STADT VELBERT

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Bebauungsplan Nr. 611
- Friedrichstraße/Bahnhofstraße-

Im September 2019

Inhaltsverzeichnis

..... 1

I. Erläuterung der Planung 3
1. Planungsanlass 3
2. Geltungsbereich 3
3. Bestehendes Planungsrecht 4
4. Informelle Planung 5
5. Bestand 6
6. Ziel und Zweck der Planung 7
7. Art und Maß der baulichen Nutzung 8
8. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 8
9. Stellplätze 8
10. Erschließung 9
11. Immissionen 9
12. Altablagerungen 10
13. Natur – Umwelt - Landschaft 10
14. Ver- und Entsorgung 12
15. Denkmalschutz und Denkmalpflege 12
16. Spielflächennachweis 12
17. Bodenordnung 12
18. Kosten 12

II. Umweltbericht 13

III. Beteiligungsverfahren 13
1. Aufstellung des Planverfahrens 13
2. Beteiligung der Behörden 13
2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB 13
2.2 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB 13
2.3 Zusammenfassung der Stellungnahmen aus den Behördenbeteiligungen 16
3. Beteiligung der Öffentlichkeit 23
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB 23
3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB 23

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Auf der Fläche zwischen Bahnhofstraße und Friedrichstraße befindet sich das ehemalige Heka-Center sowie die anliegenden Wohn- und Geschäftshäuser an der Bahnhofstraße 8 und der Friedrichstraße 143-147. Das ca. 2.000 m² große Plangebiet in der Fußgängerzone der Innenstadt von Velbert-Mitte wird vor allem durch die kleine Platzfläche (Platz am roten Schirm) und das ehemalige Heka-Center sowie das Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstraße 8 geprägt. Der hohe Leerstand in den Gewerbeflächen veranlasst den Eigentümer zur Reaktivierung und Neuorganisation der o.g. Gebäude. Der Eigentümer plant, die kleineren Ladenlokale der Friedrichstraße 147 sowie die Erdgeschossfläche des ehemaligen Heka-Centers zu einer größeren Einheit zusammenzuführen, um somit die Attraktivität der Gewerbeflächen zu verbessen. Zudem ist geplant, die darüber liegenden Gewerbeflächen im 1. und 2. Obergeschoss zum größten Teil zu Wohnzwecken umzubauen. Um die Attraktivität der Wohnungen zu steigern, sind der Anbau von Balkonen und Terrassen sowie eine Fassadenerneuerung geplant.

Da der hohe Anteil der Wohnnutzung an der gesamten Geschossfläche, der dem rechtskräftigen Bebauungsplan widerspricht, ist es erforderlich, das bestehende Planungsrecht zu ändern.

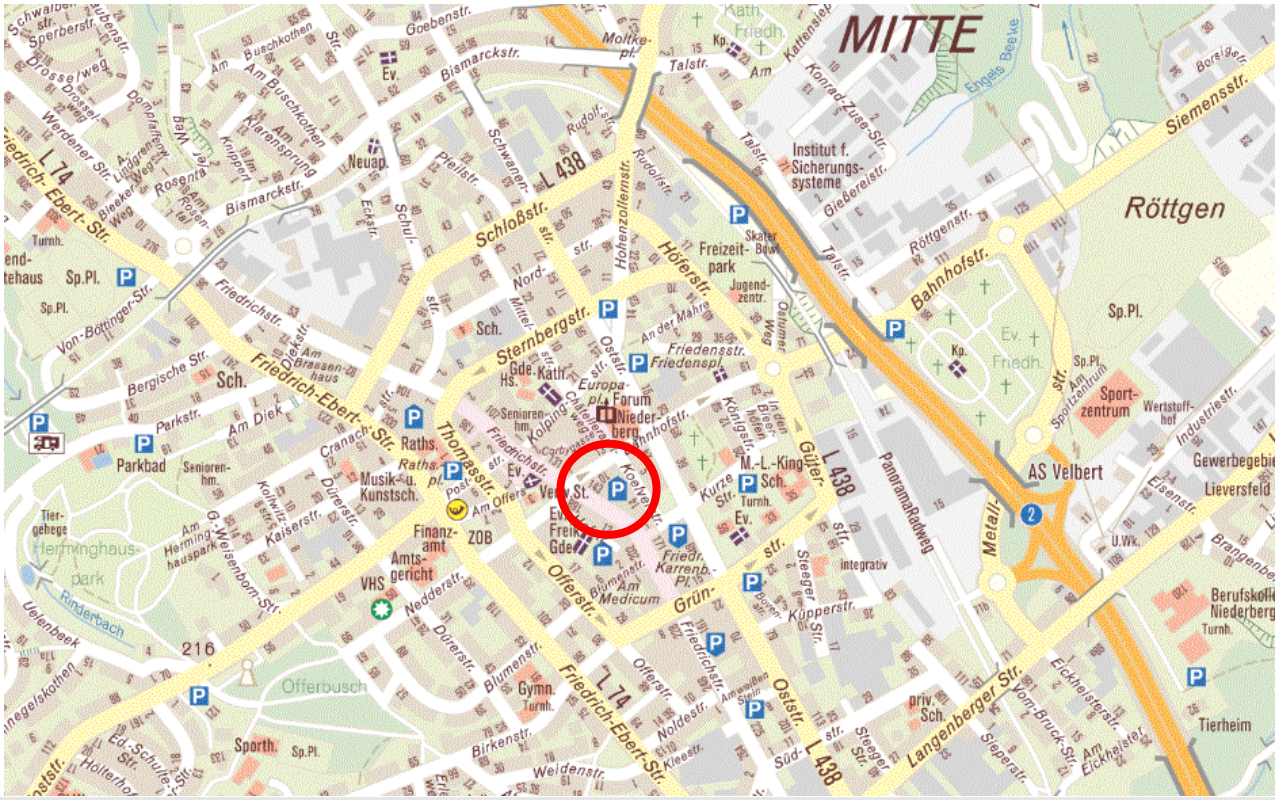

Abb. 1: Auszug aus der Stadtkarte (Quelle: Geoportal Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt)

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet in der Gemarkung Velbert, Flur 38, befindet sich zwischen Bahnhofstraße und Friedrichstraße in der Fußgängerzone der Velberter Innenstadt und wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- die Straßenbegrenzungslinie der Bahnhofstraße im Nordwesten,
- die südliche Grundstücksgrenze der Bahnhofstr.10, des Flurstücks 180 sowie die südliche Grundstücksgrenze der Koelverstr. 8,
- die westliche Grundstücksgrenze der Friedrichstr. 149 sowie die Flurstücksgrenze des Flurstücks 635,
- die Straßenbegrenzungslinie der Friedrichstraße im Süden.

