein geeignetes Ökokonto festzulegen.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Velbert und der damit verbundenen Ausweisung von Wohnbaufläche statt Flächen für die Landwirtschaft erfolgte die landesplanerische Abstimmung.</p> <p>Aufgrund dieser Abstimmung wurden seinerzeit im Rahmen der Offenlage des Flächennutzungsplans keine Einwände gegen diese Ausweisung seitens Landwirtschaftskammer erhoben. Der Bedarfsnachweis i.S.d. § 1a (2) BauGB wurde durch die Prognose für den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf erbracht. Diese wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplans auf Plausibilität überprüft.</p> <p>Ziel der Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan war, dass hier perspektivisch ein Wohngebiet entwickelt werden kann. Diesbezüglich bestand fortwährend eine transparente Kommunikation mit dem Pächter, die sich auch in den Jahrespachtverträgen widerspiegelt. Die außerhalb der für eine Wohnbebauung vorgesehenen verbleibenden Freiflächen sind für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr ausreichend erschlossen und wirtschaftlich nutzbar. Diese werden als Ausgleichsflächen festgesetzt, um den Eingriff in die Landschaft unmittelbar vor Ort kompensieren zu können und bestehende Grünverbindungen zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen sichern eine Durchgrünung des Wohngebietes und eine landschaftsgerechte Einbindung und Siedlungsrandgestaltung</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Öffentlichkeitsbeteiligung am 16.04.2013. Die Öffentlichkeit hatte im Anschluss daran Gelegenheit bis zum 26.04.2013 Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanverfahren abzugeben. In diesem Zeitraum ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Lfd. Nummer	1
-------------	---



Stellungnahme	<p>16.04.2013 <i>Auszug aus der Niederschrift zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</i> Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Themenbereiche Verkehr, Entwässerung, Lärmbelastung sowie Frei-/ und Grünflächen/ Ausgleichsflächen angesprochen. Darüber hinaus wurde generell die Überplanung von Freiflächen an diesem Standort kritisiert.</p> <p>Zum Thema Verkehr wurden Bedenken geäußert, ob das vorhandene Verkehrsnetz leistungsfähig für den zusätzlich entstehenden Verkehr ist (insbesondere Knotenpunkt Wilhelmshöher Straße/ Nierenhofer Straße). Die Aussagekraft der verkehrstechnischen Untersuchung wird angezweifelt, da diese im Februar stattfand und witterungsbedingt zu dieser Jahreszeit weniger Verkehr sei.</p> <p>Die vorgesehene Versickerung im Plangebiet wird kritisch hinterfragt. Es wird die Frage gestellt, ob die Versiegelung gering gehalten werde, um die Versickerung überhaupt zu ermöglichen, da eine Entwässerung in die Mischwasserkanäle nicht möglich ist.</p> <p>Zum Thema Lärm wurde angemerkt, dass im Sommer viele Motorradfahrer auf der Nierenhofer Straße unterwegs seien und der Lärmschutzwall daher wahrscheinlich nicht ausreichend sei. Die Länge des Lärmschutzwalles sowie die eingrenzende Wirkung für die zukünftigen Grundstückseigentümer wurde kritisch hinterfragt.</p> <p>Seitens der Öffentlichkeit wurden Befürchtungen geäußert, dass die in den Bebauungsvarianten dargestellte Ausgleichsfläche später auch einer Bebauung zugeführt wird.</p> <p>Zudem wurden Bedenken geäußert, dass der Waldbestand durch die Bebauung gefährdet sei.</p> <p>Darüber hinaus wurden die Auswirkungen auf den Wanderweg des Sauerländischen Gebirgsverein erfragt, der durch das Plangebiet verlaufe.</p>
Abwägung/ Prüfung	<p>Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, die auf einer Verkehrszählung vom 26.02.2013 basiert. Am Tage der Verkehrszählung an einem durchschnittlichen Wochentag waren keine witterungsbedingten Einflüsse (Schnee oder Glätte) zu verzeichnen, sodass die Zahlen als belastbar anzusehen sind. Die gezählten Verkehrszahlen stimmen zudem mit denen der landesweiten Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2010 überein. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Neuverkehre im bestehenden Verkehrsnetz leistungsfähig abgewickelt werden können. Beide Knotenpunkte (Wilhelmshöher Straße/ Nierenhoferstraße und Wilhelmshöher Straße/ Planstraße) haben im Prognosefall eine sehr gute Leistungsfähigkeit. Dem Gutachten wurden zudem 25 Häuser mit je zwei Wohneinheiten und diese mit je 3,5 Personen zugrunde gelegt. Der vorliegende Entwurf sieht lediglich 22 Gebäude vor. Der im Gutachten betrachtete Prognosefall stellt daher ein Worst-case-Szenario dar und ist daher hinreichend belastbar.</p> <p>Nach § 51 (1) Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) 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 ist nach § 51a (3) LWG von dieser Verpflichtung ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist und das Abwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird.</p> <p>Die Versickerung ist daher die erste zu prüfende Alternative zur Beseitigung des Niederschlagswassers. Da das Versickerungsgutachten ergeben hat, dass die Versickerung im Plangebiet möglich ist wurde das Konzept zur Versickerung in Abstimmung mit dem Planungsziel umgesetzt. Das Planungsziel einer geringen Versiegelungsdichte mit großzügigen Grundstücken im Übergangsbereich in die</p>

	<p>freie Landschaft stimmt mit den Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet überein. Die Genehmigung des Versickerungskonzeptes erfolgt durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann. Die Konzeption ist bereits mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.</p> <p>Bei der Erstellung von Lärmschutzgutachten wird nicht zwischen den einzelnen motorisierten Verkehrsarten unterschieden. Ein Motorrad ist daher genauso wie ein Auto zu werten. Die Länge des Lärmschutzwalls entspricht den vom Gutachter formulierten Anforderungen. Durch die aktive Schallschutzmaßnahme werden die schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete eingehalten, auch die zur Erholung vorgesehenen Freiflächen werden so geschützt. Städtebaulich ist zwischen einem Lärmschutzwall und passiven Schallschutzfestsetzungen abzuwägen. Ein entsprechend gestalteter Lärmschutzwall bedeutet keinen negativen Standortfaktor für die zukünftigen Bewohner insbesondere da dadurch auch die Freibereiche der Grundstücke geschützt werden.</p> <p>Die Ausgleichsflächen werden durch die entsprechenden Festsetzungen (Flächen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und müssen dauerhaft erhalten bleiben. Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann tritt nur für die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen zurück. Die Ausgleichsflächen verbleiben weiterhin im Geltungsbereich des Landschaftsplans, die Gefahr einer späteren Bebauung besteht daher nicht.</p> <p>Der Waldbestand ist durch die Neubebauung nicht gefährdet. Aus Gründen der Gefahrenminimierung ist zwischen der geplanten Bebauung und dem Waldrand ein großzügiger Abstand geplant. Durch die Lage der Baugrenzen wird ein ausreichender Abstand zum Wald sicher gestellt. Der südlich angrenzende Wald ist bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 227 – Obere Wilhelmshöher Straße – planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die auf der Wilhelmshöhe verlaufenden Wanderwege werden durch die Planungen nicht berührt. Die Neuplanung bezieht sich nur auf die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die bestehenden Wege im Wald sowie der Zugang von der Wilhelmshöher Straße werden nicht tangiert.</p>
Ergebnis	<p>Den vorgetragenen Anregungen und Bedenken wird nicht gefolgt. Den Anregungen und Bedenken wurde im Verfahren bereits dahingehend gefolgt, dass die Verträglichkeit der Neuverkehre mit dem bestehenden Verkehrsnetz nachgewiesen wurde, die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet nachgewiesen und mit der Genehmigungsbehörde, der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann, abgestimmt wurde, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde und entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplanentwurf enthalten sind.</p>
Lfd. Nummer	2
Stellungnahme	<p>26.04.2013 <i>Private Anregung 1</i></p> <p>Der Anreger trägt in seiner Stellungnahme vor, dass er jegliche Form einer Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet ablehne, da die Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2020 entwickelt seien. Der Flächennutzungsplan wiederum basiere auf fehlerhaften Grundlagen, logischen und mathematischen Fehlern sowie einer lückenhaften Argumentation in der Begründung. In diesem Zusammenhang wird die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung angeführt. Der Bebauungsplan sei nicht geeignet Rechtswirksamkeit zu erlangen, da die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplans angezweifelt wird.</p> <p>Zudem werden die Auswirkungen der Planung auf den kommunalen Haushalt als Argument gegen die Planung aufgeführt.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Der Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde am 13.07.2004 gefasst. Das sich anschließende umfangreiche Verfahren endete mit dem Feststellungsbeschluss der Stadt Velbert und der Genehmigung durch die</p>

	<p>Bezirksregierung Düsseldorf vom 17.02.2010.</p> <p>Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 10.03.2010 wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Der Flächennutzungsplan 2020 ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Es konnten von der Bezirksregierung Düsseldorf keine Rechtsverstöße festgestellt werden, die eine Versagung der Genehmigung gerechtfertigt hätten. Der Einwander hat sich im Rahmen des FNP-Verfahrens nicht geäußert. Die Ausführungen der Stadt Velbert zu den geplanten Neuausweisungen von Wohnbauflächen waren insgesamt von der Bezirksregierung nachvollziehbar.</p> <p>Die Prüfung der Plausibilität kommunaler Entwicklungsplanungen im landesplanerischen Anpassungsverfahren durch die regionale Planungsbehörde erfolgt im Wege eines Verfahrens, das neben der Bevölkerungsprognose weitere Kriterien berücksichtigt. In den Verfahren zur landesplanerischen Anpassung der Bauleitpläne nach § 32 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) berechnet die Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf keine Flächenbedarfsgrößen oder Bevölkerungszielgrößen. Vielmehr beurteilt sie den durch die Gemeinden errechneten Flächenbedarf anhand einer Plausibilitätskontrolle. Innerhalb von Vorausberechnungen gibt es eine Vielzahl von Annahmelmöglichkeiten, so dass die Plausibilitätskontrolle das geeignete Instrument für die Regionalplanungsbehörde ist. Hierzu werden die Raumordnungsprognose, die Bautätigkeitsstatistik und die Bevölkerungsvorausberechnung des früheren Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (heute IT.NRW) zugrunde gelegt. Die Regionalplanungsbehörde geht bei dieser Plausibilitätskontrolle von der 0-Wanderungsvariante aus. Deshalb legt sie meist bei der landesplanerischen Beurteilung einen wesentlich geringeren Wohnbauflächenbedarf als die Gemeinde in ihren Berechnungen zugrunde. Grundsätzlich war für die Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf ein Flächenbedarf für 15 Jahre von rund 60 bis 70 ha tragfähig. Dieser ha-Wert ist im Wohnflächenbereich unter Hinzuziehung der städtebaulichen Dichte zu beurteilen. Hier hat die Stadt Velbert aufgrund der Topographie und des steten Einfamilienhauswunsches mit einer sehr geringen Dichte argumentiert. Vor dem Hintergrund eines gewissen Handlungsspielraums für die kommunale Bauleitplanung wurden rund 65 ha Wohnbauflächen als abstimmungsfähig beurteilt. Die einzelnen Wohnbauflächen wurden zudem einer Standortbeurteilung zugeführt. Die Stadt Velbert hat im weiteren Verfahren dargelegt, dass es unter Berücksichtigung der „Umwidmung“ der Flächennutzungsplankategorien insgesamt keinen Zuwachs gibt.</p> <p>Die landesplanerische Anpassung nach § 32 LPIG NRW erfolgt in einem frühen Planungsstadium. Es ist deshalb möglich, dass innerhalb eines Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahrens, das i.d.R. mehrere Jahre dauert, aktuellere Vorausberechnungen veränderte Vorausberechnungswerte ergeben. Zu dem Zeitpunkt der Bewertung durch die Regionalplanungsbehörde (landesplanerische Anpassung nach § 32 LPIG NRW) sind die von den Gemeinden vorgelegten Prognosen aktuell. Vor dem Hintergrund, dass die Vorausberechnungen alle 3 Jahre erneuert werden und für einen Flächennutzungsplan ein Planungshorizont von 15 Jahren anzusetzen ist, ist eine gewisse Unschärfe nicht auszuschließen. Im konkreten Fall des Flächennutzungsplanverfahrens der Stadt Velbert lag der Prognose die Vorausberechnung des früheren Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik für den Kreis Mettmann zugrunde.</p> <p>Dass die Aufschließung von Baugebieten sowohl Herstellungs- als auch Folgekosten verursacht, ist hinlänglich bekannt. Kompensiert werden diese jedoch langfristig im Wesentlichen über die steuerlichen Einnahmequellen wie Grund- und Gewerbesteuer als auch über die Schlüsselzuweisungen des Landes sowie die Erschließungskosten und Veräußerungseinnahmen. Die Folgekosten werden überwiegend kompensiert durch die Gebühren der verschiedenen Bereiche (z.B. Abfall- und Abwasserentsorgung).</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 29.02.2016 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 08.03.2016 bis 07.04.2016 informiert.

In dieser Zeit gingen drei private Anregungen bzw. Stellungnahmen ein.

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	<p>30.03.2016 <i>Private Anregung 1</i></p> <p>Mit Interesse verfolge ich Ihre Bemühungen die aufgeführten Gutachten zur Bebauung der Wilhelmshöhe schön aussehen zu lassen. Leider sind diese rein Ihrem Interesse an einer Bebauung geschuldet.</p> <p>Zu einem Punkt möchte ich mich jedoch explizit äußern. Mir ist die topographische Lage des Plangebietes zur Nierenhofer Straße gut bekannt.</p> <p>Das Schallgutachten verharmlost die reale Lärmbelästigung sehr. Die höchsten Lärmbelästigungen sind am Wochenende vorhanden, wenn Horden von Motorrad und Autofahrern ihre Vehicel auf diesem Teilstück der Straße aufdrehen und Emissionsrekorde fahren. Der vorherrschende Westwind der den Schall noch eindringlicher auf dieses Gebiet drückt tut den Rest. Übrigens sind 50 km/h max. Fahrgeschwindigkeit an dieser Stelle keine Realität. Die vorgeschlagene Lärmschutzwand (laut Gutachten) deckt nur einen kleinen Teil der lärmproduzierenden Strecke ab. Sinnvollerweise müssten die Endstücke der Bebauung ebenfalls mit hohen Lärmschutzwänden versehen werden.</p> <p>Ebenfalls kann ich dem Gutachten nicht zustimmen, dass es keine Lärmpegelüberschreitungen im Bereich Hopscheider Weg gibt. Am Wochenende ist nach einer Stunde Balkonaufenthalt Schluss. Dann nervt der Verkehrslärm so dermaßen, dass man andere Orte im Haus aufsucht.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Bei der Erstellung von Lärmschutzgutachten wird nur zwischen Schwerlastverkehr und dem sonstigen motorisierten Verkehr unterschieden. Ein Motorrad ist daher genauso wie ein Auto zu werten. Grundlage der schalltechnischen Untersuchung kann nur das zulässige Geschwindigkeitsniveau auf der zu betrachtenden Straße sein. Auch eine wie vom Anreger angeführte regelmäßige Geschwindigkeitsüberschreitung kann nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sein, sondern ggf. Inhalt verstärkter Verkehrskontrollen. Die Topographie des Plangebietes wurde bei der Gutachtenerstellung berücksichtigt.</p> <p>Die der schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegenden Verkehrszahlen basieren auf den Verkehrszahlen der landesweiten Straßenverkehrszählung 2010. Im Februar 2013 wurde im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung eine Verkehrszählung durchgeführt, die die Zahlen aus dem Jahr 2010 bestätigt. Am Tage der Verkehrszählung, an einem durchschnittlichen Wochentag, waren keine witterungsbedingten Einflüsse (Schnee oder Glätte) zu verzeichnen. Die dem Gutachten zugrundeliegenden Zahlen sind daher belastbar. Die Berechnung erfolgte nach der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen). Diese Richtlinie des Bundesverkehrsministers, die in Einvernehmen mit den Oberen Verkehrsbehörden der Länder eingeführt wurden und durch die Übernahme in die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) als Rechtsvorschrift gelten, gewährleisten eine einheitliche Verfahrensweise bei der Darstellung der Lärmbelastung. Die Lärmpegel sind grundsätzlich zu berechnen und nicht zu bemessen, da Messungen nur Momentaufnahmen darstellen und nicht repräsentativ für die durchschnittliche Lärmbelastung sind. Gem. den Richtlinien werden die Berechnungen getrennt für den Tageszeitraum (06:00-22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr) durchgeführt. Der Beurteilungspegel wird aus der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV), dem LKW-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Steigung bestimmt. Eine Unterscheidung zwischen Pkw und Motorrad sieht die Richtlinie nicht vor.</p> <p>Die DTV wird an einem durchschnittlichen Wochentag ohne besondere Vorkommnisse (z.B. Wochentag vor oder nach einem Feiertag, Baustellen in der näheren Umgebung) ermittelt, da an Wochentagen aufgrund des Berufsverkehrs eine höhere Verkehrsbelastung besteht.</p>

