STADT VELBERT

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 210 - Am Hahn/ Voßnacker Straße-

im Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterung der Planung 2
1. Planungsanlass 2
2. Geltungsbereich 2
3. Übergeordnete Planung/ Bestehendes Planungsrecht 3
3.1 Regionalplan Düsseldorf (RPD) 3
3.2 Flächennutzungsplan 3
3.3 Landschaftsplan 4
3.4 Bebauungspläne 4
4. Informelle Konzepte 4
5. Bestand 5
6. Ziel und Zweck der Planung 6
7. Beschreibung des Vorhabens/ Festsetzungen 6
8. Art der baulichen Nutzung 8
9. Maß der baulichen Nutzung 8
10. Sonstige Festsetzungen/ Durchführungsvertrag 8
11. Erschließung 10
12. Immissionen 10
13. Altablagerungen/ Bergbau 12
14. Natur und Landschaft/ Artenschutz 12
15. Klimaschutz und Klimaanpassung 13
16. Ver- und Entsorgung 15
16.1 Versorgung 15
16.2 Entsorgung 15
17. Denkmalschutz und Denkmalpflege 15
18. Spielflächennachweis 16
II. Beteiligungsverfahren 16
1. Aufstellung des Planverfahrens 16
2. Beteiligung der Behörden 16
2.1 Frühzeitige Beteiligung 16
2.2 Beteiligung zum Planentwurf 16
3. Beteiligung der Öffentlichkeit 21
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 21
3.2 Auslegung des Planentwurfes 24

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Die Baugenossenschaft Niederberg eG ist Eigentümerin der Grundstücke Am Hahn 1-11. Es ist beabsichtigt, die bestehenden Gebäude aus den Jahren 1915, 1927 und 1936 mit insgesamt 22 Wohneinheiten abzureißen und durch drei barrierefreie, zeitgemäße Neubauten mit insgesamt 33 Wohneinheiten zu ersetzen.

Der Bereich ist derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der Bautiefe und der geschlossenen Bauweise durch die Tiefgarage ist eine Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB nicht möglich. Um die mit dem Vorhaben verbundenen städtebaulichen Fragen zu klären, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da das hinreichend konkretisierte Vorhaben ausschließlich privaten Interessen dient, das Grundstück im Besitz des Vorhabenträgers ist, ist die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB das geeignete Verfahren.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Langenberg nordwestlich des Ortskerns. Das Plangebiet beinhaltete zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Grundstücke der Gemarkung Langenberg, Flur 12, Flurstücke Nr. 36, 37, 38, 39, 47 (teilweise), 127 (teilweise), 129 (teilweise), 131, 163,174 (teilweise), 176 (teilweise), 178 (teilweise), 180 (teilweise). Im Rahmen des Planverfahrens erfolgt eine Neuordnung der Flurstücke.

Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 210 – Am Hahn/Voßnacker Str. -

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

3. Übergeordnete Planung/ Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD), in Kraft getreten am 13.04.2018 stellt im Bereich des Bebauungsplans „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar.

Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Düsseldorf (RPD)

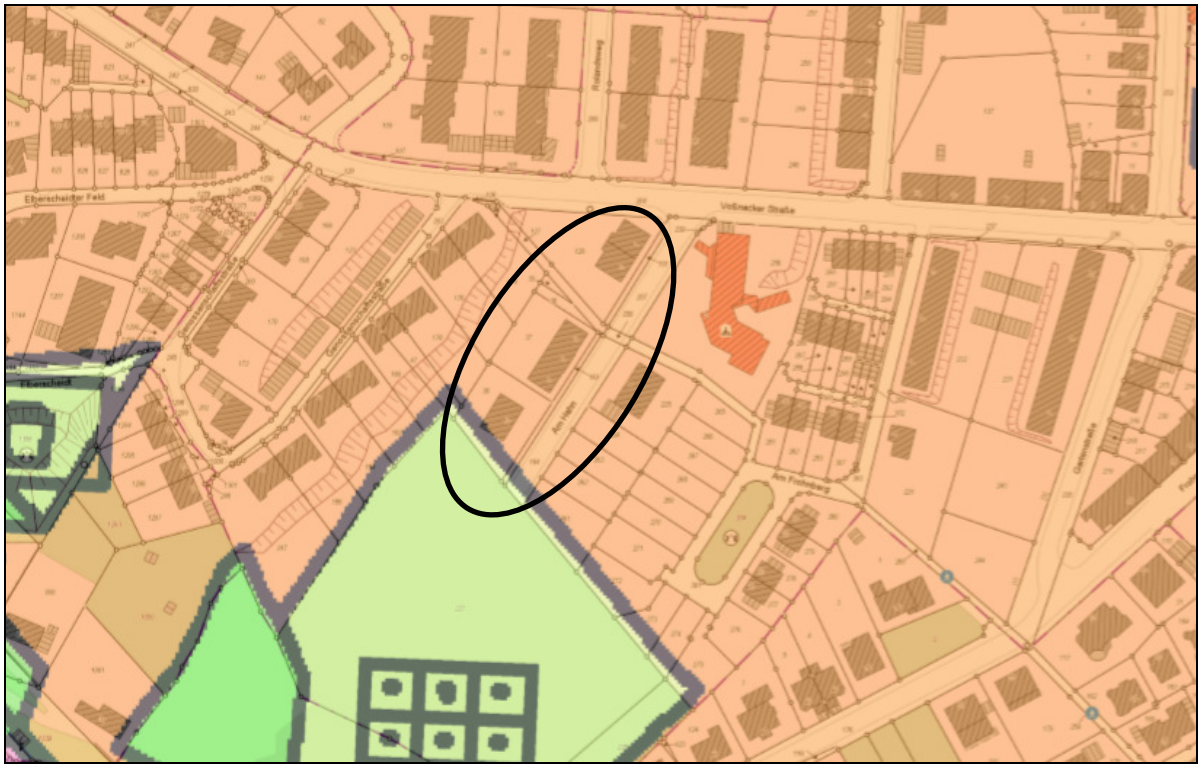
© Bezirksregierung Düsseldorf Regionalplan

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt die Planfläche entlang der Straße Am Hahn als Wohnbaufläche dar. Südlich des Plangebiets grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ an.

Damit entspricht die geplante Entwicklung den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan



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

3.3 Landschaftsplan

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

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 34 (2) BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

4. Informelle Konzepte

Mit Beschluss vom 23.06.2020 hat der Rat der Stadt Velbert die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen[1] beschlossen. Die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen sind 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 wurde die Wohnungsnachfrage für die jeweiligen Wohnungsteilmärkte für den Zeitraum 2018 bis 2035 ermittelt. Aus der Prognose ergibt sich für den Prognosezeitraum eine insgesamte Nachfrage von 1.886

[1] Empirica AG: Handlungskonzept Wohnen Stadt Velbert – Fortschreibung, Bonn, Mai 2020

Wohnungen, wobei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (925 WE) und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (960 WE) zu etwa gleichen Teilen nachgefragt werden. Die in Velbert vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale reichen derzeit nicht aus, um die ermittelten zielgruppenspezifischen Wohnwünsche befriedigen zu können. Es sind Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen orientieren und aus dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen.

