



STADT VELBERT

**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan
Nr. 761- Große Feld / Langenberger Straße –
gem. § 10 a BauGB**

Velbert, im September 2020

1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 761 – Große Feld / Langenberger Straße – ist der in Velbert bestehende Gewerbeflächenbedarf und die Absicht der Stadt Velbert auf den dortigen Flächen Gewerbegebiete zu entwickeln, um den in Velbert bestehenden Gewerbeflächenbedarf mittel- und langfristig decken zu können. Somit dient der Bebauungsplan dem Ziel, den Wirtschaftsstandort Velbert mit seiner gewerblich-industriell geprägten Struktur dauerhaft zu sichern und zu stärken.

Die überwiegend gewerblich-industriell geprägte Struktur der Velberter Wirtschaft wird auch in Zukunft für Velbert eine wichtige Rolle spielen. Deswegen soll den ansässigen Gewerbetreibenden bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten gegeben und zudem attraktive Flächen für gewerbliche Neuansiedlungen geschaffen werden. Somit ist die Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen für einen möglichst breiten Branchenmix auf dem Velberter Stadtgebiet zwingend erforderlich und kann nur im Wege der Bauleitplanung durch Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel erfolgt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes) und der Ausweisung neuer Gewerbegebiete durch die Aufstellung neuer Bebauungspläne umgesetzt werden. Einen wichtigen Schritt hierfür bildet der hier aufzustellende Bebauungsplan Nr. 761 – Große Feld / Langenberger Straße –.

2. Bestand

Das ca. 25.5 ha umfassende Plangebiet stellt sich derzeit als fast vollständig landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im näheren Umfeld des Plangebietes finden sich im Osten, Süden und Westen vereinzelt Hofstellen und Streubebauung. Das Plangebiet weist ein ausgeprägtes Relief mit einer Kuppenlage im zentralen Teil und abfallenden Hängen in den Randbereichen auf. Die Geländehöhepunkte liegen südlich der Langenberger Straße im Nordwesten und im südlichen Plangebietsbereich mit Höhen von ca. 230 m ü. NHN (Normalhöhennull). Das Gelände fällt in westliche Richtung auf ca. 220 m ü. NHN und in östliche Richtung auf ca. 193 m ü. NHN ab.

Das weitere Umfeld des Plangebietes weist unterschiedlichen Prägungen bzw. Nutzungen auf. So grenzt das Plangebiet im Norden und Nordwesten an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Röbbeck“ an (s. Abb. 1). Im Osten, Süden und Südwesten finden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen und verschiedene, vereinzelt Waldflächen, welche den Dellwigbach begleiten.

Westlich der Bleibergstraße grenzt zunächst ebenfalls eine landwirtschaftliche Fläche an, die wiederum an den Siedlungsrand im Bereich der Straßen Bleiberg und Heimstättenweg heranführt (s. Abb. 1). Diese landwirtschaftliche Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP 2020) der Stadt Velbert bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Abbildung 1: Luftbild Plangebiet und Umgebung



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

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete einerseits den bereits ansässigen Gewerbebetrieben bedarfsgerechte Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu geben und andererseits attraktive Flächen für gewerbliche Neuansiedlungen bereithalten zu können. Durch die Planung sollen somit neue Gewerbeflächen geschaffen werden, um Velbert dauerhaft als leistungsfähigen und konkurrenzfähigen Standort für Gewerbetreibende und Unternehmer zu sichern und die Attraktivität als Gewerbestandort für bestehende und neue Betriebe zu erhöhen. Die Planung dient somit dem Zweck der mittel- und langfristigen Deckung des bestehenden Gewerbeflächenbedarfes in Velbert.

Somit kommt bei dieser Planung dem städtebaulichen Ziel bzw. dem städtebaulichen Grundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ eine starke Gewichtung zu.

4. Verfahren

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 26.09.2017 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 30.10.2017 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.03.2018 bis zum 27.04.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 28.02.2018 im Amtsblatt der Stadt Velbert am 20.03.2018 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit Anregungen entweder während der Veranstaltung abzugeben oder bis zu 14 Tage nach der Veranstaltung bei der Abteilung 3.1 einzureichen.

Die Beteiligung der Behörden zum Planentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Beteiligung der Öffentlichkeit) gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger Bekanntmachung am 04.12.2018 vom 10.12.2018 bis einschließlich 21.01.2019.

Da der Bebauungsplanentwurf im Nachgang der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) geändert bzw. ergänzt wurde, war dieser nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 07.08.2019 in der Zeit vom 19.08.2019 bis 27.09.2019.

Der Rat der Stadt Velbert hat in seiner Sitzung am 26.05.2020 den Bebauungsplan Nr. 761 – Große Feld / Langenberger Straße – als Satzung beschlossen. .