	<p>Es gibt für diesen Streckenabschnitt keine Anhaltspunkte dafür, dass die DTV am Wochenende höher ist als an einem durchschnittlichen Werktag.</p> <p>Die Gebäude Hopscheider Weg 33-39 sind planungsrechtlich nach § 34 (2) BauGB zu beurteilen. Da diese Gebäude in einem ersten Entwurf des Bebauungsplanes noch innerhalb des Geltungsbereichs lagen erfolgte eine schalltechnische Betrachtung. Ergebnis der Untersuchung war, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 an allen Fassaden eingehalten werden.</p> <p>Auch die weitere Bebauung am Hopscheider Weg liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße –. Diese wird daher in der schalltechnischen Untersuchung nicht betrachtet. Die Gebäude liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 223 – Hopscheider Berg – und sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ob durch die bestehende Verkehrsbelastung eine Überschreitung der gem. DIN 18005 Teil 1 geltenden schallechnischen Orientierungswerte von 55 dB (A) für allgemeine Wohngebiete an den vom Anreger genannten Bestandsgebäuden vorliegt, wurde im Rahmen des hier vorliegenden Schallgutachtens nicht untersucht.</p> <p>Durch das Bebauungsplanverfahren kommt es nicht zu einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung und daher auch nicht zu einer abwägungsrelevanten Zunahme der Immissionsbelastung von der Nierenhofer Straße. Eine Betrachtung der angrenzenden Bestandsbebauung ist daher städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>Die Länge des Lärmschutzwalls entspricht den vom Gutachter formulierten Anforderungen für die immissionsrelevante Abschirmung des Neubaugebietes. Durch die aktive Schallschutzmaßnahme werden die schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete innerhalb des Neubaugebietes eingehalten, auch die zur Erholung vorgesehenen Freiflächen werden durch den Lärmschutzwall geschützt. Aufgrund des größeren Abstandes der nordöstlich gelegenen Neubebauung zur Nierenhofer Straße ist eine Fortführung des Lärmschutzwalles in nördliche Richtung nicht erforderlich. Der Schutz vor Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes wird durch den Lärmschutzwall gewährleistet.</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Lfd. Nr.	2
Stellungnahme	<p>Private Stellungnahmen Nr. 2 vom 01.04.2016 und 17.05.2016</p> <p>Bei den Stellungnahmen handelt es sich um die Schreiben eines Rechtsanwaltes in Vertretung für fünf Personen. In der Stellungnahme vom 01.04.2016 wird vollumfänglich auf die im Rahmen der vom 24.11.2014 bis zum 23.12.2014 laufenden Offenlage abgegebenen Stellungnahme vom 18.12.2014 verwiesen, mit Ausnahme dessen, was sich auf diejenigen Grundstücke bezieht, welche nunmehr außen vor bleiben sollen.</p> <p>Zudem verweist der Rechtsanwalt auf die im Rahmen des anhängigen Normenkontrollverfahrens vorgebrachte Begründung vom 21.05.2015.</p> <p>In einer weiteren Stellungnahme vom 17.05.2016, die allerdings erst im Nachgang der Offenlage im ergänzenden Verfahren (vom 08.03.2016 bis 07.04.2016) eingereicht wurde, verweist er erneut auf eine im Rahmen des anhängigen Normenkontrollverfahrens vorgebrachte Begründung, die auf den 04.05.2016 datiert ist</p> <p>Der Inhalt der drei Stellungnahmen wird im Folgenden wiedergegeben:</p> <p><u>Stellungnahme vom 18.12.2014:</u> In der Stellungnahme vom 18.12.2014 werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:</p>

Was zum offengelegten Entwurf anzumerken ist, sei zunächst kurz zusammengefasst:

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist dafür ungeeignet. Sie liegt überwiegend jenseits eines die vorhandene Bebauung abschließenden Wäldchens. Ihre Bebauung würde einen städtebaulich inakzeptablen, in Satzungs begründung und Umweltbericht bemüht heruntergespielten städtebaulichen Missgriff bedeuten. Was an städtebaulichen Gründen dafür angeführt wird, stellt sich als vorgeschoben heraus. Tatsächliches, vielfältig belegbares Motiv der Planung sind die durch die Bürgerschaft der Stadt geförderte Fehlinvestition der EVV und das Bestreben, einen daraus resultierenden Schaden zu vermeiden bzw. gering zu halten. Zu solchen einer Bauleitplanung tatsächlich zugrundeliegenden Motiven hat die einschlägige Rechtsprechung sich verschiedentlich recht markant geäußert. Alles, womit der gegenteilige Eindruck, nämlich einer an § 1 (3) BauGB orientierten Planung erweckt werden soll, hält näherer Prüfung nicht stand. Beispielhaft seien dafür Verkehrsgutachten und Umweltbericht sowie die Wohnungsmarktanalyse genannt. Die darin genannten Ergebnisse sind offensichtlich an den Wünschen der Auftraggeberin orientiert und lassen sich durch die diesen Begutachtungen zugrundeliegenden Fakten nicht rechtfertigen. Solches Abwägungsmaterial führt zwangsläufig dazu, dass ein gleichwohl verabschiedeter Bebauungsplan zu seiner Unwirksamkeit führende Abwägungsmängel aufweisen würde. Noch gravierender wird in einem zu erwartenden Normenkontrollverfahren sein, dass der Bebauungsplan mangels städtebaulicher Rechtfertigung nicht „erforderlich“ im Sinne des § 1 (3) BauGB sein wird.

I. Verstoß gegen § 1 (3) BauGB

Der beabsichtigte Bebauungsplan würde gegen § 1 (3) BauGB verstoßen, denn er ist im Sinne dieser Vorschrift nicht erforderlich.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist für diesen Zweck aus vielerlei Gründen objektiv ungeeignet; zu nennen sind beispielsweise und ohne Anspruch auf Vollständigkeit ihre Topographie, die Wasserführung, die hohen Aufwand für Schallschutzmaßnahmen erfordernde Lage an einer vielbefahrenen Straße. Daneben – bzw. vor allem – ihre Randlage beim Übergang in die freie Landschaft im Anschluss an die das besiedelte Gebiet abschließende Waldfläche.

Man bemüht sich mittlerweile allgemein davon wegzukommen, ständig neue (Bebauungs)Ringe um Randbebauung von Städten zu legen. Aber was hier geschehen soll - Bebauung nicht nur in Ergänzung vorhandener Randlage, sondern abgesetzt von derselben und gerade noch, um diesen Eindruck zu verwischen, mit einer Ecke an bebauten Gebiet grenzend – das ist etwas, was sich mit heutigen städtebaulichen Grundsätzen mit Sicherheit nicht verträgt. Tatsächlich ist die Wahl im Vergleich zum Legen von „Ringern“ um die vorhandene Bebauung als noch krasser anzusehen. Denn es soll – wie dem wiedergegebenen Plan gut zu entnehmen ist – noch jenseits der die Ortslage hier eigentlich abschließenden bewaldeten Fläche gebaut werden. All das ist gegenüber den – gleich noch anzusprechenden – finanziellen Erwägungen und den (Grundstücks-)Interessen der EVV vollkommen hinten angestellt worden.

Die Wahl einer solchen Fläche ist umso unverständlicher, als es in Velbert ein durchaus ausreichendes und bei weitem nicht ausgeschöpftes Angebot an unbebauten Grundstücken und Entwicklungsflächen gibt. Was nach allem städtebaulich unverständlich ist, wird erst verständlich, wenn man die nachfolgend unter Punkt II erläuterten, der Planung zugrundeliegenden durchaus sachfremden Erwägungen zur Kenntnis genommen hat.

Dass die für die Bebauung vorgesehene Fläche für eine solche ungeeignet ist kommt auch darin zum Ausdruck, dass es eines aufwendigen Lärmschutzwalls bedarf, um das Wohnen dort überhaupt zumutbar zu machen.

II. nur vorgeschobene städtebauliche Erwägungen

Es kommt selten vor, dass die Historie eines Planaufstellungsverfahrens derart viel zum Verständnis der planerischen Absichten sowie der zugrundeliegenden Motive beiträgt. Damit ist nicht vorrangig der Umstand gemeint, dass sich das Planaufstellungsverfahren bereits über Jahre hinzieht. Das ist nicht besonders singulär; es gibt

viele Planungen, welche grundsätzlich oder inhaltlich umstritten sind und Ausschüsse und Rat in vielen Variationen über eine lange Zeit hinweg beschäftigen. Das besondere – wenn auch, wie einschlägige in Normenkontrollverfahren ergangene Urteile zeigen, nicht völlig singuläre – besteht hier darin, dass die tatsächlichen Motive für die Planung, welche mit städtebaulichen Erwägungen rein gar nichts zu tun haben, während der langen Beschäftigung mit diesem Planungsvorhaben außerordentlich deutlich zutage traten. So verhielt es sich auch hier. Dazu nachfolgend einiges aus dieser Historie. Die Absicht, die der Planung entsprechende notwendige Änderung des Flächennutzungsplanplanes vorzunehmen, wurde durch Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses aufgegeben. Nachfolgend die dafür gegebene Begründung:

Begründung:

Die bereits bei der konträren Diskussion des Verwaltungsvorschlages vorgebrachten Argumente und Erkenntnisse gegen eine Bebauung haben sich zwischenzeitlich weiter verdichtet. Insbesondere aufgrund der negativen Auswirkungen auf die Landschaft, Flora und Fauna des angesprochenen Bereiches sowie vor dem Hintergrund des auch für die Stadt Velbert prognostizierten Bevölkerungsrückganges ist eine weitere Ausweisung von Flächen zur Wohnbebauung zum jetzigen Zeitpunkt entbehrlich. Vielmehr muss es in Zukunft Aufgabe der Stadtentwicklung in Velbert sein, den gegebenen Erholungswert der Stadt Velbert mit seinen drei Stadtteilen, als eine Stadt im Grünen, zu erhalten und weiter auszubauen. Die Arrondierung der Bauflächen muss da enden, wo sie auf der Grenze der Landschaft treffen. Eine weitere Landnahme ist sehr restriktiv zu handhaben, solange noch Flächen in den einzelnen Ortsbereichen zur Verfügung stehen. Innenentwicklung mit gezielter Freiraumplanung geht vor Außenentwicklung (s. Lokale Agenda der Stadt Velbert)!

Dagegen legte der Bürgermeister mit Schreiben vom 09.02.2006 Einspruch ein, dem vom Rat in dessen Sitzung vom 07.03.2006 stattgegeben wurde. Dieses dreiseitige Schreiben enthält eine umfassende Darstellung der finanziellen Situation von EVV und BVG, des im Falle einer Aufgabe der Planungsabsichten eintretenden finanziellen Verlustes für diese und letzten Endes für die Stadt. Das alles soll an dieser Stelle ebenso wenig kommentiert werden, wie der seinerzeitigen Erwerb der Fläche durch die EVV sowie den von dieser dafür entrichteten Kaufpreis. Auch auf die Umstände des Zustandekommens der von der Stadt seinerzeit gegebenen Bürgschaftserklärung soll an dieser Stelle nicht eingegangen werden.

Für das gegenwärtige Planaufstellungsverfahren von Bedeutung ist vielmehr der Umstand, dass in jenem Schreiben, welches die Begründung für die Wiederbelebung des Planaufstellungsverfahrens darstellt, buchstäblich nichts an städtebaulichen Erwägungen für die Planung gerade dieser Fläche zu finden ist. Nur – am Ende des Schreibens – ein paar Allgemeinheiten über die angenommene Notwendigkeit neuer Wohnbaugebiete.

Die Dürftigkeit dieser – wenn man sie denn so nennen will – städtebaulichen Anmerkungen steht im Einklang damit, dieselben enthaltende Absatz des Schreibens eingeleitet wird: „Neben diesen finanziellen Verlusten..“ Tatsächlich stellt dieser letzte Absatz lediglich sozusagen die Pflichtübung dar, mittels derer der Eindruck erweckt werden sollte, dass es überhaupt städtebauliche Gründe gibt, welches das Wieder-aufgreifen der zuvor aufgegebenen Absichten der Änderung des Flächennutzungsplanplanes rechtfertigen.

Was danach kam – von den Beschlüssen aus 2006 bis zur nunmehr vorliegenden Begründung des Bebauungsplanentwurfes – enthält diverse Erwägungen, welche beim ersten Lesen den Eindruck erwecken (sollen), dass man sich auch an den städtebaulichen Grundsätzen orientiert. All das vermag nicht darüber hinwegzutäuschen, dass das mit der wahren Motivlage nichts zu tun hat. Deutlicher als durch den soeben – sehr auszugsweise - skizzierten Ablauf konnte nicht vermittelt werden, dass die Änderung des Flächennutzungsplanplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanplanes lediglich eine Aktion zur Rettung einer städtischen Gesellschaft, die sich beim Erwerb der Flächen verkalkuliert hat, darstellen.

Übrigens habe ich die sehr turbulente bisherige Geschichte dieser Planung nicht in jedem Detail nachvollzogen. Die soeben gegebene Darstellung ist nur ein knapper Auszug. Dieser genügt aber um zu zeigen, dass städtebauliche Erwägungen stets die geringste Rolle spielten. Aus meiner Sicht ist das ein offenkundiger Missbrauch des Städtebaurechts. Selten liest man eine Aussage zu Planungsabsichten, die derart unverhohlen und eindeutig die tatsächlichen Motive der Überplanung von Außen-

	<p>bereichsflächen offenlegt. Zu solchem Vorgehen gibt es sehr einschlägige und sehr eindeutige Rechtsprechung.</p> <p><u>Umweltbericht</u> Dieser ist – wie an Beispielen zu zeigen sein wird – unbrauchbar. Und zwar ganz besonders deshalb, weil er – dazu nachfolgend – zu Bewertungen kommt, die er nicht begründet und die auch tatsächlich jeder Grundlage entbehren. Der Umweltbericht beginnt unter „Anlass, Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes“ mit der offiziellen Version des Anlasses:</p> <p>Die Stadt Velbert plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243 „Wilhelmshöher Straße“. Ziel der Planung ist die Ausweisung von Bauland für Einfamilienhäuser mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Gemäß Velberter Wohnungsmarktanalyse (INWIS 2013) besteht insbesondere in Velbert-Langenberg ein Bedarf für solche Grundstücke, um einer Abwanderung von einkommensstarken Haushalten in Nachbargemeinden entgegenzuwirken.</p> <p>Auch hier wird der tatsächliche soeben dargestellte Anlass unterschlagen. Und wesentlicher Ausgangspunkt ist auch hier – wie etwa in der Begründung des Entwurfes – die Wohnungsmarktanalyse. Deren Qualität wird unter VI erörtert werden.</p> <p>Unter I wurde bereits einiges zur Lage des geplanten Baugebiets jenseits eines bislang die Bebauung abschließenden Waldgebietes angemerkt. Es genügt ein Blick auf das Luftbild für die Erkenntnis, dass die Fläche für eine Stadterweiterung ungeeignet ist. Zu der bewaldeten Fläche sowie deren künftiger Funktion sagt der Umweltbericht unter 2.1.1 „Schutzgut Menschen (Bestandsaufnahme) folgendes:</p> <p>Das unmittelbar südlich an das B-Plan-Gebiet angrenzende Waldstück ist von zahlreichen Trampelpfaden durchzogen. Während der Ortsbegehungen wurden innerhalb des Waldstücks vor allem Spaziergänger mit Hunden und spielende Kinder angetroffen. Aufgrund der geringen Ausdehnung kommt ihm hinsichtlich der Erholungsfunktion nur eine lokale Bedeutung für die anwohnende Bevölkerung zu. Die Ackerfläche innerhalb des Plangebietes ist aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung ohne jede Funktion für die Erholung.</p> <p>Und unter 2.3.1 (Prognose bei Durchführung der Planung)</p> <p>Der Waldbestand bleibt erhalten und wird zudem mit einer vorgelagerten Fläche zur Anpflanzung geschützt, Auswirkungen auf die Erholungsfunktion beschränken sich damit auf eine geänderte akustische „Kulisse“ (künftige Gartennutzung) in Randbereichen des Waldstücks. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich nicht.</p> <p>Das – die geänderte „akustische Kulisse“ – ist keineswegs die einzige Auswirkung. Es ist für die im ersten dieser beiden Zitate geschilderten Zielgruppe etwas völlig anderes, ob man sich in einem ins freie Feld übergehenden Wäldchen befindet oder ob man von Bebauung umgeben ist. Gerade ein derart kleines Waldstück verliert dadurch seinen Charakter und seine Funktion als Abschluss der Ortslage in die freie Wald- und Feldlandschaft.</p> <p>Was im Umweltbericht zum Thema Landschaftsbild steht ist unbrauchbar und ungeeignet, Teil des Abwägungsmaterials zu werden: Denn die mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragten Sachverständigen teilen nicht mit, welche Maßstäbe sie ihrer Beurteilung zugrunde legen. Was sie – wie nachfolgend wiedergegeben – mitteilen, ist kein deskriptiv und am Ende kommt überraschend und plötzlich eine nicht näher begründete Schlussfolgerung.</p>
--	---

Mit der geplanten Ausdehnung der Bebauung auf die nördlichen Hangbereiche des Vossnackens bzw. Hopscheider Bergs wird sich anlagebedingt die anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes verstärken. Die geplanten Maßnahmen (Anlage einer Obstwiese/ landschaftsgerechte Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalles mit einheimischen Gehölzen) verbessern die Einbindung des Neubaugebietes in die Landschaft und gewährleisten zudem ein gewisses Maß an Sichtverschattung, so dass zum gegenwärtigen Planungsstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.