In Velbert besteht demnach ein Bedarf an Neubau in allen Segmenten des Wohnungsbaus. Teile dieses Bedarfs können im Plangebiet durch den Bau von drei Mehrfamilienhäusern gedeckt werden. Entsprechend der Prognose im Handlungskonzept Wohnen gibt es für den Teilmarkt „Mietwohnung“ eine Nachfrage von ca. 730 Wohneinheiten (Summe 2035), wovon ca. 250 WE auf den mietpreisgebundenen Wohnungsmarkt entfallen und 510 auf den frei finanzierten Wohnungsmarkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen innerhalb des Plangebietes 33 Wohneinheiten, die frei finanziert errichtet werden sollen. Somit kann ein Teil der Nachfrage in dem Teilmarkt „Mietwohnung“ durch den Bebauungsplan abgedeckt werden, so dass die Vorgaben und Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen umgesetzt werden.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Handlungskonzeptes Wohnen, indem eine nachfragegerechte Erneuerung des Bestandes im Innenbereich erfolgt. Aufgrund der bekannten aktuellen und geplanten Projekte ist nicht absehbar, dass es durch die Umsetzung der Planung zu einem Überangebot kommen wird.

5. Bestand

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 210 –Am Hahn/ Voßnacker Straße – befanden sich Wohngebäude des Vorhabenträgers, die bereits Ende 2020 freigezogen wurden. Die Abbruch- und Rodungsmaßnahmen auf dem Grundstück haben im Winter 2020 begonnen und wurden Anfang 2021 abgeschlossen. Der Altbestand mit insgesamt 22 Wohneinheiten stammte aus den Jahren 1915 (Am Hahn 1-3), 1927 (Am Hahn, 5, 7 und 9) und 1936 (Am Hahn 11) und befand sich in einem nicht mehr zeitgemäßen, sanierungsbedürftigen Zustand. Die Gebäude wurden von der Straße Am Hahn erschlossen, Stellplätze für die Mieter waren auf den Grundstücken nicht vorhanden. Zwischen dem Altbestand Am Hahn 1-11 und den Wohngebäuden an der Genossenschaftsstraße, die ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers sind, befindet sich ein großzügiger grüner Innenbereich mit Baumbestand, der von den ehemaligen Mietern als Garten genutzt werden konnte.

Östlich angrenzend befindet sich das Neubaugebiet Am Hahn, für das im Jahr 2015 der Bebauungsplan Nr. 206 – Am Hahn/ Colsfeld – aufgestellt wurde um den Neubau von 35 Einfamilienhäusern auf einem zuvor überwiegend als Grabeland genutztem Bereich zu ermöglichen. Angrenzend an die Neubebauung sowie das jetzige Plangebiet befindet sich eine Kleingartenanlage.

Das Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt. Im Eingangsbereich der Straße Am Hahn befinden sich zudem eine Kindertagesstätte sowie eine soziale Einrichtung für Mütter und Kinder.

Abbildung 4: Luftbild mit Altbestand

© Hans Blossey

6. Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück drei barrierefreie Wohnhäuser errichten. Diese sind durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. Aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil Langenberg und der Nähe zum Ortszentrum ist das Grundstück gut für eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Wohnbebauung geeignet. Ziel des Bebauungsplanes ist daher die Schaffung von Wohnraum entsprechend dem planerischen Grundsatz des § 1 (5) BauGB.

Da die Planung aus einem konkreten Vorhaben besteht, dass in erster Linie privaten Interessen besteht und sich das Vorhaben vollständig im Besitz des Vorhabenträgers befindet, wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

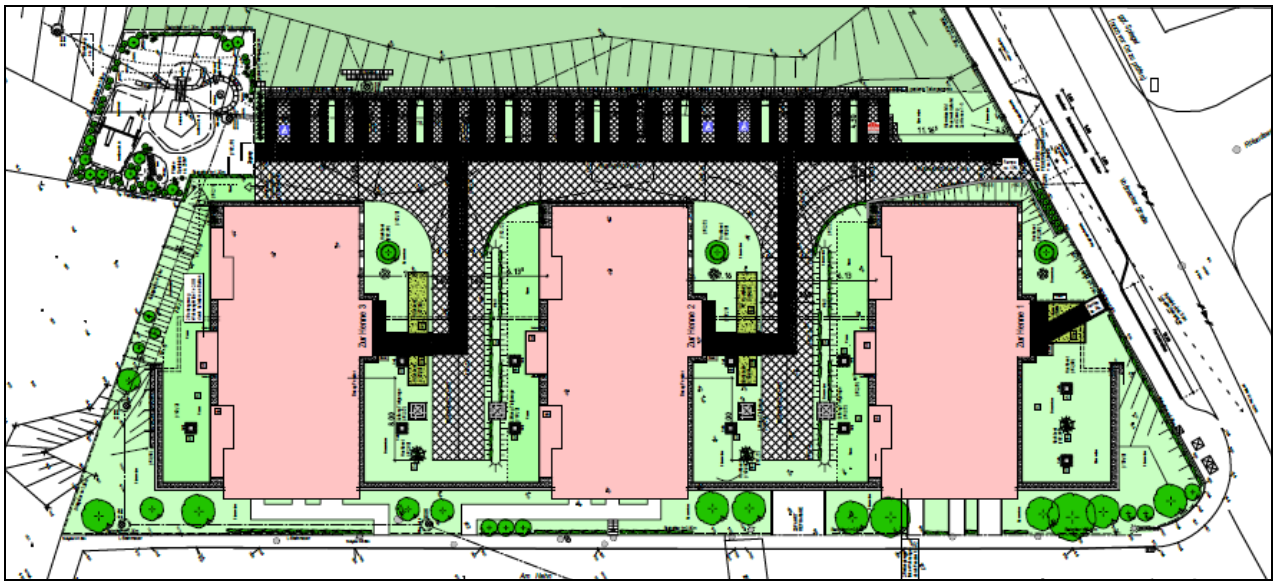
Innerhalb des ca. 0,42 ha großen Plangebiets wird die künftige bauliche und sonstige Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Art und Maß geregelt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Planbereich zu gewährleisten. Dabei steht eine Ergänzung und Abrundung der Bebauung, unter Berücksichtigung der umgebenden Bausubstanz sowie des Freiraumes, im Vordergrund. Das grundsätzliche Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung i. S. d. § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

7. Beschreibung des Vorhabens/ Festsetzungen

Das Vorhaben umfasst die Errichtung von drei Wohngebäuden sowie einer Tiefgarage mit 29 Stellplätzen. Oberirdisch sind weitere 19 Stellplätze vorgesehen. Die Wohngebäude werden bar-

rierefrei errichtet, sodass das Wohnungssegmet „Mietwohnung“, auch für die ältere Bevölkerung, bedient wird. Die Häuser werden mit drei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss errichtet. Die Höhe der Neubebauung orientiert sich an der zum Abbruch vorgesehenen Bestandsbebauung, im Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf NHN festgesetzt. Die Gebäude werden an nahezu gleicher Stelle errichtet wie die bestehende Bebauung wobei sich die Haupterschließung der Gebäude nicht an der Straße Am Hahn, sondern in nördliche Richtung orientiert. Die von der Straße Am Hahn erschlossene Tiefgarage, die an der Straße Am Hahn eingeschossig in Erscheinung tritt, soll durch eine dauerhafte, ganzjährige Begrünung soweit möglich verdeckt werden.