Abb.2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan stellt die Fläche als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt die Flächen als gemischte Baufläche dar (s. Abb. 3). Die geplante Entwicklung entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 611

Das Plangebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche zweier rechtskräftige Bebauungspläne. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 616.03 – Marktzentrum beinhaltet die Platzfläche des Platz am roten Schirm und setzt diese als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 610.01 – Koelverstraße 1. Ändeurng (s. Abb. 4) beinhaltet den den bebauten Teil des Plangebiets und setzt diesen als Kerngebiet mit einer Beschränkung des Anteils an Fläche für Wohnnutzung von 50% ab dem 1. Obergeschoss fest. Zudem ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 und die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

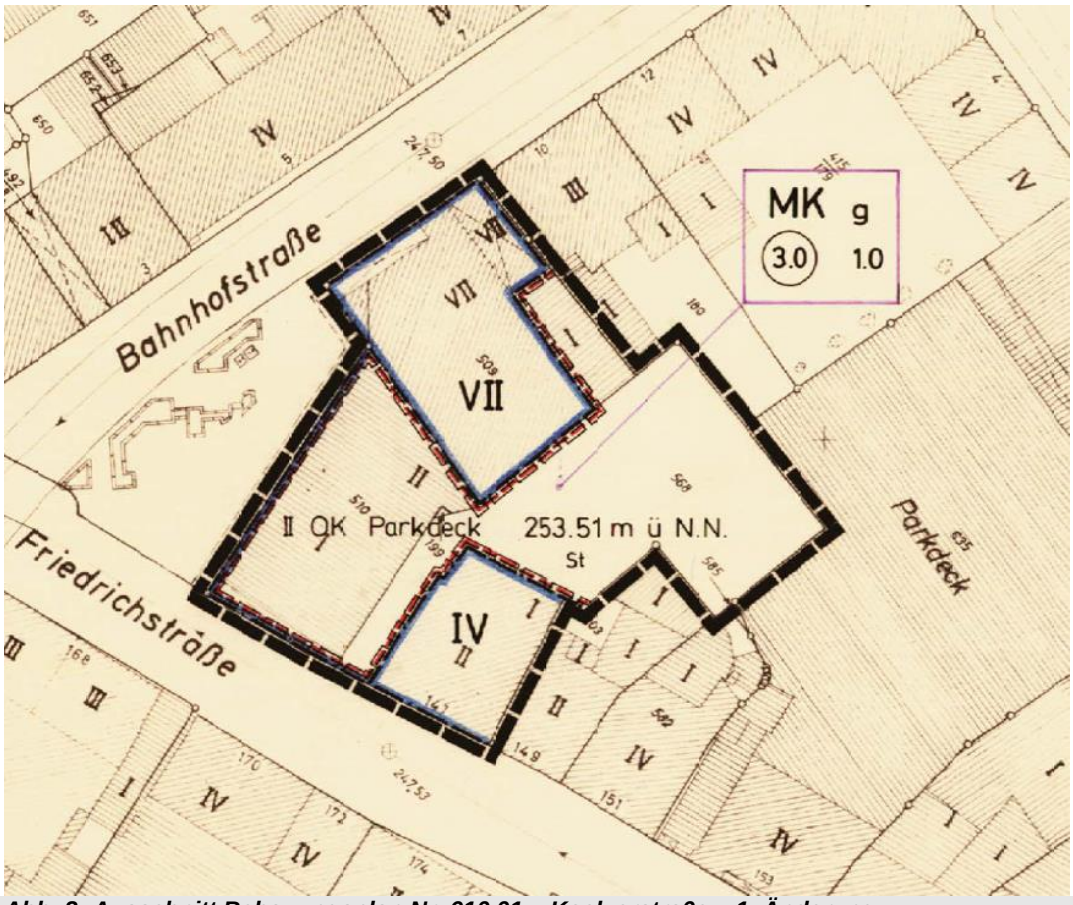

Abb. 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 610.01 – Koelverstra0e – 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 611 – Friedrichstraße/Bahnhofstraße ersetzt bei inkrafttreten die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne auf der Fläche des Plangebiets.

4. Informelle Planung

<u>Vergnügungsstättenkonzept</u>

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

Anlass für die Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption zur planungsrechtlichen Steuerung dieser Nutzungen war eine deutliche Zunahme von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros in den letzten Jahren. Im Zeitraum von 2006 bis 2012 hat sich die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen mehr als verdoppelt. Die Ansiedlung dieser Nutzungen, oftmals in bereits durch eine geringe Nutzungsintensität negativ vorgeprägten innerstädtischen Randlagen, hat dazu geführt, dass sich die städtebauliche Problematik in diesen Lagen noch verschärft hat

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

und ein fortschreitender Trading-Down-Prozess abzulesen ist. Dieser ist gekennzeichnet durch die Verdrängung der Einzelhandelsnutzungen, Leerstände, bodenrechtliche Spannungen, eine geringe Nutzungsqualität und –intensität und eine negative Beeinträchtigung des Stadtbildes. Um eine weitere Fortschreitung des Trading-Down-Prozesses zu verhindern und städtebaulich instabile Lagen zu schützen wurde ein gesamtstädtisches Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeitet, das die Grundlage für die zukünftigen Ansiedlungsmöglichkeiten dieser Nutzungsart und die Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung darstellt.

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

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

Im Bebauungsplan wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Da das Plangebiet teilweise innerhalb eines Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten auf der Friedrichstraße liegt, werden diese auf Grundlage der o.g. städtebaulichen Entwicklungskonzepts gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 und Abs. 7 Nr. 3 BauNVO im Plangebiet in Untergeschossen und Obergeschossen zugelassen. Gem. §1 Abs. 8 BauNVO beschränkt sich diese Zulässigkeit nur auf den Bereich innerhalb des Zulässigkeitsbereichs des Vergnügungsstättenkonzeptes. Das Wohn- und Geschäftshaus der Bahnhofstr. 8,Flurstück 509, welches sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet ist nicht Bestandteil dieses Zulässigkeitsbereichs, weshalb Vergnügungsstätten in diesem Teil des Bebauungsplans nicht zulässig sind.

5. Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 2.000 m². Davon sind etwa 1.600 m² bebaut, die sich in mehrere aneinander angrenzende Baukörper unterteilen. Auf der Fläche des Plangebiets stehen mehrere Baukörper, die in ihrer Geschossigkeit stark varrieren sowie der „Platz am roten Schirm“, der zu Teilen gastronomisch genutzt wird. Das Gebäude an der Bahnhofstraße 8 stellt sich mit sieben Geschossen als der höchste Baukörper dar. Die Erdgeschosszone sowie Teile der Oberschosse werden gewerblich genutzt, stehen jedoch größtenteils leer. In der Ergeschosszone der Gebäude der Friedrichstraße 143-147 befinden sich zur Zeit ein Buchladen sowie ein Bekleidungsgeschäft. Der Durchgang zum ehemaligen Heka-Center und das zweigeschossige Einkaufszentrum selbst, welches im Hinterbereich des Grundstücks liegt, stehen leer. Der Baukörper des Buchhandels ist mit einer eingeschossigen Bauweise das niedrigste der Gebäude. Im hinteren Bereich stellt sich das ehemalige Heka-Center mit zwei Geschossen dar. Die Dachfläche wird als Stellplatzanlage genutzt. Das Gebäude der Friedrichstraße 147 ist zweigeschossig und steht zum größten Teil leer.

