



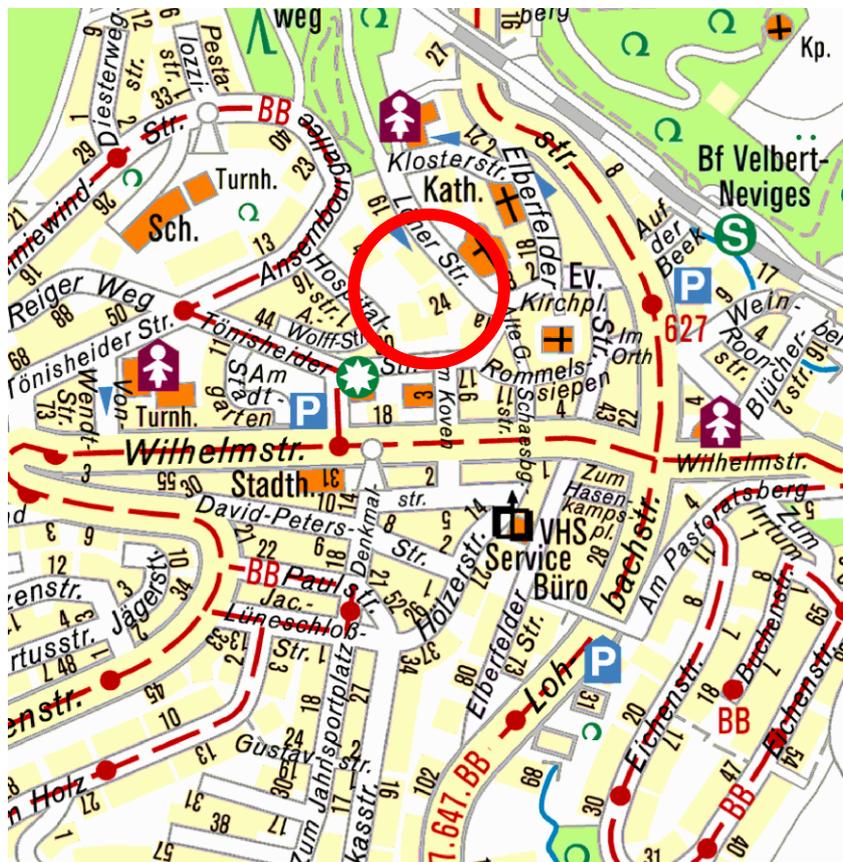
STADT VELBERT

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 412.02
– Hospitalstraße/Tönisheider Straße –

gemäß § 9 (8) BauGB

Im November 2020



26.11.2020

INHALT

I. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	4
1. Planungsanlass	4
2. Geltungsbereich	4
3. Bestehendes Planungsrecht	5
3.1. Regionalplan	5
3.2. Landschaftsplan	5
3.3. Flächennutzungsplan	5
3.4. Satzung für den Denkmalsbereich Velbert-Nevigis	6
4. Bestehende Bebauungspläne	7
4.1. Bebauungsplan Nr. 412 – Hospitalstraße/Löher Straße – 1. Änderung	7
4.2. Bebauungsplan Nr. 412 – Hospitalstraße/Löher Straße – 3. Änderung	8
4.3. Bebauungsplan Nr. 412.01 – Hospitalstraße –	8
5. Informelle Planungen	8
5.1. Integriertes Handlungskonzept Neviges	8
5.2. Handlungskonzept Wohnen	9
6. Bestand	9
7. Ziel und Zweck der Planung	11
7.1. Städtebau	11
7.2. Grün- und Freiräume	11
8. Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)	12
8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
8.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
8.3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	14
8.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
8.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	14
8.6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	15
8.7. Umgrenzung von Flächen, bei denen die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)	15
8.8. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 89 BauO NRW)	16
9. Verkehr	16
9.1. Fußläufige Erschließung	16
9.2. ÖPNV	17
9.3. Motorisierter Individualverkehr (MIV)	17
10. Immissionen	17
10.1. Straßenverkehr	17
10.2. Immissionen durch den ruhenden Verkehr	18
11. Altablagerungen	18
12. Natur und Landschaft	19
12.1. Artenschutz	19
13. Klimaschutz und Klimaanpassung	20
13.1. Zusammenfassung des Klimagutachtens	21

14. Ver- und Entsorgung	22
14.1. Versorgung	22
14.2. Entwässerung	22
15. Denkmalschutz und Denkmalpflege	22
15.1. Gesetzliche Vorgaben zum kulturellen Erbe	23
15.2. Regional bedeutende Kulturlandschaftsbereiche	24
15.3. Denkmalsbereich und historische Bausubstanz	25
15.4. Bodendenkmale	29
15.5. Auswirkungen der Planung auf die Kulturgüter	32
15.6. Zusammenfassende Bewertung	38
16. Spielflächen	39
17. Bodenordnung	39
18. Kosten	39
II. UMWELTBERICHT	39
III. BETEILIGUNGSVERFAHREN	39
1. Aufstellung des Planverfahrens	39
2. Beteiligung der Behörden	40
2.1. Frühzeitige Beteiligung	40
2.2. Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf	40
2.3. Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	43
2.4. Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf	47
2.5. Beteiligung berührter Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB	59
3. Beteiligung der Öffentlichkeit	59
3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	59
3.2. Beteiligung zum Planentwurf	60
3.3. Abwägung der Stellungnahmen zur Offenlage	61
3.4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB	73
ANHANG	74
1. Checklisten zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung	74
1.1. Klimaschutz in der Bauleitplanung	74
1.2. Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung	77
ANLAGEN	79

I. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

1. Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vor allem die Flächen des stillgelegten Elisabeth-Krankenhauses in Neviges. Die Nutzung als Krankenhaus wurde 2014 endgültig aufgegeben. Der damalige Eigentümer beabsichtigte die Flächen zu veräußern um diese für eine neue Entwicklung nutzbar zu machen und hat daher 2014 die Änderung des Bebauungsplans beantragt. Von 2015 bis 2018 wurde das Gebäude durch die Stadt Velbert vorübergehend als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Ende 2018 wurde die Fläche mit den Gebäuden an den heutigen Eigentümer verkauft.

Der ursprüngliche Bebauungsplan 412 – Hospitalstraße / Löher Straße – wurde bereits mehrfach geändert und setzt Bauflächen für 3-geschossigen Wohnungsbau fest. Dabei sind die Baugrenzen teilweise noch am Krankenhausbestand orientiert. Eine teilweise Nachnutzung der bestehenden Gebäude ist aus heutiger Sicht nicht realisierbar und städtebaulich auch nicht sinnvoll. 2020 ließ der Eigentümer die Gebäude abreißen.

Das Gelände weist einen Höhenunterschied bis zu 20m auf, was eine Erschließung auf verschiedenen Ebenen notwendig macht. Daher ist eine Anpassung der Baugrenzen, der Erschließungsflächen und des Maßes der baulichen Nutzung notwendig.

Die Fläche befindet sich am Rande des historischen Ortskerns von Neviges mit sehr guten verkehrlichen Anbindungen, insbesondere durch den S-Bahn-Haltepunkt in fußläufiger Entfernung. Die Entwicklung der Fläche als zentraler Wohnstandort ist auch ein wichtiges städtebauliches Ziel zur Stärkung des Ortszentrums von Neviges. Der Bebauungsplan verfolgt auch das Ziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung gemäß §1 a Abs. 2 BauGB und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

2. Geltungsbereich



Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 412.02 – Hospitalstraße/Tönisheider Straße –

Das Plangebiet in der Gemarkung Neviges, Flur 1 wird begrenzt durch

- die Flurstücke 282 und 205 im Norden,
- die Löher Straße im Osten,
- die Tönisheider Straße im Süden und
- die Hospitalstraße im Westen.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan für die Planungsregion Düsseldorf stellt die Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt die Flächen als Wohnbaufläche mit dem Symbol Krankenhaus dar. Die Nutzung als Krankenhaus wurde aufgegeben, der Betreiber hat die restlichen Kapazitäten nach Wuppertal verlagert. Ein Bedarf für ein Krankenhaus an dieser Stelle besteht nicht mehr. Ziel der Planung ist es Wohnen zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplanentwurf zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB der Bezirksregierung Düsseldorf als Verfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz vorgelegt. Mit Schreiben vom 20.05.2020 hat die Bezirksregierung bestätigt, dass gegen den Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

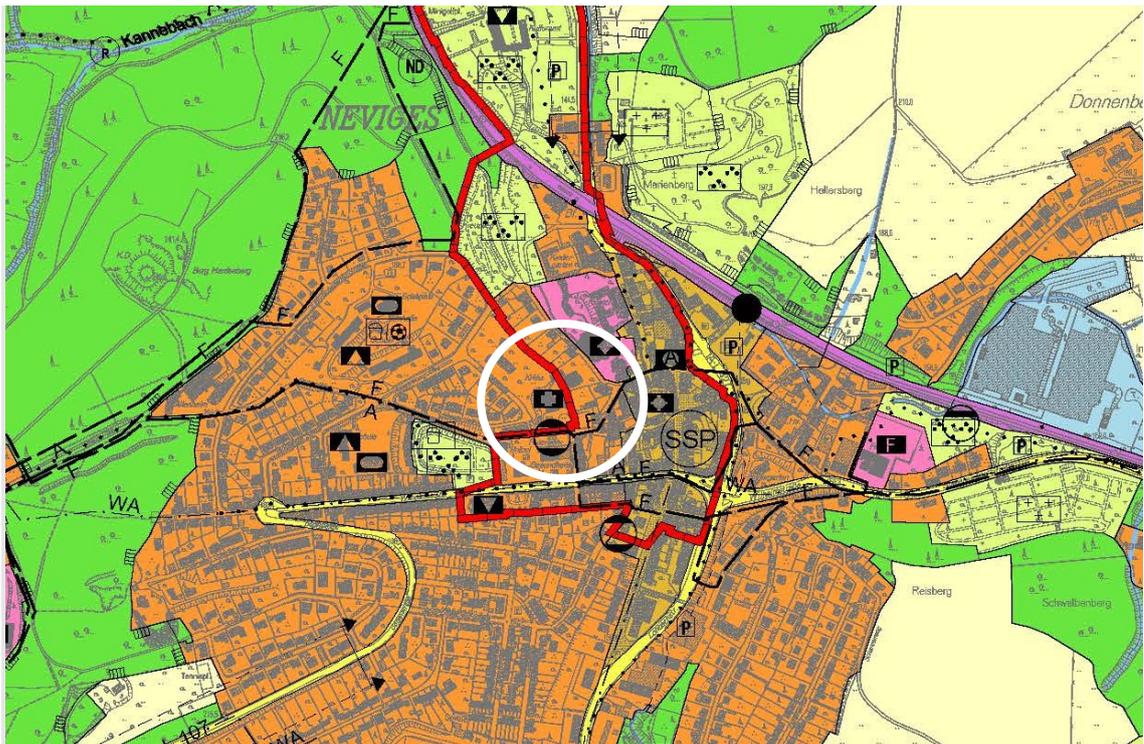


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.4. Satzung für den Denkmalbereich Velbert-Nevigés

Der östliche Teil des Bebauungsplans Nr. 412.02 liegt im Bereich der Denkmalsbereichssatzung. Auf die Satzung und die Auswirkungen der Planung wird im Kapitel 15 näher eingegangen.

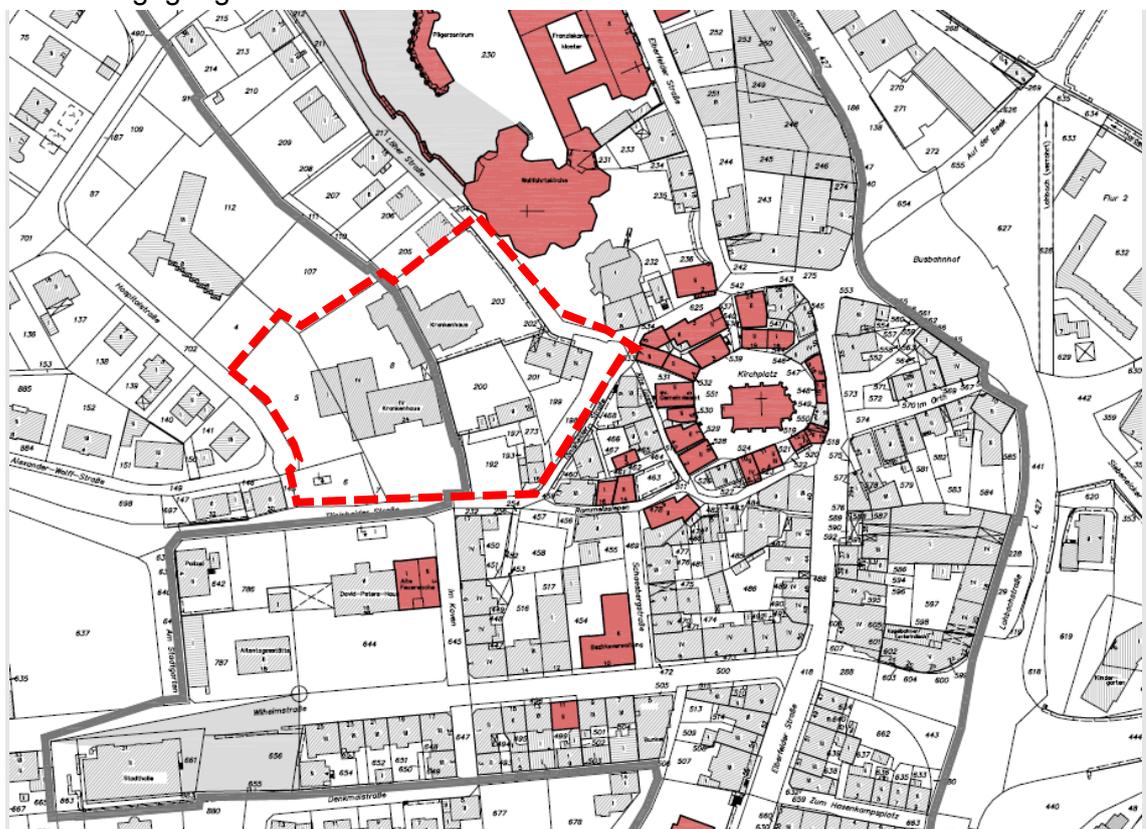


Abb. 3: Denkmalbereich Nevigés (Ausschnitt) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 412.02

4. Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der Planaufstellung befinden sich ganz oder teilweise drei bestehende Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. 412 – Hospitalstraße/Löher Straße – aus dem Jahr 1967 wurde vollständig durch die 1. Änderung überplant. Weitere Änderungen erfolgten in Teilbereichen, so dass im Geltungsbereich dieser Aufstellung derzeit drei Bebauungspläne rechtskräftig sind.

4.1. Bebauungsplan Nr. 412 – Hospitalstraße/Löher Straße – 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 412 vom 28.12.2001 überplante den ursprünglichen Bebauungsplan vollständig. Weite Teile der 1. Änderung wurden durch die 3. Änderung und den Bebauungsplan Nr. 412.01 überplant. Rechtskräftig ist die 1. Änderung noch im Bereich der nördlichen Löher Straße und teilweise an der Tönisheider Straße.

Der Bebauungsplan setzt Baufenster für die bestehenden Gebäude Löher Straße 1a und Tönisheider Straße 18 fest. An der Löher Straße 1 lassen die Baugrenzen ein weiteres grenzständiges Gebäude zu. Neben der Tönisheider Straße 18 ist ein Baufeld für ein freistehendes Gebäude festgesetzt.