Abbildung 5: Neubauvorhaben - Draufsicht



Quelle: Baugenossenschaft Niederberg eG/ Architekturbüro Friedrich

Abbildung 6:Neubauvorhaben – Ansicht von der Straße Am Hahn- geplante Anpflanzungen

Quelle: Baugenossenschaft Niederberg eG/ Architekturbüro Friedrich

Die geplanten Flachdächer sowie das Dach der Tiefgarage werden begrünt und tragen so zu einem guten Stadtklima bei.

Im Nordosten des Plangebietes ist ein großzügiger attraktiv gestalteter Spielplatz für die neuen Bewohner geplant. Der Spielplatz ist im Bebauungsplanentwurf als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und somit auch planungsrechtlich gesichert.

8. Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans, regelt in seinem Geltungsbereich die Zulässigkeit der baulichen Vorhaben. Entsprechend der Zielsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (s. o.) sind in seinem Geltungsbereich drei Mehrfamilienhäuser mit zugehöriger Tiefgarage und Stellplätzen zulässig. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

9. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
Die Höhe der Gebäude wird über die Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante (OK) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist durch den oberen Abschluss der Attika bestimmt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben in den durch die Umgebungsbebauung gesetzten Rahmen einfügt. Die maximale Höhe orientiert sich dabei an der Bestandsbebauung. Untergeordnete technische Anlagen wie Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Entlüftungen, Aufzugsschächte oder sonstige Anlagen der Haustechnik dürfen die jeweils festgesetzte Höhe um bis zu 1,0 m überschreiten
Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen werden so festgesetzt, dass das vom Vorhabenträger geplante Vorhaben umsetzbar ist. Stellplätze und die Tiefgarage sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Terrassen und Balkone als Teil der baulichen Hauptanlage dürfen die südlichen (rückwärtigen) Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,1 m überschreiten. Vordächer dürfen die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,6 m überschreiten.

10. Sonstige Festsetzungen/ Durchführungsvertrag

Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Vorgärten gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB getroffen. Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten bis zu einer Fläche von maximal 40%. Einfriedungen sind zur Straßenseite mit Hecken oder rankenden Gehölzen dauerhaft zu begrünen.

Eine Bepflanzung der Vorgärten hat gegenüber einer Versiegelung/ Verschotterung zahlreiche klimatische Vorteile. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf und spenden Sauerstoff. Zudem sind auch kleinere begrünte Flächen ökologische Trittsteine und Lebensraum für Kleinstlebewesen.

Durch die Begrünung der Vorgärten soll zudem eine aufgelockerte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes erreicht werden. Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße und dem Gebäude einschließlich der Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

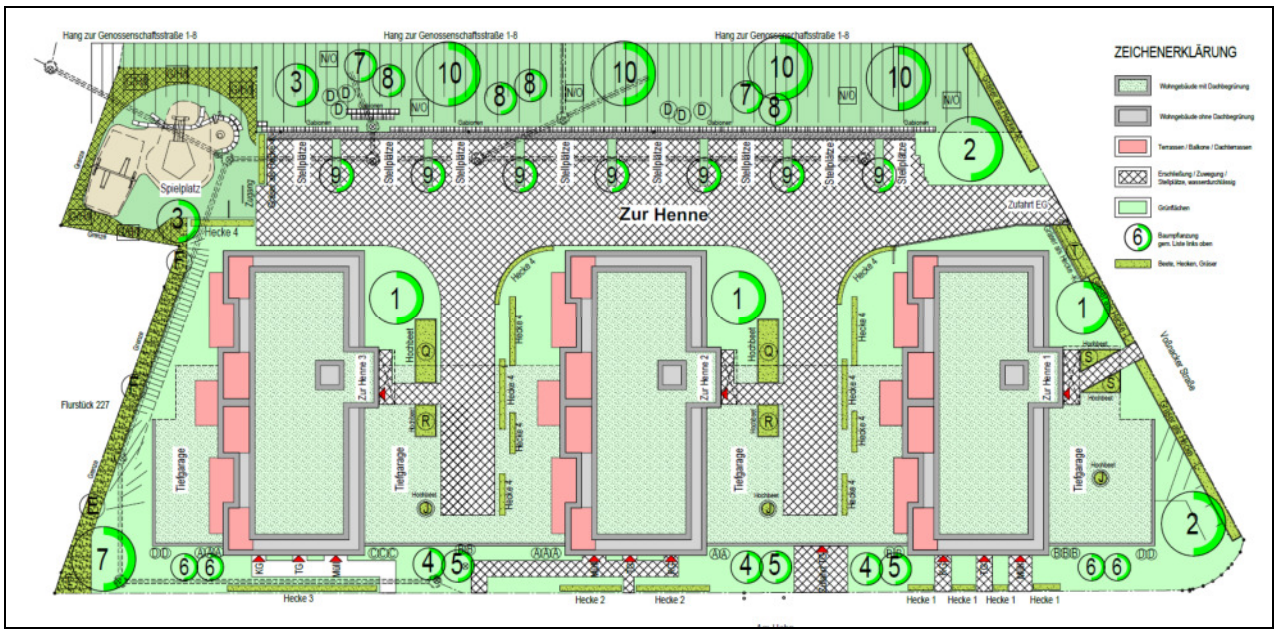
Zudem erfolgt gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB eine Festsetzung zur Begrünung von Dächern. Um den Belangen des Stadtklimas Rechnung zu tragen und eine zusätzliche Begrünung des Plangebietes zu erreichen sowie das im Plangebiet anfallende Regenwasser zu speichern und zurückzuhalten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Belichtung oder Terrassen sofern sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die begrünten Dächer werden als Retentionsdächer ausgeführt.

Die nicht überbauten Bereiche der festgesetzten Tiefgaragen sind dauerhaft und fachgerecht intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm

Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt des Stadtklimas, indem durch die begrünten Dach- und Tiefgaragendächer die Erwärmung verringert wird. Gleichzeitig dient die Festsetzung der Sicherstellung der Vielfalt der Natur im Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes werden 35 Bäume gepflanzt. Auf den unbebauten Flächen sowie auf dem begrünten Dach der Tiefgarage werden zudem Staudenbeete, Hecken und Gräser angelegt. Zur Umsetzung des Vorhabens wurde ein detailliertet Pflanzplan erstellt. Bei der Auswahl der Pflanzen wurde auf trockenheitsverträgliche Pflanzen zurückgegriffen. Die Umsetzung der Pflanzungen wird durch Aufnahme dieser Verpflichtung in den Durchführungsvertrag sichergestellt.

Abbildung 7: Bepflanzungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 210 Am Hahn/ Voßnacker Straße



Quelle: Baugenossenschaft Niederberg eG/ Architekturbüro Friedrich

Die städtebaulich prägenden Bäume sind zusätzlich zur Verpflichtung im Durchführungsvertrag auch im Bebauungsplanentwurf festgesetzt:

Innerhalb des Plangebietes sind in den gekennzeichneten Bereich folgende Bäume zu pflanzen.