Abb. 6: Blick auf das Plangebiet von Norden her (Stadtgrenze Hattingen/ Essen); Gemeindefzentrum Hopscheider Berg direkt hinter dem Masten der Windenergieanlage, Wald am Horizont liegt innerhalb des Plangebiet

	<u>anlagebedingt</u> Anlage eines Wohngebietes auf einer weithin einsehbaren Fläche, Einbindung durch landschaftsgerecht bepflanzten Lärmschutzwall und Anlage einer Obstwiese	(-)	○
	<u>nutzungsbedingt</u> keine Auswirkungen		○
Gesamtbewertung „Landschaft/ Landschaftsbild“	keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten		○

Wenn – wie immerhin korrekt geschildert – „ein Wohngebiet auf einer weithin einsehbaren Fläche“ errichtet werden soll, dazu noch ein 3m hoher Lärmschutzwall, dann muss in einem erste Schritt nachvollziehbar bewertet werden, wie sich das auf das Landschaftsbild auswirkt. Und im zweiten Schritt ist zu prüfen und darzulegen, ob der benachbarten Obstwiese sowie der Bepflanzung des Lärmschutzwalles irgendeine kompensatorische Wirkung zukommt.

Erst dann wäre mit dem Ergebnis der Begutachtung etwas anzufangen. Freilich wäre der Gutachter dann auch nicht zu dem Ergebnis gekommen, dass von „einem Wohngebiet auf einer weithin einsehbaren Fläche keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten“ seien.

Schließlich: Die soeben zitierte „Gesamtbewertung Landschaft/ Landschaftsbild“ wird schon widerlegt durch das oben wiedergegebene Bild aus dem Umweltbericht. Ein Blick auf dieses Bild zeigt, dass hier jeden sinnvollen Bezug zu vorhandener Bebauung und ohne Rücksicht auf vorhandene Strukturen, Topographie, Bewuchs und Landschaftsbild geplant wird. Ich möchte nicht von einem Gefälligkeitsgutachten sprechen. Wer sich mit solchen ehrlichen Bildern selbst widerlegt, tut seinem Auftraggeber keinen Gefallen.

Damit sind drei der im Umweltbericht konkret behandelten Punkte angesprochen. Der Rest ist von ähnlicher Qualität. Überdies besteht etliches aus überall verwendbaren Textbausteinen, so etwa – um nur einige zu nennen – die Ausführungen zu

temporären Störungen durch Baubetrieb oder zu den Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern. Damit lässt sich im Rahmen der Abwägung nichts anfangen.

Verkehrsgutachten

Die beiden Knotenpunkte Nierenhofer Straße/ Wilhelmshöher Straße sowie Wilhelmshöher Straße/ Anbindung Bauvorhaben werden im Verkehrsgutachten jeweils als „sehr gut“ bzw. „A“ bewertet. Zur Begründung dieser Bewertung wird auf die Anlagen V-1 bis V-4 bzw. V-5 bis V-8 verwiesen.

Man muss nach der Lektüre eines Gutachtens kein Experte im jeweiligen Fachgebiet sein. Ein brauchbares Gutachten eines jeden Fachgebietes muss aber ein Mindestmaß an Nachvollziehbarkeit aufweisen; seine wesentlichen Grundlagen müssen so dargestellt werden, dass der Leser sich eine Meinung dazu bilden kann.

Das ist hier nicht möglich. Es fehlt jegliche Erläuterung dazu, wie der Inhalt der Tabelle und der Schaubilder zustande kommt und es fehlt des Weiteren jegliche Erläuterung dazu, wie bzw. auf welchem rechnerischen bzw. gedanklichen Wege deren Inhalt in die Ergebnisse „Sehr gut“ bzw. „A“ einmündet. In seiner aktuellen Form kann das Gutachten nicht Grundlage der vorzunehmenden Abwägung sein. Tatsächlich kann, wer auf der Grundlage u.a. dieses Gutachtens seine in die Abwägung einfließende Meinung bildet, dem Gutachter nur glauben oder nicht. Jedenfalls wird, wenn man einem auf die soeben skizzierte Art nicht nachvollziehbaren Gutachten folgt, die dem Plangeber obliegende Abwägung letzten Endes - unzulässigerweise – auf den Gutachter delegiert.

Was im Gutachten nicht zur Sprache kommt, ist, dass es sich bei der Wilhelmshöher Straße um eine steile in Serpentina verlaufende Straße handelt, die keine Gehwege aufweist. Für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ist sie nicht konzipiert und nicht geeignet. Zu diesem Thema findet sich im Verkehrsgutachten nichts. Was die Menge der zusätzlichen Verkehre anbelangt, so sagt das Verkehrsgutachten folgendes:

3.3 Belastungswerte zur Durchführung der verkehrstechnischen Berechnungen

Die Richtungs aufteilung des Neuverkehrs durch das Bauvorhaben erfolgte unter Berücksichtigung der derzeitigen Richtungs aufteilung des Verkehrs und in Abstimmung mit der Stadt Velbert. Dabei wurde davon ausgegangen, dass das Wohngebiet nur an die Wilhelmshöher Straße angebunden wird (vgl. Abbildung 1 und Anlage A-1).

Es wurde die folgende Richtungs aufteilung des Neuverkehrs angenommen (vgl. Anlage A-4):

- Rund 10 % des Verkehrs: An- und Abreise über die südöstliche Wilhelmshöher Straße
- Rund 30 % des Verkehrs: An- und Abreise über die nordöstliche Nierenhofer Straße
- Rund 60 % des Verkehrs: An- und Abreise über die südwestliche Nierenhofer Straße

Es wird davon ausgegangen, dass sich der Schwerverkehr im angrenzenden Straßennetz wie der Pkw-Verkehr verteilt.

Die Richtungs aufteilung wird angenommen und davon, dass die Richtungsverteilung des Schwerverkehrs derjenigen des PKW-Verkehrs entsprechen soll, wird „ausgegangen“. Erste Voraussetzung für die Brauchbarkeit eines Gutachtens ist, dass die den darin getroffenen Wertungen zugrundeliegenden Fakten/ Prognosen nachvollziehbar ermittelt und mitgeteilt werden. Mitgeteilt wird aber lediglich, dass „die Richtungs aufteilung des Neuverkehres durch das Bauvorhaben ... unter Berücksichtigung der derzeitigen Richtungs aufteilung des Verkehrs und in Abstimmung mit der Stadt Velbert“ erfolgt sei. Man erfährt (nicht), was es für die Ermittlung der zugrundegelegten Richtungs aufteilung bedeutet, dass die aktuelle Aufteilung „berücksichtigt“ worden sei. Und erst recht vermittelt das Gutachten nicht, welche bei der „Abstimmung mit der Stadt Velbert“ gewonnenen Erkenntnisse bzw. welche dabei gemachten Vorgaben der Stadt in die Ermittlung eingeflossen sind.

Die Anbindung des geplanten Neubaugebiets erfolgt an einer dafür ungeeigneten Stelle, an welcher keine hinlängliche Einsicht vor allem in den von Südosten kommenden Verkehr besteht. Im Verkehrsgutachten wird folgendes erwähnt:

	<p>Zur Verbesserung der Sichtbeziehungen aus der untergeordneten südöstlichen Wilhelmshöher Straße befindet sich ein Spiegel an der nordwestlichen Straßenseite der Nierenhofer Straße östlich der Wilhelmshöher Straße. (S. 4)</p> <p>Solche Verkehrsspiegel sind stets eine Notlösung und ein Indiz dafür, dass es sich um eine angesichts auf der Vorfahrtsstraße gefahrener Geschwindigkeiten unzulänglicher Sichtverhältnisse wegen sehr suboptimalen Kreuzung mit handelt. Die mit solchen Spiegeln vornehmlich im Herbst und Winter einhergehenden Probleme – Sichtbeeinträchtigungen durch Witterungseinflüsse, etwas Beschlagen – sind bekannt. Wenn eine solche Situation besteht, ist es in der Regel nicht tunlich, sie durch zusätzlichen Verkehr zu verschärfen. Dem Gutachten ist dazu – über die unkommentierte Erwähnung des Verkehrsspiegels hinaus – nichts zu entnehmen. Kurz: Die im Verkehrsgutachten mitgeteilten Erkenntnisse sind mangels hinlänglicher Erläuterung des Weges dahin nicht nachvollziehbar. Überdies werden wesentliche Probleme nicht angesprochen.</p> <p><u>Versickerungsgutachten</u> Grundsätzlich verhält es sich so wie mit dem zuvor angesprochenen Verkehrsgutachten. Wer fachlich in dem Gebiet nicht zuhause ist, kann seine Aussage allenfalls – und auch insoweit nicht wirklich vollständig – auf ihre Plausibilität hin prüfen. Zumindest das aber sollte – soweit möglich – geschehen. Dazu folgendes Zitat aus einer sachkundigen Stellungnahme dazu: <i>„Die Versickerungsversuche wurde von den Sohlen der Schürfe aus, die gemäß der Angabe auf der Seite 7/23 des Berichtes 02 in einer Tiefe von ca. 2,0 m unter GOK liegen, in noch einmal um 0,7 m tiefer reichenden Sickergruben, deren Sohlen also in einer Tiefe von ca. 2,7 m unter GOK liegen, durchgeführt. Dort steht gemäß der Angabe auf der gleichen Seite „Schluff, Tonstein, schiefrig, blättrig, klüftig“ an. Selbst wenn die so ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte plausibel sein mögen, gilt es aber zu beachten, dass die Klüftigkeit in der Fläche stark schwanken kann. Außerdem können die Klüfte lokal unterschiedlich – z. B. mit (gering durchlässigem) Schluff - gefüllt, andernorts aber vollständig frei sein.</i></p> <p><i>Die Dimensionierung der Sickeranlagen für die Privatgrundstücke sieht Mulden/Rigolen vor, deren Sohlen in einer Tiefe von 1,16 m unter GOK liegen (siehe z. B. Seite 21/23 des Berichtes 02). Darunter steht gemäß den Angaben auf der Seite 7/23 „Schluff, kiesig, sandig“ und mitnichten klüftiger verwitterter Tonstein an. Insofern bestehen Zweifel daran, dass bei der dargestellten Planung der Versickerungsanlagen die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte überhaupt verwendet werden dürfen. Für die anstehende Bodenart „Schluff, kiesig, sandig“ findet sich im Gutachten keine Bestimmung der Durchlässigkeitsbeiwerte. Diese dürften kleiner sein als sie der Bemessung zugrundegelegt wurden.“</i></p> <p><u>Wohnungsmarktanalyse (fehlende Erforderlichkeit der Planung)</u> Unter „5 Ziel und Zweck der Planung“ wird in der Satzungsbegründung eine im Jahre 2009 in Auftrag gegebene Wohnungsmarktanalyse genannt. Dazu führt die Begründung aus: Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauland für Einfamilienhäuser mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Wohnbauflächenangebote und -nachfragen im Stadtgebiet hatte die Stadt Velbert bereits im Jahr 2009 eine Wohnungsmarktanalyse beauftragt. Diese kam <u>aufgrund einer Wanderungsbefragung</u> u.a. zu dem Ergebnis, dass überproportional viele einkommensstarke Paar- und Familienhaushalte wegen eines fehlenden oder geringen Angebots zur Wohneigentumsbildung abwandern. Als bevorzugter Stadtteil wurde Velbert-Langenberg genannt. In der Konsequenz ist trotz abnehmender Gesamtnachfrage aus demographischen Gründen daraus für die örtliche Entwicklung abzuleiten, dass es einen Bedarf für attraktive Grundstücke in hochwertiger Lage gibt. Diese Ergebnisse</p> <p>Die eine wesentliche Grundlage der Satzungsbegründung bildende Wanderungsbe-</p>
--	--

fragung ist unbrauchbar. Und zwar weniger ihrer inneren Systematik und Methodik wegen, sondern vor allem im Hinblick darauf, dass sie auf zu schmaler statistischer Basis erstellt wurde und dass das Zustandekommen dieser Basis unzulänglich erklärt wird:

Die jener Wohnungsmarktanalyse zugrundeliegende „Wanderungsbefragung (Wanderungsmotivanalyse für die Stadt Velbert Endbericht März 2009) ist ein imponierendes 142-seitiges Werk. Bevor man sich mit der darin enthaltenden Auswertung der Wanderungsbefragung befasst, sollte man allerdings zur Kenntnis nehmen, wie diese zustandekam. Über die Methodik der Umfrage wird dort folgendes mitgeteilt:

Stichprobe, Erhebung:

standardisierter Fragebogen, schriftliche Befragung,

befragt wurden 483 mobile Haushalte (Zuziehende: n=254; Fortziehende n=229);

Rücklaufquote: ca. 15%;

durchgeführt von Oktober bis Dezember 2008.

(S. 3)

Des Weiteren erfährt man einiges über die Auswertung der ermittelten Daten und, wann die Befragung vorgenommen wurde (S. 4-6). Man erfährt aber nicht, welcher Zeitraum des Zu- und Wegzugs erfasst wurde. Ebenso wenig erfährt man, wie die befragten Haushalte ausgesucht wurden. Bei einer Rücklaufquote von „ca. 15%“ ist die Zahl der ausgewerteten Antworten zu gering, als dass damit – wie es in der Begründung des Satzungsentwurfes aber geschieht – Handlungsoptionen begründet werden könnten. Das gilt erst recht, wenn man sieht, in wie viele Unterabteilungen die Haushalte, deren Fragebogen zurückkamen, unterteilt wurden:

Ergebnisse werden im Vergleich differenziert analysiert nach:

- Altersgruppen
- Lebenszyklus/Haushaltstyp
- Haushaltsnettoeinkommen
- Wohnkaufkraftgruppen
- Gegenwärtiges Wohnverhältnis

Zuordnungskriterien der sechs Haushaltstypen nach Lebenszyklus:

- Single- oder Paarhaushalte, unterteilt in vier Altersklassen („18 bis 30 Jahre“, „31 bis 45 Jahre“, „46 bis 65 Jahre“, „über 65 Jahre“)
- Familien/Alleinerziehende: Mehrpersonenhaushalte mit minderjährigen Kindern
- Mehrpersonenhaushalte: Wohngemeinschaften, Mehrpersonenhaushalte mit Kindern über 18 Jahre

Denn dann kann es sein, dass für eine Kategorie nur noch ein oder zwei Haushalte übrigbleiben, die dann zum Zwecke des Erkenntnisgewinns und um daraus Handlungsoptionen zu generieren, hochgerechnet wurden.