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

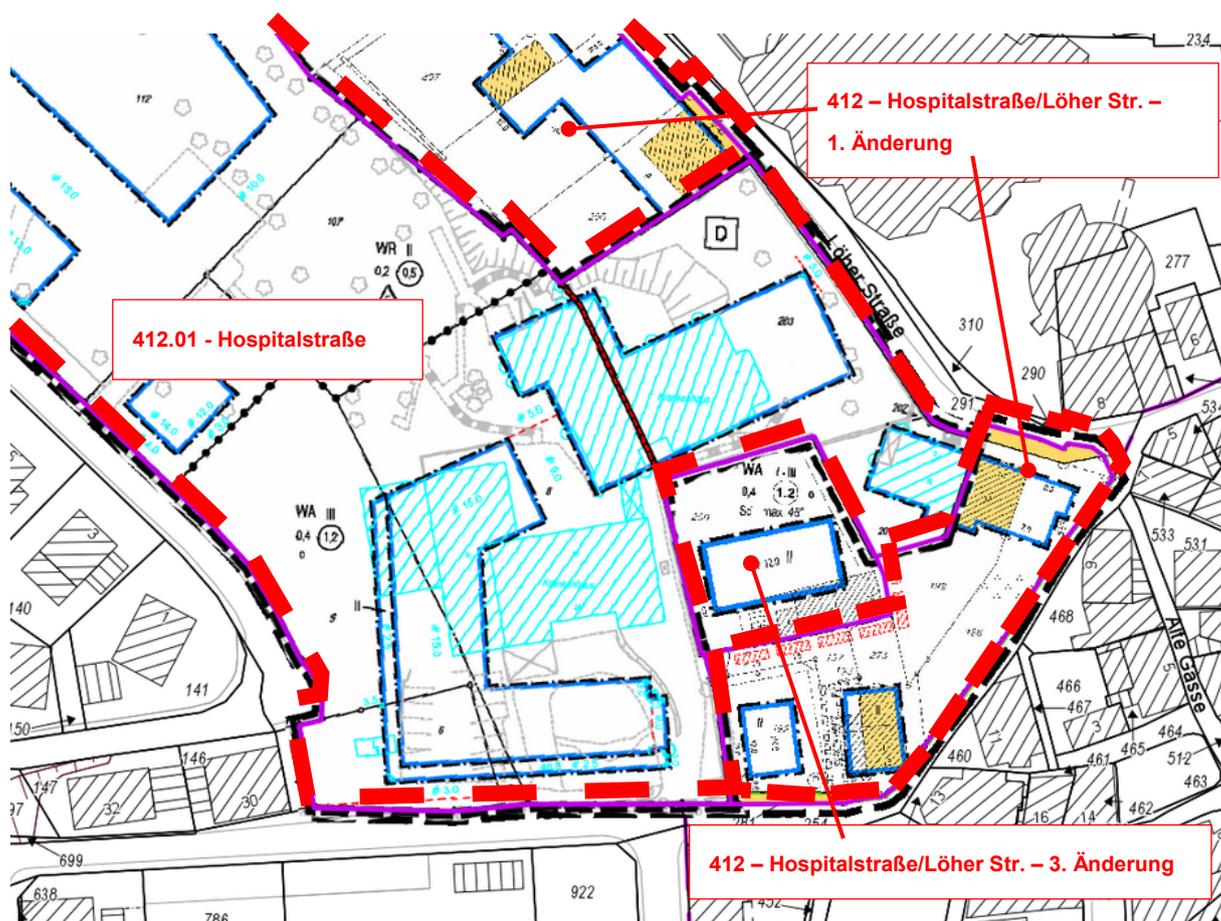


Abb. 4: Übersicht über die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne im Plangebiet

4.2. Bebauungsplan Nr. 412 – Hospitalstraße/Löher Straße – 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 412 vom 27.02.2009 beinhaltet nur das Flurstück Nr. 200. Auf dem Flurstück befand sich ein Wohnhaus, das mit Baugrenzen im Bestand festgesetzt war. Die Änderung hat auf dem Flurstück geänderte Baugrenzen für Abriss und Neubau eines Wohnhauses festgesetzt. Der Bestand wurde inzwischen abgerissen, der Neubau jedoch nicht realisiert. Dieser Bebauungsplan wird vollständig überplant.

4.3. Bebauungsplan Nr. 412.01 – Hospitalstraße –

Der Bebauungsplan Nr. 412.01 – Hospitalstraße – vom 30.11.2009 überplant den ursprünglichen Plan Nr. 412 in weiten Teilen zwischen Ansembourgallee, Hospitalstraße und Tönisheider Straße und teilweise bis zur Löher Straße. Im nördlichen Teil setzt der Plan ein reines Wohngebiet (WR) mit wenigen, großen Baufenstern und Mindestgrundstücksgrößen von 500 m² fest. Der Bereich des WR bleibt von der aktuellen Planung unberührt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 412.02 befinden sich die Gebäude des Krankenhauses und das Haus Löher Straße Nr. 3. Für die Flächen des Krankenhauses wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es wurden Baugrenzen festgesetzt, die auf dem Gelände des Krankenhauses zwei kompakte Baukörper für Geschosswohnungsbau festsetzt. Teilweise orientieren sich die Baufenster an den Bestandsgebäuden. Das Haus Löher Straße Nr. 3 wurde im Bestand festgesetzt.

5. Informelle Planungen

5.1. Integriertes Handlungskonzept Neviges

Der Stadtbezirk Velbert-Neviges ist in den letzten Jahren durch vielfältige strukturelle und gesellschaftliche Veränderungen geprägt worden. Dabei hat sich insbesondere der Strukturwandel im Einzelhandel negativ auf die Nevigeser Altstadt ausgewirkt, so dass die Versorgungsfunktion der Bevölkerung durch das Nevigeser Zentrum nicht mehr in seiner früheren Qualität gewährleistet wird. Zudem hat der Brachfall mehrerer städtischer und privater Immobilien zu Leerständen im zentrumsnahen Bereich geführt, die noch nicht wieder belebt werden konnten. Das kompakte und kleinteilig strukturierte Ortszentrum wird von größeren unter- oder fehlgenutzten Flächeneinheiten flankiert und Potentiale aus Tourismus und Wallfahrt konnten bislang noch nicht genutzt werden.

Um dieser, damit verbundenen, negativen Entwicklung aktiv entgegen zu wirken und das Nevigeser Ortszentrum zu stärken, wurde im Mai 2019 das integrierte Handlungskonzept¹ aufgestellt und am 09.07.2019 vom Rat der Stadt beschlossen. Das Handlungskonzept zeigt als Gesamtstrategie Handlungsfelder und Maßnahmen auf, die einen positiven und nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung von Neviges-Mitte leisten sollen.

Die übergeordnete Zielstellung des Handlungskonzeptes beinhaltet die Themen Wohnen und Nahversorgung als grundlegende Bausteine zur Stärkung des Ortes, da das Vorhandensein einer Mantelbevölkerung und eines entsprechenden Nahversorgungsangebotes zur Belebung des Ortszentrums unverzichtbar sind.

Im Handlungsfeld 2 „Zentrale Nutzungen (Gewerbe und Wohnen)“ ist die Maßnahme 2.4 „Nutzung von Potenzialflächen für bedarfsgerechte Wohnungsbauprojekte“ mit folgenden Zielen aufgeführt:

¹ Stadt Velbert, Integriertes Handlungskonzept zur Stärkung des Ortszentrums Velbert-Neviges, Velbert 2019

- Stärkung des Nevigeser Ortszentrums als Wohnstandort
- Bedarfsgerechter Wohnungsneubau und Umbau im Bestand
- Städtebauliche Ordnung und Reaktivierung untergenutzter Flächen
- Erhalt des Charakters des historischen Ortskerns und der denkmalgeschützte Bausubstanz

Dazu gehört auch die Wohnbauflächenentwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses an der Hospitalstraße/Tönisheider Straße, die dieser Bebauungsplan zum Inhalt hat.

5.2. Handlungskonzept Wohnen

Mit Beschluss vom 23.06.2020 hat der Rat der Stadt Velbert die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen² 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 insgesamt Nachfrage von 1.886 Wohnungen, wobei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (925 WE) und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (960 WE) zu etwa gleichen Teilen nachgefragt werden. 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 sechs Mehrfamilienhäusern gedeckt werden. Entsprechend der Prognose im Handlungskonzept Wohnen gibt es für den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ eine Nachfrage von 230 Wohneinheiten und für den Teilmarkt „Mietwohnung“ eine Nachfrage von ca. 730 Wohneinheiten (Summe 2035), wovon ca. 510 WE auf den frei finanzierten Wohnungsmarkt entfallen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen innerhalb des Plangebietes ca. 53 Wohneinheiten, die frei finanziert errichtet werden sollen. Somit kann ein Teil der Nachfrage in dem Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ durch den Bebauungsplan abgedeckt werden, auch Mietwohnungen sind in dem Bebauungsplan möglich.

Die Nähe zum Ortszentrum Neviges bietet gute Standortfaktoren für ältere Menschen aber auch für junge Familien mit Kindern.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Vorgaben und Erkenntnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen umgesetzt und die Wohnwünsche von verschiedenen Zielgruppen innerhalb einer gemischten Bewohnerstruktur bedient. Aufgrund der bekannten aktuellen und geplanten Projekte ist nicht absehbar, dass es durch die Umsetzung der Planung zu einem Überangebot kommen wird.

6. Bestand

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird im Bestand durch die Nutzung des ehemaligen Elisabeth-Krankenhauses bestimmt. Das Krankenhaus besteht aus dem ursprünglichen Gebäudeteil an der Tönisheider Straße und einem später errichteten Anbau Richtung Löher Straße. Die Erschließung erfolgte zur Tönisheider Straße, dort waren auch Zufahrten und Stellplätze des Krankenhauses.

² emirica ag, Handlungskonzept Wohnen Stadt Velbert, Bonn, April 2020

Im Laufe des Jahres 2020 wurde das Krankenhausgebäude vollständig zurückgebaut. Im Geltungsbereich befinden sich auch die Gebäude Tönisheider Straße 18 sowie Löher Straße 1a und 3.

Das Plangebiet am Rand des historischen Ortskerns ist durch eine starke Topografie geprägt. Zwischen der Hospitalstraße im Westen und der Löher Straße im Osten besteht ein Höhenunterschied von ca. 20 m.

Nordwestlich schließt sich an der Hospitalstraße das Wohngebiet „Burgfeld“ an der Ansembourgallee an. Die Wohnbebauung ist geprägt durch Einzelhäuser mit großen Gartengrundstücken, zum größten Teil aus den 1950er/60er-Jahren. Nördlich angrenzend an das Krankenhaus befand sich ursprünglich das Schwesternwohnheim. Die Fläche wurde inzwischen (Bebauungsplans Nr. 412.01) als Wohnbaufläche entwickelt.



Abb. 5: Luftbild (Hans Blossey 2017 © www.luftbild-blossey.de)

Entlang der Löher Straße befinden sich verschiedene Einzel- und Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Bauart. Besonders prägend ist hier das Ensemble mit dem Wallfahrtsdom und Kloster, das sich auf anderen Straßenseite anschließt.

Entlang der Tönisheider Straße ist die Bebauung uneinheitlich, teilweise mit zweigeschossigen Einzelhäusern, stellenweise auch mit drei- bis viergeschossigen Wohnhäusern in geschlossener Bauweise wie Im Koven. Zwischen Tönisheider Straße und Wilhelmstraße befindet sich das Karree mit dem David-Peters-Haus und der historischen Feuerwache.

Am westlichen Ende der Tönisheider Straße schließt sich die Altstadtbebauung mit dem Rundling um die evangelische Kirche an.

7. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung der Flächen des ehemaligen Krankenhauses. Entsprechend den Zielen des Integrierten Handlungskonzeptes soll die Fläche genutzt werden, um neue innerstädtische Wohnflächen im Ortskern von Neviges zu schaffen.

Mit einer Entwicklungsfläche von ca. 8.200 m² in fußläufiger Entfernung der Fußgängerzone im historischen Ortskern und den sehr guten verkehrlichen Anbindungen, stellt der Standort eine der wichtigsten Potenzialflächen in Neviges dar.

7.1. Städtebau

Geplant ist eine Bebauung mit Geschosswohnungen in sechs freistehenden Baukörpern. Entlang der Tönisheider Straße sollen zwei Gebäude mit 15 und 16 Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen. Da die Tönisheider Straße zum Ortskern stark abfällt, passen sich die Gebäude dem Gelände an und sind in der Höhe gestaffelt. So ist die Ansicht im Prinzip immer dreigeschossig mit Staffelgeschoss. Eine einheitliche Gebäudehöhe ist im Bestand nicht vorhanden, die Gebäudekubatur vermittelt daher zwischen den bestehenden zweigeschossigen Einzelhäusern und den gründerzeitlichen Gebäuden mit vier (hohen) Vollgeschossen.

Im nördlichen Teil des Grundstücks sollen vier etwas kleinere „Stadt villen“ mit je fünf bis sechs Wohnungen entstehen, die sich von der Hospitalstraße zur Löher Straße staffeln. Eine Treppenanlage zwischen Hospitalstraße und Löher Straße erschließt die vier Gebäude fußläufig. Im Untergeschoss befinden sich Tiefgaragen, die von der Tönisheider erschlossen sind und barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen ermöglichen.

Die Gebäude an der Tönisheider Straße sind von dort erschlossen und verfügen ebenfalls über Tiefgaragen. 58 Stellplätze in Tiefgaragen sind geplant und weitere 22 Stellplätze an den Zufahrten und an der Tönisheider Straße.

Insgesamt können so 53 Wohnungen entstehen, mit einer Ausrichtung von Südost bis Südwest gut belichtet und mit kurzen Wegen zum Ortskern und zum ÖPNV.

Die Bebauung mit den kompakten aber freistehenden Baukörpern, die sich an das Gelände anpassen, bildet zukünftig einen ausgewogenen baulichen Übergang zwischen der engen und verdichteten Bebauung im historischen Ortskern mit der dominanten Anlage des Mariendoms und der aufgelockerten Bebauung mit großzügigen Gärten an der Hospitalstraße.

7.2. Grün- und Freiräume

Bisher belegte das Krankenhaus die Flächen mit einem zentralen Gebäudekomplex, der ausschließlich zur Tönisheider Straße ausgerichtet war. Mit der geplanten Bebauung und den sechs freistehenden Baukörpern entstehen neue Freiräume. Für die Gestaltung der Freiräume wurde ein Gartenarchitekturbüro beauftragt.



Abb. 6: Entwurf für die Außenanlagen (M. Otto Gartenarchitektur)

Zwischen den Häusern an der Tönisheider Straße und den vier Häusern nördlich davon entsteht zwischen Hospitalstraße und Löher Straße ein geschützter grüner Hofbereich, der als Gemeinschaftsplatz mit einem zentralen „Hausbaum“ und einem Spielplatz gestaltet werden soll. Die Dachflächen der Tiefgaragen, die durch die Hanglage Terrassen im Gelände bilden, werden begrünt und so Teil der Grünflächen. An der Hospitalstraße, im nordwestlichen Grundstücksbereich, befindet sich ein dichter Baumbestand der erhalten oder ersetzt werden soll.