1. Kobushi Magnolie (Magnolia kobus)

2. Trompetenbaum (Catalpa bignonioides)

3. Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera)

4. Gold Gleditsche (Gletischia triancanthos „Sunburst“)

5. Amberbaum (Liquidamber styracilflua)

6. Säulenkirsche (Prunus serrulata “Amanogawa”)

7. Blutpflaume (Prunus caracifera nigra)

9. Tokyo Kirsche (Prunus x yedonesis)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

11. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die neue Zufahrt Zur Henne sowie über die Straße Am Hahn.

Die durch die Planung erforderlichen Parkplätze werden im Plangebiet selbst untergebracht. Es ist vorgesehen eine Tiefgarage mit 29 Stellplätzen zu errichten, die von der Straße Am Hahn angefahren wird. Zudem werden entlang der neuen Zufahrt Zur Henne 19 Parkplätze angeordnet. Über diese Zufahrt ist auch der Rettungsweg für die Feuerwehr gesichert.

Die Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Linie OV7 gegeben. Die nächste Haltestelle befindet sich unmittelbar an der Voßnacker Straße. Über die OV7 besteht eine Anbindung an den Bahnhof Langenberg sowie den ZOB Velbert-Mitte.

Das Langenberger Ortszentrum ist zudem fußläufig zu erreichen. Durch das südlich angrenzende Neubaugebiet Am Hahn ist über einen öffentlichen Fußweg, der bis zur Voßkuhlstraße führt, eine kurze Anbindung des Ortszentrums sichergestellt.

12. Immissionen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird nördlich durch die Voßnacker Straße begrenzt, die eine der Hauptverbindungsstraßen in das Langenberger Ortszentrum darstellt. Die Voßnacker Straße hat im Bereich des Plangebietes ein Gefälle von 13 %. Zur Beurteilung möglicher Immissionsbelastungen im Plangebiet wurde vom Büro Peutz Consult daher eine schalltechnische Untersuchung1 erstellt. In dieser wird neben dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm auch der möglicherweise vom Plangebiet ausgehende Lärm durch die Tiefgaragenzufahrt berücksichtigt.

Zur Grundlagenermittlung wurde von der Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH vom 24.08. – 26.08. 2020 eine Verkehrserhebung in der Straße Am Hahn und vom 07.09. – 10.09.2020 in der Voßnacker Straße durchgeführt. Die DTV in der Straße Am Hahn beträgt 175 Kfz/24h. Die maximalen Werte mit 32 Kfz/ h wurden zwischen 07:30 und 08:30 gemessen. Die Verkehrsbelastung in dem an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt der Voßnacker Straße beträgt 2403 Kfz/ 24 h.

[1] Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 210 Am Hahn/ Voßnacker Straße (Bauvorhaben Zur Henne 1, 2 und 3) in Velbert, Düsseldorf 24.09.2020.

Die Spitzenstunde mit insgesamt 219 Kfz/ h liegt im Nachmittagsbereich zwischen 16:00 und 17:00 Uhr. Auf beiden Straßen ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt. Die Voßnacker Straße weist im Bereich des Plangebietes eine Steigung von ca. 13% auf. Diese wird mit einem Zuschlag von 4,8 dB auf die Emissionen gem. RLS 90 berücksichtigt.

Grundlage für die Beurteilung von Schallimmissionen im Städtebau ist die DIN 18005. Die einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete betragen im Tageszeitraum 55 dB (A) und im Nachtzeitraum 45 dB (A). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zum Tages- und Nachtzeitraum vorliegen. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen an den zur Voßnacker Straße orientierten Baugrenzen. Dort betragen die Beurteilungspegel bis zu 64,5 dB (A) tags und bis zu 55,1 dB (A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Allgemeine Wohngebiete werden tags um 9,5 dB (A) und nachts um 10,1 dB (A) überschritten. An den rückwärtigen Gebäuden und Fassaden werden die schalltechnischen Orientierungswerte nur geringfügig überschritten oder eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Zuschläge gem. DIN 4109 zur Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel beträgt dieser bis zu 68 dB (A) tags und 69 dB (A) nachts an der zur Voßnacker Straße zugewandten Baugrenze.

Aufgrund der Überschreitungen im Bereich der Voßnacker Straße sind im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schallschutzfestsetzungen zu treffen. Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven vorzuziehen. Aufgrund der städtebaulichen Anforderungen für aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte auch in den Obergeschossen, der Lage im Innenbereich sowie der Nähe zur Voßnacker Straße ist im vorliegenden Fall die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen beabsichtigt.

Im Bebauungsplanentwurf sind daher Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude erreichen gem. Tabelle 7 „Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel“ der DIN 4109 (2018) maximal den Lärmpegelbereich IV.

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45dB (A) im Nachzeitraum (22.00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

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

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

Die Zufahrt der geplanten Tiefgarage mit 29 Stellplätzen erfolgt über die Straße Am Hahn. Für die Nutzung der Tiefgarage werden gemäß Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz 0,15 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde für Tiefgaragen von Wohnanlagen angesetzt. Daraus ergeben sich 70 Pkw-Fahrten tags. Im Nachtzeitraum (22:00 bis

06:00 Uhr) werden gemäß Parkplatzlärmstudie 0,09 Bewegungen pro Stellplatz in der lautesten Nachtstunde angesetzt. Daher ergeben sich bei 29 Stellplätzen 3 Pkw-Fahrten.

Grundsätzlich gibt es für die Situation einer rein für Wohnzwecke genutzten Tiefgarage keine rechtsverbindliche Grundlage zur Bewertung der Schallimmissionen, hilfsweise wurde im vorliegenden Gutachten die TA Lärm herangezogen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts werden an allen betrachteten Immissionsorten deutlich eingehalten.

13. Altablagerungen/ Bergbau

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind für das Bebauungsplangebiet keine Verdachtsflächen aufgeführt.

14. Natur und Landschaft/ Artenschutz

Für das bereits bebaute Gebiet bestehen derzeit Baurechte nach § 34 BauGB. Das Gebiet ist demnach nach § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB zu beurteilen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Da in der Umgebung des Plangebietes weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden sind, kann von der Verträglichkeit des Bauleitplans mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete ausgegangen werden. Für die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaftsbild weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Kaltluftentstehungsgebiet. Dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Eine Artenschutzprüfung Stufe I wurde vom Umweltbüro Essen erstellt[2].

Im Rahmen einer Ortsbegehung am 05.02.2020 wurde das Artenschutzpotenzial des Plangebietes untersucht sowie Untersuchungen auf Hangplätze oder sonstige Hinweise auf aktuell vorkommende oder früher vorkommende Fledermäuse sowie auf Vogelarten der Gebäude und Gehölze durchgeführt. Ergänzend wurde das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV ausgewertet.