Des Weiteren ist hinsichtlich der Verwertbarkeit dieser Wanderungsmotivanalyse zu beachten, dass weder der „standardisierte Fragebogen“ noch das Begleitschreiben, mit welchem derselbe versandt wurde, mitgeteilt wird. Man kann dem gesamten Text der Analyse zwar entnehmen, welche Fragen gestellt wurden; das genügt aber nicht.

Weil man den Fragebogen sowie das Begleitschreiben nicht kennt, hat man auch keinerlei Anhaltspunkte dafür, ob bestimmte Bevölkerungsgruppen sich eher mehr oder weniger angesprochen fühlten und auf solche Weise eine Verzerrung der Ergebnisse eintrat. Man müsste z.B. wissen, ob im Begleitschreiben Anonymität zugesichert war, ob und auf welche Weise Sinn und Zweck der Umfrage mitgeteilt wurden etc. Man müsste auch wissen, ob – was die Darstellung der Ergebnisse vermuten lässt – der Fragebogen recht umfangreich war und dementsprechend mit einigen Zeitaufwand, vielleicht auch einiges Nachdenken erforderte. Auch das wirkt sich daraus aus, welcher Personenkreis eher antwortet und welcher nicht.

Es ist bekannt, dass die Art und Weise der Fragestellung bzw. die Fragestellung selbst bei Umfragen von erheblichem Einfluss auf das jeweilige Ergebnis ist und somit zu dessen Beurteilung auf die Kenntnis der Vorgehensweise bei der Befragung nicht verzichtet werden kann.

Wenn in der Begründung des Planentwurfes festgestellt wird, „dass überproportional viele einkommensstarke Paare- und Familienhaushalte wegen eines fehlenden oder geringen Angebots zur Wohneigentumsbildung abwandern“, so sollte man sich vor Augen halten, auf welcher statistischen Grundlage die Wanderungsmotivanalyse zustande kam. In den beiden dort genannten höheren Einkommensgruppen (beginnend mit 3.000 €) geben jeweils 20 bzw 21% als wichtigstes Motiv das Fehlen passender Angebote an Wohneigentum/ Grundstücken an. Das sind bei sieben Kategorien im Falle gleichmäßiger Verteilung jeweils ca. vier Haushalte. Da man aber nicht erfährt, wie sich die Gesamtzahl der beantworteten Fragebögen auf die Haushalte verschiedener Kategorien verteilt, können es auch zwei Haushalte gewesen sein. Mit auf solchen Ergebnissen aufgebauten Erkenntnissen ist nichts anzufangen.

Wenn man die filigrane Aufgliederung z.B. in der Abteilung „Wanderungsmotive“ betrachtet, so stellt man fest, dass dort sieben Kategorien gebildet wurden. Da man aber lediglich – ganz grob – erfährt, dass es zu Zu- und Fortziehende nur ca. 70 Fragebögen gab, die zurückkamen, kann es ohne weiteres sein, dass in einzelnen der Kategorien die Antworten von nur ein oder zwei Personen bzw. Haushalten hochgerechnet wurden.

Der Verwertbarkeit der genannten Zahlen steht auch entgegen, dass man nicht erfährt, wie die Rücklaufquote sich auf Fort- und Zuziehende verteilt, weil nur eine gemeinsame Rücklaufquote angegeben wird. So ist z.B. vorstellbar, dass die Zuziehenden ein höheres Interesse an ihrer (neuen) Stadt gehabt haben als diejenigen, die fortgezogen sind und mit ihr abgeschlossen hatten. Selbstverständlich hätte – was aber nicht geschehen ist – die Rücklaufquote differenziert nach Zuziehenden und Fortziehenden angegeben werden müssen.

Angesichts solcher – hier nur beispielhaft und unvollständig aufgezählter – Defizite dessen, was der Untersuchung zugrunde liegt, ist diese als Grundlage der Wohnungsmarktanalyse unbrauchbar. Es gibt keinen Sinn, sich im Einzelnen mit dem aus der unzulänglichen Grundlage gewonnenen Zahlen und Folgerungen zu befassen.

Die Wanderungsanalyse ist nicht nur methodisch unzulänglich; und schon deshalb nicht verwertbar. Ihr wurden auch vermeintliche Informationen entnommen, welche ihr tatsächlich nicht zu entnehmen sind. So heißt es etwa in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes:

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauland für Einfamilienhäuser mit großzügig geschnittenen Grundstücken. Hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Wohnbauflächenangebote und –nachfragen im Stadtgebiet hatte die Stadt Velbert bereits im Jahr 2009 eine Wohnungsmarktanalyse beauftragt. Diese kam aufgrund einer Wanderungsbefragung u.a. zu dem Ergebnis, dass überproportional viele einkommensstarke Paar- und Familienhaushalte wegen eines fehlenden oder geringen Angebots zur Wohneigentumsbildung abwandern. Als bevorzugter Stadtteil wurde Velbert-Langenberg genannt. In der Konsequenz ist trotz abnehmender Gesamtnachfrage aus demographischen Gründen daraus für die örtliche Entwicklung abzuleiten, dass es einen Bedarf für attraktive Grundstücke in hochwertiger Lage gibt. Diese Ergebnisse (S.6)

Mit „überdurchschnittlicher Kaufkraft“ sind in den Tabellen Singles, Paare und Familien genannt. Bei Singles und Paaren liegen die Präferenzen für Langenberg bei ca. 8 bzw. 9 Prozentpunkten über dem in Langenberg lebenden Bevölkerungsanteil der Stadt (18,7%). Dem kann für die Erforderlichkeit der Planung aber nichts entnommen werden denn:

Es gibt in dieser Tabelle sieben Kategorien von „Wohnkaufkraftgruppen“. Für die „Fortzugsgruppe“ sowie für die „Hinzuzugsgruppe“ kamen lediglich jeweils 30 Fragebögen zurück. Die Wanderungsanalyse verrät nicht, wie viele Antworten von der jeweiligen Wohnkaufkraftgruppe es gab. Es kann angesichts dessen ohne weiteres sein, dass die soeben aus der Satzungs begründung wiedergegebene Aussage auf den hochgerechneten Antworten von nur ca. zwei oder drei Haushalten beruht. Auch aus diesem Grund können aus der Wanderungsmotivanalyse keinerlei Folgerungen für die Notwendigkeit neuer Baugebiete gezogen werden.

Kurz: Der in die Wohnungsmarktanalyse eingeflossenen Wanderungsmotivanalyse kommt im Rahmen von „Ziel und Zweck der Planung“ ganz besondere Bedeutung zu und zwar vornehmlich im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 (3) BauGB. Diese der Planung offiziell zugrunde gelegte Motivation stellt sich als unbrauchbar heraus. Die Umfrage, deren Ergebnisse in die Wohnungsmarktanalyse eingeflossen sind, ist aus den aufgezeigten Gründen methodisch – ich habe davon gewiss noch nicht alles angesprochen - unzulänglich. Als erkennbares Motiv der Planung bleiben nur die Finanzprobleme der EVV übrig.

Begründung im Rahmen des anhängigen Normenkontrollverfahrens vom 21.05.2015
Die relevanten Aussagen aus der im Rahmen des anhängigen Normenkontrollverfahrens vorgebrachten Begründung werden im Folgenden wiedergegeben:

Dem Bebauungsplan fehlt es an der gebotenen städtebaulichen Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB. Städtebauliche Erwägungen rangieren bei diesem Bebauungsplan in der Prioritätenliste der Antragsgegnerin sehr weit hinten. Soweit man überhaupt von solchen sprechen kann, kommt ihnen vornehmlich die Aufgabe zu, zu kaschieren, was tatsächlich Sinn und Zweck der Planung ist. Bei dem, was dazu im Aufstellungsvorgang zu lesen ist, handelt es sich – wie es recht plastisch der unten ausführlicher zitierte VGH Mannheim einmal sagte – um das „planungsrechtlich notwendige Beiwerk“.

Zur Erläuterung dieser Aussage ist darauf einzugehen, dass der Bebauungsplan – was soeben schon anklang – eine bewegte Vorgeschichte hat, auf die noch näher einzugehen sein wird. Denn ihr ist zu entnehmen, welche Erwägungen der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

Alles begann 2002 mit dem Erwerb der heute den wesentlichen Teil des Plangebietes ausmachenden Fläche durch die stadteigene EVV (Entwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Velbert) mbH. Erworben wurde das Ackerland zu einem zwischen Bauerwartungsland und Rohbauland liegenden Gesamtaufpreis. Es schloss sich die Einleitung eines die fragliche Fläche betreffenden Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes an. Den Einleitungsbeschluss hob der Umwelt- und Planungsausschuss in der Erkenntnis der Ungeeignetheit der dafür vorgesehenen Fläche kurzerhand wieder auf.

Was dann folgte: Nachdem der Ausschuss eine ihm unterbreitete Beschlussvorlage – Aufhebung des Beschlusses zur Rücknahme der Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes Wilhelmshöher Straße – nicht nachgekommen war, legte der Bürgermeister gegen den diesbezüglichen Beschluss Einspruch (als Anlage beigefügt) ein. Auf diesen Einspruch hin hob der Rat der Antragsgegnerin den Rücknahmebeschluss auf. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes konnte somit seinen Lauf nehmen.

Eine umfassende Bewertung dieser Vorgänge und dessen, was daraus folgt, werde nach Akteneinsicht vorgetragen. Einstweilen nur folgendes, und zwar zunächst in Form einer – zunächst auch – quantitativen Betrachtungsweise:

Die vom Bürgermeister für seinen Einspruch gegebene Begründung umfasst etwa anderthalb Seiten. Dafür befassen sich nur wenige Zeilen überhaupt mit den städtebaulichen Aspekten. Wobei eine solche Qualifizierung dieser Anmerkungen schon einen gewissen Euphemismus darstellt. Denn hier finden sich nur Allgemeinheiten zur demografischen Entwicklung sowie der angenommenen Notwendigkeit neuer Wohnbaugebiete.

Hingegen findet sich dort keinerlei Erwägung dazu, dass und warum gerade diese Fläche aus städtebaulicher Sicht für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein soll. Und im übrigen sind diese wenigen Zeilen schon durch die sie einleitenden Worte („Neben diesen finanziellen Verlusten...“) in ihrer geringen Bedeutung bzw. Nebensächlichkeit treffend charakterisiert. Die bereits dargestellten finanziellen Erwägungen – Schadensbegrenzung nach einer Fehlinvestition – stehen nicht nur im Vordergrund. Vielmehr stellen die Erwägungen das einzige dar, was an jenem Schreiben als präzise und substantiiert bezeichnet werden kann.

Beispielhaft verweise ich auf das Urteil des VGH Mannheim vom 27.07.2001 – 5 S

2534/99 -:

1. Eine Gemeinde, die ein zunächst von ihr verfolgtes, auf Grund von Einwendungen jedoch wieder aufgegebenes städtebauliches Konzept zu einem Zeitpunkt erneut aufgreift, in dem sie sich einer erheblichen Entschädigungsforderung (hier nach § 21 Abs 2 Satz 2 BauGB aF) gegenüber sieht, die durch die Aufgabe dieses Konzepts begründet worden ist, unterliegt im Blick auf das Gebot der Erforderlichkeit nach § 1 Abs 3 BauGB einer besonderen Begründungslast, um den in dieser Situation naheliegenden Anschein auszuräumen, dass die Bauleitplanung nur das Mittel zur Abwendung der Entschädigungsforderung darstellt.

2. Die Gemeinde muss sich insbesondere damit auseinandersetzen und offen legen, warum jene Belange, die sie früher zur Aufgabe ihrer städtebaulichen Planungsvorstellungen bewegt haben, nicht mehr vorliegen oder - falls das nicht der Fall sein sollte - warum sie diese Belange jetzt - ungeachtet der Entschädigungsforderung - anders bewertet.

3. Zur Unvereinbarkeit eines Bebauungsplans mit § 1 Abs 3 BauGB, weil seine Festsetzungen nicht dem wahren planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur ein vorgeschobenes Mittel zur Verfolgung anderer als städtebaulicher Gründe darstellen.

An anderer Stelle dieses Urteils findet sich – bezogen auf von der Gemeinde vorgebrachten Erwägungen – die auch hier passende, recht drastische Aussage, dass es sich dabei nicht um den eigentlichen Zweck der Planung, sondern lediglich um das „planungsrechtliche Beiwerk“ handele. Im soeben erwähnten Schreiben des Bürgermeisters ist dieses Beiwerk überdies recht knapp geraten. Tatsächlich hat man sich nicht einmal die Mühe gegeben, wenigstens den Schein zu wahren und den Einspruch mit substanziellen und glaubhaft erscheinenden städtebaulichen Erwägungen anzureichern.

Damit soll es einstweilen sein Bewenden haben. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird u.a. gezeigt werden, wie die Erstellung des planungsrechtlich geboten erscheinenden Beiwerks vonstattenging. Etwa dadurch, dass die vollständig durch ein Waldstück vom Rand des nächsten Ortsteils getrennte, im Eigentum der EVV stehende Fläche durch nordöstlich angrenzende Grundstücke ergänzt wurde, um zumindest einen schmalen geographischen Bezug zu vorhandener Bebauung herzustellen.

Das ist in der Satzungs Begründung unter Punkt 2 Geltungsbereich plastisch dargestellt. Erst – so auch der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss – wollte man nur die beiden EVV Grundstücke überplanen. Und dann hat man weitere – nordöstlich gelegene – Flächen hinzugenommen. Nicht etwa, weil es ein städtebauliches Anliegen war, diese der Wohnbebauung zuzuführen, sondern vielmehr, weil es galt, der hinterm Wald gelegenen neuen Wohnbaufläche eine – freilich kaum mehr als symbolische – Anbindung an vorhandene Wohnbebauung zu verschaffen.

Des Weiteren trägt der Anreger vor, dass die für die Notwendigkeit bzw. die Angemessenheit des ergänzenden Verfahrens gegebene Begründung unzulänglich ist. Die Motivation für das eingeleitete Verfahren sei nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme vom 17.05.2016 (Begründung im Rahmen des anhängigen Normenkontrollverfahrens vom 04.05.2016)

Die Stellungnahme vom 17.05.2016 verweist auf einen Schriftsatz vom 04.05.2016 an das Oberverwaltungsgericht in Münster. Da in diesem Schreiben im wesentlichen die bereits oben wiedergegebenen Inhalte aus der ursprünglichen Stellungnahme vom 18.12.2014 wiederholt werden, werden diese hier nicht erneut aufgeführt. Lediglich zum Landschaftsbild als Themenbereich des Umweltberichtes werden teilweise neue bzw. weiter ausgeführte Belange vorgetragen. Diese beziehen sich insbesondere auf den Aspekt der Sichtverschattung als ein Teilaspekt des Landschaftsbildes. Daneben wird neu vorgetragen, dass das Handlungskonzept Wohnen fehlerhaft sei, da es auf der methodisch falschen Wohnungsmarktanalyse aufbaue.