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 761 – Große Feld / Langenberger Straße – zu berücksichtigenden Umweltbelange finden sich im Umweltbericht, der den Abschnitt II der Bebauungsplanbegründung bildet. Hier werden alle umweltrelevanten Belange dargestellt und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf diese abgeschätzt.

Zusammenfassend kann hier festgestellt werden, dass ausweislich der fachgutachterlichen Beurteilungen und der Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden keine der zu berücksichtigenden Umweltbelange der Umsetzung der Planung entgegenstehen.

6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 761 – Große Feld / Langenberger Straße – fanden drei Beteiligungen der Behörden (s. o.) statt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die entsprechenden Abwägungsvorschläge von Seiten der Verwaltung sind in Teil III „Beteiligungsverfahren“ der Bebauungsplanbegründung in tabellarischer Form aufgeführt. In dieser Abwägungssynopse werden die eingegangenen Stellungnahmen den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung gegenübergestellt. Mit dem Beschluss über die Abwägungssynopse wurden die dort aufgeführten Belange im Planungsverfahren berücksichtigt.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgende Themen bzw. Belange zum Inhalt:

- Einwirkungen Altbergbau
- Entwässerung des Plangebietes
- Belange des Bodenschutzes
- Biotop- und Artenschutz
- Immissionsschutz
- Verkehrserschließung

- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
- Kulturlandschaft
- Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

7. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 761 – Große Feld / Langenberger Straße – fanden drei Beteiligungen der Öffentlichkeit (s. o.) statt. Im Rahmen der drei Beteiligungen gingen zahlreiche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Alle eingegangenen Stellungnahmen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen sowie die entsprechenden Abwägungsvorschläge von Seiten der Verwaltung sind in Teil III „Beteiligungsverfahren“ der Bebauungsplانبegründung in tabellarischer Form aufgeführt. In dieser Abwägungssynopse werden die eingegangenen Stellungnahmen den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung gegenübergestellt. Mit dem Beschluss über die Abwägungssynopse wurden die dort aufgeführten öffentlichen und privaten Belange im Planungsverfahren berücksichtigt.

Bezüglich der Abwägung der Stellungnahmen ist insbesondere auf das Kapitel 3.3 des Abschnitts III der Begründung zu verweisen, da dort eine Zusammenfassung aller wesentlichen abwägungsrelevanten Belange mit der entsprechenden Abwägung in Form von verschiedenen „Themenblöcken“ erfolgt.

Die dabei vorgetragenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit hatten im Wesentlichen folgende Themen bzw. Belange zum Inhalt:

- Artenschutz / Umweltschutz / Landschaftsschutz
- Immissionsschutz bzw. mit der Planung einhergehende Emissionen aufgrund der gewerblichen Nutzungen und dem Straßenverkehr
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- verkehrliche Auswirkungen der Planung
- Entwässerung und Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet
- Baugrund und Topographie
- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen
- Gewerbeflächenbedarf
- Wirtschaftlichkeit und Kosten der Planung

8. Abwägung sonstiger Planungsalternativen

Die Stadt Velbert verfügt nur noch über sehr begrenzte Gewerbeflächenreserven. Diese Problematik wird auch dadurch deutlich, dass bei der Aufstellung des neuen Regionalplanes im Jahr 2018 im Stadtgebiet keine ausreichenden Standorte für die ermittelten Flächenbedarfe gefunden werden konnten, so dass ein im Regionalplan nicht gedeckter Bedarf von 15 ha in das „Flächenkonto“ eingebucht werden musste. Nach eingehender Standortprüfung ist nur eine mögliche Gewerbeflächenreserven im Bereich südlich der Langenberger Straße verblieben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 761 – Große Feld / Langenberger Straße – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung dieser Gewerbeflächenreserve geschaffen.

Aufgrund von vorgenommenen gesamtstädtischen Betrachtungen ist derzeit keine vergleichbar geeignete Fläche im Stadtgebiet vorhanden.

Falls für diesen Standort eine andere Planung verfolgt werden würde (Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Entwicklung als Wohnbaufläche), hätte dies zur Folge,

dass das vorhandene Defizit an gewerblichen Reserveflächen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wirtschaftsstandortes Velbert führen würde.

Im Rahmen des Planverfahrens hat auch eine Prüfung stattgefunden, ob die vorhandenen Bedarfe durch Möglichkeiten der Innenentwicklung gedeckt werden können. Aufgrund der sehr kleinteiligen und mit Restriktionen wie Erschließung und Immissionsschutz behafteten Innenbereichspotenziale, kann der Bedarf an gewerblichen Reserveflächen für größere und ggf. auch emittierende Betriebe im Innenbereich nicht ausreichend gedeckt werden.

Velbert, 25.09.2020

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
Im Auftrag.

(Hubben)
Abteilung 3.1 / Bauleitplanung und Denkmalschutz