Auf der Vorhabenfläche wurden keine Großnester bzw. Horstbäume angetroffen, weshalb keine Beeinträchtigung für Tag- und Nachtgreife zu erwarten ist. Es wurde lediglich eine Baumhöhle festgestellt, die für die im FIS verzeichneten Arten jedoch eine zu geringe Tiefe aufweist um als Nistplatz geeignet zu sein. Die Lebensraumvoraussetzungen für die weiteren im FIS verzeichneten Arten sind im Plangebiet nicht gegeben daher ist auch bei diesen Vögeln eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben auszuschließen. Eine erhebliche Betroffenheit ist auch im Hinblick auf die (sonstigen) FIS-Arten nicht zu erkennen.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden wurden keine Erkenntnisse hinsichtlich aktueller oder ehemals hängender Tiere (Kot- oder Urinspuren) gewonnen. Die Wohnungen und Kellerräume der zum Zeitpunkt der Begehung noch bestehenden Gebäude sind für Fledermäuse nicht erreichbar. Da die Heizung in den dann leergezogenen Gebäuden im Winter ausgestellt wird ist keine Frostfreiheit in den Gebäuden und somit kein Potenzial für Winterquartiere zu erwarten. An

[2] Umweltbüro Essen: Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zum Neubauvorhaben Am Hahn. Essen März 2020

den Fassaden und Dachböden wurden bei der Begehung in einigen Bereichen Potential für Sommerquartiere (Zwischenquartiere/ Tageshangplätze/ Wochenstuben) festgestellt bzw. dies kann nicht sicher ausgeschlossen werden. Die einzelnen Stellen werden im Gutachten aufgeführt. Um den potenziellen Quartiersverlust auszugleichen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem NABU an jedem Gebäude in der Fassade vier Fledermausquartiere errichtet. Planung und der Einbau der Quartiere erfolgt in Zusammenarbeit mit dem NABU.

Es wird gutachterlich empfohlen den Abriss im Winterhalbjahr (1.November bis 20. Februar) durchzuführen. In diesem Zeitraum kann ein Abriss ohne spezielle Schutzmaßnahmen erfolgen. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters wurde Abbruch der Gebäude im Winter 2020/2021 durchgeführt. Entkernung und Abbruch der Häuser 1-9 erfolgten im oben genannten Zeitraum. Die Abbruch- und Entkernungsarbeite am Haus Am Hahn 11 erfolgten teilweise nach dem 20. Februar. Gemäß den Vorgaben des Gutachters wurde daher die Schieferfassade bereits am 05.02. entfernt, der Dachstuhl zu 1/3 geöffnet und der Holzüberstand behutsam entfernt, um eventuell vorhandenen Fledermäusen Fluchträume zu ermöglichen. Während der Abbrucharbeiten wurden keine Fledermäuse oder Spuren von Fledermäusen angetroffen.

Im Zeitraum 15.03.-22.03.2021 wurde der Abbruchschutt der Häuser abtransportiert und das Gelände zur Gefahrenabwehr modelliert.

Die im Artenschutzgutachten genannten Empfehlungen und Zeiträume wurden eingehalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG sind demnach auszuschließen.

Im Hinblick auf die sonstigen nicht zu den „planungsrelevanten“ zählenden aber europäisch oder national geschützte Vogelarten ist mit der Umsetzung des Vorhabens kein Risiko des Eintretens von Verbotstatbeständen verbunden sofern die gesetzlichen Regelungen eingehalten werden und eine Rodung außerhalb des Zeitraums 01. März bis 30. September durchgeführt wird. Auch das Rodungsgut ist vor Beginn der Brutsaison zu entfernen

15. Klimaschutz und Klimaanpassung

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten, durch welches sowohl die Klimaschutzklausel in § 1 (5) Satz 2 BauGB erweitert als auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt wurde. Jener hebt die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervor, indem bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen, Rechnung zu tragen ist.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt Velbert ebenso lokale Zielsetzungen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung, wie sie insbesondere im integrierten Energie- und Klimakonzept[3] verankert sind, das am 08.12.2015 vom Rat der Stadt Velbert beschlossen wurde. Die im Konzept definierten Maßnahmen in einzelnen Handlungsfeldern werden derzeit umgesetzt.

[3] Integriertes Energie- und Klimakonzept für die Stadt Velbert im Rahmen der BUMB-Klimaschutzinitiative, November 2015.

Maßnahmen zur Gewährleistung der Klimaverträglichkeit bei Planungen und neuen Projekten sind in Handlungsfeld 5.3 aufgeführt. Die Bauleitplanung soll anhand einer Checkliste in der verschiedene klimarelevante Kriterien zu den Planungsgegebenheiten/ Lage des Baugebietes und dem der Planung zugrunde liegenden Entwurf genannt sind (siehe Anlage zur Begründung) auf ihre Klimaverträglichkeit überprüft werden.

Klimaschutz

Bei der vorliegenden Planung wird auf den betreffenden Grundstücken zwar erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt, die Flächen sind jedoch bereits bebaut und es bestehen Baurechte nach § 34 BauGB. Die Planung hat daher keine zusätzlichen negativen Einflüsse auf den Klimaschutz.

Klimafolgenanpassung

Die Baufläche liegt weder in einem überwärmten Bereich noch in einem Gebiet der Kaltluftentstehung. Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen. Die für eine Nachverdichtung vorgesehene Fläche weist eine mittlere nutzbare Feldkapazität (NFK) auf.

Um der Versiegelung möglichst weitgehend entgegenzuwirken und die verlorene Speicherkapazität des Bodens vor Ort weitestgehend zu kompensieren, ist eine Begrünung der Flachdächer sowie eine Begrünung der Tiefgaragendächer vorgesehen. Zudem wird der Verlust vom Bäumen und Sträuchern durch Neupflanzungen ausgeglichen. Mögliche klimaverbessernde Maßnahmen über die gesetzlichen Vorschriften hinaus werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Zusammenfassend betrachtet kann die Planung sowohl aus Sicht der Belange des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung als verträglich angesehen werden.

Gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Velbert vom 17.09.2019 wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Fachgutachten erstellt, das die Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima unter Berücksichtigung der Aspekte Klimaschutz und Klimafolgenanpassung darstellt[4].

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet keine klimatisch-lufthygienisch bedeutsamen Funktionen aufweist und keine klimatisch-lufthygienische Wirkung auf die Nachbarschaft festzustellen ist. Durch den Ersatz alter Gebäude durch Neubauten mit dem Energieeffizienzstandard EnEV/GEG (2020) verbessert sich die CO2-Bilanz und die klimatisch-lufthygienischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, einschließlich Kita, sind zu vernachlässigen. Das Vorhaben wird vom Gutachter aus klimatisch-lufthygienischer Sicht als unbedenklich eingestuft. Im Planentwurf sind bereits einige Maßnahmen zur Klimawandelanpassung berücksichtigt. Dazu gehört die extensive Dachbegrünung bei der als Synergieeffekte zusätzlich ein Biotop und ein Starkregenabflusspuffer entstehen. Der Energiebedarf wird teilweise durch regenerative Energiequellen (Photovoltaik und Geothermie) gedeckt. Zudem ist die Pflanzung größerer Bäume vorgesehen und die Verkehrsflächen werden mit wasser-(teil-)durchlässigen Rasengitter- und Pflanzsteinen errichtet.