Abb. 4: Luftbild mit Blick aus Südwesten, Quelle: Hans Blossey (C) 2012

6. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des hohen Leerstands und des baulichen Zustands der Gebäude, plant der Eigentümer die Reaktivierung der teilweise leerstehenden Gebäude durch eine innere Neuorganisation sowie flankierenden Gestaltungsmaßnahmen an den Gebäuden. Dazu werden die kleineren leerstehenden Gewerbebetriebe zu größeren Einheiten zusammengefügt. Neben dem bestehenden Ladenlokal des Buchhandels soll auf der Erdgeschossfläche des Heka-Centers zusammen mit den Ladenlokalen der Friedrichstraße 147 ein zusammenhängendes Ladenlokal entstehen. Im ersten und zweiten Oberschoss plant der Eigentümer, die bislang gewerblich genutzten Flächen überwiegend für Wohnzwecke umzubauen. Insgesamt wird somit die Anzahl der Geschäftslokale und der Geschäftsflächen reduziert und die Attraktivität der zusammenhängenden Gewerbeeinheiten gesteigert.

Durch die Erhöhung des Anteils an Wohnnutzung an der gesamten Geschossfläche, ist der Umbau mit dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan, der die Fläche als Kerngebiet (MK) festsetzt, nicht vereinbar. Zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o. g. Planungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 611 – Friedrichstraße/Bahnhofstraße – notwendig.

Der Bebauungsplan wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da mit dem Plan das Ziel der Wiedernutzbarmachung verfolgt wird und die festzusetzende zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Gebietsfestsetzung wird das urbane Mischgebiet (MU) vorgesehen. Dadurch besteht grundsätzlich die Möglichkeit, einen hohen Anteil an Wohnen im verdichteten Stadtgebiet gemeinsam mit Gewerbenutzungen zu realisieren.

Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO in Unter- und Obergeschossen als allgemein zulässig festgesetzt. Begründet wird dies durch die Tatsache, dass sich das Plangebiet teilweise innerhalb des Zulässigkeitsbereichs des im Kapitel 4 beschriebenen Vergnügungsstättenkonzeptes befindet. Zur besseren Verträglichkeit der Vergnügungsstätten mit sonstigen Einzelhandelsbetrieben in den Ergeschosszonen, werden diese Vergnügungsstätten nur in den Unter- und Obergeschossen zugelassen. Die wichtigen und Innenstadt prägenden Nutzungen werden somit geschützt. Wohnungen sind gem. §6a Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im urbanen Gebiet (MU) allgemein zulässig. Gem. §6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig sind. Das siebenstöckige Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstraße 8, Flurstück 509, welches sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet, ist nicht Bestandteil des Zulässigkeitsbereichs Vergnügungsstättenkonzeptes. Deshalb sind die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. §1 Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO in diesem Teil des Bebauungsplans nicht zulässig.

Bei der Erteilung der Erlaubnis für Vergnügungsstätten ist weiterhin zu beachten, dass gem. §16 Abs. 3 AG GlüStV NRW keine Spielhallen im baulichen Verbund bzw. unter einem Abstand von 350m Luftlinie zugelassen werden können (Verbot der Mehrfachkonzession).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, entsprechend dem Bestand und den Festsetzungen des bisher rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 610.01.- Koelverstraße – 1. Änderung, festgesetzt. Die GRZ wird mit 1,0 festgesetzt und überschreitet somit die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der BauNVO, die für das Urbane Gebiet (MU) eine GRZ von 0,8 vorsieht. Die GFZ wird mit 3,0 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze der GRZ begründet sich städtebaulich durch die verdichtete Innenstadtlage des Plangebiets und der hohen Geschossigkeit, die ein zentrales, qualitätvolles Wohnen sicherstellt sowie dem bereits vorhandenen Bestand, der eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 schon heute aufweist. Die Voraussetzungen für ein gesundes und nachhaltiges Wohnen sind insbesondere durch die Bauform des siebengeschossigen Baukörpers gegeben, der eine ideale Besonnung und Belüftung der Wohnräume sicherstellt. Der große Abstand zur gegenüberliegenden Bebauung, der sich aus der Fußgängerzone und dem „Platz am roten Schirm“ ergibt, stellt eine gute Belichtung der innenliegenden Räume der Gebäude sicher.

8. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird gem. §22 BauNVO die geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt, da die Bestandsbebauung bereits eine starke Verdichtung aufweist und die geschlossene Bauweise der Innenstadtlage angemessen ist. Des Weiteren werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und gliedern das Gebiet in verschiedene Baufelder mit unterschiedlichen maximalen Geschosszahlen.

Es wird festgesetzt, dass Balkone, Terrassen und andere auskragende Bauteile gem. §23 Abs. 5 BauNVO die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3m überschreiten dürfen, um den Anbau von Balkonen, Terrassenelementen und der Fassadengestaltung zum Attraktiveren der Wohnflächen zu ermöglichen.

9. Stellplätze

Auf dem Dach des ehemaligen Heka-Centers befindet sich eine Stellplatzanlage. Die dort vorhandenen Stellplätze werden als private Stellplätze für die im Bebauungsplangebiet gelegenen

Wohneinheiten angelegt. Die Zufahrt ist über ein Fahrtrecht für Anlieger auf dem Nachbargrundstück gesichert, welches sicherstellt, dass auch außerhalb der Öffnungszeiten eine Zufahrt über die Koelverstraße möglich ist.

10. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen Friedrichstraße, Bahnhofstraße und Koelverstraße erschlossen. Die Zufahrt zu den Dachstellplätzen erfolgt von der Koelverstraße aus. Bei der Friedrichstraße handelt es sich zudem um eine Fußgängerzone, die sich auf den Platz ausweitet. Aufgrund der geringen Anzahl neuer Wohneinheiten, welche die vorherigen Gewerbe ersetzen, kann davon ausgegangen werden, dass sich an der verkehrlichen Situation keine Änderung ergeben und die Verkehre durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden können.

Die Anbindung an den ÖPNV ist als sehr gut zu bewerten. Durch die zentrale Lage des Grundstücks befinden sich zahlreiche Haltepunkte in unmittelbarer Umgebung. Der ZOB Velbert und damit die Verbindung in andere Ortsteile, aber auch in die umliegenden Großstädte, befindet sich in ca. 250m Entfernung.

11. Immissionen

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich. Emissionen gehen überwiegend von den angrenzenden Nutzungen (Stellplatz- und Parkplatzflächen) und haustechnischen Anlagen aus. Die Geräuschanteile des Straßenverkehrs im öffentlichen Verkehrsraum sind dagegen als nicht immissionsrelevant zu bewerten, denn die Bahnhofstraße ist nur beschränkt befahrbar und die Friedrichstraße ist Fußgängerzone. Zur Ermittlung, ob von diesen Emittenten wesentliche Lärmemissionen ausgehen, die zu Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIB 18005 führen, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung[2] durch ein externes Fachbüro erstellt. Dieses Gutachten kommt zu den im Folgenden zusammengefassten Ergebnissen:

„Die Einhaltung der im Urbanen Gebiet geltenden Tag-Richtwerte (6 bis 22 Uhr) der TA Lärm wird nachgewiesen. Zur Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) ist an der geplanten Wohnnutzung im 1. Obergeschoss des Gebäudes Bahnhofstraße 8 (auf dem Flachdach der Gewerbeeinheit Friedrichstraße 143) eine Überschreitung des Richtwertes möglich. Ursächlich hierfür ist unter Umständen die – sofern erforderlich – auch zur Nachtzeit betriebene Haustechnik des Bestandsgewerbes. In diesem Fall ist die als Sichtschutz geplante Pergola akustisch wirksam auszuführen, so dass die Anforderungen an den Immissionsschutz gemäß TA Lärm auch nachts erfüllt werden. Diese (aktive) Schallschutzmaßnahme ist im Bedarfsfall […] umzusetzen. Das bestehende Gewerbe wird durch die erweiterte Wohnnutzung nicht eingeschränkt.“ (Ingenieurgesellschaft bsp)