Am nördlichen Rand verbindet eine Treppenanlage die Häuser eins bis vier mit der Löher Straße und der Hospitalstraße, der als „grüner Weg“ mit Bäumen eine neue Verbindung schafft. Zur Löher Straße fällt das Gelände sehr steil ab. Der Geländeunterschied zwischen den Gebäuden mit Tiefgaragen und der Löher Straße kann nur mit Stützmauern bewältigt werden. Entlang der Löher Straße befindet sich bereits eine Stützmauer. Eine weitere Hangsicherung soll darüber aus Natursteinblöcken erfolgen. Die weiteren Außen- und Stützwände, die aus dem Gelände ragen, werden durch Gabionen mit Natursteinfüllung gebildet. Mit Spalierobst, Gräsern und Ranken werden die Stützwände weitgehend begrünt.

Auf die Pflicht zur Begrünung und Anpflanzung der Freiflächen gemäß § 8 BauO NRW wird im Bebauungsplan hingewiesen.

8. Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Gebietsfestsetzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Als innerstädtisches Wohngebiet sind dadurch dort auch Nutzungen möglich, die mit dem Wohnen verträglich sind und der öffentlichen und privaten Nahversorgung dienen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese Einrichtungen durch ihre üblichen Inanspruchnahme von Flächen und induzierten Verkehre hier städtebaulich unverträglich sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft. Nach § 19 BauNVO sind Garagen, auch unterirdische, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Mit Zufahrten, Stellplätzen und Garagengeschoßen darf die die GRZ nach § 19 Abs. (4) BauNVO um 50% überschritten werden. Durch die Topografie befinden sich die geplanten Garagengeschoße nicht nur unterhalb der Wohngebäude. Bei einer Grundstücksteilung kann es im 1 WA daher dazu kommen, dass die GRZ um mehr als 50 % überschritten wird. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im 1 WA die GRZ durch die Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Garagengeschoße bis zu 0,7 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Satz 3).

Im 1 WA werden Tiefgaragengeschoße festgesetzt, die durch die vorhandene Topografie teilweise auch über der Geländeoberfläche liegen können, im Mittel nicht mehr als 1,60m über dem geplanten Gelände. In den Garagengeschoßen sind auch Keller und Nebeneinrichtungen, die dem Wohngebäude zugeordnet sind (z.B. Fahrradkeller, Haustechnik, Waschküche, etc.) zulässig. Die Tiefgaragengeschoße werden durch Baugrenzen festgesetzt, daher sind Garagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Insbesondere entlang der Tönisheider Straße sind Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Mit den Festsetzungen wird erreicht, dass die privaten Freiflächen innerhalb des Plangebiets weitgehend vom PKW-Verkehr freigehalten werden.

Die Fläche des ehemaligen Krankenhauses hat insgesamt einen Höhenunterschied von ca. 23 m zwischen der Hospitalstraße und der Löher Straße. Durch das Krankenhaus befindet sich ein großes Bauvolumen auf der Fläche, das stark in die Topografie eingreift. Mit dem Abriss des Krankenhauses ist daher in weiten Teilen eine Neugestaltung des Geländes erforderlich. Daher werden im 1 WA für das neu zu gestaltende Gelände Planungshöhen festgesetzt. Zwischenhöhen sind grundsätzlich zu interpolieren, dabei sind Abweichungen von +/- 0,5m zulässig. Zulässig sind auch geländebedingte Stützmauern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen und -linien sowie durch die Begrenzung der Gebäudehöhen bestimmt. Im Baugebiet 1 WA werden maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Dabei wird der geplante Geländeverlauf berücksichtigt. In den nördlichen Baufenstern sind die Baugrenzen und Gebäudehöhen so festgesetzt, dass die Gebäude auch mit dem oberen Geschoss nach Südwesten gestaffelt sind.

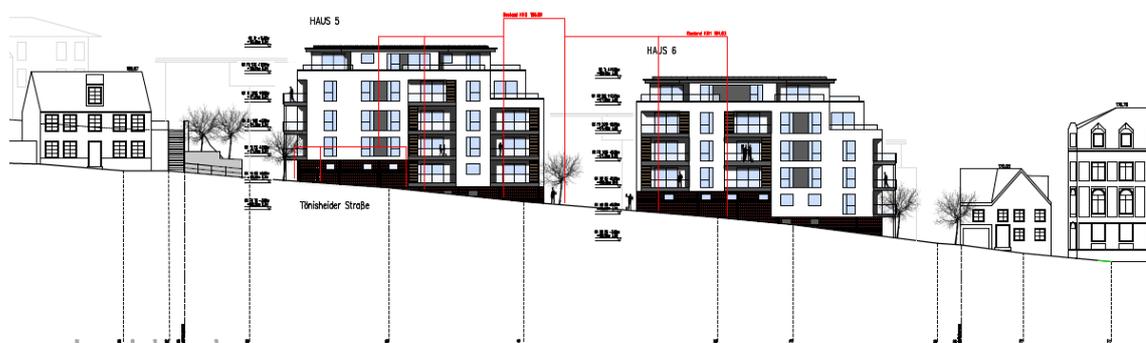


Abb. 7: Ansicht der geplanten Gebäude an der Tönisheider Straße; In Rot der Umriss des Krankenhauses (Blumberg + Schürg)

Die Gebäudehöhen entlang der Tönisheider Straße werden so festgesetzt, dass die Höhenstaffelung jeweils über die beiden oberen Geschosse geht, dabei ist das Dachgeschoss auf allen vier Seiten zurückgesetzt. So können dort Gebäude entstehen, die einer 3 bis 4-geschossigen Bauweise entsprechen.

8.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, in der Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit Grenzabstand errichtet werden müssen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen und Baulinien begrenzt. Im 1 WA sind an der südlichen Seite der Garagengeschosse Baulinien festgesetzt, an die heranangebaut werden muss. Die Baulinien sind hier, in Kombination mit den festgesetzten Gebäude- und Geländehöhen, notwendig, um die Garagengeschosse in den geplanten Geländeverlauf einzufügen.

Ansonsten bilden die Baugrenzen im 1 WA die sechs Baukörper aus der Rahmenplanung ab und sichern so eine innerstädtisch verdichtete aber trotzdem aufgelockerte Bebauung.

Im 2 WA umfassen die Baugrenzen im Wesentlichen den vorhandenen Bestand, der sich vollständig im Denkmalbereich befindet. An der Löher Straße 1a übernimmt der Bebauungsplan die Erweiterungsmöglichkeit aus dem bestehenden Planungsrecht.

Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenzen um maximal 3 m überschreiten.

8.3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im 1 WA sind als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, Stützmauern sowie Abstellplätze für Fahrräder zulässig. Grundsätzlich sollen Nebenanlagen in diesem Baugebiet in den Gebäuden, insbesondere in den Garagengeschossen untergebracht werden. Stützmauern sind wegen des Geländes grundsätzlich zulässig. Weitere Ausnahmen sind für Fahrradstellplätze und Müllbehälter möglich.

Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit sollen die straßenabgewandten Freiflächen von Autoverkehr weitgehend freigehalten werden.

Im 2 WA werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO soweit beschränkt, dass der umbaute Raum 30 m³ nicht überschreiten darf. Mit der Beschränkung wird sichergestellt, dass Nebenanlagen in einer vertraglichen Größe bleiben.

Im 1 WA ist ein Spielplatz als Gemeinschaftsspielplatz festgesetzt, der den Grundstücken innerhalb des 1 WA zugeordnet ist. Der Spielplatz ist in geeigneter Größe für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW anzulegen.

8.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Teile der Löher Straße und der Tönisheider Straße sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. An der Tönisheider Straße wurde die Straßenbegrenzungslinie so festgesetzt, dass die Tönisheider Straße im Bereich des ehemaligen Krankenhauses mit beidseitigem Gehweg ausgebaut werden kann.

8.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des 1 WA sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die fußläufige Erschließung der nördlichen Baufelder erfolgt über die Hospitalstraße und die Löher Straße. Um die Garagengeschosse zu erreichen ist eine private

Anbindung an die Tönisheider Straße notwendig. Daher werden dazu Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Falls eine Anbindung für Ver- oder Entsorgungsleitungen an die Tönisheider Straße für diese Bauflächen notwendig sein sollte, werden die Flächen auch mit einem Leitungsrecht für die Anlieger belegt.

8.6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im 1 WA sind Flachdächer festgesetzt. Durch die dichte Bebauung am Rand des Ortskerns und die lokalen klimatischen Verhältnisse (s.a. Kap. 13) werden zur Verbesserung des kleinräumlichen Klimas und zur Verringerung der effektiven Versiegelung Dachbegrünungen festgesetzt. Flachdächer bis zu einer Neigung von 20° sind zu mindestens 80 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Kleine Teilflächen sowie Terrassenflächen sind davon ausgenommen. Für die Garagengeschosse ist eine intensive Begrünung mit einer Substratschicht von mind. 20 cm vorzunehmen, soweit sie nicht bebaut sind.

Ziel der Festsetzungen ist eine Verbesserung des Stadtklimas, indem durch die begrüneten Dach- und Garagenflächen die Erwärmung verringert wird. Gleichzeitig dient die Begrünung der Sicherstellung der Vielfalt der Natur im Plangebiet und erfüllt damit die Ziele der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

8.7. Umgrenzung von Flächen, bei denen die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im 1 WA wurden nach archäologischen Sondierungen Bodenfunde entdeckt, die teilweise im Boden zu erhalten sind. Daher werden im Bebauungsplan zwei Flächen als archäologische Verdachtsflächen (AV 1 und AV 2) mit einer „Umgrenzung für Flächen, bei denen die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind“ dargestellt. Die Planzeichenverordnung (PlanZV) enthält für diese Darstellungen keine festgelegten Planzeichen. Für die Darstellung wurde daher gemäß § 2 Abs. 2 PlanZV ein neues Planzeichen entwickelt, das sinngemäß aus dem Planzeichen Nr. 15.8 PlanZV (Umgrenzung von freizuhaltenen Schutzflächen) entwickelt wurde und in der Zeichenerklärung entsprechend erläutert wird.

Die archäologische Verdachtsfläche AV 1 erstreckt sich parallel zur Tönisheider Straße in einer Tiefe von 25 m. Bei den Sondierungen wurden hier Gräber und Fundamentreste der alten lutherischen Kirche gefunden. Im Bereich der beiden geplanten Baukörper an der Tönisheider Straße ist die vollständige Untersuchung der Baugruben (einschließlich Garagen, Zuleitungen usw.) sicherzustellen. Die dabei auftretenden Befunde und Funde sind nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG zu untersuchen, zu bergen und zu dokumentieren. Eine Erhaltung von Befunden wird in diesem Bereich nicht gefordert.

Daher dürfen auf dieser Fläche bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO nur errichtet werden, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und eine entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde gemäß § 9 DSchG NRW vorliegt.

Der Bereich einer alten Hoflage (ehemals Tönisheider Straße 20) wird als archäologische Verdachtsfläche AV 2 festgesetzt. Dort wurde unter anderem ein alter Brunnen gefunden. Die Befunde und Funde, die noch im Boden vorhanden sind, sind daher dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Es besteht hier die Möglichkeit der Oberflächengestaltung, wie Grünanlagen, Wege, Spielplätze, Parkplätze usw., die jedoch so angelegt werden müssen, dass die archäologischen Befunde erhalten bleiben.

Daher wird festgesetzt, dass in der Fläche AV 2 Nutzungen durch bauliche oder sonstige Anlagen gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO unterhalb der bestehenden Geländeoberflä-

che nur zulässig sind, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Bodendenkmäler vorhanden sind oder vorhandene Bodendenkmalsubstanz erhalten und geschützt wird und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde gemäß § 9 DSchG NRW vorliegt.

8.8. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 89 BauO NRW)

Innerhalb des Bereichs der Denkmalsatzung sind im Baugebiet 2 WA nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig um das Erscheinungsbild im historischen Bestand auch für mögliche Erweiterungen zu sichern.

An der Löher Straße befindet sich im Bereich des Flurstücks 203 eine historische Stützmauer. Diese Bruchsteinmauer ist in der Satzung für den Denkmalbereich Neviges als erhaltenswert dargestellt. Die Mauer wurde in Teilen bereits durch Betonelemente ersetzt, ist im Übrigen als Bruchsteinmauer erhalten. Im Bebauungsplan wird daher die Mauer zum Erhalt festgesetzt. Für Zuwegungen und Treppen sind Unterbrechungen bis zu einer Breite von 3 m zulässig, um eine fußläufige Erschließung der angrenzenden Grundstücke zu ermöglichen.

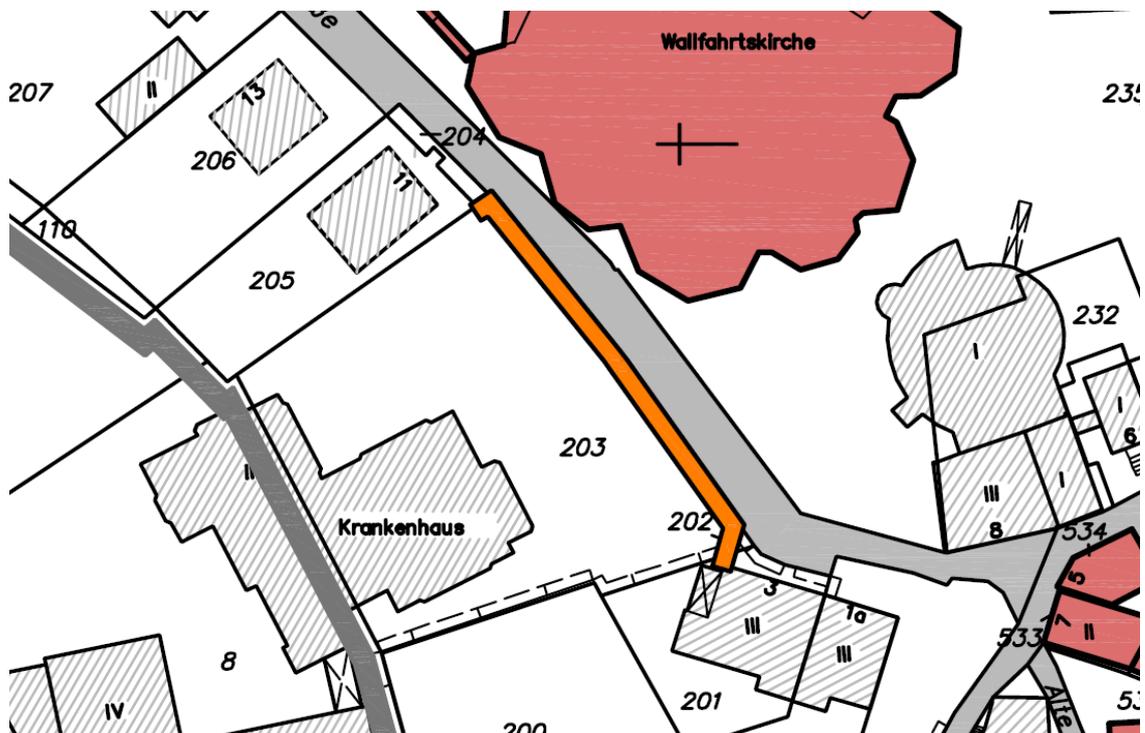


Abb. 8: Ausschnitt Anlage 3 der Denkmalbereichssatzung Neviges mit Darstellung historischer Mauern

9. Verkehr

9.1. Fußläufige Erschließung

Die Gebäude werden fußläufig von der Tönisheider Straße sowie von der Hospitalstraße und der Löher Straße erschlossen. Zwischen Hospitalstraße und Löher Straße entsteht so eine neue (private) Fußwegeverbindung. Die Treppe zwischen Hospitalstraße und Tönisheider Straße ist nicht im Plangebiet und bleibt bestehen.