Möglichkeiten zur Hitzeprävention bei den Gebäuden bieten gem. Empfehlungen des Gutachters z.B. verschattende Grünelemente (Bäume und Fassadenbegrünung) und angepasste Fassaden-

[4] Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie: Stadtklimatische Bewertung des Planvorhabens „Zur Henne“ in Velbert, Essen 21.10.2020

farben, die eine Aufheizung der Gebäude aber auch eine zu hohe Reflexion vermeiden. Auch zur Hitzeprävention im Außenbereich können verschattende Grünelemente gepflanzt werden, die gleichzeitig die Durchlüftung des Plangebietes nicht verhindern.

16. Ver- und Entsorgung

16.1 Versorgung

Die Flächen im Geltungsbereich können durch die vorhandenen Leitungen der örtlichen Versorgungsträger in den Straßen Am Hahn und Voßnacker Straße an die Versorgungsnetze angeschlossen werden.

16.2 Entsorgung

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens[5] wurde auch die Wasserdurchlässigkeit des Bodens begutachtet (vgl. Kapitel 7 des Gutachtens). Die angetroffenen, bindigen Böden weisen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit keine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Eine ortsnahe ezentrale Versickerung ist daher nicht umsetzbar.

Für die Entsorgung des Regenwassers ist es vorgesehen Rückhaltevolumen auf den Tiefgaragendächern vorzuhalten. Der Überlauf soll an den Kanal in der Straße Am Hahn angeschlossen werden. Das Schmutzwasser kann an den Mischwasserkanal in der Straße Am Hahn angeschlossen werden.

Nach Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 (Gewässerschutz) darf die zukünftig eingeleitete Abwassermenge den genehmigten Bestand nicht überschreitet. Bei einer Vergrößerung der befestigten Fläche ist demnach ein Ausgleich über Gründächer oder eine andere Regenrückhaltung zu schaffen. Die städtebauliche Planung sieht vor auf den Dächern der Gebäude und der Tiefgarage Gründächer anzulegen. Durch das auf dem Dach der Tiefgarage geplante Retentionsdach wird eine erhebliche Menge des anfallenden Regenwassers zurückgehalten, gespeichert und gedrosselt in den Kanal geleitet.

Derzeit sind im genehmigten Bestand 19,04l/s Regenwasser an den Kanal angeschlossen. Nach Umsetzung der Planung wird sich die Abflussmenge auf 15,08 l/s verringern. Die zukünftige Abflussmenge wurde mit der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt. Es bestehen keine Bedenken, die Erschließung ist somit gesichert.

Durch das Plangebiet verläuft derzeit ein privater Kanal, der die Häuser an der Genossenschaftsstraße an den Mischwasserkanal in der Straße Am Hahn anbindet. Dieser wird im Zuge des Neubauvorhabens auf dem Grundstück verlegt.

17. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

[5] Borchert Ingenieure: BV Am Hahn in Velbert, Baugrundgutachten, Essen März 2020

18. Spielflächennachweis

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Spielplatzes Elberscheidt der über die Genossenschaftsstraße erreicht werden kann. Auch der Spielplatz Frohnstraße ist mit ca. 360 m Entfernung (Luftlinie) fußläufig gut zu erreichen.

Entsprechend der Vorgaben in § 8 (2) Landesbauordnung NRW wird von der Baugenossenschaft Niederberg innerhalb des Plangebietes eine attraktive Spielfläche für die Bewohner errichtet. Die Spielfläche wird im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

II. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Beschlussfassung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 210 – Am Hahn/ Voßnacker Straße – erfolgte am 14.11.2019 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert. Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert erfolgte am 13.12.2019.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2019 bzw. Online von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 08.01.2021 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 18.05.2021 in der Zeit vom 07.06.2021 bis 06.07.2021

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben am 02.06.2021 (Briefbehörden) und Online am 07.06.2021 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 06.07.2021 Stellung zu nehmen.

	Behörde	*Stellungnahme ohne Anregung vom:*	*Stellungnahme mit Anregung vom:*
(1)	Amprion		
(2)			
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			

(1)	Bezirkregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW	07.01.2020	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-	01.09.2020	
(2)			
(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		28.12.2020
(2)		18.06.2021	
(1)	Bezirksregierung Köln Abt. 7		
(2)	GEObasis.NRW: Produkte und Dienste		
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	10.12.2020	
(2)		29.06.2021	
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr – Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	02.12.2020	
(2)		10.06.2021	
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			
(1)	Deutsche Bahn AG DB Immobilien – Köln		
(2)		07.06.2021	
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal		
(2)		22.06.2021	
(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)		07.06.2021	
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt		
(2)			
(1)	Finanzamt Velbert		
(2)			
(1)	Gelsenwasser AG	08.12.2020	
(2)			
(1)	Handelsverband NRW- Rheinland (Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.)		
(2)			
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	17.12.2020	
(2)		28.06.2021	

(1)	Industrie- und Handelskammer		
(2)			
(1)	IT NRW	10.12.2020	
(2)			
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		07.01.2021
(2)		01.07.2021	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - HS Mönchengladbach -	01.12.2020	
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	05.01.2021	
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land		
(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	30.12.2020	
(2)		22.06.2021	
(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	27.11.2020	
(2)		07.06.2021	
(1)	Regionalverband Ruhr		
(2)			
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG / Lhoist	27.11.2020	
(2)			
(1)	Ruhrverband - Essen- Regionalbereich West -	02.12.2020	
(2)		09.06.2021	
(1)	RWW	15.12.2020	
(2)		02.07.2021	
(1)	Spar und Bauverein eG Velbert		

(2)			
(1)	Stadt Essen		
(2)			
(1)	Stadt Hattingen	01.12.2020	
(2)			
(1)	Stadt Heiligenhaus		
(2)			
(1)	Stadt Wuppertal	27.11.2020	
(2)		07.06.2021	
(1)	Stadt Wülfrath	27.11.2020	
(2)		17.06.2021	
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (nur für V.-Mitte West)		
(2)			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		
(2)		02.07.2021	
(1)	Thyssengas GmbH		
(2)			
(1)	Unitymedia NRW GmbH		
(2)			
(1)	Versatel West Deutschland GmbH		
(2)			
(1)	Westnetz GmbH, Netzdokumentation	08.12.2020	
(2)		15.06.2021	
(1)	Westnetz GmbH Regionalzentrum Recklinghausen	14.12.2020	
(2)			
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert		
(2)			
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	01.12.2020	
(2)		08.06.2021	

Nr.: 1	Stellungnahme zur		mit Datum vom
Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 54 Gewässerschutz	X	Frühzeitigen Beteiligung	28.12.2020
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Abwasser: Das Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in Velbert-Langenberg soll über die bestehende Mischkanalisation zur Kläranlage Essen-Kupferdreh abgeleitet werden. Hierbei können bei Niederschlag Entlastungen aus dem RÜ Frohnhausen dem SK Heeger Brücke und dem SK Ziegeleiweg in den Deilbach stattfinden. Für die Einleitung aus dem SK Heeger Brücke existiert eine Ordnungsverfügung vom 18.08.2011, nach der in der Fassung vom 04.06.2019 die unerlaubte Einleitung bis zum 01.01.2022 zu unterlassen ist. Ein Anschluss weiterer abflusswirksamer Flächen im Einzugsgebiet dieser Einleitung ist unzulässig. Sich hieraus ergebende Bedenken können zurückgestellt werden, wenn der Mischwasserabfluss aus dem Plangebiet bis zur Sanierung der o.g. Einleitung den durch die heutige Bebauung verursachten Abfluss nicht überschreitet.