Die im Gutachten formulierten Vorschläge für textliche Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Berechnung bzw. Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der Lärmpegelbereiche und der entsprechenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erfolgte dem Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geschuldet noch nach der 2018 gültigen DIN 4109, Ausgabe 1989. Somit beruhen die im Bebauungsplan dargestellten zeichnerischen Festsetzungen zum Immissionsschutz auf den Berechnungen der bislang baurechtlich eingeführten DIN 4109, Fassung 1989. Demnach liegen die Fassaden überwiegend in den Lärmpegelbereichen III und IV. Im unmittelbaren Einflussbereich des Parkdecks innerhalb des Bebauungsplans ergibt sich an der dem Parkdeck zugewandten fensterlosen Fassade des (Haupt-)Gebäudes Bahnhofstraße 8 im 2. OG der Lärmpegelbereich V. Hier ist aufgrund der massiven Bauweise von einem ausreichenden Schallschutz im Sinne der DIN 4109 auszugehen. Der Einbau von offenbaren Fenstern ist hier aufgrund des Schallimmissionsschutzes gemäß TA Lärm nicht zulässig. Dies ist in den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz berücksichtigt.

[2] Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung, Ingenieurgesellschaft bsp vom 10.10.2018

In Folge der Anfang des Jahres 2019 baurechtlich eingeführten neuen DIN 4109 (Ausgabe 2018) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel abweichend von der bisher geltenden DIN 4109 (Ausgabe 1989) zu ermitteln. Da dies ggf. zu höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegenüber dem Außenlärm führen kann, wird der Bebauungsplan um den folgenden Hinweis ergänzt:

„Bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind die passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber Außenlärm nach den Vorgaben der aktuellen Fassung der gültigen Norm (derzeit DIN 4109,Ausgabe 2018) vorzusehen. Insbesondere sind die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche nach den dann geltenden Vorgaben auf Grundlage der in der Tabelle „Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche, erforderliche resultierende Schalldämmung“ der Anlage E des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros bsp vom 10.10.2018 (Anlage der Bebauungsplanbegründung) ausgewiesenen Beurteilungspegel neu zu ermitteln.“

Dadurch ist hinreichend sichergestellt, das im Rahmen des Planvollzuges die neuen Anforderungen der nunmehr eingeführten DIN 4109 (Ausgabe 2018) zur Anwendung kommen. Hierbei kann auf den bereits in dem vorliegenden Gutachten ermittelten Beurteilungspegel aufgebaut werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Ausgabe 2018) können auf Grundlage der bereits vorliegenden Beurteilungspegel nach DIN 4109 (Ausgabe 1989) im Rahmen des Planvollzuges neu ermittelt werden, so dass aufgrund der mittlerweile erfolgten baurechtlichen Einführung der DIN 4109 (Ausgabe 2018) kein neues Schallgutachten erforderlich ist.

Abschließend kommt das Schallgutachten zu dem folgenden Fazit:

„Insgesamt ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der in Abschnitt 8 [des schalltechnischen Gutachtens] entworfenen textlichen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz (TA Lärm) und zum baulichen Schallschutz (DIN 4109) einerseits die vorhandenen und zukünftigen gewerblichen Nutzungen nicht eingeschränkt und anderseits gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes hergestellt werden. Insofern bestehen gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 611 unter dem Aspekt des Schallimmissionsschutzes und des baulichen Schallschutzes keine Bedenken.“ (Ingenieurgesellschaft bsp)

Die Aussagen, Empfehlungen und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung macht sich die Stadt Velbert zu Eigen. Weitere Informationen und Details zu dem Themenbereich Immissionen und Schallschutz können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden, welche dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

12. Altablagerungen

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist die Fläche nicht aufgeführt.

13. Natur – Umwelt - Landschaft

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 2.000 m². Ca. 400m² entfallen auf den Platz am roten Schirm. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird in diesem Verfahren davon ausgegangen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da Eingriffe bereits vor der Änderung zulässig waren.

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

Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) liegen nicht vor. Ebenso liegen keine schutzwürdigen Biotope vor (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamtes für Natur-, Umwelt und Verbraucherschutz NRW8).

Hinsichtlich der artenschutzrelevanten Betrachtung im Sinne der Artenschutzprüfung Stufe 1 / Artenschutzvorprüfung wird entsprechend der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010 „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ auf die vom Landesamt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als Arbeitshilfe herausgegeben Liste der geschützten Arten in NRW zurückgegriffen. Diese beinhaltet großmaßstäbliche Angaben über die Vorkommen der planungsrelevanten Arten in den einzelnen Regionen des Landes (Messtischblätter) und die Klassifizierung nach verschiedenen Lebensraumtypen, die als Informationssystem im Internet unter http://www.naturschutzinformationennrw.de/artenschutz/de/start abfragbar sind. Zusätzlich wurde auf die Informationen des Landschaftsinformationssystems @Linfos-Landschaftsinformationssammlung zurückgegriffen und es fand im Frühjahr 2018 eine orientierende Begehung des Plangebietes statt.

Das Plangebiet ist bereits seit Jahren vollständig bebaut und versiegelt. Es kann dem Lebensraumtyp „Gebäude“ zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) sieben Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus) gelistet. Daneben werden acht Vogelarten (Mehlschwalbe, Turmfalke, Rauchschwalbe, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Waldkauz, Star und Schleiereule) aufgeführt. Amphibienarten werden nicht gelistet.

Ein Vorkommen der genannten Arten in Plangebiet selbst ist jedoch nicht bekannt und aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage, den örtlichen Verhältnissen und der Nutzung der Gebäude auch nicht wahrscheinlich.

Das vom LANUV entwickelte System der Auflistung der planungsrelevanten Arten für die großräumigen Messtischblätter stellt lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer Gruppierung mehrerer Biotoptypen für den Bereich des gesamten Messtischblattes dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Landschaftsinformationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung, welches eine detailliertere Darstellung des Plangebiets und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung von rd. 2.000 m², wobei die gesamte Fläche bereits einer baulichen Nutzung unterliegt oder als Verkehrsflächen genutzt wird lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs dar. Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs unterliegt die Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die Umgebungsnutzungen (Bahnhofstraße und die Fußgängerzone der Friedrichstraße). Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW für das Messtischblatt 4608 aufgeführt sind, nicht im Plangebiet vorkommen. Eine orientierende Begehung des Plangebietes im Frühjahr 2018 zeigte keine Hinweise auf das Vorkommen der genannten Arten.

Bisher liegen keine Hinweise hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins der o. g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier-)Arten im Plangebiet vor. Auch ist, ausweislich der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt.

Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen werden vertiefende floristische oder faunistische Untersuchungen bzw. Kartierungen (im Sinne einer Artenschutzprüfung der Stufe 2) nicht für notwendig erachtet. Als Ergebnis der Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) ist festzuhalten, dass ein Hauptvorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet unwahrscheinlich ist und durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Die Fachbehörden erhalten mittels der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit, vorliegende Informationen der Stadt Velbert zur Verfügung zu stellen.

14. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch Wohn- und Geschäftshäuser bebaut. Die Versorgung des Gebiets kann durch die vorhandene Infrastruktur der Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die Fläche ist an das kommunale Entwässerungsnetz mit den Mischwasserkanälen angeschlossen. Das zusätzliche Schmutzwasser kann von den bestehenden Kanälen aufgenommen werden, die Regenwassermenge kann über die bestehenden Kanäle abgeführt werden.

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

16. Spielflächennachweis

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange der Jugendförderung, des Sports, der Freizeit und der Erholung sowie die sozialen Belange der Bevölkerung zu berücksichtigen. Ausreichende Spielflächen für Kleinkinder sind gemäß § 9 (2) BauO NRW auf dem Grundstück bereitzustellen. Aufgrund der vollständigen Verdichtung des Plangebiets, ist eine Ausweisung von Spielflächen an dieser Stelle nicht möglich.

Weitere öffentliche Spielbereiche befinden sich jedoch in der Blumenstraße und am Friedrich-Karrenberg-Platz in etwa 250-300m Entfernung.

17. Bodenordnung

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

18. Kosten

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Antrag des Investors. Kosten für die Planerstellung und notwendige fachliche und gutachterliche Leistungen Dritter werden durch den Investor getragen. Die Kostenübernahme regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Velbert.

II. Umweltbericht

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

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens **Nr. 611 – Friedrichstraße / Bahnhofstraße -** gem. § 13a BauGB wurde vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert am 10.02.2015 beraten und beschlossen. Am 31.03.2015 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die in der unten angeführten Tabelle mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 15.05.2017 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen im Zeitraum vom 22.05.2017 bis zum 21.06.2017 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 07.08.2019 in der Zeit vom 19.08.2019 bis 18.09.2019.

Die in der unten angeführten Tabelle mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.08.2019 („Briefbehörden“) und online 19.08.2019 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 18.09.2019 Stellung zu nehmen.

	Behörde	*Stellungnahme ohne Anregung vom:*	*Stellungnahme mit Anregung vom:*
(1)	Amprion		
(2)		22.08.2019	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)	08.06.2017	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-	18.05.2017	
(2)		10.09.2019	

(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 53 - Immissionsschutz – als koordinierendes Dezernat zusammen mit: Dez. 25 Verkehr, Dez. 26 Luftverkehr, Dez. 33 länd. Entwicklung u. Bodenordnung, Dez. 35.4 Denkmalangelegenheiten, Dez. 51 Landschafts- u. Naturschutz, Dez. 52 Abfallwirtschaft, Dez. 54 Gewässerschutz	20.06.2017	
(2)		17.09.2019	
(1)	Bezirksregierung Köln Abt. 7		
(2)	GEObasis.NRW: Produkte und Dienste		
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	24.05.2017	
(2)		03.09.2019	
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	15.05.2017	
(2)		20.08.2019	
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			
(1)	Deutsche Bahn AG DB Immobilien NL – Köln	18.05.2017	
(2)		19.08.2019	
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal		
(2)			
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -		
(2)			
(1)	Erzbischöfliches Generalvikariat Köln - Hauptabteilung Finanzen		
(2)			
(1)	Erzbischöfliches Generalvikariat Köln - Hauptabteilung Seelsorgebereiche		
(2)			
(1)	Essener Verkehrs -AG		
(2)			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt		
(2)			
(1)	Finanzamt Velbert		
(2)			
(1)	Handelsverband NRW- Rheinland (Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.)		31.05.2017
(2)			17.09.2019
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	18.05.2017	
(2)		21.08.2019	
(1)	Industrie- und Handelskammer		12.06.2017
(2)			
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		21.06.2017
(2)			17.09.2019
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - HS Mönchengladbach -		
(2)		23.08.2019	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -	09.06.2017	
(2)		03.09.2019	

(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	13.06.2017	
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	16.06.2017	
(2)			
(1)	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND		
(2)			
(1)	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU		
(2)			
(1)	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU		
(2)			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement	15.05.2017	
(2)		11.09.2019	
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar		
(2)			
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland –		
(2)			
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	Neuapostolische Kirche NRW		
(2)			
(1)	PLEdoc GmbH	18.05.2017	
(2)		21.08.2019	
(1)	Regionalverband Ruhr		
(2)			
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG /Lhoist		
(2)		21.08.2019	
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	04.09.2019	
(2)			
(1)	RWW	13.06.2017	
(2)		21.08.2019	
(1)	Spar und Bauverein eG Velbert		
(2)			
(1)	Stadt Essen		
(2)			
(1)	Stadt Hattingen	15.05.2017	
(2)		26.08.2019	
(1)	Stadt Heiligenhaus	30.05.2017	
(2)			
(1)	Stadt Wuppertal	16.05.2017	
(2)		20.08.2019	
(1)	Stadt Wülfrath		
(2)		13.09.2019	
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		21.06.2017
(2)			

(1)	Thyssengas GmbH	19.05.2017	
(2)			
(1)	Unitymedia NRW GmbH	21.06.2017	
(2)		16.09.2019	
(1)	Versatel West Deutschland GmbH		
(2)			
(1)	Westnetz GmbH, Netzdokumentation	09.06.2017	
(2)		18.09.2019	
(1)	Westnetz GmbH Regionalzentrum Recklinghausen		
(2)			
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert		
(2)			
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	23.05.2017	
(2)		10.09.2019	

2.3 Zusammenfassung der Stellungnahmen aus den Behördenbeteiligungen

Die folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über den Umgang mit allen abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Nr.: 1	Stellungnahme zur		Datum
Handelsverband NRW Rheinland	×	frühzeitigen Beteiligung	31.05.2017
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Da das Plangebiet innerhalb eines Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten auf der Friedrichstraße liegt, werden diese auf Grundlage der städtebaulichen Entwicklungskonzepts gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 7 Nr. 3 BauNVO im Plangebiet in Untergeschossen und Obergeschossen zugelassen. Gleichwohl wird in den Planentwurfsunterlagen auf die oft in Verbindung mit Vergnügungsstätten auftretenden negativen Folgen für das Standortumfeld hingewiesen. Wir möchten daher gerne in diesem Zusammenhang die Prüfung anregen, inwiefern die Ausrichtung der Vergnügungsstätten unmittelbar zur Fußgängerzone hin (Friedrichstraße) ausgeschlossen werden kann bzw. – soweit nicht planungsrechtlich verbindlich festlegbar - mit dem Eigentümer dahingehend eine Vereinbarung getroffen werden kann.

Prüfung:

Ein planungsrechtlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten ist innerhalb des Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten nicht möglich. Allerdings beschränkt sich die Zulässigkeit der Vergnügungsstätten (im Sinne einer horizontalen Gliederung) auf die Unter- und Obergeschosse. Somit ist hinreichend gesichert, dass keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen mit den möglichen Vergnügungsstätten einhergehen. Eine andere Festsetzung oder Regelung, wie vom Handelsverband angeregt, widerspricht bzw. unterläuft das vom Rat der Stadt Velbert als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossene Vergnügungsstättenkonzept. Das siebengeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude an der Bahnhofstraße 8 liegt jedoch nicht innerhalb dieses Zulässigkeitsbereichs, weshalb an dieser Stelle keine Vergnügungsstätten zugelassen werden können.