Ein barrierefreier Zugang aller Häuser kann durch die Topografie nur über die Tiefgaragen erreicht werden, von denen die Wohnungen mit Aufzügen erreicht werden können.

Durch die Lage im Ortszentrum von Neviges sind Geschäfte, Ärzte und weitere Einrichtungen fußläufig gut zu erreichen.

9.2. ÖPNV

Mit dem öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet sehr gut angebunden. Fußläufig zu erreichen (ca. 350 m) sind sowohl der S-Bahn-Haltepunkt Neviges der S 9 und dem RE 49 nach Langenberg, Essen und Wuppertal und der Busbahnhof Neviges mit Linien nach Velbert-Mitte und in weitere Ortsteile.

9.3. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Mit dem PKW ist das Plangebiet über die Tönisheider Straße angebunden. Vier Tiefgaragen werden über zwei Zufahrten von dort erschlossen. Weitere Stellplätze befinden sich an den Zufahrten und an der Tönisheider Straße. Die Hospitalstraße und die Löher Straße werden durch den PKW-Verkehr nicht weiter belastet.

Die Erschließung des ehemaligen Krankenhauses mit Kranken-, Liefer- und Besucherverkehrs erfolgte ebenfalls über die Tönisheider Straße.

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine verkehrliche Stellungnahme durch das Büro ISAPLAN Ingenieur GmbH in Auftrag gegeben. Ziel der Untersuchung war es, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu ermitteln und die künftige Funktionalität des vorhandenen Straßennetzes mittels verkehrstechnischer Berechnungen zu untersuchen.³ Die Zufahrten an der Tönisheider Straße sind über die Straßen Am Stadtgarten und Im Koven an die Wilhelmstraße als Hauptverkehrsstraße angebunden.

Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der zukünftigen Tiefgaragenzufahrten auf der Tönisheider Straße aus verkehrlicher Sicht keine Probleme zu erwarten sind. Auch die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs sowohl im untergeordneten als auch im übergeordneten Straßennetz, einschließlich der Knotenpunkte an der Wilhelmstraße, ist ohne deutliche Einschränkung weiterhin gewährleistet.

10. Immissionen

10.1. Straßenverkehr

Immissionen durch Verkehrslärm können durch die angrenzenden Straßen entstehen. Hospitalstraße und Löher Straße sind Wohnstraßen mit geringer Frequenz. Die geplanten Gebäude sind von den Straßen eingerückt und durch die Hanglage abgeschirmt. Für eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) gibt es keine Anhaltspunkte.

Zwei Häuser sind zur Tönisheider Straße ausgerichtet, wobei die Gebäude ca. 6m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sind. Durch das Büro ISAPLAN wurde im Rahmen der verkehrlichen Stellungnahme eine Querschnittszählung im entsprechenden Bereich der Tönisheider Straße durchgeführt. Nach Bereinigung durch den zu dem Zeitpunkt vorhandenen Baustellenverkehr wurde ein Verkehrsbelastung von ca. 100 Kfz/24h ermittelt. Nach den Diagrammen der DIN 18005-1 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten.

Weitere relevante Lärmquellen, insbesondere durch Gewerbe, sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

³ ISAPLAN Ingenieur GmbH, Verkehrliche Stellungnahme zum Bauvorhaben „Tönisheider Straße 24“ in Velbert, Leverkusen, Juli 2019

10.2. Immissionen durch den ruhenden Verkehr

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ca. 80 Stellplätzen für die Neubebauung vor, die überwiegend in vier Tiefgaragen untergebracht werden sollen. Die Zufahrt für die beiden Tiefgaragen der Häuser 3,4 und 6 von der Tönisheider Straße soll an der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Erschlossen werden hier ca. 20 Stellplätze. Da die Zufahrt für diese Stellplätze an das Grundstück mit der Bestandsbebauung Tönisheider Straße 18 angrenzt, sollte untersucht werden, ob schädliche Auswirkungen durch die Zufahrt zu den Tiefgaragen entstehen könnten. Dazu wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durch das Büro Hansen Ingenieure erstellt⁴.

Für den geplanten Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern, 4 Tiefgaragen und 21 Außenstellplätzen sollten im Rahmen der Bauantragsstellung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 412 die Geräuschemissionen an der benachbarten, bestehenden Wohnbebauung, im Sinne eines vorbeugenden Geräuschemissionsschutzes, ermittelt und beurteilt werden.

Als Beurteilungsgrundlage wird für die Tiefgaragen und Außenstellplätze üblicherweise die TA-Lärm herangezogen. Diese findet grundsätzlich für Anlagen in einem gewerblichen Zusammenhang Anwendung und wird für die Geräuschemissionen aus privat veranlassten PKW-Bewegungen lediglich als Erkenntnisquelle hinzugezogen. Darüber hinaus ist für Geräuschemissionen in einem privaten Zusammenhang das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie die Ausführung der Anlagen, wie Tiefgaragen, nach dem Stand der Lärminderungstechnik zu beachten.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen und Stellplätzen sollen nicht öffentlich gewidmet werden, sondern bleiben Sondereigentum der Eigentümergemeinschaft. Sie werden jedoch öffentlich zugänglich sein, wodurch sie einen öffentlichen Charakter erhalten. Weiterhin dienen die Zufahrtsstraßen der Vorbereitung zur Teilnahme am öffentlichen Verkehr. Vor diesem Hintergrund kann unter Umständen eine Beurteilung nach der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ erfolgen. Diese Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen.

Für die beschriebenen Beurteilungsvarianten ergeben sich folgende Ergebnisse:

Beurteilung von Tiefgaragen nach TA-Lärm und Zufahrten nach 16. BImSchV für öffentliche Straßen:

Der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV für allgemeine und reine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird durch die Geräuschemissionen aus den Zufahrtsstraßen rechnerisch nicht überschritten. Der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm von 40 dB(A) nachts wird durch die Geräusche der Tiefgaragen und Stellplatzflächen (ohne Zufahrten) ebenfalls rechnerisch nicht überschritten.

11. Altablagerungen

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann weist im Geltungsbereich keine Altlastenflächen oder Altstandorte aus.

Mit der Umnutzung der Flächen steht der Abriss des erheblichen Gebäudevolumens an. Der Abriss sowie mögliche Auffüllungen und Geländeänderungen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann.

⁴ Hansen Ingenieure, Schallschutztechnische Untersuchung zu Anlagen des ruhenden Verkehrs – Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern mit vier Tiefgaragen – Tönisheider Straße 24 in Velbert, Wuppertal, 14.01.2020

Bisherige Nutzung war der Betrieb des Krankenhauses und vorübergehend die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft. Der Voreigentümer hat bereits ein Bodengutachten durch das Büro IGW erstellen lassen.⁵

In der zusammenfassenden Bewertung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund der örtlichen Feststellungen von dem untersuchenden Grundstück keine Gefährdung der jeweiligen Schutzgüter auf den beschriebenen Wirkungspfaden ausgeht. Untersucht wurden die Wirkungspfade Boden-Bodenluft, Boden-Mensch → direkter Kontakt und Boden-Sickerwasser-Grundwasser.

Darüber hinaus wurde in der Stellungnahme eine abfalltechnische Bewertung der vorgefundenen Materialien vorgenommen.

12. Natur und Landschaft

Die durch den Bebauungsplan Nr. 412.02 betroffenen Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Mit der Planung kommt die Stadt Velbert in besonderem Maße dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach. Der Bereich ist bereits durch langjährige Nutzungseinflüsse geprägt. Die Bodenverhältnisse sind durch Aufschüttungen, Versiegelungen, Überbauung und sonstige anthropogene Einflüsse deutlich verändert. Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaftsbild weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf.

Daher werden aus der Planung keine Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung verursacht. Auch erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen oder Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht prognostiziert.

12.1. Artenschutz

Das leerstehende ehemalige St.-Elisabeth Krankenhaus in Velbert-Neviges, das zu Beginn des Planverfahrens noch Bestand hatte ist inzwischen abgerissen worden. Dabei wurden auch die das Krankenhaus umgebenden Gehölze und Grünflächen beansprucht. Im Vorfeld des Abrisses wurde das Büro Kuhlmann & Stucht GbR zur Durchführung einer Artenschutzprüfung beauftragt⁶.

Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des Quadranten 4 des Messtischblattes 4608 - Velbert. Für den Quadranten sind im Informationssystem des LANUV für die betroffenen Lebensraumtypen Gebäude und Gärten/Parkanlagen potentielle Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien benannt.

Die Ortsbesichtigung und die Inspektion und Begehung des Hauses ergaben keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln an oder in dem Gebäude. Eine Nutzung der Fassade und verschiedener Attiken als Sommer- und Zwischenquartier durch die Zwergfledermaus konnte aber nicht ausgeschlossen werden. Der Beginn des Gebäudeabrisses in der Winterruhephase stellte sicher, dass es nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kommt, da keine Eignung als Winterquartier vorliegt.

⁵ Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbG IGW, Gutachterliche Stellungnahme zur orientierenden Boden- und Bodenluftekundung auf dem Grundstück Tönisheider Straße 24 in Velbert, Wuppertal, 25.09.2018

⁶ Kuhlmann & Stucht GmbH, Artenschutzprüfung zum Abriss des ehem. St.-Elisabeth-Krankenhauses in Velbert-Neviges, Bochum, November 2019

Für die Rodung der Gehölzbestände ist auf eine Beachtung der Vorgaben des § 39 BNatSchG hinzuweisen. Der Abriss wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch eine ökologische Baubegleitung überwacht.

Damit ist sichergestellt worden, dass durch die Abrissmaßnahme und Gehölzrodung

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Kenntnisdefizite, die weitere, vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen, konnten nicht festgestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum vorgezogenen Ausgleich

Die erforderlichen Gehölzfällungen müssen in der gesetzlich zulässigen Zeit (§ 39 BNatSchG) zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Damit sind Verstöße gegen das Tötungsverbot und das Störungsverbot für Vögel wie den Bluthänfling, den Girlitz und Fledermäuse auszuschließen. Mögliche Fortpflanzungsstätten für den Girlitz und den Bluthänfling sollten, soweit sie nicht erhalten werden können, durch Neupflanzungen im Plangebiet wieder hergestellt werden (Der Girlitz brütet bevorzugt in Nadelbäumen, der Bluthänfling nutzt Hecken, Gebüsche oder Koniferen zur Brut).

Die Gebäude, insbesondere der Anbau wiesen Potentiale als Sommer- und Zwischenquartier für die Zwergfledermaus als häufige Gebäude bewohnende Art auf. Daher waren die Abrissarbeiten in der Winterruhephase der Fledermäuse ab Mitte Oktober durchzuführen. Das nicht beheizte Krankenhaus hat keine als Winterquartier geeigneten frostfreien Bereiche aufgewiesen.

Vor dem Abriss des Gebäudes war durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dass eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten auszuschließen ist. Die ökologische Baubegleitung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt worden

Wochenstuben waren in den potentiellen Quartieren nicht zu erwarten, es ist aber möglich, dass einige wenige Tiere die Fassade des Anbaus oder die Attiken als Sommer- und Zwischenquartier genutzt haben. Als angemessener Ausgleich für den Verlust potentieller Fledermausquartiere sind in jedes der 6 Mehrfamilienhäuser 2 Fledermausfasadensäulen einzubauen (Anbieter z. B.: Hassfeld Nisthilfen, Schwegler Shop, Naturschutzbedarf Strobel). Diese können wartungsfrei ausgeführt werden.

13. 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 Flächennutzungsplan 2020 und im integrierten Energie- und Klimakonzept 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.

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, differenziert nach Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, aufgeführt sind auf ihre Klimaverträglichkeit überprüft werden. Die für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 412.02 - Hospitalstraße - ausgefüllte Bewertungsmatrix ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Der Bebauungsplan Nr. 412.02 – Hospitalstraße - ersetzt in seinem Geltungsbereich den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 412.01 und überplant das leer stehende Krankenhausgelände. Mit der Planung verfolgt der Bebauungsplan das Ziel des flächensparenden Bauens, der Innenentwicklung und der Nutzung brach gefallener Flächen.

Der Rat der Stadt Velbert hat am 17.09.2019 beschlossen, dass bei der Neuausweisung von Gewerbe- und Wohnbauflächen die klimatischen Folgen einer Bebauung durch ein Fachgutachten untersucht werden sollen. Das Ingenieurbüro simuPLAN wurde beauftragt, für die geplante Neubebauung im Rahmen dieses Bebauungsplans ein Klimagutachten zu erstellen.⁷

13.1. Zusammenfassung des Klimagutachtens

In Velbert-Neviges sollen auf dem ca. 8.000 m² großen Grundstück des St. Elisabeth Krankenhauses nach Abriss der Klinikgebäude 6 Mehrfamilienwohnhäusern mit 4 Tiefgaragen errichtet werden. Topographisch fällt das Plangrundstück von nordwestlicher Richtung in südöstlicher Richtung zum Nevigeser Altstadtkern ab.

Das „Integrierte Energie- und Klimakonzept“ für die Stadt Velbert (2015) weist das Plangebiet und den unmittelbar östlich angrenzenden Ortskern von Neviges als einen Bereich mit erhöhter Wärmebelastung aus. Die Überwärmung wird hier insbesondere durch die Tallage in Kombination mit der stark verdichteten Bebauungsstruktur hervorgerufen, die die nächtliche Frischluftzufuhr und den allgemeinen Luftaustausch erschwert.

Zur Überprüfung möglicher negativer Auswirkungen der Planung auf die nächtliche Wärmebelastung im Ortszentrum von Neviges wurden umfangreiche Kaltluftsimulationsrechnungen für den Analysefall und den Planfall durchgeführt.

Nach Sonnenuntergang bilden sich im Umfeld des Plangebiets zwei Kaltluftsysteme aus. Diese sind aufgrund der engen Bebauungsstrukturen und der geringen Kaltluftproduktion lokal eng begrenzt. Eine lokalklimatisch wirksame Frischluftzufuhr, die die nächtliche Wärmebelastung im Ortskern von Neviges mindert, ist somit nicht gegeben. Die prognostizierten planungsbedingten Veränderungen sind somit lokalklimatisch unbedenklich.

Es ist hervorzuheben, dass die Planung in hohem Maße dem Gedanken der Klimaanpassung Rechnung trägt.

⁷ simuPLAN, Dipl. Met. Georg. Ludes, Klimagutachten für den Neubau von Mehrfamilienhäusern an der Tönisheider Straße in Velbert-Neviges, Dorsten, 13.12.2019

Durch die vorgesehene Dachbegrünung in Form von Retentionsdächern und die Regenwasseraufnahme durch die Tiefgaragendächer der Häuser 1 und 2 sowie der Häuser 3 und 4 können erhebliche Mengen an Niederschlagswasser gespeichert werden. Somit wird ein wirksamer Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.

Die Bebauung und das planerische Konzept zur Gestaltung des Außenbereichs stellt einen ausreichenden Grünflächenanteil und wirksame Verschattungen von Aufenthaltsbereichen, z. B. den Kleinkinderspielplatz, sicher.

Hierdurch wird sichergestellt, dass sich nach der Planungsrealisierung keine Verschlechterungen des Bioklimas im Plangebiet und in der näheren Umgebung ergeben werden.