Prüfung:

Die Fläche ist an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Am Hahn angeschlossen. Nach Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 (Gewässerschutz) bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Einleitung, wenn die zukünftig eingeleitete Abwassermenge den genehmigten Bestand nicht überschreitet. Die befestigte Fläche kann demnach nicht überschritten werden oder es ist ein Ausgleich über Gründächer oder eine andere Regenrückhaltung zu schaffen. Die städtebauliche Planung sieht vor auf den Dächern der Gebäude und der Tiefgarage Gründächer anzulegen. Durch die auf den Gebäudedächern und dem Dach der Tiefgarage geplanten Retentionsdächer der Firma Optigrün wird eine erhebliche Menge des anfallenden Regenwassers zurückgehalten, gespeichert und gedrosselt in den Kanal geleitet.

Derzeit sind im genehmigten Bestand 19,04l/s Regenwasser an den Kanal angeschlossen. Nach Umsetzung der Planung wird sich die Abflussmenge auf 15,08 l/s verringern. Die Abflussmenge wurde im Planverfahren mit der Bezirksregierung abgestimmt. Die in der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Bedenken werden mit der vorliegenden Planung erfüllt. Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Ergebnis: Der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf (Dez 54) wird gefolgt. Die zukünftige Einleitungsmenge unterschreitet die derzeit genehmigt eingeleitete Menge an Mischwasser. Im Planverfahren ist eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf erfolgt.

Nr.: 2	Stellungnahme zur		mit Datum vom
Kreisverwaltung Mettmann Untere Naturschutzbehörde	X	Frühzeitigen Beteiligung	07.01.2021
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Artenschutz:

Die vorliegende Artenschutzprüfung I konnte für planungsrelevante Vogel-, Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen.

Allerdings konnte nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Gebäude Sommerquartiere von planungsrelevanten Fledermäusen vorhanden waren. Eine vollständige Kontrolle erfolgte nicht, es wurden lediglich Maßnahmen ergriffen, die eine Tötung bei Abbruch der Gebäude ausschließen sollten. Aus Sicht der UNB kann mit den vorgeschlagenen Maßnahmen auf S. 17 und 18 der ASP ausgeschlossen werden, dass das Verbot Nr. 1 (Tötungsverbot) des § 44 (1) BNatSchG erfüllt wird. Es ist aber nicht auszuschließen, dass das Verbot der Nr. 3 des § 44 (1) BNatSchG (Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erfüllt wird, da keine entsprechenden Untersuchungen vorliegen. Deshalb ist es aus Sicht der UNB erforderlich, dass die verlorengehenden Habitatstrukturen durch das Anbringen von Fledermausquartieren an den Neubauten ersetzt werden und zwar sowohl in Form von Angeboten für Tagesverstecke als auch für Wochenstuben. Solche Fledermauskästen können in den Neubau integriert werden oder auch nachträglich an geeigneten Stellen angebracht werden. Das LANUV empfiehlt hierzu pro verloren gegangenem Quartier 5 Ersatzhabitate zu schaffen. Es wird somit angeregt pro Neubaugebäude jeweils 5 Fledermausquartiere anzubringen. Die Planung für diese Ersatzquar-

tiere soll vor Durchführung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann abgestimmt werden.
Prüfung:
Im Rahmen der Artenschutzprüfung (ASP I) des Umweltbüros Essen wurden an den im Plangebiet aufstehenden Gebäuden Potenziale für Sommerquartiere (z.B. Spalten im Dachbereich oder lose Schindeln) festgestellt bzw. dies konnte nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Hinweise auf tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen in den Häusern (z.B. Kot- und Urinspuren) wurden nicht angetroffen. Die Artenschutzrechtlichen Belange des Vorhabens wurden während der Planung zwischen der Baugenossenschaft Niederberg eG und Herrn Todt (Fledermausbeauftragter des NABU für Velbert, freier Gutachter) abgestimmt. Es ist vorgesehen an den Neubauten jeweils vier Fledermausquartiere in der Fassade anzubringen. Jeweils an der Ost- und Westfassade der Gebäude werden zwei Quartiere eingerichtet. Planung, Einbau und Monitoring werden gutachterlich von Herrn Todt begleitet. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die Belange des Artenschutzes durch die getroffenen Maßnahmen (Einbau von insgesamt 12 Fledermausquartieren in den Fassaden der Neubauten) ausreichend berücksichtigt.
Ergebnis: Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann wurde dahingehend gefolgt, dass insgesamt 12 Fledermausquartiere (4 je Gebäude) an den Neubauten untergebracht werden.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung hat am 19.08.2020 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung stattgefunden. Zur Darstellung des Inhalts der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird hier der entsprechende Auszug aus der Niederschrift der Beteiligungsveranstaltung wiedergeben:

Am 19.08.2020 fand im kleinen Saal des Bürgerhauses in Velbert-Langenberg, Hauptstraße 64,

die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der oben genannten Planverfahren statt.

Zu dieser Veranstaltung war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am

03.08.2020 sowie durch Presseinformationen eingeladen worden.

Die Planunterlagen haben eine Stunde vor Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegen, so dass Interessierte vorab Gelegenheit hatten, sich zu informieren.

Anwesend sind:

vom Bezirksausschuss Velbert- Mitte als Vorsitzender:	*Herr Cleve, Torsten*
von der Verwaltung:	*Frau Jäger*
	Frau Rischer

Der Vorsitzende, Herr Cleve, eröffnet um 17.00 Uhr die Öffentlichkeitsbeteiligung, begrüßt die Anwesenden, stellt sich vor und erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung.

Er weist darauf hin, dass im Anschluss an die Versammlung noch bis zum 26.08.2020 Anregungen entweder über das Internet, oder direkt bei der Verwaltung abgegeben werden oder eventuell auftretende Fragen geklärt werden können.

Im Anschluss erläutert Frau Jäger das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und den Verfahrensschritt, in welchem diese Veranstaltung stattfindet: Diese frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgt, nachdem die Aufstellungsbeschlüsse für die beiden Bebauungspläne im Bezirksausschuss Velbert-Langenberg und im Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen wurden. Dieses ist der erste öffentliche Verfahrensschritt im Beteiligungsverfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Für das Bauleitplanverfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein entsprechender Aufstellungsbeschluss noch in der nächsten Sitzung des Bezirksausschusses Velbert-Langenberg und im Umwelt- und Planungsausschuss erfolgen.

Die heute hier gesammelten Erkenntnisse werden zusammen mit weiteren Informationen verarbeitet und gegebenenfalls in die Entwürfe der Bebauungspläne und die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen, über dessen öffentliche Auslage wiederum der Bezirksausschuss Velbert-Langenberg und der Umwelt- und Planungsausschuss zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden werden. Im Anschluss erläutert sie die weiteren Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss der Bebauungspläne sowie dem Feststellungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Rat der Stadt Velbert.