	Insgesamt wird in den Schreiben, wie auch bereits in der Stellungnahme vom 18.12.2014, die fachliche Eignung und die fachliche Bewertung der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Gutachten in Frage gestellt.
Prüfung/Abwägung	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine städtebaulich begründete Planung, die dem öffentlichen, städtebaulichen Interesse, der Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraums dient. Im Rahmen der sachgerechten Städtebaupolitik trägt die Planung gestaltend den örtlichen städtebaulichen Erfordernissen Rechnung. Die Planung berücksichtigt dabei u.a. die bestehenden Grünnetzungen, indem diese weiterhin sichergestellt werden und wertet diese durch qualifizierte Bepflanzung sogar auf. Der städtebauliche Entwurf nimmt zudem die Bebauungsstruktur des Umfeldes mit großzügig geschnittenen Grundstücken auf. Dass in diesem Kontext zugleich auch fiskalische Erwägungen nicht unberücksichtigt bleiben, stellt die im Kern städtebaulichen Interessen an der Planung und damit die städtebauliche Erforderlichkeit nicht in Frage.</p> <p>Die Argumentation, dass Fehlspekulationen der städtischen Tochtergesellschaften und eine daraus resultierende Schadensvermeidung Motiv der Planung seien, kann inhaltlich nicht zu der Beurteilung der vorliegenden städtebaulichen Planung herangezogen werden. Der Ankauf der Flächen erfolgte nicht eigenmächtig oder gar spekulativ, sondern auf Beschluss des Rates der Stadt Velbert vom 10.12.2002. Der Beschluss zum Ankauf der Flächen erfolgte auf der Grundlage des bereits damals formulierten städtebaulichen Ziels der Entwicklung von Wohnbauflächen. In der Konsequenz des Ankaufbeschlusses wurde im Jahr 2003 der Beschluss zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, der eine Darstellung von Wohnbauflächen entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zum Ziel hatte. Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans wurde, gemeinsam mit anderen Änderungsverfahren, letztendlich in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2020 integriert. Diese, bereits mit dem Aufstellungsbeschluss formulierte, städtebauliche Zielsetzung wurde von der Stadt Velbert konsequent weitergeführt. Die im Zusammenhang mit dem langjährigen Planverfahren geführten intensiven und durchaus auch kontroversen Diskussionen, auch über die Ankaufmodalitäten der Flächen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wurden zu keiner Zeit als städtebauliche Begründung für das Planverfahren angeführt.</p> <p>Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Velbert wurde nicht zuletzt durch den Beschluss des Rates der Stadt Velbert vom 21.01.2016 über die Ausübung des Vorkaufsrechtes gem. § 24 BauGB über das Flurstück 1618, Flur 3, Gemarkung Langenberg verdeutlicht.</p> <p>Der Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde am 13.07.2004 gefasst. Das sich anschließende umfangreiche Verfahren endete mit dem Feststellungsbeschluss der Stadt Velbert und der Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf vom 17.02.2010.</p> <p>Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 10.03.2010 wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Der Flächennutzungsplan 2020 ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Bei Genehmigungserteilung konnten von der Bezirksregierung Düsseldorf keine Rechtsverstöße festgestellt werden. Die Ausführungen der Stadt Velbert zu den geplanten Neuausweisungen von Wohnbauflächen waren insgesamt von der Bezirksregierung nachvollziehbar.</p> <p>Die Prüfung der Plausibilität kommunaler Entwicklungsplanungen im landesplanerischen Anpassungsverfahren durch die regionale Planungsbehörde erfolgt im Wege eines Verfahrens, das neben der Bevölkerungsprognose weitere Kriterien berücksichtigt. In den Verfahren zur landesplanerischen Anpassung der Bauleitpläne nach § 32 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) berechnet die Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf keine Flächenbedarfsgrößen oder Bevölkerungszielgrößen. Vielmehr beurteilt sie den durch die Gemeinden errechneten Flächenbedarf anhand einer Plausibilitätskontrolle. Innerhalb von Vorausberechnungen gibt es eine Vielzahl von Annahmemöglichkeiten, so dass die Plausibilitätskontrolle das geeignete Instrument für die Regionalplanungsbehörde ist. Hierzu werden die Raumordnungsprognose, die Bautätigkeitsstatistik und die Bevöl-</p>

kerungsvorausberechnung des früheren Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (heute IT.NRW) zugrunde gelegt. Die Regionalplanungsbehörde geht bei dieser Plausibilitätskontrolle von der 0-Wanderungsvariante aus. Deshalb legt sie meist bei der landesplanerischen Beurteilung einen wesentlich geringeren Wohnbauflächenbedarf als die Gemeinde in ihren Berechnungen zugrunde. Grundsätzlich war für die Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf ein Flächenbedarf für 15 Jahre von rund 60 bis 70 ha tragfähig. Dieser ha-Wert ist im Wohnflächenbereich unter Hinzuziehung der städtebaulichen Dichte zu beurteilen. Hier hat die Stadt Velbert aufgrund der Topographie und des steten Einfamilienhauswunsches mit einer sehr geringen Dichte argumentiert. Vor dem Hintergrund eines gewissen Handlungsspielraums für die kommunale Bauleitplanung wurden rund 65 ha Wohnbauflächen als abstimmungsfähig beurteilt. Die einzelnen Wohnbauflächen wurden zudem einer Standortbeurteilung zugeführt. Die Stadt Velbert hat im weiteren Verfahren dargelegt, dass es unter Berücksichtigung der „Umwidmung“ der Flächennutzungsplankategorien insgesamt keinen Zuwachs gibt.

Die landesplanerische Anpassung nach § 32 LPIG NRW erfolgt in einem frühen Planungsstadium. Es ist deshalb möglich, dass innerhalb eines Flächennutzungsplan-Neuaufstellungsverfahrens, das i.d.R. mehrere Jahre dauert, aktuellere Vorausberechnungen veränderte Vorausberechnungswerte ergeben. Zu dem Zeitpunkt der Bewertung durch die Regionalplanungsbehörde (landesplanerische Anpassung nach § 32 LPIG NRW) sind die von den Gemeinden vorgelegten Prognosen aktuell. Vor dem Hintergrund, dass die Vorausberechnungen alle 3 Jahre erneuert werden und für einen Flächennutzungsplan ein Planungshorizont von 15 Jahren anzusetzen ist, ist eine gewisse Unschärfe nicht auszuschließen. Im konkreten Fall des Flächennutzungsplanverfahrens der Stadt Velbert lag der Prognose die Vorausberechnung des früheren Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik für den Kreis Mettmann zugrunde.

Die im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung ermittelten Bedarfszahlen wurden durch das in den Jahren 2011-2013 erarbeitete Handlungskonzept Wohnen (InWIS Forschung und Beratung GmbH), das eine Fortschreibung der im Jahr 2009 erstellten Wohnungsmarktanalyse darstellt und am 16.07.2013 vom Rat der Stadt Velbert beschlossen wurde, im wesentlichen bestätigt. Die auf Grundlage wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen wie der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung des Wohnungsangebotes in Velbert im Handlungskonzept Wohnen formulierten Empfehlungen sind bei der zukünftigen Wohnflächenentwicklung zu berücksichtigen. Der Bedarf ergibt sich dabei nicht ausschließlich aus quantitativen sondern auch aus qualitativen Aspekten und den Wohnbedürfnissen, die ein Angebot an verschiedenen Wohnformen und Wohnqualitäten erforderlich machen. Das Plangebiet Wilhelmshöher Straße stellt demnach eine von mehreren zu entwickelnden Wohnbauflächen im Velberter Stadtgebiet dar, die unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bedienen.

Die Abgrenzung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen ergibt sich zudem aus dem Beschluss des Kreisausschusses vom 05.12.2011. Dieser besagt, dass für den Bereich der nun für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen der Landschaftsplan außer Kraft tritt. Die im Bebauungsplan als Ausgleichsflächen planungsrechtlich gesicherten Flächen verbleiben innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes, so dass zukünftig ein hoher Anteil an ökologisch wertigen Flächen und ein Zusammenhang der Grünvernetzung gewährleistet ist.

Anders als vom Anreger angeführt, weisen die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen in ihrer derzeitigen Nutzung nur eine geringe ökologische Wertigkeit auf, da diese einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die Wertigkeit der Böden wurde, in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann, in die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen mit einem entsprechenden Zuschlag eingestellt. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, Anlage einer Obstwiese und eines Waldrandes, innerhalb des Plangebietes führt zu einer Verbesserung der ökologischen Wertigkeit insgesamt und zur Verbesserung der Bodenfunktion auf diesen Flächen.

Zu I. Verstoß gegen § 1 (3) BauGB/ II vorgeschobene städtebauliche Erwägungen
Unter Punkt I werden verschiedene Argumente angeführt, die das städtebauliche Erfordernis der Planung und die Geeignetheit der Fläche für eine Wohnnutzung in Frage stellen. Hierzu:
Die Topographie der Fläche widerspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung. Innerhalb der Stadt Velbert, und insbesondere in Langenberg, ist aufgrund der Lage im Bergischen Land eine sehr bewegte Topographie vorhanden. Die in Langenberg bestehenden Wohngebiete, die überwiegend in Hanglage verortet sind, das benachbarte Baugebiet Hopscheider Weg und nicht zuletzt das Neubaugebiet Alte Poststraße in Nierenhof, die ein steileres Gefälle aufweisen, zeigen, dass eine Flächenentwicklung in topographisch stark geprägten Gebieten möglich ist und eine Nachfrage, auch nach Grundstücken in Hanglage, besteht.

Die vom Anreger angeführte Wasserführung kann an dieser Stelle nicht nachvollzogen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung überprüft (vgl. Ausführungen unter Versickerungsgutachten). Im Rahmen der Versickerungsversuche, die bis zu einer Tiefenlage von 3,0 m unter Geländeoberkante durchgeführt wurden, wurde kein Grundwasser festgestellt. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde, der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann, ist von einem Grundwasserstand von 6-8 m unter Geländeoberkante auszugehen. In der gutachterlichen Untersuchung wurde dennoch die Annahme eines Grundwasserstandes 3,0 m unter Geländeoberkante getroffen, um eine hinreichend sichere Berechnungsbasis im Sinne eines Worst-Case-Szenarios zu verwenden.

Auch die zwingende Festsetzung der Realisierung des Schallschutzwalles als aktive Schallschutzmaßnahme führt nicht zu einer Ungeeignetheit der Fläche. Aufgrund der durch die DIN 18005 Teil 1 vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Reine oder Allgemeine Wohngebiete sind in nahezu allen Bebauungsplanverfahren Schallschutzfestsetzungen erforderlich. Der durch die Nierenhofer Straße auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ist nicht unüblich hoch und übersteigt nicht den im Innenbereich vorherrschenden Beurteilungspegel an Straßen mit einer vergleichbaren Verkehrsstärke. Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Da in bereits dicht bebauten Gebieten aus Platzmangel und aus städtebaulichen Gründen die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in der Regel nicht möglich ist, wird dort meist auf passive Schallschutzfestsetzungen zurückgegriffen, die nur die Innenbereiche schützen. Im Plangebiet an der Wilhelmshöhe ist die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, in diesem Fall der zwingende Bau eines 3,0 m hohen begrünten Lärmschutzwalles, räumlich realisierbar und aus städtebaulichen Gründen zu befürworten. Aus städtebaulicher Sicht wird einem Schallschutzwall der Vorzug gegenüber der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegeben, da so auch die für die Erholung vorgesehenen Freiflächen geschützt werden. Der Schallschutzwall kann zudem einheitlich und ansprechend begrünt gestaltet werden. Bei der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wäre davon auszugehen, dass jeder Anwohner sein Grundstück zur Nierenhofer Straße in unterschiedlicher Höhe (bis zu 2,0 m) und in unterschiedlichen Materialien einzäunt oder begrünt und so ein städtebaulich ungeordneter Ortsrand entstünde. Grundsätzlich wäre die Wohnruhe auch mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten. Für eine qualitativ hochwertige Bebauung und Nutzung der zugehörigen Freiflächen ist die Anlage eines durchgehenden grünen Walls optisch und faktisch die beste Lösung.

Vom Anreger wird zudem angeführt, dass die südlich an das Plangebiet angrenzende Waldfläche die bestehende Siedlung abschließend abgrenzt. Auch dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Die Waldfläche schließt die Bebauung am Hopscheider Weg nicht ab, vielmehr befindet sich auch südlich der Waldfläche einrahmend Wohnbebauung. Die nördliche Bebauung des Hopscheider Weges wird, wie bereits oben dargestellt, durch eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche begrenzt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche und die nun im Bebauungsplan für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen wurden mit dem ULAN und dem Kreis Ausschuss, insbesondere unter den Aspekten des Land-

schaftsschutzes abgestimmt und entsprechen wie aufgeführt der Beschlusslage dieser Gremien.

In der vom Anreger unter Punkt II zitierten und als Bilddatei eingefügten Begründung für die Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses zur FNP-Änderung wird der Eindruck erweckt, dass es sich um eine Begründung der Stadt Velbert handelt. Dies ist nicht der Fall. Zur Klarstellung folgende Erläuterungen: Die zitierten Ausführungen sind Bestandteil eines Antrages der SPD-Fraktion vom 04.06.2004, der zum Vorschlag hatte, den Beschluss zur Rücknahme der 55. FNP-Änderung auf die Tagesordnung der nächstfolgenden Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses zu nehmen. Gemäß Gemeindeordnung wurde dieser Beschlussvorschlag in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 22.06.2004 zur Abstimmung gestellt. Dem Beschlussvorschlag wurde in der Sitzung gefolgt. Gegen den vom Umwelt- und Planungsausschuss gefassten Beschluss wurde vom damaligen Bürgermeister Hörr Einspruch eingelegt. Diesem wurde in der Ratssitzung am 13.07.2004 stattgegeben. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 07.02.2006 wurde daraufhin der Beschlussvorschlag für die Rücknahme des o.g. Beschlusses eingebracht, dem der Umwelt- und Planungsausschuss nicht gefolgt ist. Gegen diesen Beschluss wurde wiederum vom damaligen Bürgermeister Freitag Einspruch erhoben, dem der Rat am 07.03.2006 gefolgt ist. Die vom Anreger dargestellte Begründung der SPD-Fraktion war nur Bestandteil des Tagesordnungspunktes vom 22.06.2004 und nicht Grundlage jeglicher Beschlussfassung aus 2006. Eine von der Stadt Velbert, entsprechend der zitierten Antragstellung des SPD-Antrages, zustimmende inhaltliche Argumentation lässt sich aus dieser Beratungs- und Beschlussfolge ohnehin nicht ableiten.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde im Jahr 2006, mit einem verkleinerten Geltungsbereich, nach positiver Beschlussfassung der zuständigen Gremien fortgeführt und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde schlussendlich in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans integriert. Die Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan 2020 erfolgte im Jahr 2009 mit der nun dargestellten Wohnbaufläche.

Der Ankauf der Flächen durch die EVV folgte, wie oben bereits dargestellt, auf Grundlage eines Beschlusses des Rates der Stadt Velbert und der formulierten städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnbauflächenentwicklung. Aus der Tatsache, dass in den damaligen Beschlussvorlagen zur Erläuterung der Konsequenz einer gegensätzlichen Beschlussfassung die entsprechenden finanziellen Folgen für die städtische Gesellschaft und die Stadt Velbert dargestellt werden, lässt sich nicht ableiten, dass diese als städtebauliche Begründung für das Bebauungsplanverfahren herangezogen werden. Vielmehr gehört diese Diskussion zu den inhaltlichen Aufgaben der Ratsgremien. Zudem ist anzumerken, dass die oben dargestellte Beschlussfolge Bestandteil des Flächennutzungsplanverfahrens ist und nicht Gegenstand des daran anschließenden Bebauungsplanverfahrens.

Die allgemeinen Hinweise auf eine angeblich einschlägige Rechtsprechung können schon allein aufgrund mangelnder Konkretheit nicht weiter erörtert oder in die Abwägung eingestellt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Planung städtebaulich hinreichend begründet ist. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Gründe sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Gerade die lange Historie dieses Planverfahrens und die über die Jahre diskutierten unterschiedlichen Varianten dokumentieren, dass die Rahmenbedingungen mehrfach diskutiert und beleuchtet wurden. Nun liegt ein mit den Fachbehörden abgestimmtes städtebauliches Konzept vor, welches sowohl den räumlichen Anforderungen, als auch den Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht wird.

Bezogen auf die Begründung zum Bebauungsplan wird vom Anreger inhaltlich nichts gegensätzliches angeführt.

Auf den unter diesem Punkt aufgeführten Vorwurf der Gefälligkeitsgutachten wird unter den unten stehenden Punkten inhaltlich eingegangen.

Zu Umweltbericht

Bezüglich der vorgeworfenen Unterschlagung des laut Anreger „tatsächlichen Anlasses“ der Planaufstellung wird auf die vorherigen Ausführungen verwiesen.