Ergebnis:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Nr.: 1a	Stellungnahme zur		Datum
Handelsverband NRW Rheinland		frühzeitigen Beteiligung	
	×	öffentlichen Auslegung	17.09.2019

Stellungnahme:
Sie baten uns um eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 611 – Friedrichstr. / Bahnhofstr.“ Im Stadtbezirk Velbert.

Wir beziehen und auf unserer Stellungnahme vom 31.05.2017, in der wir dem Bebauungsplan bereits grundsätzlich zugestimmt haben.

Prüfung:

In der Stellungnahmen werden kein Bedenken oder Anregungen zu der Planung vorgetragen. Bezüglich des Bezuges auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung kann auf die entsprechende Abwägung (siehe oben) verwiesen werden.

Ergebnis:

In der Stellungnahmen werden kein Bedenken oder Anregungen zu der Planung vorgetragen. Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

Nr.: 2	Stellungnahme zur		Datum
IHK	×	frühzeitigen Beteiligung	15.05.2017
Industrie- und Handelskammer Düsseldorf		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:
Wie den Ausführungen auf der Seite 7 (erster Absatz) entnommen werden kann, sollen die leerstehenden Gewerbebetriebe zu größeren Einheiten zusammengeführt werden. Unter anderem soll im Erdgeschoss ein ca. 800 qm großes zusammenhängendes Ladenlokal entstehen. Da es sich um eine „Circa-Angabe“ handelt, können wir nicht abschätzen, ob es sich um ein Ladenlokal handelt, dessen Verkaufsfläche über 800 qm liegen soll. Beträgt die Verkaufsfläche mehr als 800 qm, ist der Betrieb im MU nur zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen worden ist, dass es sich nicht um ein Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO handelt (Atypik-Nachweis).

Prüfung:

Sofern in dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) großflächiger Einzelhandel über 800 qm Verkaufsfläche angesiedelt werden soll, wird der in der Stellungnahme geforderter Atypik-Nachweis im Baugenehmigungsverfahren, also im Rahmen des Planvollzuges, erfolgen.

Ergebnis:

Der Anregung wird gefolgt.

Nr.: 3	Stellungnahme zur		Datum
Kreis Mettmann	×	frühzeitigen Beteiligung	15.05.2017
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Kreisgesundheitsamt:
In den Hinweisen zur Planung wird unter dem Punkt 11 „Immissionen“ ausgesagt, dass das Plangebiet trotz der zentralen Lage in der Fußgängerzone ausgehend vom Straßenverkehrslärm als ruhiges Gebiet angesehen werden kann.
Dem in den Hinweisen zur Planung aufgeführten Luftbild kann allerdings auch entnommen werden, dass sich östlich angrenzend an das Plangebiet ein großes offenes Parkdeck befindet. Ob es sich hierbei um eine öffentliche Stellplatzanlage oder einer einem bestimmten Gewerbebetrieb zugeordneten Parkplatzanlage handelt, kann den Planunterlagen nicht entnommen werden.
Ob ausgehend von diesem Parkdeck auch Lärmimmissionen im Bereich der Gebäude, in denen in den oberen Etagen die Wohnnutzung intensiviert werden soll, auftreten können, kann den Planunterlagen nicht entnommen werden. Sollte durch den Betrieb des Parkdecks eine Lärmbeeinträchtigung der Wohnbereiche nicht auszuschließen sein, wird empfohlen, zu dieser Thematik Aussagen im Plan zu treffen und, falls notwendig, entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Dies trifft gleichermaßen für das im Plangebiet angeordnete Parkhaus, das zukünftig als private Stellplatzanlage für die im Plangebiet gelegenen Wohneinheiten vorgesehen wird, zu.
Weiterhin ist es, wie oben bereits angemerkt, laut den Hinweisen zur Planung theoretisch möglich, dass in den 1. und 2. Obergeschossen Wohnungen und Vergnügungsstätten nebeneinander bzw. übereinander angeordnet werden könnten. Es wird daher empfohlen diesen Aspekt im Hinblick auf den baulichen Schallschutz spätestens im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gesondert zu berücksichtigen

Artenschutz:
Der unteren Naturschutzbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Die Planbegründung sollte aber zur Planungssicherheit eine Aussage beinhalten, ob im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten gemäß § 44 Absatz 2 BNatSchG sowie europäischer Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG - Vogelschutz-Richtlinie (V- RL) betroffen sind. Bei der Erarbeitung einer Artenschutzprüfung (ASP) ist folgende Handlungsempfehlung zu beachten:
Zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG wird eine Kontrolle der zu entfernenden Gebäude auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten (insbes. Vögel und Fledermäuse) im geplanten Eingriffsbereich angeregt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Artenschutz als eigenständige Vorschrift neben der Eingriffsregelung steht und keinem baurechtlichen Abwägungsvorbehalt gem. § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt, sondern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Planrealisierung zwingend zu beachten ist, um die um die Rechtssicherheit der Planung im weiteren Verlauf des Verfahrens sicherzustellen.

Prüfung:

Kreisgesundheitsamt:

Das an das Plangebiet angrenzende Parkdeck gehört zu einem angrenzenden Einzelhandelsbetrieb und wird als Kundenparkplatz genutzt. Die vom Parkdeck ausgehenden Lärmimmissionen wurden durch eine schalltechnische Untersuchung genauer betrachtet. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in die Begründung und in den Bebauungsplan eingegangen. Die schalltechnische Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Artenschutz:

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Artenschutzprüfung Stufe 1) hat stattgefunden (siehe Kapitel 13 Natur – Umwelt – Landschaft). Das Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe 1 hat ergeben, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten betroffen sind. Die aktuelle Planung sieht weder den Abriss der vorhandenen Gebäude noch die Entfernung von Gebäudeteilen vor. Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die vorhandenen Gebäude an der Friedrichstraße neben den bislang kerngebietstypischen Nutzungen auch für Wohnnutzungen nutzen zu können. Somit wird mit der Planung lediglich die Umnutzung bereits vorhandener und genutzter Gebäude verfolgt. Sollten jedoch zu einem späteren Zeitpunkt Gebäude oder Gebäudeteile abgerissen werden, findet entsprechend der geltenden gesetzlichen Vorschriften eine artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren statt.

Ergebnis:

Der Anregung des Kreises Mettmann wird gefolgt.

Nr.: 3a	Stellungnahme zur		Datum
Kreis Mettmann		frühzeitigen Beteiligung	
	X	öffentlichen Auslegung	17.09.2019

Stellungnahme:

Untere Wasserbehörde:
Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.

Untere Immissionsschutzbehörde:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Untere Bodenschutzbehörde:

Allgemeiner Bodenschutz:

Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Bedenken vorgebracht.

Altlasten:

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor, so dass diesbezüglich keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

Kreisgesundheitsamt:

Im Rahmen der Aufstellung des o.g. B-Plans wurde im Nachgang zum 4(1)er Verfahren) eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 10.10.2018 durch die Ingenieurgesellschaft bsp durchgeführt. Das Gutachten beschäftigt sich dabei mit der Frage, ob von den zwei innerhalb und angrenzend an das Plangebiet gelegenen Stellplatzflächen sowie den bestehenden haustechnischen Anlagen der Gewerbeeinheit Friedrichstr 143 erhöhte Schallemissionen auf die im Plangebiet gelegene Wohnbebauung ausgehen und sich daraus Maßnahmen zum aktiven und/oder passiven Schallschutz ergeben. Als Bewertungsmaßstab wurden hierbei die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zugrunde gelegt.