14. Ver- und Entsorgung

14.1. Versorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch die Tönisheider Straße, die Hospitalstraße und die Löher Straße erschlossen. Die Versorgung des Gebiets kann durch die vorhandene Infrastruktur der Versorgungsträger sichergestellt werden.

In Zusammenarbeit mit einem örtlichen Versorgungsträger ist die Versorgung des Plangebiet und eines angrenzenden Baugebiets durch ein Nahwärmenetz mit einem Blockheizkraft vorgesehen.

14.2. Entwässerung

Die Fläche ist an das kommunale Entwässerungsnetz mit den Mischwasserkanälen in der Tönisheider Straße und in der Löher Straße angeschlossen.

Nach der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf (Gewässerschutz, Dezernat 54) bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Abwassereinleitung, wenn die zukünftige Abwasserbelastung aus dem Plangebiet die bisherige nicht überschreitet. Die geplante befestigte Fläche darf die zurzeit befestigte Fläche nicht überschreiten. Für die zusätzliche Flächenbefestigung ist eine Kompensation über Gründächer oder eine Regenrückhaltung vorzusehen.

Daher werden im 2 WA für Flachdächer eine mind. extensive Begrünung, für Garagen-geschosse eine intensive Begrünung festgesetzt. Die nicht überbaubaren Freiflächen, die nicht für Wege und Zufahrten genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

Beim Überflutungsnachweis ($A > 800\text{m}^2$) ist es notwendig den Starkregen-HW-Schutz für die Tiefgaragen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 412.02 liegt teilweise im Geltungsbereich der Satzung für den Denkmalbereich Velbert-Neviges. Eingetragene Baudenkmäler befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans aber in der Umgebung.

Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland und das LVR-Dezernat Kultur und Landschaftliche Kulturpflege haben in ihren Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen Planung auf den Denkmalbereich und die historische Kulturlandschaft untersucht und abgewogen wird. Die Untersuchung erfolgt auf Grundlage der Handreichung „Kulturgüter in der Planung“⁸.

⁸ UVP-Gesellschaft e.V., Kulturgüter in der Planung – Handreichung zur Berücksichtigung des kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen, 2. Auflage, Köln 2014

15.1. Gesetzliche Vorgaben zum kulturellen Erbe

Die Umweltprüfungen sind geregelt durch europäisches und nationales Recht. Darüber hinaus bieten weitere Rechtsnormen aufgrund eigener Begriffsbestimmungen und unterschiedlicher inhaltlicher Schwerpunkte spezifische Maßstäbe, Normen und vor allem Handlungsanweisungen im Umgang mit dem Kulturellen Erbe, die im Rahmen der Umweltprüfungen zu berücksichtigen und zu befolgen sind.

In der deutschen Gesetzgebung (Bundesnaturschutzgesetz, Baugesetzbuch, Raumordnungsgesetz, Naturschutz-, Landesplanungs-, Denkmalsgesetze der Länder) gibt es gleichfalls eindeutige Ansätze zu einem behutsamen Umgang mit dem kulturellen Erbe. Teilweise handelt es sich um Pflichten mit Verfassungsrang (z.B. Art. 18 der nordrhein-westfälischen Landesverfassung), entsprechend welcher das Land und die Gemeinden Kultur und Denkmäler schützen, pflegen und fördern müssen. Zentrale Anliegen sind Schutz und Pflege durch eine verträgliche Nutzung und Bewirtschaftung sowie eine Weiterentwicklung unter Berücksichtigung historischer Dimensionen und Strukturen. Darüber hinaus stellen die Belange der Denkmalpflege Aspekte des öffentlichen Interesses bzw. des Wohls der Allgemeinheit dar, die über entsprechende Generalklauseln in fachgesetzliche Abwägungsentscheidungen – etwa Planfeststellungen – eingestellt werden müssen. In der nachstehenden Tabelle werden beispielhaft einige dieser Regelungen zitiert.

Gesetzliche Vorgaben zum kulturellen Erbe	Quelle
Denkmalschutz und Denkmalpflege	
„Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen zugänglich gemacht werden.“	§ 1 Abs. 1 DSchG NRW vom 11. März 1980, zuletzt geändert am 16.7.2013
„Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen. Die für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zuständigen Behörden sind frühzeitig einzuschalten und so mit dem Ziel in die Abwägung mit anderen Belangen einzu beziehen, dass die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung möglich sind. ...“	§ 1 Abs. 3 DSchG NRW vom 11. März 1980, zuletzt geändert am 16.7.2013
Naturschutz und Landschaftspflege	
„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere [...] Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren ...“	§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 7.8.2013UVP
Raumordnung	
„Grundsätze der Raumordnung sind insbesondere: 5. Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten. Die unterschiedlichen Landschaftstypen und Nutzungen der Teilräume sind mit den Zielen eines harmonischen Nebeneinanders, der Über-	§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert 31.7.2009

windung von Strukturproblemen und zur Schaffung neuer wirtschaftlicher und kultureller Konzeptionen zu gestalten und weiterzuentwickeln.“	
Städtebau	
„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, [...] die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“	§ 1 Abs. 5 BauGB vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11. 6. 2013
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen [...] 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.“	§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11. 6. 2013

15.2. Regional bedeutende Kulturlandschaftsbereiche

Der Planbereich liegt im erhaltenswerten Kulturlandschaftsbereich KLB-Nr. 166 – Deilbachtal/Langenberg/Nevigés/Windrath (Velbert)- Im LVR Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf wird der Bereich beschrieben und die Erhaltungsziele definiert.

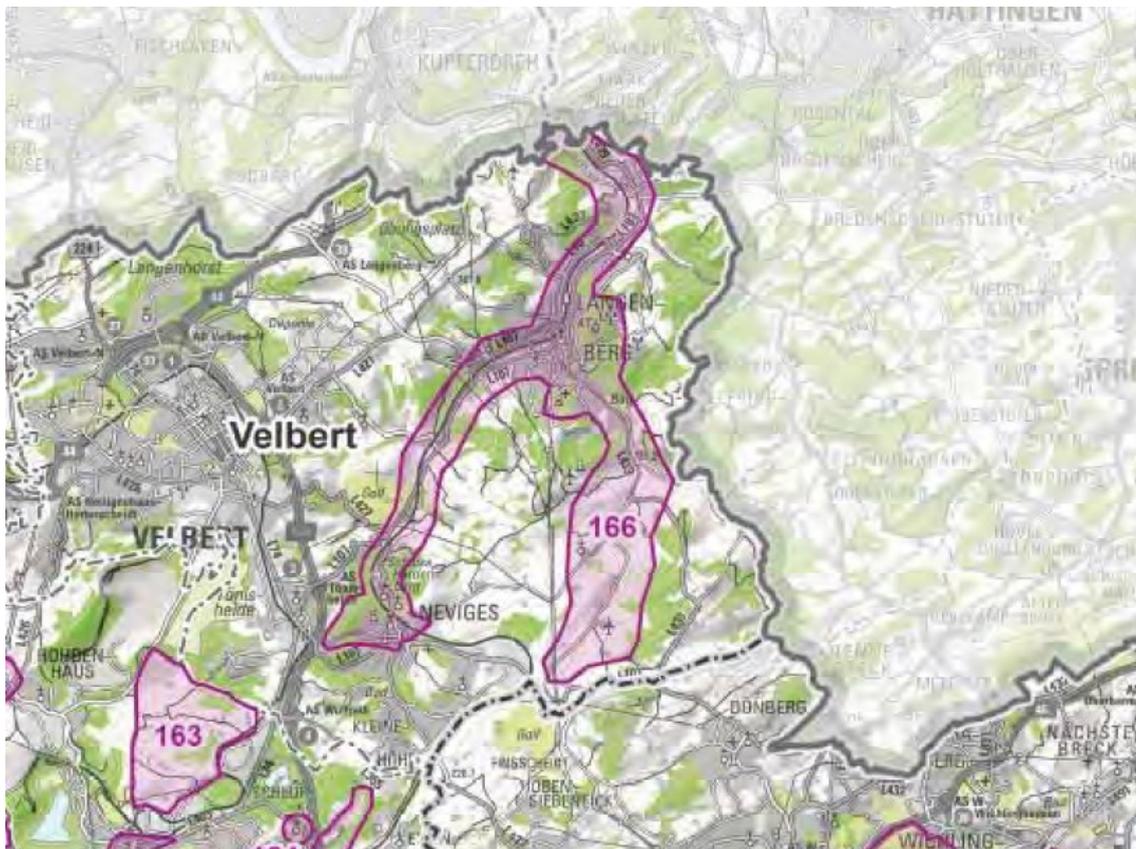


Abb 9: Darstellung des Kulturlandschaftsbereichs 166 im Fachbeitrag zum Regionalplan Düsseldorf (LVR, Köln 2013)

Beschreibung und Würdigung (Prägende Merkmale/Denkmäler)	Ziele
Deilbachtal / Langenberg / Neviges / Windrath (Velbert)	1: Bewahren und Sichern der Strukturen, von Ansichten und Sichträumen von historischen Stadt und Ortskernen

<p>Seit dem Mittelalter industriell geprägter Kulturlandschaftsbereich im Seitental der Ruhr mit zahlreichen Bauten und Relikten: – Ehem. Prinz-Wilhelm-Bahn (ab 1820er Jahre) von Essen-Kupferdreh über Nierenhof, Langenberg und Neviges nach Wuppertal-Vohwinkel (1847) mit Bahn- und Brückenbauten. – Langenberg, überregional bedeutsam (VLD 2010): Historischer Ortskern mit ev. Kirche (18. Jh.) und zwei Kirchen des 19. Jh. sowie zahlreichen Fachwerkhäusern; gründerzeitliche Villen mit parkähnlichen Gärten um den historischen Ortskern (Bismarckstraße); Fabrikanlagen entlang des Deilbachs; Bismarckturm auf dem Hordtberg; Sender Langenberg. – Neviges, überregional bedeutsam (VLD 2010): Historischer Ortskern mit mittelalterlicher Kirche, Kirchhofbebauung mit Fachwerkwohnhäusern ab 17. Jh.; alte Wallfahrtskirche des 17. Jh.; Franziskanerkloster mit neuer Wallfahrtskirche von 1964 (Architekt G. Böhm); Prozessionswege auf angrenzenden Hügeln. – Schloss Hardenberg (16. Bis 18. Jh.), Ruine der Höhenburg Hardenberg; gründerzeitliche Stadterweiterung entlang der Wilhelmstraße; Hofanlagen am Hardenberger Bach; Sichtbeziehungen zur Wallfahrtskirche, insbesondere von der Burg. – Bauerschaft Windrath mit Einzelhöfen des 17./18. Jh. mit Scheunen entlang der Donnerstraße und der Windrather Straße und Kapelle von 1682/1812 in Windrath.</p> <p>LEP-FB Nr. 20.01</p>	<p>2: Bewahren und Sichern der Elemente, Strukturen und Sichräume von Adelssitzen und Hofanlagen</p> <p>3: Bewahren des Kulturlandschaftsgefüges</p> <p>4: Wahren als landschaftliche Dominante</p> <p>5: Sichern linearer Strukturen</p>
---	---

15.3. Denkmalbereich und historische Bausubstanz

Satzung für den Denkmalbereich Velbert-Neviges

Durch die Satzung über den Denkmalbereich Velbert-Neviges (gem. §§ 2 und 5 DSchG NW) soll der historische Ortskern als Zeugnis der Stadtgeschichte erhalten werden. Die Denkmalbereichssatzung schützt die Ortsgestalt durch besondere Anforderungen an Ortsgrundriss, bauliche Anlagen, Freiflächen, Dachaufsicht und charakteristische Blickbezüge. Zum Erhalt des Erscheinungsbildes gehören die Wahrung von Maßstab, Proportionen, Dachneigung, Detailformen, Materialien, Traufhöhen und die Abfolge der Baukörpervolumen entsprechend ihrer Funktion. Ebenso wie die Sichtbeziehung zwischen der Klosteranlage mit der Wallfahrtskirche und dem nördlich davon gelegenen Schloss Hardenberg mit den Wehrtürmen und der Vorburg. Dabei bedarf es einer Erlaubnis durch die untere Denkmalbehörde (Erlaubnispflicht) bei Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen im Geltungsbereich der Satzung.

Grundlage der Satzung ist u.a. das Gutachten⁹ des LVR zum Denkmalbereich Neviges aus dem Jahr 1993, dessen Beschreibung im Folgenden auszugsweise wiedergegeben wird:

„(...) Mit Blick auf die außergewöhnliche Geschichte des Wallfahrtsortes Neviges wird ein weiträumiger Denkmalbereich vorgeschlagen, der den Ort, Schloss Hardenberg, den Kreuzberg und den Marienberg umfasst und damit ein Gebiet definiert, das insgesamt von den Anfängen bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts eine kontinuierliche Ortsentwicklung dokumentiert und die Einbindung in die Umgebung mit einschließt. Zentraler Punkt ist der historische Ortskern. Hier steht im Zentrum auf einem kleinen Plateau

⁹ LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Gutachten zur historischen Bedeutung des Denkmalbereiches „Velbert- Neviges“, 1993.

im Hang aus unverputztem Grauwackegestein der schlichte rechteckige Sakralbau der evangelischen Kirche von 1740-46 mit dem Chor des 15. Jahrhunderts und dem Westturm von 1697 mit der geschweiften Schieferhaube. Der Baukörper steht inmitten eines ovalen Kranzes schmaler, dicht, doch freistehender 2-geschossiger Fachwerkwohnhäuser des 18./19. Jahrhunderts (...).

(...) Ein weiterer städtebaulicher und geschichtlicher Fixpunkt des historischen Ortskernes ist an der Elberfelder Straße die Klosterkirche mit dem angrenzenden Kloster des 17./18. Jahrhunderts.

Die übrigen Bauten mit öffentlichen Funktionen sind über den Ort verteilt und bilden ein räumliches Netz, das die Ortsgeschichte schlüssig nachvollziehen läßt.

Oberhalb des Klosters schließt auf einer folgenden Hangterrasse der eigenwillige Baukörper der neuen Wallfahrtskirche mit Pilgerhäusern und Kindergarten von 1969 an. Der Bau gibt als plastisch gearbeiteter Betonkörper dem Ort einen eigenen Schwerpunkt und ein neues Orientierungszeichen. Die gesamte Anlage interpretiert den Wallfahrtsgedanken neu, der - sei es in der Neugestaltung der Kirche im 18. Jahrhundert oder in der Anlage der Kalvarienberge 1888 und 1912 die Ortsgeschichte fortlaufend begleitete und prägte.

Die Bauten der evangelischen Gemeinde an der Bernsau-/Lohbachstraße und an der Siebeneicker Straße bilden einen zweiten wichtigen Punkt des reformierten Glaubens. Post, Rathaus, Schule und Feuerwehr an der Wilhelmstraße zeugen ihrerseits als Solitärbauten von der Entwicklung der politisch-sozialen Seite des Ortes als in der Zeit des Anwachsens und der Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts öffentliche Belange differenziert wurden und für bestimmte Funktionen der Verwaltung eigene Bauten geschaffen wurden. In dieser Reihe neuer Funktionen stehen auch der Bahnhof mit Nebenbauten und Bahnlinie, das Gebäude der Polizei aus den 1920er/30er Jahren und die Stadthalle der 1950er Jahre.“

Ziel der Satzung ist, über den Schutz von Einzelobjekten hinaus die Objekte in ihrer Umgebung, die baulichen Zusammenhänge und den Ort als Gesamtheit anschaulich zu erhalten. Im Geltungsbereich der Satzung ist die Ortsgestalt geschützt, die sich in prägenden Merkmalen niederschlägt: im Ortsgrundriss, in der aufgehenden historischen Bausubstanz, in spezifischen Freiflächen, in der Dachaufsicht und in charakteristischen Blickbezügen. Diese Merkmale sind die Schutzgegenstände der Satzung.