Es wird angeregt, dass die bestehende Fläche aufgrund des angrenzenden Waldes ungeeignet ist und Auswirkungen auf die Erholungsfunktion wegen einer veränderten Wahrnehmung bestehen. Hierzu ist anzumerken, dass der Wald durchaus nicht die vom Anreger angeführte Funktion des Abschlusses der Ortslage übernimmt, da er an zwei Seiten bereits von Bebauung umgeben ist. Dies impliziert auch die vom Anreger in diesem Zusammenhang widersprüchlich getroffene Aussage, dass das kleine Waldstück dann von Bebauung umgeben sei. Der Bebauungsplanentwurf und auch ein Blick in das Luftbild machen deutlich, dass die Funktion des Waldes durch die Planung nicht beeinträchtigt ist, da ein angemessener Abstand eingehalten wird und die Ausgleichsmaßnahme M2 die Anlage eines Waldmantels beinhaltet. Dieser hat sogar eine Erweiterung der vorhandenen Waldfläche zum Ergebnis. Auch die innerhalb des Waldes verlaufenden Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht tangiert. Die Erholungsfunktion ist weiterhin in vollem Umfang gewährleistet. Bei den angesprochenen zusätzlichen Auswirkungen handelt es sich um subjektive Wahrnehmungen bzw. Annahmen. Durch die Anlage des Waldmantels und den festgesetzten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird diese subjektive Wahrnehmung zudem reduziert.

Die vom Anreger angezweifelte Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die anschließende Prüfung und Darlegung der kompensatorischen Auswirkungen wurde im Umweltbericht (und auch im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag) durchgeführt. Dies ist auch dem zitierten Auszug zu entnehmen in dem dargestellt wird, dass es durch die Planung zu einer anthropogenen Überprägung des Landschaftsbildes kommt bzw. sich diese verstärkt. Zur Verdeutlichung ist das in der Stellungnahme abgebildete Foto enthalten, dem auch zu entnehmen ist, dass bereits eine anthropogene Prägung durch die bestehende Bebauung am Hopscheider Weg besteht. Das Landschaftsbild wird nicht zuletzt durch das bestehende 140 m hohe Windrand sowie vorhandene Hochspannungsleitungen dominiert. Das Foto stellt zudem dar, dass eine Anbindung an vorhandene Bebauung besteht. Der Umweltbericht stellt zudem deutlich die kompensatorischen Auswirkungen des begrünten Lärmschutzwalles und der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vor, die zu einer abschließenden Eingrünung des neuen Ortsrandes führen und so die Auswirkungen der anthropogenen Prägung auf das Landschaftsbild mindern. Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen tragen dazu bei. Das dem Umweltbericht entnommene Foto steht daher nicht im Widerspruch zu den getroffenen Aussagen, sondern verdeutlicht diese.

Bezugnehmend auf die vom Anreger angeführte Eigenschaft, dass die Fläche weithin einsehbar ist, ist zu entgegnen, dass aufgrund der bestehenden Topographie in Langenberg nahezu jede Fläche weithin einsehbar ist und dies nicht zu einer Ungeeignetheit für eine Wohnbauflächenentwicklung führt. Dass in einem Gutachten auch Textbausteine verwendet werden, steht nicht im Zusammenhang mit der Qualität. Der Umweltbericht und auch der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sind fachlich und inhaltlich hinreichend und unzweifelhaft geeignet, um Grundlage der Abwägung zum Bebauungsplan zu sein.

Bezüglich den in der Stellungnahme vom 17.05.2016 (bzw. dem Schriftsatz vom 04.05.2016) weiter ausformulierten Bedenken hinsichtlich der Beurteilung der Betroffenheit des Landschaftsbildes im Rahmen des Umweltberichtes ist folgendes zu ergänzen:

Der Anreger führt aus, dass eine Sichtverschattung durch die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplanes allenfalls für die Nutzer der Straße gegeben ist. Diese Aussage lässt jedoch das vorhandene Geländere relief vollständig außer acht.

Wie bereits im Umweltbericht (UB) und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) beschrieben, liegt das Gelände auf dem Höhenzug des Vossnacken; das Ge-

lände fällt in nördliche Richtung (Richtung Deilbachtal) stark ab. Auf diese Weise kommen bereits wenige Meter "unterhalb" des Plangebietes sichtverschattende Effekte allein durch die Geländeform zum Tragen. Ein Blick aus der Einfahrt zum Haus Wilhelmshöher Straße Nr. 109 zeigt, dass von hier aus nur noch die Spitzen der Waldbestandes südlich des Plangebiets vorgenommen werden können.



Blick auf das Plangebiet von der Einfahrt des Hauses Wilhelmshöher Straße Nr. 109, Waldbestand südlich des Plangebietes mittig im Hintergrund (Foto: Ökoplan, Essen)

Der vorhandene Getreidebestand des Ackers ist geschätzt etwa einen Meter hoch und trägt – in Verbindung mit dem Geländere relief - an dieser Stelle zur Sichtverschattung des Plangebietes bei. Bei den herrschenden Geländebeziehungen kann demnach sicher davon ausgegangen werden, dass ein 3m hoher Wall mit einer Bepflanzung mit Sträuchern, der u.a. mit den wuchsfreudigen und bestandbildenden Arten Hasel und Weißdorn (Höhe zwischen 6-10 m) bepflanzt wird, eine wirksame Sichtverschattung des Plangebietes von tiefer gelegenen Bereichen gewährleistet ist.

Auch von der Kupferdreher Straße aus (auf Höhe der vorhandenen Windenergieanlage) ist das Plangebiet nur sehr partiell einzusehen:



Blick auf das Plangebiet von der Kupferdreher Straße aus, Pfeil kennzeichnet die Lage des Plangebietes (Foto: Ökoplan, Essen)

Die vorhandenen Gehölzbestände gewährleisten hier bereits im Ausgangszustand eine partielle Sichtverschattung, die durch die Errichtung des Walles und der Bepflanzung mit Gehölzen, die eine Höhe von bis zu 10 m erreichen, weiter geführt wird.

UB und LFB zeigen, dass zum Teil auch weitere Blickbeziehungen bis hin zum Essener Stadtgebiet bestehen. Die Abbildung unten zeigt das Plangebiet von Norden her, von der Stadtgrenze Hattingen/Essen. Zur Verdeutlichung der Lage des Plangebietes ist eine rote Linie eingefügt, deren Verlauf die Nierenhofer Straße kennzeichnet. Das Plangebiet liegt oberhalb der roten Linie und dem Waldrand im Hintergrund. Aus dieser Perspektive ist vor allem der östliche Teil des Plangebietes erkennbar, der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Obstwiese gestaltet werden soll. Für Kulturapfel- und Birnensorten kann von einer Endwuchshöhe von bis zu 15 m ausgegangen werden, so dass selbst aus dieser Perspektive von einer mindestens partiellen Sichtverschattung der neuen Bebauung ausgegangen werden kann. Als optisch dominant ist jedoch vor allem die Windenergieanlage an der Kupferdreher Straße einzustufen, die mit ihrer Höhe von 140 m die Horizontlinie deutlich überschreitet und eine starke Vorbelastung des Raumes darstellt. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass der Rand der Wohnbebauung am Hopscheider Berg ebenfalls bereits wirksam ist, ist keine erhebliche neue und zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Vorhaben abzuleiten. Die gewählten Maßnahmen sind geeignet, das Vorhaben landschaftsgerecht einzugrünen und die optische Wirkung des Vorhabens zu mindern.



Blick auf das Plangebiet von der Stadtgrenze Hattingen/Kupferdreh; rote Linie kennzeichnet die Lage der Nierenhofer Straße (Foto: Ökoplan, Essen)

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass eine Einsehbarkeit bzw. Sichtbarkeit des Plangebietes von Süden, Osten und Westen aufgrund der vorhandenen Kuppenlage und der vorhandenen Wald- bzw. Gehölzbestände nicht gegeben ist. Eine Sichtbarkeit ergibt sich hier lediglich von den randlichen Häusern der Straße Hopscheider Weg, die auch zum heutigen Zeitpunkt bereits als Siedlungsrand innerhalb des Plangebietes (und auch vom Essener Stadtgebiet, s. Abb. oben) wahrnehmbar sind.

Zu) Verkehrsgutachten

Grundlage eines Gutachtens ist die vollständige und richtige Darstellung des Sachverhaltes. Der Sachverhalt und die für die weiteren Berechnungen verwendeten Daten sind der verkehrstechnischen Untersuchung zu entnehmen. Dies sind zum einen die Kenndaten, die sich aus dem städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet ergeben. In diesem Fall wurden 50 Wohneinheiten für die Berechnung der zusätzlichen Verkehre zugrunde gelegt. Die Zahl der Wohneinheiten resultiert aus möglichen 25 zulässigen Wohngebäuden auf der Ackerfläche. Diese Annahmen stellen ein Worst-Case-Szenario dar, da mit dem vorliegenden Entwurf nur 22 Wohngebäude mit je 2 Wohneinheiten realisiert werden können, in der Umsetzung ist dabei nicht davon auszugehen, dass auf jedem Grundstück zwei Wohneinheiten realisiert werden. Als weitere Datenbasis wird die bestehende Verkehrsbelastung herangezogen, die durch eine Verkehrszählung im Februar 2013 ermittelt wurden. Die Berechnungsgrundlage der durch das Bauvorhaben zusätzlich induzierten Verkehre ist auf S. 7 des Gutachtens ausführlich dargestellt. Auch die Darstellung der bestehenden Erschließungssituation ist im Gutachten enthalten. Insgesamt ist die vom Gutachter verwendete Datenbasis hinreichend belastbar.

Zudem ist das Gutachten methodisch nachvollziehbar. In der verkehrstechnischen Untersuchung wird auf das für die Berechnung der Verkehrsqualität verwendete Berechnungsverfahren hingewiesen. Kapitel 4.1 ist zu entnehmen, dass die Verkehrsqualität anhand des Berechnungsverfahrens des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2009, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ermittelt wurde. Die Berechnung gemäß o. g. Berechnungsverfahren wurde mit dem Programm KNOBEL Version 6.1.4 durchgeführt. Dieser Verweis auf die verwendete, allgemein anerkannte, Methodik ist für die Beurteilung der gutachterlichen Untersuchung ausreichend. Die genannten Anlagen enthalten die im Rahmen der Berechnung ermittelten Ergebnisse der Rückstaulängen,

Wartezeiten und der Qualitätsstufe. Erläuterungen sind auf S. 17 des Gutachtens vorhanden. Das Gutachten ist ebenfalls fachlich und inhaltlich geeignet, um Grundlage der Abwägung zu sein.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Ergebnisse des Gutachtens unter Punkt 11 zudem allgemeinverständlich zusammengefasst.

Das durch die Neubebauung zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen führt aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet (22 Wohneinheiten) nicht zu erheblichen zusätzlichen Belastungen in der Wilhelmshöher Straße. Die Wilhelmshöher Straße ist nach Aussage der Technischen Betriebe Velbert AöR, in deren Unterhaltung sich die Straße befindet, in ihrem derzeitigen Ausbauzustand in der Lage den prognostizierten zusätzlichen Verkehr von 100 Fahrzeugen/ Tag aufzunehmen. Ein städtebauliches Erfordernis zur Einbeziehung der Wilhelmshöher Straße in den Bebauungsplangeltungsbereich zur Anlegung eines Fußweges ist aufgrund der durch die Planung entstehenden Verkehre nicht gegeben. Auch aus verkehrstechnischer Sicht besteht aufgrund der Verkehrsstärken kein Erfordernis zur Anlage eines Fußweges.

Die Nutzung des Verkehrsraumes der Wilhelmshöher Straße, erfordert bereits im heutigen Zustand von allen Nutzern eine gegenseitige Rücksichtnahme wie es auch bei neu ausgebauten Verkehrsflächen, die keine Trennung der unterschiedlichen Nutzergruppen vorsehen, erforderlich ist. Die durch das Neubaugebiet entstehenden zusätzlichen Verkehre führen nicht zu einer gegenüber dem Ausgangszustand erhöhten Gefahr für Fußgänger. Von den Anwohnern der Wilhelmshöher Straße wurden nach Rücksprache mit den Technischen Betrieben Velbert bislang keine Anregungen an die Technischen Betriebe, als Eigentümer der Straße, herangetragen, einen Fußweg zu errichten.

Das im Eigentum der Technischen Betriebe stehende Flurstück der Wilhelmshöher Straße ist in seiner Breite grundsätzlich geeignet, einen einseitigen Fußweg anzulegen (mind. 8 m, dies entspricht in etwa dem Ausbau der südlichen Wilhelmshöher Straße), die Inanspruchnahme privater Flächen wäre nicht erforderlich.

Für den Knotenpunkt Nierenhofer Straße/ Wilhelmshöher Straße wurde ein verkehrstechnischer Vorentwurf erstellt, der mit Straßen NRW, als Straßenbaulastträger der Nierenhofer Straße, abgestimmt wurde. Im Vorentwurf sind die freizuhaltenden Sichtdreiecke zur Gewährleistung der Sichtbeziehungen für den aus der südöstlichen Wilhelmshöher Straße in die Nierenhofer Straße einbiegenden Verkehr dargestellt. Durch die Anlage des Fußweges von der Planstraße zur Nierenhofer Straße wird der Verkehrsraum in diesem Bereich aufgeweitet, was zu einer Verbesserung der Sichtbeziehungen führt. Zudem wird die bestehende Bushaltestelle zurückversetzt, sodass auch hier eine Optimierung der Sichtverhältnisse erfolgt (der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass auch das bestehende Wartehäuschen bereits außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke liegt). Der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwall liegt außerhalb der von Aufbauten freizuhaltenden Sichtdreiecke, sodass auch von diesem keine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer erfolgt. Der in der Beschreibung der Bestandssituation erwähnte Verkehrsspiegel ändert an den im Gutachten getroffenen Aussagen nichts. Die Berechnungen basieren auf den vorhandenen Geschwindigkeitsbeschränkungen. Sofern der Anreger, wie implizit aus der Stellungnahme lesbar, von einer überwiegend überhöht gefahrenen Geschwindigkeit auf der Nierenhofer Straße ausgeht, kann dies nicht Grundlage der Untersuchung sein.

Die Annahme der Richtungsverteilung der Neuverkehre ist im vom Anreger zitierten Ausschnitt aus dem Gutachten hinreichend begründet, da sie aus den ermittelten bestehenden Richtungsverteilungen basiert, die im Rahmen der Verkehrszählung ermittelt wurden. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich durch das Planvorhaben die Richtungsaufteilungen spürbar ändern. Das die in Gutachten getroffenen Annahmen mit dem Auftraggeber, in diesem Fall der Stadt Velbert, abgestimmt werden, handelt sich um das übliche Vorgehen.

Die Behauptung, dass von der Stadt Velbert keine objektiven Vorgaben gemacht wurden, entbehrt jeglicher Grundlage. Das Verkehrsgutachten ist bezogen auf die abwägungsrelevanten, die Planung betreffenden Belange, vollständig und hinreichend belastbar. Es besteht kein Anlass, die Glaubwürdigkeit eines anerkannten Gutachterbüros anzuzweifeln.

Im Übrigen hat zum Thema Verkehr auch eine Abstimmung mit Straßen NRW stattgefunden. Für diese Fachbehörde ist als Straßenbaulasträger der Nierenhofer Straße besonders der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes mit der Wilhelmshöher Straße von Interesse. Die Fachbehörde hat auf der Basis der vorliegenden Gutachten die Planung beurteilt und keinerlei Bedenken im hier vom Anreger aufgeführten Sinne in die Abwägung eingebracht.

Zu) Versickerungsgutachten:

Die Schichtenabfolge im Planungsgebiet lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- bis ca. 0,3 m unter GOK: Ackerboden, tonig, sandig, schwach kiesig
- ca. 0,3 bis 0,6 m unter GOK: Schluff, tonig, sandig, schwach kiesig
- ca. 0,6 bis 1,9 m unter GOK: Schluff, kiesig, sandig
- ab ca. 1,9 m unter GOK: Schluff, Tonstein, schiefrig, blättrig, klüftig

Die Sohlen der Versickerungsanlagen sind planerisch in einer Höhenlage von ca. 1,2 m unter GOK vorgesehen und befinden sich somit im Übergangsbereich vom Quartär zum Karbon in der sogenannten Zersatzzone, die von einer kiesig sandigen Schluffschicht gebildet wird. Die Versickerungsversuche wurden im Festgestein in einer Tiefenlage von ca. 2 - 2,7 m unter GOK durchgeführt. Unter Zugrundelegung der hier in Rede stehenden Schichten (Zersatzzone und Festgestein) ist im Allgemeinen davon auszugehen, dass die Durchlässigkeit mit zunehmender Tiefe abnimmt, da hier von einem Zugehen der Klüftung und verminderter Verwitterung (Zerrüttung des Gesteins) auszugehen ist. Im Bereich der Zersatzzone (Bereich der Versickerungsanlage) ist somit von einer ähnlichen bzw. auch höheren Durchlässigkeiten auszugehen als im Bereich des Festgesteinshorizont (Bereich der Versickerungsversuche). Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die anhand der Versickerungsversuche ermittelten Durchlässigkeiten für die weiteren Berechnungen um eine ½ -Zehnerpotenz abgemindert wurden.