Im Ergebnis wurde berechnet, dass ausgehend von den haustechnischen Anlagen zur Nachtzeit punktuell Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwertes auftreten können. Weiterhin treten insbesondere ausgehend von den berechneten Spitzenpegeln des innerhalb des Plangebietes liegenden Parkdecks an einigen Hausfassaden Lärmpegelbereiche von IV und V gemäß DIN 4109 auf. Im Planentwurf wurden daher zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. In Bezug auf diese Festsetzungen werden seitens des Gesundheitsamtes folgende Hinweise / Anmerkungen gemacht:

Sowohl an verschiedenen. Stellen unter dem Punkt 11 "Immissionen" der Begründung als auch in den textlichen Festsetzungen und dem Hinweis im Planentwurf wird auf die DIN 4109, Ausgabe 2016 verwiesen. Diese Fassung der DIN 4109 aus dem Jahr 2016 ist aber bereits seit Januar 20f8 mit erscheinen der aktuell gültigen Norm zurückgezogen worden. Es sind daher alle vorgenannten falsch getroffenen Angaben entsprechend zu korrigieren, sodass aus- schließlich auf die DIN 4109, Ausgabe 2018 verwiesen wird.

Unter der Zeichenerklärung im Planentwurf ist als letzter Aspekt die zeichnerische Darstellung der Lärmpegelbereich erläutert, wobei die Lärmpegelbereiche IV und V unterschieden werden mittels zweier verschiedener Rottöne. Die dunkelrote Farbe stellt dabei den Lärmpegelbereich V dar ist aber in der Zeichenerklärung mit IV wiedergegeben. Dies sollte entsprechend korrigiert werden.

Fassadenfronten, die nicht mit öffenbaren Fenster ausgestattet werden sollen sind mit der Kennzeichnung IIIIIII versehen. Es wird hierbei Unterschieden zwischen einem Bereich der aufgrund der haustechnischen Anlagen lediglich für das 1. OG gilt und weitere Bereiche, bei denen sich die Anforderung allerdings auf alle Etagen der Fassade erstreckt. Den zeichnerischen Festsetzungen im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen nur 2.1 und 2.2 kann hierbei nicht klar entnommen werden, dass es sich bei den Fassaden, bei denen sich die Anforderung auf alle Etagen erstreckt, um die SO und einen Teil der SW-Fassade des Haupthauses Bahnhofstraße 8 handelt. Es wird empfohlen die Festsetzungen hier eindeutiger zu fassen. Bemerkt wird in diesem Zusammenhang allerdings auch, dass ich die SW- Fassade bereits im Bestand als eine Fassade mit Fenstern darstellt. Ob diese Fenster aktuell zu öffnen sind, entzieht sich der Kenntnis des Gesundheitsamtes. Sollte das allerdings der Fall sein, wird es auch aus hygienischen Gründen als bedenklich angesehen, wenn die Wohnungen im Eckbereich der SW/SO- Fassade diese nicht mehr öffnen können dürften. Diese Wohnungen weisen über die Fenster an der SW-Fassade hinaus, keinerlei anderweitige Fensterfronten auf.

Der Hinweis Nr. 3 stellt klar, dass bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Aufenthaltsräumen in Bezug auf die Festlegung der passiven Schallschutzmaßnahmen die Vorgaben der aktuellen DIN 4109, Ausgabe 2018 einzuhalten sind und daher insbesondere die Berechnungen zum maß- geblichen Außenlärmpegel/zu Lärmpegelbereichen der Tabelle E des schalltechnischen Gutachtens neu ermittelt werden müssen. Aus Sicht des Gesundheitsamtes sollte zur genaueren Erklärung der Hinter- gründe dieser Anforderung dargelegt werden, dass die im Plan dargestellten zeichnerischen Festsetzungen auf Berechnungen der bisher baurechtlich eingeführten DIN 4109, Fassung 1989 beruhen. Die aktuelle DIN 4109,Fassung 2018 wurde zwischenzeitlich im Januar 2019 baurechtlich verbindlich eingeführt.

Untere Naturschutzbehörde: Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Auch sonstige Schutzgebiete werden nicht überplant Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Umweltbericht/ Eingriffsregelung:

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird, ist der Umweltbericht entbehrlich. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird in diesem Verfahren davon ausgegangen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da Eingriffe bereits vor der Änderung zulässig waren.

Artenschutz:

Der Standort des Vorhabens befindet sich im dicht besiedelten Innenbereich der Stadt Velbert. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die aktuelle Planung weder den Ab- riss vorhandener Gebäude noch die Entfernung von Gebäudeteilen vorsieht. Auf eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung kann in diesem Fall verzichtet werden.

Sollten aber zu einem späteren Zeitpunkt Gebäude bzw. Gebäudeteile abgerissen werden oder tiefgreifende Fassadenumgestaltungen vorgenommen werden, ist zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG eine Kontrolle auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Tierarten (insbes. Vögel und Fledermäuse) erforderlich. Die Existenz von Sommerquartieren von Fledermäusen ist in Wohngebäuden in den Rollladenkästen, unter einer Attika oder sonstiger Hohlräume nicht gänzlich auszuschließen. Gerade Attiken bieten gute Habitatbedingungen für innerstädtische Wochenstuben.

Es bedarf daher bei einem Abriss oder einer tiefgreifenden Fassadenumgestaltung einer Untersuchung.

Falls ein Abriss der Bestandgebäude oder eine Fassadenumgestaltung vorgesehen ist, gilt als Faustregel die fledermausfreie Zeit von September bis März/April für die Sanierung im Bereich eines Sommerquartiers und April bis September im Bereich eines Winterquartiers.

Vermeidungsmaßnahmen zum Fledermausschutz sind wie folgt vorzunehmen:

Händische Demontage von z.B. holzverkleideten Dachüberständen, Attiken und Rolladenkästen an Gebäuden, falls vorhanden. Die Demontage hat frühzeitig im Vorfeld des Abrisses bzw. der Fassadenumgestaltung stattzufinden.Sofern Tiere festgestellt werden, ist mit den Arbeiten zu warten, bis diese den Bereich von selbst verlassen haben.

Planungsrecht:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt die Flächen als gemischte Baufläche dar. Die geplante Entwicklung entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Prüfung:

Kreisgesundheitsamt:

Bezüglich der Anregungen zur Fassung / zum Stand der DIN 4109:
Die in der Begründung bislang angeführten Verweise auf die DIN 4109, Ausgabe bzw. Fassung 2016 wurden entsprechend der Anregung des Kreisgesundheitsamtes korrigiert (DIN 4109, Ausgabe bzw. Fassung 2018). In der Begründung (Kapitel 11 Immissionen) wird bereits der Umstand erläutert, dass die bauordnungsrechtliche Einführung der neuen DIN 4109, Fassung 2018 in den Zeitraum der Planaufstellung fiel und somit die Berechnungen zum Immissionsschutz noch auf der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen DIN 4109, Fassung 1989 beruhen.