Erhaltungssatzung

Neben der Satzung für den Denkmalbereich wurde auch eine Erhaltungssatzung¹⁰ für den Ortskern Velbert-Neviges aufgestellt. Anlass für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung im Bereich Schloss Hardenberg und Ortskern Velbert-Neviges war die Absicht, für Maßnahmen im Geltungsbereich der Satzung die Förderung aus Mitteln des Programms städtebaulicher Denkmalschutz zu beantragen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Förderung kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung ein Gebiet festlegen, in dem „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bauliche Anlagen der Genehmigung bedürfen“ (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung weicht teilweise von der Denkmalbereichssatzung ab. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt außerhalb der Erhaltungssatzung, grenzt aber an der Löher Straße und an der Tönisheider Straße an diese an.

¹⁰ Stadt Velbert, Erhaltungssatzung „Schloß Hardenberg und Ortskern Velbert-Neviges“, Velbert, 2010

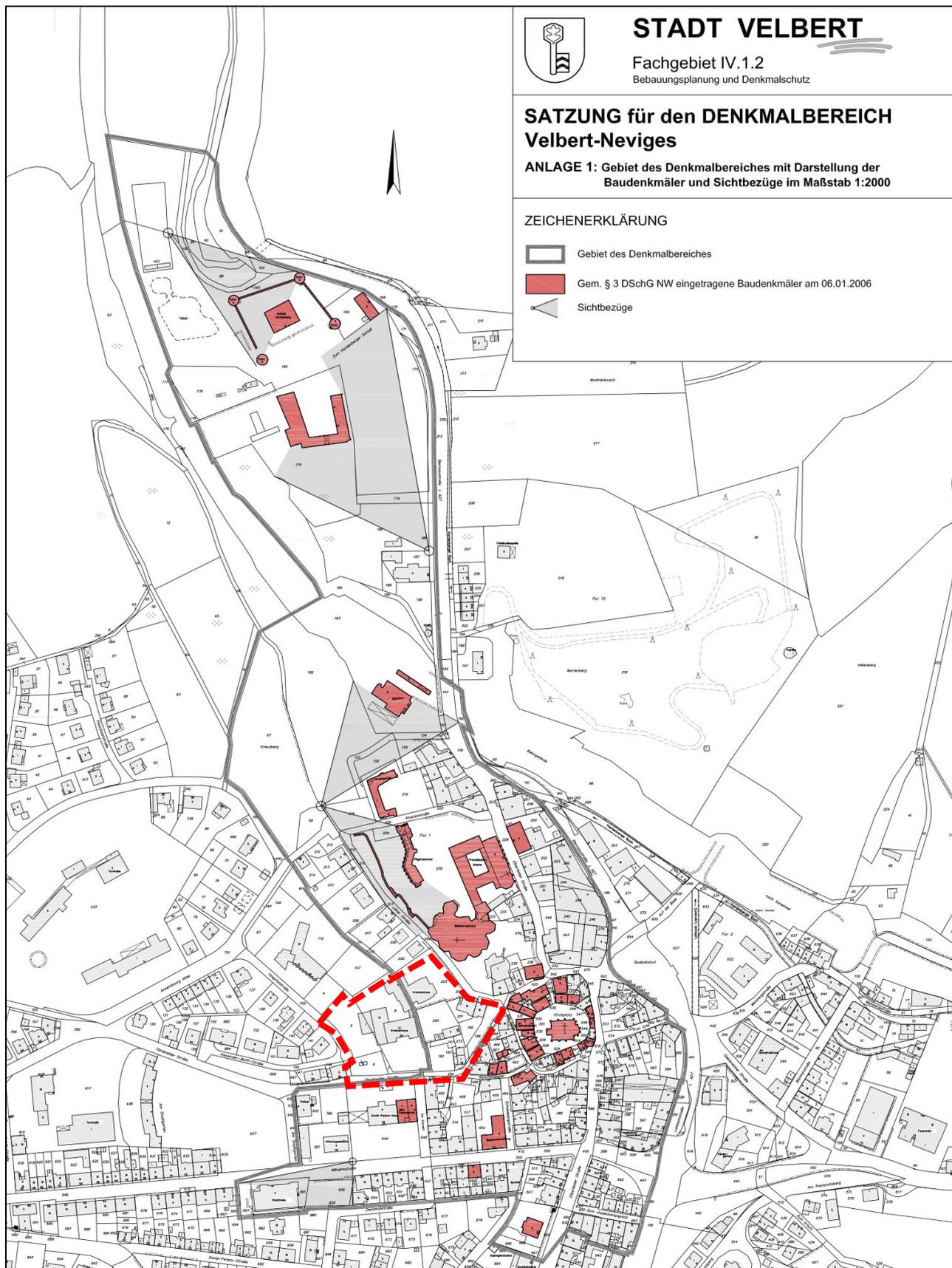
Die Erhaltungssatzung beschreibt keine Ziele, die über die Denkmalbereichssatzung hinausgehen und für den Bebauungsplan relevant sind. Die Fläche des ehemaligen Krankenhauses wurde bewusst nicht in die Erhaltungssatzung aufgenommen, da die Überplanung der Fläche bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen war.

Einzeldenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale. In der direkten Umgebung befinden sich folgende Denkmale, auf die die Planung Auswirkungen haben kann und daher hier näher betrachtet werden sollen:

- Wallfahrtskirche mit Pilgerhaus und Kloster
- Die ev. Kirche mit dem umgebenden Rundling
- Die ehem. Feuerwache an der Straße Im Koven

Darüber hinaus befindet sich mit dem Gebäude Tönisheider Straße 18 ein Bestandgebäude mit historischem Ursprung im Geltungsbereich des Bebauungsplans, das kein Baudenkmal ist aber ebenfalls näher betrachtet werden soll.



Freiräume und Sichtbezüge

Wichtige Sichtbezüge werden in der Denkmalbereichssatzung im Bereich des Schloss Hardenbergs und der Vorburg und im Bereich der Wallfahrtskirche definiert (Abb. 10).

Relevant für den Bebauungsplan sind die Sichtbezüge zu der Wallfahrtskirche. Die prägenden Sichtachsen befinden sich in nordwestlicher Richtung vom Dom, wo auch die Eingangsseite ist und wo sich mit dem Pilgerhaus und den Außenanlagen die prägenden Außenansichten der Wallfahrtskirche präsentieren. Darüber hinaus bildet die Wallfahrtskirche durch ihre beträchtliche Höhe auch Sichtbeziehungen über den Ortskern hinaus und prägt so das Ortsbild.

Für das Ortsbild wichtige Freiräume im Denkmalbereich, sowohl befestigte als auch begrünte, werden in der Anlage 2 zur Denkmalbereichssatzung dargestellt. Im Wesentlichen handelt es sich hier um Flächen in der Umgebung des Schloss Hardenberg und der Vorburg, um die Wallfahrtskirche und das Kloster und um den Kirchplatz. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Grünstreifen am nördlichen Teil der Tönisheider Straße dargestellt.

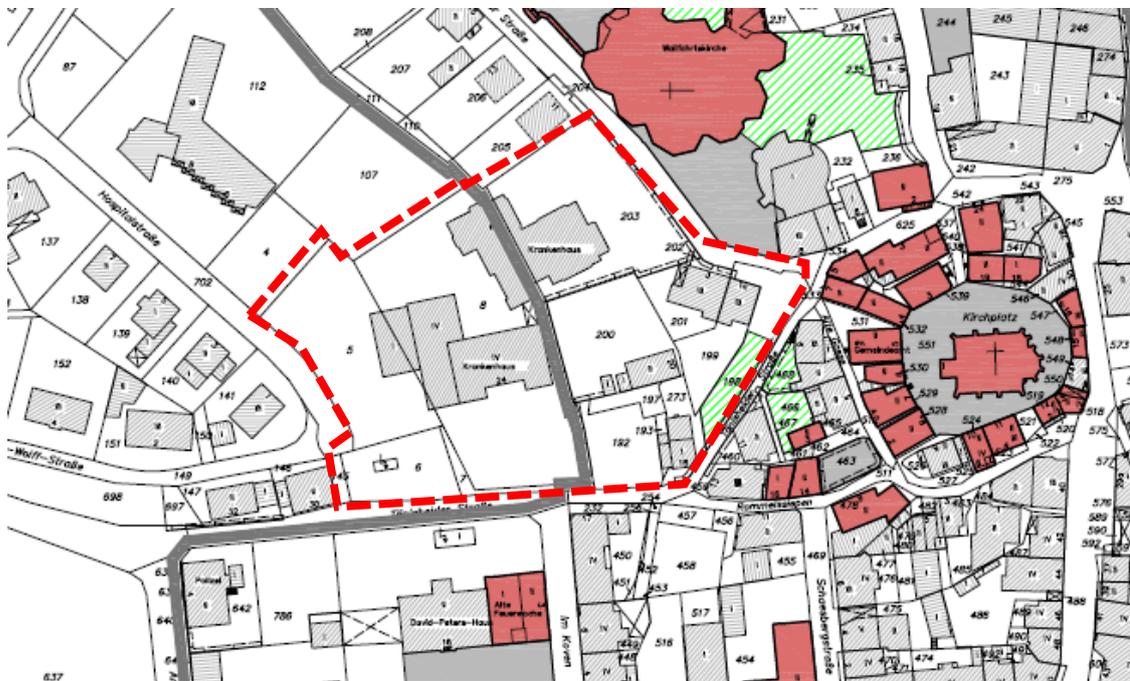


Abb. 11: Ausschnitt der Anlage 2 zur Denkmalbereichssatzung

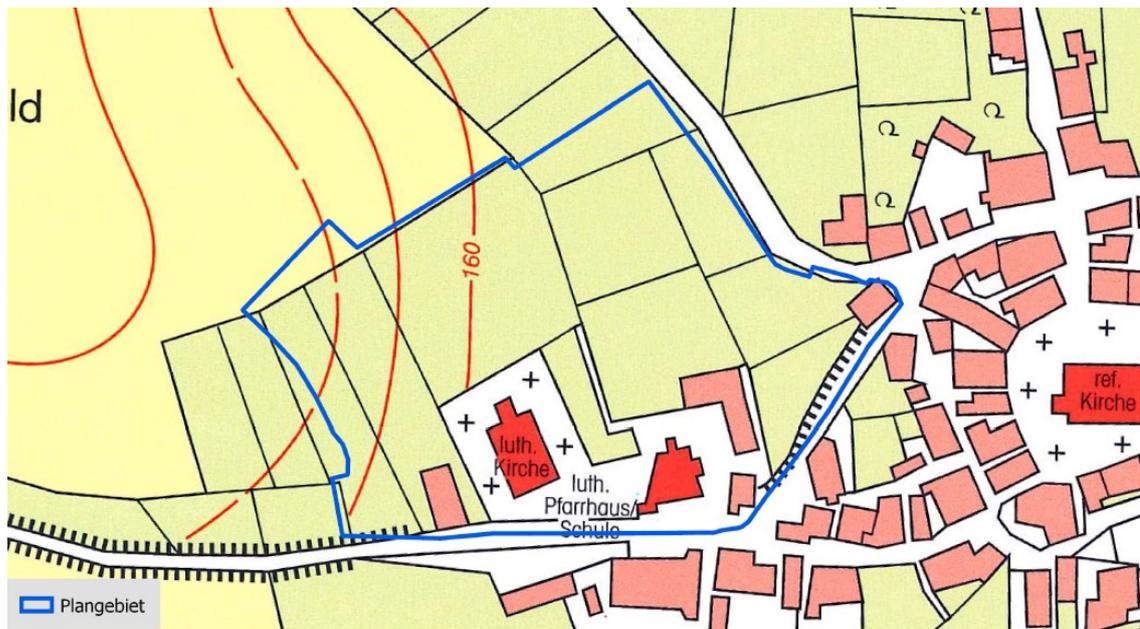
Sonstige ortsbildprägende Elemente

Neben der Baustruktur und den Freiflächen sind auch Anlagen wie Treppen und Stützmauern typisch und prägend für das Ortsbild. Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich an der Löher Straße gegenüber der Wallfahrtskirche eine historische Stützmauer, weitgehend in Natursteinmauerwerk erhalten.

15.4. Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt zum größten Teil im vermuteten Bodendenkmal „mittelalterlicher bis neuzeitlicher Ort Neviges“. Wie auf der Urkarte von 1814 zu erkennen ist, liegen im Plangebiet die lutherische Kirche und das lutherische Pfarrhaus mit Schule sowie weitere Gebäude.

Die lutherische Kirche wurde 1786 errichtet. Dieses Gebäude wurde bei einem Sturm am 28. Juli 1812 beschädigt, so dass man bereits über einen Abriss nachdachte. Kurze Zeit darauf wurde das Gebäude abgetragen.



Velbert-Neviges
B-Plan Nr. 412.02

LVR-ABR Az.: 141.1/19-001

Abb. 12: Ausschnitt aus der Urkarte von 1814, Quelle LVR

Wie die Urkarte von 1814 (oben) zeigt, stand die Kirche in einem Kirchhof oberhalb der Tönisheider Straße. Die Kreuze deuten auf Bestattungen hin, die – wie üblich – im Kirchhof niedergelegt wurden. Östlich der Kirche stand das Pfarrhaus mit Schule, das den östlichen Abschluss des Kirchhofes bildete.

Der Ort Neviges ist erstmalig 1220 urkundlich genannt. 1589 wurde Neviges im Gefolge der Reformation zum Tagungsort der ersten Bergischen Synode. Der damalige Inhaber der Herrschaft Wilhelm V. (III.) von Bernsau (Herr zu Hardenberg, Bergischer Marschall und Amtmann zu Solingen) und seine Nachfolger schützten und förderten die Reformation, bis sie 1649 wieder zum Katholizismus zurückkehrten.

Die Bohrerergebnisse im Bereich der ehemaligen Kirche an der Tönisheider Straße zeigen Auffüllungen bis zu 2,3 m Tiefe (RKS 2a). Es ist nicht auszuschließen, dass sich Reste von Gebäuden ehemaliger Bebauungen vor allem im Bereich an der Tönisheider Straße erhalten haben. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art und Funktion, Pflasterungen, Gräben, Leitungen, Siedlungsschichten usw. sowie die darin enthaltenen Funde. Des Weiteren können sich Bestattungen mit Urnen, Särgen, Skelettresten, Funden usw. erhalten haben.

Im Rahmen der Beteiligung als TöB erstellte das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland am 13.5.2020 die Prognose, dass sich auf den Grundstücken nahe der Innenstadt von Neviges umfangreiche Relikte der historischen Besiedlung erhalten haben. Dazu gehörten Reste der evangelischen Kirche mit Friedhof, Reste des Pfarrhauses sowie von landwirtschaftlichen Hofanlagen. Der Eigentümer hat daraufhin einen archäologischen Sachverständigen beauftragt um, in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, die Sondierungen durchzuführen.

Ergebnis der Sachverhaltsermittlung aus dem Gutachten vom 13.10.2020, Dr. C. Weber

Im Oktober 2020 wurde durch die Fachfirma EggensteinExca, Dortmund die Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den beiliegenden Karten dargestellt.