Im Zuge der Bauausführung und somit Festlegung der genauen Lage der jeweiligen Versickerungsanlage sollte ein Abgleich mit der im Rahmen der Dimensionierung der Versickerungsanlagen rechnerisch berücksichtigten Durchlässigkeit erfolgen und ggf. eine Anpassung der Versickerungsanlage (Lage, Höhe, oder Abmessung) erfolgen. Dies ist dadurch sichergestellt, dass der Nachweis für die Versickerung im Rahmen der Baugenehmigung erbracht werden muss.

Zu) Wohnungsmarktanalyse und Handlungskonzept Wohnen :

Zu den vorgetragenen Ausführungen zur Wohnungsmarktanalyse sowie zur Wandermotivanalyse ist auszuführen, dass diese in der Stellungnahme inhaltlich falsch dargestellt sind.

Die Wandermotivanalyse aus dem Jahr 2009 ist nicht Grundlage und bildet nicht die Datenbasis für die in der Wohnungsmarktanalyse getroffenen Aussagen und Handlungsempfehlungen. Die Bearbeitung dieser beiden Bausteine der Wohnungsmarktpolitik erfolgte zwar zeitlich parallel im Jahr 2009, steht jedoch nicht in dem vom Anreger angeführten kausalen Zusammenhang. Die Ergebnisse der Wandermotivbefragung werden in Teil C der Wohnungsmarktanalyse (S. 67-70) zwar zusammengefasst, sind jedoch nicht Bestandteil der statistischen Datenbasis für die aufgezeigten quantitativen Bedarfe. Dies ist aus dem Konzept ohne weiteres ersichtlich, nicht zuletzt, da die Ergebnisse im Kapitel „Ergebnisse vorheriger Untersuchungen und Velberter Zielprogramm“ dargestellt sind. Die in der Wohnungsmarktanalyse dargestellten Handlungsfelder und Handlungsempfehlungen beruhen auf den in den Kapitel 1-3 dargestellten wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Entwicklung des Wohnungsangebotes und der Bevölkerungsentwicklung.

Auf die in der Stellungnahme vorgetragenen Punkte hinsichtlich der statistischen Datenbasis wird daher nicht vertieft eingegangen. Die qualitativen Aspekte der Befra-

gung sind teilweise in der Begründung zum Bebauungsplan aufgegriffen worden, diese wurden im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2013 bestätigt, das die Bedarfe in den einzelnen Teilssegmenten des Wohnungsmarktes darstellt (vgl. Kap. 8.2.3). Das Handlungskonzept Wohnen ist auch in dem in der Stellungnahme zitierten Abschnitt angeführt, wurde jedoch vom Anreger aus nicht ersichtlichen Gründen nicht mitkopiert.

Die in der Begründung dargelegten Ausführungen basieren auf der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2009 und dem Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2013, welches als jüngstes und damit aktuellstes Werk vom Anreger in seiner inhaltlichen Argumentation vollständig übergegangen wird. Die genannten Konzepte sind geeignet, um die Erforderlichkeit der Planung i.S.d. § 1 (3) BauGB inhaltlich zu untermauern. Sie sind für das Bauleitplanverfahren nicht zwingend erforderlich, da die bereits im Rahmen der FNP-Neuaufstellung aufgezeigten und mit der Bezirksregierung abgestimmten Wohnbedarfe als hinreichende Gründe für die Flächenentwicklung herangezogen werden könnten (dazu siehe Ausführungen weiter oben). Dennoch erfolgt im Rahmen dieses Verfahrens eine genauere Betrachtung und fachliche Untermauerung der Planungsabsichten durch das Handlungskonzept Wohnen.

Grundsätzliches:

Auf die z.T. abwertenden generellen Aussagen zu den Qualitäten der Gutachten sowie die Unterstellung, dass Gefälligkeitsgutachten verwendet werden, wird im Rahmen der Abwägung nicht detailliert eingegangen. Es handelt sich bei allen beauftragten Büros um fachlich anerkannte Gutachter, die in ihren jeweiligen Fachbereichen nachweisbar langjährige Erfahrungen haben. Darüber hinaus erfolgt die Vergabe von Aufträgen immer entsprechend der Vergabevorschriften der Stadt Velbert.

Das vom Antragsteller zitierte Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 21.07.2001 (Az 5 S 2534/99) hat einen anderen Sachverhalt zur Grundlage. Beim im Urteil zugrunde liegenden Sachverhalt wurde ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingestellt, da Einwendungen aus der Öffentlichkeit Rechnung getragen wurde. Nach Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen gem. § 21 (2) BauGB (der § ist zwischenzeitlich entfallen), wurde das Bebauungsplanverfahren erneut aufgegriffen.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße – wurde zu keinem Zeitpunkt das Verfahren eingestellt, gefasste Beschlüsse zurückgenommen oder ein Einspruch des Bürgermeisters gegen in städtischen Ausschüssen gefasste Beschlüsse vorgetragen (Anmerkung: der Einspruch des Bürgermeisters erfolgte im Rahmen des 55. FNP-Änderungsverfahrens).

Zum städtebaulichen Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.

Der Bebauungsplan basiert auf einem wirksamen und von der höheren Verwaltungsbehörde geprüften und genehmigten Flächennutzungsplan. Gegen den Flächennutzungsplan und die daraus folgende Darstellung der Ackerflächen auf der Wilhelmshöhe als Wohnbaufläche wurden keine Beschwerden vorgetragen.

Zu der vom Anreger angeführten unzureichenden Begründung der Anwendung des ergänzenden Verfahrens wird folgendes vorgetragen:

Gem. § 214 (4) BauGB kann die Gemeinde eine Satzung durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern rückwirkend in Kraft setzen. Diese Verfahrensmöglichkeit dient dem Grundsatz der Planerhaltung. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich um Verfahrens- oder Formfehler oder um materiell-rechtliche Fehler handelt. Für die Anwendung des § 214 (4) BauGB ist es nicht von Bedeutung, auf welche Weise die Ungültigkeit des Bebauungsplans festgestellt worden ist. Die Gemeinde kann von sich aus ein Verfahren anstoßen, wenn sie feststellt, dass ein Bebauungsplan an einem Fehler leidet.

Im vorliegenden Fall wurde der Bebauungsplan aufgrund zwei eingegangener Normenkontrollanträge einer externen juristischen Prüfung unterzogen. Im Ergebnis war

	<p>festzuhalten, dass der am 18.05.2015 bekannt gemachte Bebauungsplan Festsetzungen enthält, die nicht zweifelsfrei einer gerichtlichen Kontrolle standhalten können.</p> <p>Diese Festsetzungen können in einem ergänzenden Planverfahren nach § 214 (4) BauGB geheilt werden. Das ergänzende Verfahren setzt zu dem Zeitpunkt erneut in das Verfahren an, zu dem der Fehler aufgetreten ist. Konkret bedeutet dies, dass das Verfahren auf den Stand nach den frühzeitigen Beteiligungen (Mai 2013) zurückgesetzt wird und eine neue Offenlage, mit einem fehlerbehebenden Bebauungsplanentwurf, durchgeführt wird. Nach dieser Offenlage kann der Bebauungsplan dann rückwirkend in Kraft gesetzt werden und wird Inhalt der oberverwaltungsgerichtlichen Prüfung (Normenkontrollverfahren).</p> <p>Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs liegen in der Verkleinerung des Plangebiets um die Flächen am Hopscheider Weg. Diese Bereiche sind bereits überwiegend bebaut und können in diesem Rahmen (§ 34 bzw. § 35 BauGB) gesteuert werden. Eine Wegeverbindung zum Hopscheider Weg ist verzichtbar, da zwischenzeitlich die Stadtwerke der Stadt Velbert erklärt haben, die Infrastrukturanbindung über die Wilhelmshöher Straße gewährleisten zu können. Somit bestehen keine hinreichenden städtebaulichen Gründe mehr für die Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche für eine öffentliche Wegefläche gegen den ausdrücklichen Willen des Grundstückseigentümers.</p> <p>Zudem wurden die Formulierungen der einzelnen textlichen Festsetzungen in Folge der juristischen Überprüfung überarbeitet.</p> <p>Das städtebauliche Ziel der Planung – Schaffung eines Wohngebiets zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum – bleibt weiterhin in gleicher Form erhalten. Der Wegfall eines Weges und Baufensters für zwei Wohngebäude stellen den Grundsatz der Planung nicht in Frage.</p> <p>Die oben aufgeführte Begründung ist für die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 (4) BauGB grundsätzlich ausreichend.</p> <p><u>Fazit</u> Die vorliegende Planung ist städtebaulich erforderlich i.S.d. § 1 (3) BauGB. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen basieren auf zutreffenden Grundlagen, sind in ihrem Untersuchungsumfang hinreichend, fachlich nachvollziehbar und können daher als Grundlagen für die Abwägung herangezogen werden. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Stellungnahme nicht gefolgt.</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Lfd. Nr.	3
Stellungnahme	<p>Private Stellungnahme Nr. 3 vom 01.04.2016 und vom 12.05.2016</p> <p>Bei den Stellungnahmen handelt es sich um die Schreiben eines Rechtsanwaltes in Vertretung für einen an das Plangebiet angrenzenden Eigentümer. In der Stellungnahme vom 01.04.2016 wird vollumfänglich auf die im Rahmen des anhängigen Normenkontrollverfahrens vorgebrachte Begründung vom 20.05.2015 verwiesen.</p> <p>In einer weiteren Stellungnahme vom 12.05.2016, die allerdings erst im Nachgang der Offenlage im ergänzenden Verfahren (vom 08.03.2016 bis 07.04.2016) eingereicht wurde, verweist er auf einen Schriftsatz im Rahmen des anhängigen Normenkontrollverfahrens vom 04.05.2016 an das Oberverwaltungsgericht in Münster. Da dieser Schriftsatz – bis auf die Tatsache, dass er als „Entwurf“ gekennzeichnet ist – identisch ist mit dem Schriftsatz, den der Rechtsanwalt auch der zweiten privaten Stellungnahme beigefügt hat (siehe Vorlage zur privaten Stellungnahme 2 vom 01.04.2016 und vom 17.05.2016) kann hinsichtlich der verspätet eingegangenen Stellungnahme vom 12.05.2016 vollumfänglich auf die dortige Abwägung (s. o.) ver-</p>

	<p>weisen werden.</p> <p>Die relevanten Auszüge aus der Stellungnahme vom 01.04.2016 werden im Folgenden wiedergegeben:</p> <p><u>Stellungnahme vom 01.04.2016:</u> Dem Bebauungsplan fehlt es an der gebotenen städtebaulichen Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB. Städtebauliche Erwägungen rangieren bei diesem Bebauungsplan in der Prioritätenliste der Antragsgegnerin sehr weit hinten. Soweit man überhaupt von solchen sprechen kann, kommt ihnen vornehmlich die Aufgabe zu, zu kaschieren, was tatsächlich Sinn und Zweck dieses Bebauungsplanes ist. Bei dem, was dazu im Aufstellungsvorgang zu lesen ist, handelt es sich, wie es recht plastisch der unten ausführlicher zitierte VGH Mannheim einmal sagte – um das „planungsrechtlich notwendige Beiwerk“.</p> <p>Zur Erläuterung dieser Aussage ist darauf einzugehen, dass der Bebauungsplan – was soeben schon anklang – eine bewegte Vorgeschichte hat, auf die noch näher einzugehen sein wird. Denn ihr ist zu entnehmen, welche Erwägungen der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegen.</p> <p>Alles begann 2002 mit dem Erwerb der heute den wesentlichen Teil des Plangebietes ausmachenden Fläche durch die städteigene EVV (Entwicklungs- und Verwertungsgesellschaft Velbert) mbH. Erworben wurde das Ackerland zu einem zwischen Bauerwartungsland und Rohbauland liegenden Gesamtkaufpreis. Es schloss sich die Einleitung eines die fragliche Fläche betreffenden Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes an. Den Einleitungsbeschluss hob der Umwelt- und Planungsausschuss in der Erkenntnis der Ungeeignetheit der dafür vorgesehenen Fläche kurz darauf wieder auf.</p> <p>Was dann folgte: Nachdem der Ausschuss eine ihm unterbreitete Beschlussvorlage – Aufhebung des Beschlusses zur Rücknahme der Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes Wilhelmshöher Straße – nicht nachgekommen war, legte der Bürgermeister gegen den diesbezüglichen Beschluss Einspruch (als Anlage beigefügt) ein. Auf diesen Einspruch hin hob der Rat der Antragsgegnerin den Rücknahmebeschluss auf. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes konnte somit seinen Lauf nehmen.</p> <p>Eine umfassende Bewertung dieser Vorgänge und dessen, was daraus folgt, werde nach Akteneinsicht vorgetragen. Einstweilen nur folgendes, und zwar zunächst in Form einer – zunächst auch – quantitativen Betrachtungsweise:</p> <p>Die vom Bürgermeister für seinen Einspruch gegebene Begründung umfasst etwa anderthalb Seiten. Dafür befassen sich nur wenige Zeilen überhaupt mit den städtebaulichen Aspekten. Wobei eine solche Qualifizierung dieser Anmerkungen schon einen gewissen Euphemismus darstellt. Denn hier finden sich nur Allgemeinheiten zur demografischen Entwicklung sowie der angenommenen Notwendigkeit neuer Wohnbaugebiete.</p> <p>Hingegen findet sich dort keinerlei Erwägung dazu, dass und warum gerade diese Fläche aus städtebaulicher Sicht für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein soll. Und im übrigen sind diese wenigen Zeilen schon durch die sie einleitenden Worte („Neben diesen finanziellen Verlusten...“) in ihrer geringen Bedeutung bzw. Nebensächlichkeit treffend charakterisiert. Die bereits dargestellten finanziellen Erwägungen – Schadensbegrenzung nach einer Fehlinvestition – stehen nicht nur im Vordergrund. Vielmehr stellen die Erwägungen das einzige dar, was an jenem Schreiben als präzise und substantiiert bezeichnet werden kann.</p> <p>Beispielhaft verweise ich auf das Urteil des VGH Mannheim vom 27.07.2001 – 5 S 2534/99</p>
--	--