Anschließend informiert Frau Jäger über die Planungen des ***vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 210 – Am Hahn / Voßnacker Straße-.***

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am Frohnberg westlich der Straße Am Hahn gegenüber der evangelischen Kindertagesstätte Am Hahn. Es umfasst die Grundstücke der bestehenden Gebäude Am Hahn 1, 3, 5, 7, 9 und 11. Der Vorhabenträger, hier die Baugenossenschaft Niederberg, beabsichtigt die bestehenden Gebäude Am Hahn 1-11 abzubrechen und durch drei barrierefreie Neubauten mit insgesamt 33 Wohneinheiten und zugehöriger Tiefgarage zu ersetzen. Es ist beabsichtigt eine dreigeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss zu errichten. Die Höhe der geplanten Gebäude orientiert sich dabei an der Bestandsbebauung. Die Fläche inmitten von Wohnbebauung eignet sie sich gut für eine Nachverdichtung im Innenbereich. Im Zuge der Planung erfolgt eine Neuordnung der Flurstücke.

Anhand einer Power-Point-Präsentation werden die geplanten Wohnhäuser mit Tiefgarage, sowie oberirdischen Stellplätzen und vorgesehener Begrünung im Außenbereich in verschieden Ansichten dargestellt.

Die Anzahlt der PKW-Stellplätze liegt über der gesetzlichen Vorgaben. Somit könnte später eventuell auch eine Vermietung von Stellflächen für den benachbarten Wohnbestand der Baugenossenschaft Niederberg ermöglicht werden. Zudem ist auf dem Gelände ein Spielbereich eingeplant.

Auf die Nachfragen eines Anwesenden erläutert Frau Jäger, dass die Zufahrt der Tiefgarage über die Straße Am Hahn vorgesehen ist, welches sich durch die höhere Erschließung des Grundstückes aufgrund der Steillage der Voßnacker Straße ergibt. Die 33 Wohneinheiten werden über insgesamt 46 Stellplätze verfügen, davon 20 oberirdische Stellplätze, die von der Voßnacker Straße erschlossen werden, der Rest in der Tiefgarage. Soweit die Stellplätze nicht benötigt werden, können diese eventuell an benachbarte Anwohner vermietet werden. Der für die Entwässerung der Häuser an der Genossenschaftsstraße bestehende Mischwasserkanal, der durch das Plangebiet verläuft, wird im Zuge der Bauarbeiten verlegt. Bauarbeiten auf der Genossenschaftsstraße sind dafür nicht notwendig.

Eine Anwesende hinterfragt die Notwendigkeit vom Abriss und Neubau der Häuser und hält eine Sanierung der bestehenden Gebäude für ausreichend. Sie befürchtet deutliche Steigerungen der Mietpreise für die Wohnungen bei einem Neubau der Häuser. Sie habe zudem mitbekommen, dass die Mieter aus den alten Häusern „rausgeschmissen“ wurden.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die heutige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Am Hahn/ Voßnacker Straße – dient und nicht für die nachfolgende Umsetzung des Bauvorhabens der Baugenossenschaft Niederberg. Der Eigentümer könne zudem selbst entscheiden, ob er die alten Häuser abreißt und anstelle dieser neue, barrierefreie Neubauten plant.

Die Anwesende sieht unter dem Stichwort Klimawandel die weitere Verdichtung durch den Bau der Häuser in dem Gebiet kritisch und bemängelt, dass zu viel Fläche für das Vorhaben versiegelt würde. Ferner würden die bestehenden Bäume gefällt, die neue geplante Begrünung der Außenbereiche sei nicht ausreichend. Durch mehr Bewohner würden zudem Verkehrsaufkommen und Lärm zunehmen. Zudem solle man mehr Rücksicht auf Fußgänger nehmen und das Wegerecht beachten, hier auch den Zugang zu den benachbarten Schrebergärten. Zudem sei es grundsätzlich wichtig, die Wegeverbindungen in die Innenstadt von Langenberg zu erhalten und auszubauen.

Frau Jäger erläutert hierzu, dass bei allen Planungen nach Möglichkeit bestehende Wegeverbindung erhalten bleiben und sofern erforderlich zusätzliche eingeplant werden. Im vorliegenden Fall gibt es keine bestehende Wegeverbindung durch das Plangebiet. Die Langenberger Altstadt ist durch Die bestehende Fußwegeverbindung die an der Straße Am Hahn beginnt gut erreichbar. Diese Wegeverbindung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 206 – Am Hahn/ Colsfeld – erhalten und planungsrechtlich als Verkehrsfläche festgesetzt. Bei den angrenzenden Schrebergärten handelt es sich um ein Privatgrundstück und zudem nicht um eine öffentliche Kleingartenanlage. Die Zugänglichkeit liegt demnach im Ermessen des Eigentümers.

Die Anwesende möchte wissen, ob die Gestaltung der Fassaden vorgeschrieben werde, die Baugenossenschaft Niederberg würde ja zumeist ihre Häuser mit Schieferplatten verkleiden.

Fraglich sei, ob sich der Eigentümer dann um die Erhaltung der Fassaden kümmern werde, damit die gute Optik auch erhalten bleibe und die Pflege der geplanten Dachbegrünung sicherstelle, oder diese später einfach vertrockne. Sie bittet zudem um Auskunft, ob sich die Höhe der neuen Gebäude an der Nachbarschaft orientiere oder nach der Bestandsbebauung, die an der Stelle abgerissen werden soll.

Frau Jäger erläutert, dass sich die Höhe der geplanten neuen Häuser an der jetzigen Bestandsbebauung orientiert. Die Begrünung der Dächer sowie der Tiefgarage wird im Bebauungsplan festgesetzt. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der ein bestimmtes Vorhaben planungsrechtlich ermöglichen soll und dieses auch auf der Planurkunde abgebildet wird ist demzufolge auch die Gestaltung der Fassade festgelegt. Ergänzend zur Ansicht besteht die Möglichkeit bestimmte Farben oder Materialien im Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag festzusetzen. Bislang ist dies nicht vorgesehen. Die Häuser verbleiben im Bestand der Baugenossenschaft Niederberg. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Eigentümer in seinem Interesse die Erhaltung der Häuser und Anlagen sicherstellt.

Im Anschluss an die Veranstaltung hatte die Öffentlichkeit Zeit bis zum 26.08.2020 Anregungen und Bedenken vorzutragen. In diesem Zeitraum gingen keine Anregungen oder Bedenken aus der Öffentlichkeit ein.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Während der Auslegung des Planentwurfes kann die Öffentlichkeit erneut Stellungnahmen abgeben.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 18.05.2021 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 07.06.2021 bis 06.07.2021 informiert. In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

gez.

Velbert, 24.08.2021 Möller (Fachbereichsleiterin)

Anlagen:

1. Checklisten zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung
2. Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG – Artenschutzprüfung Stufe 1, Umweltbüro Essen, 23.03.2020
3. Artenschutz-Konzept zum Neubauprojekt Zur Henne 1,2 und 3 – Gutachterbüro Frank Todt, 19.01.2021
4. Stadtklimatische Bewertung des Planvorhabens „Zur Henne“ in Velbert, Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, 21.10.2020
5. Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 210 – Am Hahn/ Voßnacker Straße – in Velbert, Peutz Consult GmbH, 24.09.2020
6. Baugrundgutachten Bauvorhaben Am Hahn in Velbert, Borchert Ingenieure Essen, 17.03.2020