Es wurden zwei Suchschnitte angelegt, zum einen an der Tönisheider Straße im Bereich zweier Baukörper (Stelle 3), zum anderen im Nordosten im Bereich der ehemaligen Hofanlage (Stelle 30).

In Stelle 3 wurden 26 Befunde erfasst, davon 12 Einzelgräber und drei Doppelgräber, ein Bruchstein-Fundament, eine Grube und verlagerte Skelettreste. Hierbei handelt es sich um das Fundament der evangelischen Kirche (tlw. rekonstruiert) und um Reste von Grabgruben und von Bestattungen, die sich um die Kirche herum erstreckten.

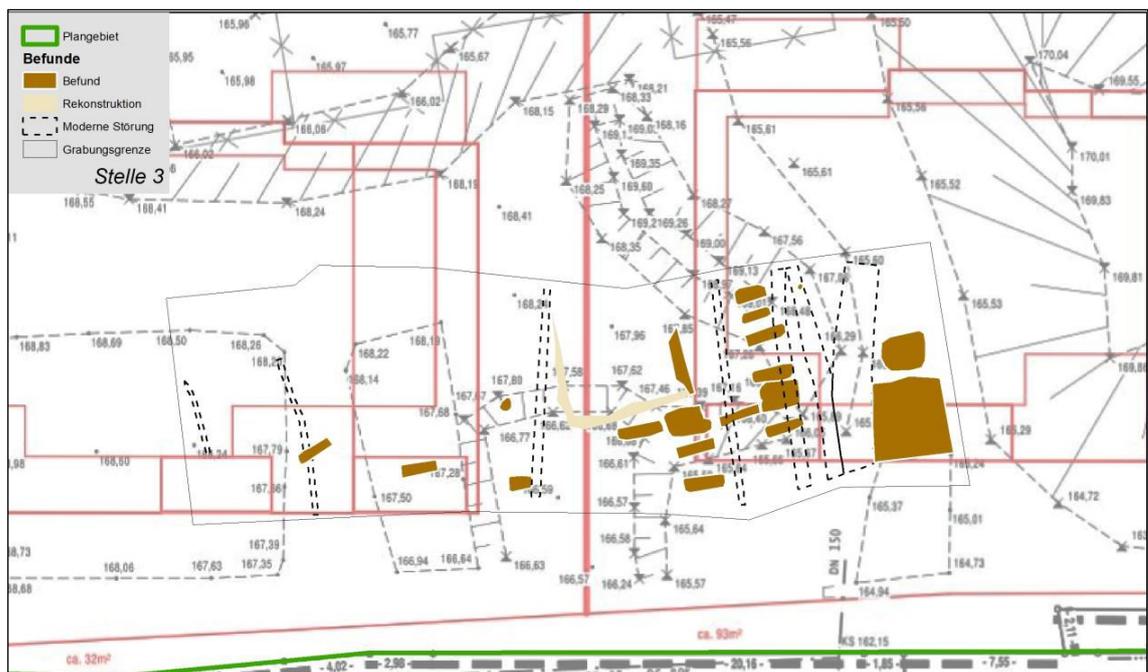


Abb. 13: Karte Fundstelle 3 (Quelle LVR, Eggenstein Exca)

In Stelle 30 fanden sich ein Brunnen aus Bruchsteinen, die obersten Lagen mit Backsteinen ergänzt, eine Zuleitung zum Brunnen, eine Mauerausbruchgrube, eine Pfostengrube und drei weitere Gruben. Es wurde hochmittelalterliche Keramik aufgesammelt, die eine Besiedlung des Ortes im 10.-13. Jh. sichert.

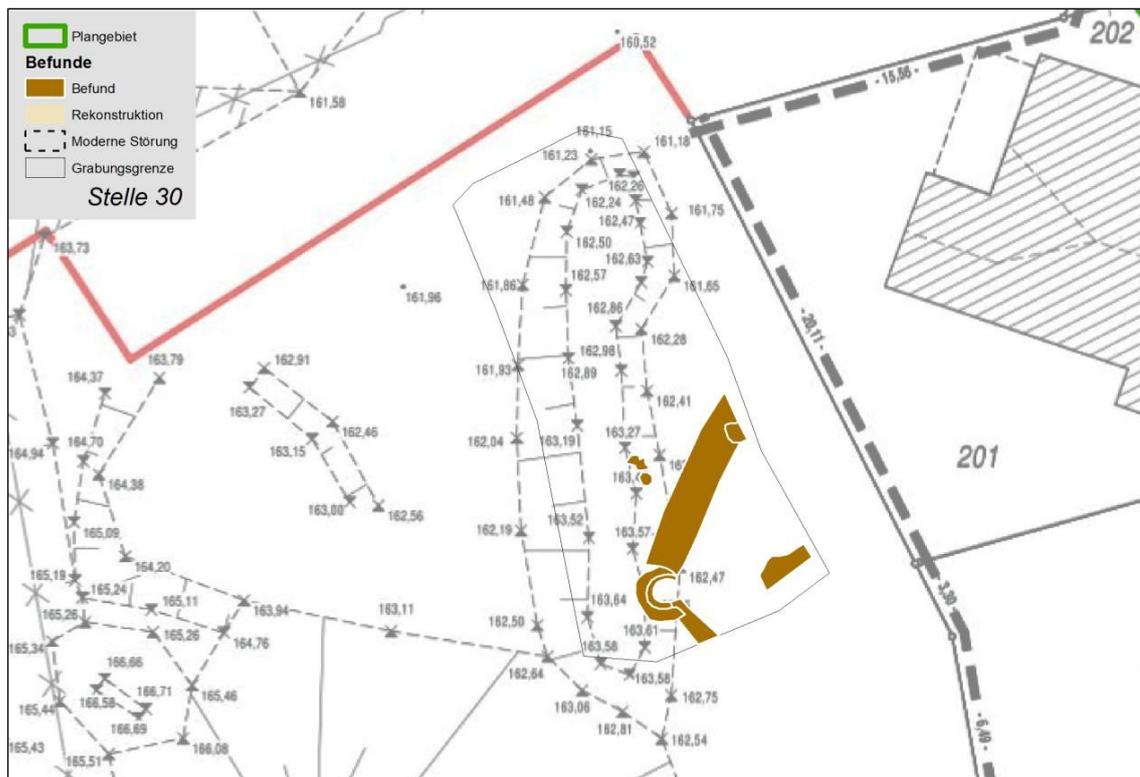


Abb. 14: Karte Fundstelle 30 (Quelle LVR, Eggenstein Exca)

Bodendenkmalpflegerisches Fazit

Für die geplante Bebauung ergibt sich folgendes bodendenkmalpflegerisches Fazit:

Im Bereich der beiden geplanten Baukörper an der Tönisheider Straße ist die vollständige Untersuchung der Baugruben (einschließlich Garagen, Zuleitungen usw.) sicherzustellen. Die dabei auftretenden Befunde und Funde sind nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DSchG zu untersuchen, zu bergen und zu dokumentieren. Eine Erhaltung von Befunden wird in diesem Bereich nicht gefordert.

Der Bereich der Stelle 30 und Umfeld ist nicht für eine Bebauung vorgesehen. Die Befunde und Funde, die noch im Boden vorhanden sind, sind daher dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Es besteht hier die Möglichkeit der Oberflächengestaltung, wie Grünanlagen, Wege, Spielplätze, Parkplätze usw., die jedoch so angelegt werden müssen, dass die archäologischen Befunde erhalten bleiben; ggf. sind Aufhöhungen erforderlich.

15.5. Auswirkungen der Planung auf die Kulturgüter

Entsprechend der Handreichung „Kulturgüter in der Planung“ werden die möglicherweise durch die Aufstellung des Bebauungsplans betroffenen Kulturgüter bewertet und jeweils in einer Matrix dargestellt. Dabei wird die Schutzwürdigkeit bewertet in sehr hoch (in ihrer Substanz mit sehr großem historischen Zeugniswert), hoch (in Substanz gut erhalten und von großem historischem Zeugniswert) und bedeutend (in ihrer Substanz gut und von mittlerem historischem Aussagewert).

Bei der Betroffenheit lassen sich drei Aspekte unterscheiden:

- der substantielle, der sich auf den direkten Erhalt der Kulturgüter erstreckt, sowie deren Umgebung und räumlichen Bezüge untereinander, soweit diese mit wertbestimmend sind,
- der sensorielle, der sich auf den Erhalt der Erlebbarkeit, der Erlebnisqualität und der Zugänglichkeit bezieht,

- der funktionale, der die Nutzung, die für den Erhalt eines Kulturgutes wesentlich ist, und die Möglichkeit der wissenschaftlichen Erforschung betrifft.

Im Ergebnis werden die Auswirkungen nach fünf Stufen bewertet:

Unbedenklich	Keine Beeinträchtigung eines Kulturgutes und kein Eingriff in die Umgebung eines Denkmals und keine Beeinträchtigung einer funktionalen Vernetzung von Kulturgütern.
Vertretbar	Vom Eingriff sind Kulturgüter mit der Schutzwürdigkeit „bedeutend“ betroffen und die Umgebung von Denkmälern wird unwesentlich verändert und die funktionale Vernetzung wird geringfügig verringert und es wird zwar in Flächen historischer Kulturlandschaften oder kulturhistorischer Gebiete oder Ensembles eingegriffen, die Beeinträchtigung wird aber durch entsprechende Maßnahmen und Art der Planung so gemindert, dass höchstens geringfügige visuelle oder funktionale Beeinträchtigungen zurückbleiben.
Bedingt vertretbar	Vom Eingriff sind Kulturgüter mit der Schutzwürdigkeit „hoch“ substantiell, sensorisch oder funktional oder Kulturgüter mit der Schutzwürdigkeit „sehr hoch“ oder Denkmäler nur sensorisch betroffen oder die Umgebung von Denkmälern wird hinsichtlich des Erscheinungsbildes deutlich verändert und die funktionale Vernetzung von Kulturgütern wird erheblich verringert und die schutzwürdigen historischen Kulturlandschaften oder Gebiete oder Ensembles werden teilweise überformt, sind aber im Wesentlichen noch erkennbar.
Kaum vertretbar	Vom Eingriff sind Kulturgüter mit der Schutzwürdigkeit „sehr hoch“ oder Denkmäler nur funktional betroffen oder die Umgebung eines Denkmals wird hinsichtlich des Erscheinungsbildes stark verändert oder die funktionale Vernetzung der Kulturgüter wird vollständig unkenntlich oder die historischen hoch schutzwürdigen Kulturlandschaften, oder Gebiete oder Ensembles werden stark überformt, sind aber noch teilweise erkennbar.
Nicht vertretbar	Vom Eingriff sind Denkmäler und Kulturgüter mit der Schutzwürdigkeit „sehr hoch“ substantiell betroffen oder der Eingriff in die Umgebung von Denkmälern beeinträchtigt das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals oder die vorhandenen sehr hoch schutzwürdigen historischen Kulturlandschaften oder Gebiete oder Ensembles werden so stark überformt oder nivelliert, dass sie kaum bis gar nicht mehr kenntlich sind.

Ortsbild und Kulturlandschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Rand des historischen Ortskerns und nur teilweise im Bereich der Denkmalsatzung (Abb. 10, 11). Die Bestandsbebauung an der Löher Straße und an der nördlichen Tönisheider Straße soll erhalten bleiben. Wesentliche Änderungen sind im Bereich des ehemaligen Krankenhauses an der Tönisheider Straße geplant. Die Gebäude des Krankenhauses stehen nicht unter Denkmalschutz und sind daher weder in der Denkmalsatzung noch in der Erhaltungssatzung als erhaltenswert aufgenommen.

Der noch gültige Bebauungsplan Nr. 412.01 lässt bereits eine Überbauung der Krankenhausflächen zu. Der Bestand des Krankenhauses besteht aus einem Altbauteil mit bis zu fünf Geschossen an der Tönisheider Straße und einem dreigeschossigen Anbau Richtung Löher Straße.



Abb. 15: Luftbild Blick von Nord-Osten (Hans Blossey 2017 © www.luftbild-blossey.de)

Die geplante Bebauung besteht aus sechs freistehenden Baukörpern. Zwei entlang der Tönisheider Straße und eine Reihe mit vier Gebäuden zwischen Hospitalstraße und Löher Straße. Die Gebäudehöhen sind durchgehend niedriger als das bestehende Krankenhaus und passen sich in ihren Höhen der Umgebungsbebauung an. Zwischen den Gebäuden entsteht eine terrassierte Freifläche, die gärtnerisch gestaltet und sich von der Hospitalstraße zur Löher Straße erstreckt.

Die historische Substanz des Ortskerns ist durch die Planung nicht betroffen. Die geplante Bebauung grenzt an den historischen Ortskern und die Wallfahrtskirche an. Der Kirchplatz mit seiner Rundbebauung wird durch die Planung in seinem Erscheinungsbild, in der Wahrnehmung und den Sichtbeziehungen nicht betroffen. An der Löher Straße grenzt die geplante Bebauung an den Wallfahrtsdom auf der anderen Straßenseite an. Der Straßenraum ist hier im Bestand relativ eng und wird durch die historische Natursteinmauer mit der anschließenden Böschung geprägt. Die Mauer bleibt in der Planung erhalten. Die geplante Bebauung rückt näher an die Löher Straße heran, hält aber einen Abstand zur Straße von sechs bis sieben Metern. Es bleibt eine begrünte Böschung oberhalb der historischen Mauer, die steiler wird als im Bestand. Am Rand wird eine Treppe erreicht, die die neuen Gebäude fußläufig verbindet und bis zur Hospitalstraße führt.

Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des massiven Bauwerks der Wallfahrtskirche von der Löher Straße aus, die hier ihre Rückseite hat, entsteht durch die geplante Bebauung nicht. Sichtachsen, die das Stadtbild prägen sind nicht betroffen. Auch die Fernwirkung der Wallfahrtskirche von höher gelegenen Straßen wird eher verbessert, da die neue Bebauung insgesamt niedriger ist als das Krankenhaus und durch den grünen Innenbereich auch neue Sichtbeziehungen entstehen. Die Sichtbeziehungen von der Tönisheider Straße und von der Hospitalstraße werden sich nicht negativ verändern. Städtebaulich bedeutende Blickbeziehungen sind durch die Planung nicht betroffen.

Südlich der Tönisheider Straße befinden sich Richtung Wilhelmstraße mit der denkmalgeschützten Feuerwache Im Koven und dem David-Peters-Haus (ehemalige Schule)

das Ortsbild prägende Gebäude. Deren Hauptansicht und Wirkung besteht allerdings zur Wilhelmstraße. Zur Tönisheider Straße stehen die Gebäude mit Abstand. Die geplanten zwei Gebäude an der Tönisheider Straße sind in ihrer Kubatur kleiner als das bestehende Krankenhaus und haben eine geringere Solitärwirkung. Sie rücken näher an die Tönisheider Straße heran, halten aber ca. 5 m Abstand. Im Höhenverlauf werden sie Richtung Altstadt entsprechend dem Geländeverlauf gestaffelt, so dass der zukünftig eine straßenbegleitender Charakter gestärkt wird, was die Linearität der Tönisheider Straße als historische Hauptstraße sogar verstärkt.