	<p><i>1. Eine Gemeinde, die ein zunächst von ihr verfolgtes, auf Grund von Einwendungen jedoch wieder aufgegebenes städtebauliches Konzept zu einem Zeitpunkt erneut aufgreift, in dem sie sich einer erheblichen Entschädigungsforderung (hier nach § 21 Abs 2 Satz 2 BauGB aF) gegenüber sieht, die durch die Aufgabe dieses Konzepts begründet worden ist, unterliegt im Blick auf das Gebot der Erforderlichkeit nach § 1 Abs 3 BauGB einer besonderen Begründungslast, um den in dieser Situation naheliegenden Anschein auszuräumen, dass die Bauleitplanung nur das Mittel zur Abwendung der Entschädigungsforderung darstellt.</i></p> <p><i>2. Die Gemeinde muss sich insbesondere damit auseinandersetzen und offen legen, warum jene Belange, die sie früher zur Aufgabe ihrer städtebaulichen Planungsvorstellungen bewogen haben, nicht mehr vorliegen oder - falls das nicht der Fall sein sollte - warum sie diese Belange jetzt - ungeachtet der Entschädigungsforderung - anders bewertet.</i></p> <p><i>3. Zur Unvereinbarkeit eines Bebauungsplans mit § 1 Abs 3 BauGB, weil seine Festsetzungen nicht dem wahren planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur ein vorgeschobenes Mittel zur Verfolgung anderer als städtebaulicher Gründe darstellen.</i></p> <p>An anderer Stelle dieses Urteils findet sich – bezogen auf von der Gemeinde vorgebrachten Erwägungen – die auch hier passende, recht drastische Aussage, dass es sich dabei nicht um den eigentlichen Zweck der Planung, sondern lediglich um das „planungsrechtlich notwendige Beiwerk“ handele. Im soeben erwähnten Schreiben des Bürgermeisters ist dieses Beiwerk überdies recht knapp geraten. Tatsächlich hat man sich nicht einmal die Mühe gegeben, wenigstens den Schein zu wahren und den Einspruch mit substantziellen und glaubhaft erscheinenden städtebaulichen Erwägungen anzureichern.</p> <p>Damit soll es einstweilen sein Bewenden haben. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird u.a. gezeigt werden, wie die Erstellung des planungsrechtlich geboten erscheinenden Beiwerks vonstattenging. Etwa dadurch, dass die vollständig durch ein Waldstück vom Rand des nächsten Ortsteils getrennte, im Eigentum der EVV stehende Fläche durch nordöstlich angrenzende Grundstücke ergänzt wurde, um zumindest einen schmalen geographischen Bezug zu vorhandener Bebauung herzustellen.</p> <p>Das ist in der Satzungs Begründung unter Punkt 2 Geltungsbereich plastisch dargestellt. Erst – so auch der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss – wollte man nur die beiden EVV Grundstücke überplanen. Und dann hat man weitere – nordöstlich gelegene – Flächen hinzugenommen. Nicht etwa, weil es ein städtebauliches Anliegen war, diese der Wohnbebauung zuzuführen, sondern vielmehr, weil es galt, der hinterm Wald gelegenen neuen Wohnbaufläche eine – freilich kaum mehr als symbolische – Anbindung an vorhandene Wohnbebauung zu verschaffen.</p> <p>Des Weiteren trägt der Anreger vor, dass die für die Notwendigkeit bzw. die Angemessenheit des ergänzenden Verfahrens gegebene Begründung unzulänglich ist. Die Motivation für das eingeleitete Verfahren sei nicht nachvollziehbar.</p>
Abwägung/ Prüfung	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine städtebaulich begründete Planung die dem öffentlichen, städtebaulichen Interesse, der Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraums dient. Im Rahmen der sachgerechten Städtebaupolitik trägt die Planung gestaltend den örtlichen städtebaulichen Erfordernissen Rechnung. Die Planung berücksichtigt dabei u.a. die bestehenden Grünvernetzungen, indem diese weiterhin sichergestellt werden und wertet diese durch qualifizierte Bepflanzung sogar auf. Der städtebauliche Entwurf nimmt zudem die Bebauungsstruktur des Umfeldes mit großzügig geschnittenen Grundstücken auf. Dass in diesem Kontext zugleich auch fiskalische Erwägungen nicht unberücksichtigt bleiben, stellt die im Kern städtebaulichen Interessen an der Planung und damit die städtebauliche Erforderlichkeit nicht in Frage.</p> <p>Die Argumentation, dass Fehlspekulationen der städtischen Tochtergesellschaften</p>

und eine daraus resultierende Schadensvermeidung Motiv der Planung seien kann somit inhaltlich nicht zu einer anderen Beurteilung der vorliegenden städtebaulichen Planung herangezogen werden. Der Ankauf der Flächen erfolgte nicht eigenmächtig oder gar spekulativ, sondern auf Beschluss des Rates der Stadt Velbert vom 10.12.2002. Der Beschluss zum Ankauf der Flächen erfolgte auf der Grundlage des bereits damals formulierten städtebaulichen Ziels der Entwicklung von Wohnbauflächen. In der Konsequenz des Ankaufbeschlusses wurde im Jahr 2003 der Beschluss zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, der eine Darstellung von Wohnbauflächen entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zum Ziel hatte. Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans wurde, gemeinsam mit anderen Änderungsverfahren, letztendlich in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2020 integriert. Diese, bereits mit dem Aufstellungsbeschluss formulierte, städtebauliche Zielsetzung wurde von der Stadt Velbert konsequent weitergeführt. Die im Zusammenhang mit dem langjährigen Planverfahren geführten intensiven und durchaus auch kontroversen Diskussionen, auch über die Ankaufmodalitäten der Flächen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wurden zu keiner Zeit als städtebauliche Begründung für das Planverfahren angeführt.

Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Velbert wurde nicht zuletzt durch den Beschluss des Rates der Stadt Velbert vom 21.01.2016 über die Ausübung des Vorkaufsrechtes gem. § 24 BauGB über das Flurstück 1618, Flur 3, Gemarkung Langenberg verdeutlicht.

Der Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde am 13.07.2004 gefasst. Das sich anschließende umfangreiche Verfahren endete mit dem Feststellungsbeschluss der Stadt Velbert und der Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf vom 17.02.2010.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 10.03.2010 wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Der Flächennutzungsplan 2020 ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Bei Genehmigungserteilung konnten von der Bezirksregierung Düsseldorf keine Rechtsverstöße festgestellt werden. Die Ausführungen der Stadt Velbert zu den geplanten Neuausweisungen von Wohnbauflächen waren insgesamt von der Bezirksregierung nachvollziehbar.

Die Prüfung der Plausibilität kommunaler Entwicklungsplanungen im landesplanerischen Anpassungsverfahren durch die regionale Planungsbehörde erfolgt im Wege eines Verfahrens, das neben der Bevölkerungsprognose weitere Kriterien berücksichtigt. In den Verfahren zur landesplanerischen Anpassung der Bauleitpläne nach § 32 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) berechnet die Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf keine Flächenbedarfsgößen oder Bevölkerungszielgrößen. Vielmehr beurteilt sie den durch die Gemeinden errechneten Flächenbedarf anhand einer Plausibilitätskontrolle. Innerhalb von Vorausberechnungen gibt es eine Vielzahl von Annahmemöglichkeiten, so dass die Plausibilitätskontrolle das geeignete Instrument für die Regionalplanungsbehörde ist. Hierzu werden die Raumordnungsprognose, die Bautätigkeitsstatistik und die Bevölkerungsvorausberechnung des früheren Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (heute IT.NRW) zugrunde gelegt. Die Regionalplanungsbehörde geht bei dieser Plausibilitätskontrolle von der 0-Wanderungsvariante aus. Deshalb legt sie meist bei der landesplanerischen Beurteilung einen wesentlich geringeren Wohnbauflächenbedarf als die Gemeinde in ihren Berechnungen zugrunde. Grundsätzlich war für die Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf ein Flächenbedarf für 15 Jahre von rund 60 bis 70 ha tragfähig. Dieser ha-Wert ist im Wohnflächenbereich unter Hinzuziehung der städtebaulichen Dichte zu beurteilen. Hier hat die Stadt Velbert aufgrund der Topographie und des steten Einfamilienhauswunsches mit einer sehr geringen Dichte argumentiert. Vor dem Hintergrund eines gewissen Handlungsspielraums für die kommunale Bauleitplanung wurden rund 65 ha Wohnbauflächen als abstimmungsfähig beurteilt. Die einzelnen Wohnbauflächen wurden zudem einer Standortbeurteilung zugeführt. Die Stadt Velbert hat im weiteren Verfahren dargelegt, dass es unter Berücksichtigung der „Umwidmung“ der Flächennutzungsplankategorien insgesamt keinen Zuwachs gibt.

Die landesplanerische Anpassung nach § 32 LPIG NRW erfolgt in einem frühen Planungsstadium. Es ist deshalb möglich, dass innerhalb eines Flächennutzungsplan-

	<p>Neuaufstellungsverfahrens, das i.d.R. mehrere Jahre dauert, aktuellere Vorausberechnungen veränderte Vorausrechnungswerte ergeben. Zu dem Zeitpunkt der Bewertung durch die Regionalplanungsbehörde (landesplanerische Anpassung nach § 32 LPlG NRW) sind die von den Gemeinden vorgelegten Prognosen aktuell. Vor dem Hintergrund, dass die Vorausberechnungen alle 3 Jahre erneuert werden und für einen Flächennutzungsplan ein Planungshorizont von 15 Jahren anzusetzen ist, ist eine gewisse Unschärfe nicht auszuschließen. Im konkreten Fall des Flächennutzungsplanverfahrens der Stadt Velbert lag der Prognose die Vorausberechnung des früheren Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik für den Kreis Mettmann zugrunde.</p> <p>Der Bebauungsplan basiert auf einem wirksamen und von der höheren Verwaltungsbehörde geprüften und genehmigten Flächennutzungsplan. Gegen den Flächennutzungsplan und die daraus folgende Darstellung der Ackerflächen auf der Wilhelmshöhe als Wohnbaufläche wurden keine Beschwerden vorgetragen.</p> <p>Die im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung ermittelten Bedarfszahlen wurden durch das in den Jahren 2011-2013 erarbeitete Handlungskonzept Wohnen (InWIS Forschung und Beratung GmbH), das eine Fortschreibung der im Jahr 2009 erstellten Wohnungsmarktanalyse darstellt und am 16.07.2013 vom Rat der Stadt Velbert beschlossen wurde, im wesentlichen bestätigt. Die auf Grundlage wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen wie der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung des Wohnungsangebotes in Velbert im Handlungskonzept Wohnen formulierten Empfehlungen sind bei der zukünftigen Wohnflächenentwicklung zu berücksichtigen.</p> <p>Im Handlungskonzept Wohnen wird ausgeführt, dass die derzeit in Velbert bestehende Anzahl von Wohnungen bis zum Jahr 2025 ausreichen würde, um in Velbert jeden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. Es wird jedoch ausgeführt, dass die bereits am Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten nicht ausreichen, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche zu befriedigen. In Velbert sind daher Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen orientieren und die aus dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen. Diese Wohnqualitäten sind auch durch Neubau zu realisieren, der auch zu einem Druck auf den vorhandenen Wohnungsbestand und damit zu einem Leerstandsrisiko führe. Daher wird empfohlen zwei Wege parallel zu begehen: ein verstärkter Rückbau und die Schaffung qualitativollen Neubaus und eine umfassende Modernisierung im Bestand.</p> <p>Quantitativ wird ausgeführt, dass über alle Marktsegmente ein zielgruppenspezifischer Wohnungsbedarf von jährlich etwa 135 Wohnungen bis zum Jahr 2015 besteht. Im Zeitraum von 2016 bis 2020 verringert sich dieser Bedarf auf etwa 117 Wohnungen pro Jahr, im Zeitraum 2021 bis 2025 auf 107 Wohnungen jährlich.</p> <p>Die zitierten Planwerke begründen das städtebauliche Erfordernis der Planung gem. § 1 (3) BauGB. Die Planung ist städtebaulich begründet und dient dem öffentlichen Interesse, der Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnraums. Der Kauf der Grundstücke mit dem Ziel einer Wohnbauflächenentwicklung erfolgte auf der Grundlage eines Beschlusses des Rates der Stadt Velbert.</p> <p>Das vom Antragsteller zitierte Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 21.07.2001 (Az 5 S 2534/99) hat einen anderen Sachverhalt zur Grundlage. Beim im Urteil zugrunde liegenden Sachverhalt wurde ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingestellt, da Einwendungen aus der Öffentlichkeit Rechnung getragen wurde. Nach Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen gem. § 21 (2) BauGB (der § ist zwischenzeitlich entfallen), wurde das Bebauungsplanverfahren erneut aufgegriffen.</p> <p>Im vorliegenden Fall des Bebauungsplanes Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße – wurde zu keinem Zeitpunkt das Verfahren eingestellt, gefasste Beschlüsse zurückgenommen oder ein Einspruch des Bürgermeisters gegen in städtischen Ausschüssen ge-</p>
--	---

	<p>fasste Beschlüsse vorgetragen (Anmerkung: der Einspruch des Bürgermeisters erfolgte im Rahmen des 55. FNP-Änderungsverfahrens). Zum städtebaulichen Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen.</p> <p>Zu der vom Anreger angeführten unzureichenden Begründung der Anwendung des ergänzenden Verfahrens wird folgendes vorgetragen: Gem. § 214 (4) BauGB kann die Gemeinde eine Satzung durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern rückwirkend in Kraft setzen. Diese Verfahrensmöglichkeit dient dem Grundsatz der Planerhaltung. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich um Verfahrens- oder Formfehler oder um materiell-rechtliche Fehler handelt. Für die Anwendung des § 214 (4) BauGB ist es nicht von Bedeutung, auf welche Weise die Ungültigkeit des Bebauungsplans festgestellt worden ist. Die Gemeinde kann von sich aus ein Verfahren anstoßen, wenn sie feststellt, dass ein Bebauungsplan an einem Fehler leidet. Im vorliegenden Fall wurde der Bebauungsplan aufgrund zwei eingegangener Normenkontrollanträge einer externen juristischen Prüfung unterzogen. Im Ergebnis war festzuhalten, dass der am 18.05.2015 bekannt gemachte Bebauungsplan Festsetzungen enthält, die nicht zweifelsfrei einer gerichtlichen Kontrolle standhalten können. Diese Festsetzungen können in einem ergänzenden Planverfahren nach § 214 (4) BauGB geheilt werden. Das ergänzende Verfahren setzt zu dem Zeitpunkt erneut in das Verfahren an, zu dem der Fehler aufgetreten ist. Konkret bedeutet dies, dass das Verfahren auf den Stand nach den frühzeitigen Beteiligungen (Mai 2013) zurückgesetzt wird und eine neue Offenlage, mit einem fehlerbehebenden Bebauungsplanentwurf, durchgeführt wird. Nach dieser Offenlage kann der Bebauungsplan dann rückwirkend in Kraft gesetzt werden und wird Inhalt der oberverwaltungsgerichtlichen Prüfung (Normenkontrollverfahren).</p> <p>Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs liegen in der Verkleinerung des Plangebiets um die Flächen am Hopscheider Weg. Diese Bereiche sind bereits überwiegend bebaut und können in diesem Rahmen (§ 34 bzw. § 35 BauGB) gesteuert werden. Eine Wegeverbindung zum Hopscheider Weg ist verzichtbar, da zwischenzeitlich die Stadtwerke der Stadt Velbert erklärt haben, die Infrastrukturanbindung über die Wilhelmshöher Straße gewährleisten zu können. Somit bestehen keine hinreichenden städtebaulichen Gründe mehr für die Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche für eine öffentliche Wegefläche gegen den ausdrücklichen Willen des Grundstückseigentümers. Zudem wurden die Formulierungen der einzelnen textlichen Festsetzungen in Folge der juristischen Überprüfung überarbeitet.</p> <p>Das städtebauliche Ziel der Planung – Schaffung eines Wohngebiets zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum – bleibt weiterhin in gleicher Form erhalten. Der Wegfall eines Weges und Baufenstern für zwei Wohngebäude stellen den Grundsatz der Planung nicht in Frage.</p> <p>Die oben aufgeführte Begründung ist für die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 (4) BauGB grundsätzlich ausreichend.</p> <p>Fazit: Die vorliegende Planung ist städtebaulich erforderlich i.S.d. § 1 (3) BauGB. Hinsichtlich der in der Stellungnahme vom 12.05.2016 nachträglich vorgetragenen Bedenken und der Prüfung dieser Bedenken wird auf die Vorlage zur privaten Stellungnahme 2 vom 01.04.2016 und vom 17.05.2016 verwiesen (s. o.), da diese auf ein identischen Schriftsatz Bezug nehmen.</p> <p>Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander sollte der Stellungnahme nicht gefolgt werden.</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Velbert, 12. Juli 2016

Stadt Velbert
Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez.

(Möller)

Anlagen

- Prüfung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Planungsgebiet, Vordimensionierung von Versickerungsanlagen, CDM Smith Consult GmbH, 11.07.2014
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 243 „Wilhelmshöher Straße“ in Velbert, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen, April 2013
- Schalltechnische Untersuchung nach DIN 180051 Teil 1 für den Bebauungsplan Nr. 243 – Wilhelmshöher Straße, Ingenieurbüro Andreas Rehm, 26.09.2014
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 243 „Wilhelmshöher Straße“ Stadt Velbert, Ökoplan, November 2015
- Artenschutzrechtliche und ökologische Ersteinschätzung zur Darstellung des FNP 2020 im Bereich Wilhelmshöhe, Stadt Velbert, Ökoplan, Mai 2009