Der Hinweis Nr. 3 des Bebauungsplans wurde entsprechend der Anregung in der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes ergänzt. Zudem wurde der in der Begründung bereits enthaltende Hinweis (siehe Kapitel 11 Immissionen), dass die im Bebauungsplan dargestellten zeichnerischen Festsetzungen zum Immissionsschutz auf den Berechnungen der bislang baurechtlich eingeführten DIN 4109, Fassung 1989 beruhen, entsprechend der Anregung konkretisiert.

Bezüglich der Anregungen zur Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Zeichenerklärung:

In der Zeichenerklärung zum Bebauungsplanentwurf wurden bei der Erklärung der geschossweisen Festsetzung der Lärmpegelbereiche beide Farbdarstellungen mit „IV“ gekennzeichnet. Dies wurde redaktionell geändert.

Bezüglich der Anregungen zur Darstellung der Fassadenbereiche mit nicht-öffenbaren Fenstern:

Nach Auffassung der Stadt Velbert sind die zeichnerischen Festsetzungen in Verbund mit den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Nr. 2.1 zu den haustechnischen Anlagen und Nr. 2.2 zum baulichen Schallschutz), insbesondere in Verbund mit den Erläuterungen des schalltechnischen Gutachtens und den Erläuterungen in der Begründung (siehe Kapitel 11 Immissionen), nachvollziehbar und hinreichend bestimmt. Eine Änderung der Festsetzungen oder weitere Erläuterungen der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz sind für die Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Zu den Äußerungen bezüglich der Fassaden mit und ohne Fenstern ist klarzustellen, dass die zum Parkdeck ausgerichtete Fassade, auf welche sich die Festsetzung Nr. 2.2 zum baulichen Schallschutz bezieht, zum jetzigen Zeitpunkt keine Fenster hat. Dort sind auch künftig keine öffenbaren Fenster zulässig. Die Festsetzung von nicht-öffenbaren Fenstern an der Südwest-Fassade, auf welche sich die Festsetzung Nr. 2.1 zu den haustechnischen Anlagen bezieht, stellt nur auf das erste Obergeschoss ab, wo nach den aktuellen Planungen neue Wohnungen entstehen sollen.

Artenschutz:

Da die aktuelle Planung weder den Abriss vorhandener Gebäude noch die Entfernung vorhandener Gebäudeteile vorsieht, kann aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde auf eine vertiefende Artenschutzprüfung verzichtet werden. Die Hinweise zum Artenschutz im Falle von zukünftig evtl. erfolgenden Abrissarbeiten werden zur Kenntnis genommen.

Ergebnis:

Den Anregungen des Kreises Mettmann wird durch Ergänzungen und redaktionelle Korrekturen in der Begründung und Konkretisierung des Hinweises Nr. 3 im Bebauungsplan weitestgehend gefolgt.

Nr.: 4	Stellungnahme zur		Datum
Stadtwerke Velbert	×	frühzeitigen Beteiligung	21.06.2017
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Stromversorgung:
Im Kellergeschoss des Gebäudes Friedrichstraße 8 (Bahnhofstraße 8) befindet sich eine Transformatorenstation die die Stromversorgung des HEKA Centers und der benachbarten Gebäude sicherstellt. Die Zugänglichkeit für unseren Schaldienst ist stark eingeschränkt und der Austausch von elektrischen Komponenten ist mittlerweile kaum mehr möglich. Im Störungsfall kann eine Versorgung mit elektrischer Energie nicht gewährleistet werden, weshalb ein Neubau an einem anderen Standort erforderlich ist. Diese Tatsache ist in der Planungsphase mit zu berücksichtigen.

Straßenbeleuchtung:
Wenn der Fußgängerbereich (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) im Einmündungsbereich von Friedrichstraße und Bahnhofstraße zukünftig keine andersartige Verwendung findet, muss hier die vorhandene öffentliche Beleuchtungsanlage komplett erneuert werden. Die hier verbauten Leuchten (Modell Madrid der Firma Rech) sind technisch absolut überholt. Auch Ersatzteile oder Nachfolgeprodukte sind nicht mehr lieferbar.

Wasser- und Gasversorgung:
Die Versorgungsleitungen in diesem Ausbaubereich sind erneuerungsbedürftig und sollten auf jeden Fall saniert werden.

Prüfung:

Stromversorgung:

Die Aussagen zur Stromversorgung werden erst im Rahmen des Planvollzuges relevant. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Aussagen zur Kenntnis genommen und dem Eigentümer / Bauherren übermittelt.

Straßenbeleuchtung:
Die Planung der Straßenbeleuchtung ist nicht Teil des Bebauungsplans. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasser- und Gasversorgung:

Der Zustand der Versorgungsleitungen bzw. die Instandhaltung der Versorgungsleitungen kann nicht im Rahmen des förmlichen Bebauungsplanverfahrens koordiniert werden. Sämtliche Gebäude sind bereits vorhanden und angeschlossen. Sämtliche Fragen zur Instandhaltung der Versorgungsleitungen sind bilateral zwischen den Stadtwerken Velbert und dem Eigentümer zu klären. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Aussagen zur Kenntnis genommen und dem Eigentümer / Bauherren übermittelt.

Ergebnis:

Stromversorgung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Straßenbeleuchtung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wasser- und Gasversorgung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB fand am 01.04.2015 nach vorhergehender Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Velbert in Form einer öffentlichen Veranstaltung statt. Zur Darstellung des Inhalts der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Auszug aus der Niederschrift der Beteiligungsveranstaltung wiedergeben.

„Herr Küppers eröffnet die Veranstaltung um 17.00 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden und erläutert kurz den Ablauf und übergibt dann das Wort an Herrn Leißner.

Herr Leißner erläutert zunächst Grundsätzliches und den Ablauf von Bebauungsplanverfahren.

Im weiteren Verlauf stellt er die geplanten Änderungen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 611 – Friedrichstraße / Bahnhofstraße – vor.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Bestrebungen des Eigentümers, das zum Teil leer stehende Gebäude umzuplanen. So sei angedacht, den Anteil der Wohnflächen zu erhöhen. Da das derzeitige Planungsrecht dies durch die Festsetzung „Kerngebiet“ nicht zulasse, müsse der Bebauungsplan geändert werden.

Auf Nachfrage eines Ratsmitgliedes verdeutlicht Herr Leißner, dass auch das Gebäude Friedrichstr. 147 mit in die Planungen einbezogen werde.“

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurde der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit gegeben Stellungnahmen abzugeben.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 07.08.2019 im Amtsblatt der Stadt Velbert über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 19.08.2019 bis 18.09.2019 informiert.

Die Auslegungsfrist wurde auf den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum von 30 Tagen begrenzt. Für eine Verlängerung der Beteiligungsfrist liegen keine wichtigen bzw. zwingenden Gründe im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor. Eine Verlängerung der Frist war nicht erforderlich.

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Velbert, 27.09.2019

Stadt Velbert

Der Bürgermeister

Im Auftrag.

gez.
(Möller)
Abteilung 3.1 / Planungsamt

Anlagen:

Checkliste Klimaschutz in der Bauleitplanung

Checkliste Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung

Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung (DIN 18005 – TA Lärm – DIN 4109), des Ingenieurbüros Ingenieurgesellschaft bsp mbB, Düsseldorf vom 10.10.2018