Abb. 16: Vogelperspektive der geplanten Bebauung Richtung Westen (blumberg + schürg)

Objekt/Kulturgut:	Ortsbild und Kulturlandschaft
Bedeutung:	Sehr hoch
Substantielle Betroffenheit:	Keine, die historische Bausubstanz und Straßen- und Wegebeziehungen bleiben erhalten.
Sensorielle Betroffenheit:	Keine, die Zugänglichkeit und die Sichtbarkeit des Ortsbildes und der Kulturlandschaft werden nicht beeinträchtigt.
Funktionelle Betroffenheit:	Keine, die Nutzung der historischen Substanz und der Kulturlandschaft werden nicht beeinträchtigt.
Bewertung der Auswirkungen:	Die Planung ist mit keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbunden und daher unbedenklich.

Wallfahrtskirche mit Pilgerhaus und Kloster

Das historische Franziskanerkloster sowie die Wallfahrtskirche von Gottfried Böhm mit dem Ensemble aus Pilgerhaus, Kindergarten und Vorplatz sind durch die Planung nicht betroffen. An der Löher Straße grenzt der Geltungsbereich zwar an den Wallfahrtsdom an, die Wirkung bleibt aber auf einen kleinen Abschnitt der Löher Straße beschränkt. Hier bleibt, wie oben beschrieben, die historische Mauer erhalten und zur Neubebauung bleibt ein Grünstreifen. Die mögliche Neubebauung beeinträchtigt weder die Wirkung der Wallfahrtskirche und des Ensembles in direkter Umgebung noch in der Fernwirkung.

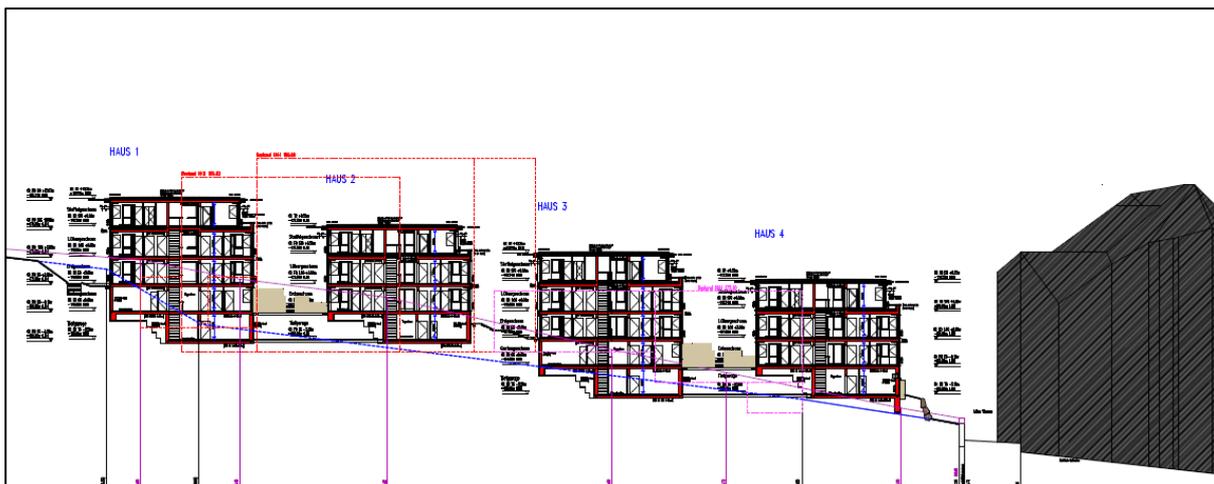


Abb. 17: Schnitt von der Hospitalstraße (links) zur Löher Straße (rechts)

Objekt/Kulturgut:	Wallfahrtskirche mit Pilgerhaus und Kloster
Bedeutung:	Sehr hoch
Substantielle Betroffenheit:	Keine, die historische Bausubstanz des Ensembles ist nicht betroffen.
Sensorielle Betroffenheit:	Keine, die Zugänglichkeit und die Sichtbeziehungen zur Wallfahrtskirche und zu dem Ensemble werden nicht beeinträchtigt.
Funktionelle Betroffenheit:	Keine, die Nutzung des Kulturguts wird nicht beeinträchtigt.
Bewertung der Auswirkungen:	Die Planung ist mit keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbunden und daher unbedenklich.

Die ev. Kirche mit dem Rundling

Der historische Ortskern von Neviges mit der ev. Kirche und dem Kirchplatz mit der Rundbebauung, die fast vollständig auch als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz stehen, befindet sich in direkter Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Gebäude an der Ecke Löher Straße und Tönisheider Straße werden im Bestand festgesetzt. An der Löher Straße 1 befindet sich im Bebauungsplan ein Baufenster zur Ergänzung des Bestands. Dieses Baufenster wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und stellt somit keine Veränderung dar. Die geänderten Baufenster im Bereich des ehemaligen Krankenhauses haben aufgrund ihrer Lage und Größe und des dichten Bestands im Zentrum, keine Auswirkungen auf die historische Bebauung um den Kirchplatz.

Objekt/Kulturgut:	Die ev. Kirche mit dem Rundling
Bedeutung:	Sehr hoch
Substantielle Betroffenheit:	Keine, die historische Bausubstanz des Ensembles ist nicht betroffen.
Sensorielle Betroffenheit:	Keine, die Zugänglichkeit und die Sichtbeziehungen zum Kirchplatz und dem umgebenden Ensemble werden nicht beeinträchtigt.
Funktionelle Betroffenheit:	Keine, die Nutzung des Kulturguts wird nicht beeinträchtigt.

Bewertung der Auswirkungen:	Die Planung ist mit keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbunden und daher unbedenklich.
------------------------------------	---

Feuerwache, Im Koven 3

Die denkmalgeschützte ehemalige Feuerwache liegt an der Straße Im Koven zwischen Tönisheider Straße und Wilhelmstraße. Die funktionelle Ausrichtung ist zur Straße Im Koven mit den Toren der ehemaligen Wagenhalle. Städtebaulich präsentiert sich die Feuerwache stärker Richtung Wilhelmstraße wo der Übungsturm die Ansicht prägt. Zur Tönisheider Straße ist die Ansicht weniger präsent, bedingt durch die Architektur, die Topografie und die Gasreglerstation an der Tönisheider Straße. Daher wirkt sich die Planung weder substantiell noch sensorisch oder funktional auf das Baudenkmal aus.

Objekt/Kulturgut:	Feuerwache, Im Koven 3
Bedeutung:	Sehr hoch
Substantielle Betroffenheit:	Keine, die historische Bausubstanz des Denkmals ist nicht betroffen.
Sensorielle Betroffenheit:	Keine, die Zugänglichkeit und die Sichtbeziehungen zum Baudenkmal werden nicht beeinträchtigt.
Funktionelle Betroffenheit:	Keine, die Nutzung des Baudenkmals wird nicht beeinträchtigt.
Bewertung der Auswirkungen:	Die Planung ist mit keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbunden und daher unbedenklich.

Tönisheider Straße 18

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mit dem Gebäude Tönisheider Straße 18 ein Wohnhaus mit alter Bausubstanz. Das Gebäude ist in der Urkarte von 1814/15 bereits verzeichnet, wird in der Bauakte erstmals 1930 zur Beantragung einer Hausentwässerung erwähnt. In einer Beschreibung wird der Ursprungsbau auf 1727 datiert. Aus den alten Zeichnungen geht hervor, dass es sich um eine ehemalige Bäckerei handelt. Das Haus wurde in der Folgezeit mehrfach verändert. Ein Anbau (ehem. Laden) zur Tönisheider Straße wurde 1942 abgerissen und Veränderungen im Grundriss umgesetzt. 1961 erfolgten Veränderungen im Dachgeschoss. Die Nutzung als Bäckerei war bereits aufgegeben. Auf der Westseite wurde 1975 eine Garage angebaut und nach Norden wurde das Haus fast auf die doppelte Länge vergrößert. Auch Fenster wurden verändert und ergänzt. 1982 erfolgte ein weiterer erheblicher Umbau. Die Garage wurde mit einem Wohnraum aufgestockt und auch das Dach wurde erweitert. In dem Zuge wurde auch der Eingang umgelegt. Durch den Aufbau auf die Garage, die an der Grundstücksgrenze steht, wurde eine Abstandsflächenbaulast auf dem damals noch städtischen Grundstück notwendig, die noch Bestand hat. Insgesamt ist von dem ursprünglichen Gebäude substantiell, sensorisch und funktionell bereits wenig erhalten.

Der Bebauungsplan lässt an der Tönisheider Straße eine Bebauung zu, die näher an das Gebäude heranrückt als der Bestand des Krankenhauses und sich in der Höhe an der gründerzeitlichen Bebauung Tönisheider Straße 13 und 17 orientiert. Das Gebäude Tönisheider Straße 18 bildet in der direkten Umgebung eine Ausnahme und ist daher nicht maßstabgebend. Im Bebauungsplan werden die Gebäudehöhen im 1 WA durch Baugrenzen und maximal zulässige Gebäudehöhen genau festgesetzt. Dabei wird eine Höhenstaffelung vorgesehen, um die geplanten Gebäude Richtung Osten zu staffeln. Von der Tönisheider Straße rücken die Gebäude um 5 m ab, so dass die Sichtbeziehung

zum Gebäude Tönisheider Straße 18 nicht eingeschränkt wird und eine „bedrückende“ Wirkung unterbleibt.



Abb. 18: Visualisierung der geplanten Bebauung an der Tönisheider Straße, Blickrichtung Osten mit den Gebäuden Tönisheider Straße 18 und 13 (Blumberg + Schürg)

Die Abstandflächen nach BauO NRW werden eingehalten. Die Umgebung des Gebäudes wird zwar deutlich verändert, im Gegensatz zum Bestand und der bereits zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten, bleibt die Maßstäblichkeit der Bebauung erhalten und die Veränderungen schmälern die räumliche Wirkung des Gebäudes und der weiteren Umgebung nicht.

Objekt/Kulturgut:	Tönisheider Straße 18
Bedeutung:	bedeutend
Substantielle Betroffenheit:	Keine, die Bausubstanz des Gebäudes ist nicht betroffen.
Sensorielle Betroffenheit:	Keine, die Zugänglichkeit und die Sichtbeziehungen zum Gebäude werden nicht beeinträchtigt.
Funktionelle Betroffenheit:	Keine, die Nutzung des Gebäudes wird nicht beeinträchtigt.
Bewertung der Auswirkungen:	Die Planung ist mit keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbunden und daher unbedenklich.

15.6. Zusammenfassende Bewertung

Die geplante Neuordnung der Flächen des ehemaligen Krankenhauses führen zu einer Veränderung des städtebaulichen Gefüges. Die geplante Bebauung fügt sich mit der offenen Struktur und den, an die Umgebung angepassten, Höhen in das Stadtgefüge ein und schafft neue Qualitäten. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden im Bebauungsplan berücksichtigt, Bodenfunde sind, in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, zu erhalten bzw. zu dokumentieren.

Auf den Denkmalbereich und die historische Bausubstanz in der Umgebung gehen von der Planung substantiell, sensorisch und funktional keine nachteiligen Auswirkungen aus.

Die Planungen sind daher mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege vereinbar.

16. Spielflächen

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. Im Bebauungsplan ist im 1 WA ein Standort für einen Gemeinschaftsspielplatz als Nebenanlage gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 22 für das Wohngebiet 1 WA festgesetzt. Für die bestehenden Gebäude im 2 WA stehen ausreichend private Gartenflächen für den Bedarf zur Verfügung.

In weniger als 100 m Entfernung befindet sich der öffentliche Spielplatz am Stadtpark. Weitere Spielbereiche befinden sich an der Grundschule an der Emil-Schniewind-Straße in ca. 500 m Entfernung und am Rommelssiepen.

17. Bodenordnung

An der Tönisheider Straße befindet sich der Bürgersteig auf der nördlichen Straßenseite teilweise auf dem privaten Gelände des Krankenhauses. In Abstimmung mit den Technischen Betrieben Velbert AöR (TBV) werden die Flurstücksgrenzen dort entsprechend angepasst, um den Gehweg als öffentliche Verkehrsfläche zu sichern. Im Bebauungsplan wird die Straßenbegrenzungslinie entsprechend dargestellt. Der Grundstücksausgleich wird privatrechtlich geregelt. Weitere 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

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

III. BETEILIGUNGSVERFAHREN

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Beschlussfassung über die Aufstellung der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 412.02 – Hospitalstraße – erfolgte am 10.02.2015 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.02.2015.

2. Beteiligung der Behörden

2.1. Frühzeitige Beteiligung

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben am 21.08.2019 (Briefbehörden) und Online am 26.08.2019 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 25.09.2019 Stellung zu nehmen.

2.2. Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben am 04.05.2020 (Briefbehörden) und Online am 09.05.2020 unterrichtet und sind aufgefordert worden gem. § 4 (2) BauGB im Zeitraum 11.05.2020 bis zum 10.06.2020 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Amprion	27.08.2019	
(2)		11.05.2020	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW	29.08.2019	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-	27.08.2019	
(2)		20.05.2020	
(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		25.09.2019
(2)		09.06.2020	
(1)	Bezirksregierung Köln Abt. 7		
(2)	GEObasis.NRW: Produkte und Dienste		
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	12.09.2019	
(2)		26.05.2020	
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr - Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	28.08.2019	
(2)		14.05.2020	
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			
(1)	Deutsche Bahn AG DB Immobilien – Köln		

(2)		11.05.2020		
(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)	(Fristverlängerung)		23.06.2020	
(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.)			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	30.08.2019		
(2)		22.05.2020		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	IT NRW			
(2)		11.05.2020		
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		25.09.2019	
(2)			09.06.2020	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - HS Mönchengladbach -	26.08.2019		
(2)		11.05.2020		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -	03.09.2019		
(2)		09.06.2020		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -			
(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	17.09.2019		
(2)		09.06.2020		

(1)	Landschaftsverband Rheinland		25.09.2019	
(2)	Dez. Kultur-und Landwirtsch. Kulturpflege			
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)		30.06.2020		
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rhein- land –			
(2)			02.06.2020, 16.07.2020, 21.10.2020, 19.11.2020	
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -		17.10.2019	
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH	27.08.2019		
(2)		18.05.2020		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG / Lhoist	04.09.2019		
(2)		18.05.2020		
(1)	Ruhrverband - Essen- Regionalbereich West -	04.09.2019		
(2)		27.05.2020		
(1)	RWW	03.09.2019		
(2)				
(1)	Spar und Bauverein eG Velbert			
(2)				
(1)	Stadt Essen			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen			
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus			
(2)		26.05.2020		
(1)	Stadt Wuppertal	27.08.2019		
(2)		11.05.2020		
(1)	Stadt Wülfrath	13.09.2019		
(2)		12.05.2020		
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH			
(2)		11.06.2020		
(1)	Thyssengas GmbH		26.08.2019	
(2)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH /Vodafone	24.09.2019		
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Westnetz GmbH, Netzdokumentation	04.10.2019		
(2)		25.05.2020		
(1)	Westnetz GmbH Regionalzentrum Recklinghau- sen			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	16.09.2019		
(2)		20.05.2020		

2.3. Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Nr.: 1	Stellungnahme zur		mit Datum vom
Thyssengas GmbH	X	Frühzeitigen Beteiligung	26.08.2019
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Thyssengas verweist auf eine Gasfernleitung, die in der Tönisheider Straße verläuft. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 8,0 m (4,0 m beidseits der Leitungssachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind. Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich (...). Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und den Betrieb unsere Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Thyssengas weist darauf hin, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne anzuzeigen sind.

Prüfung:

Die genannte Gasfernleitung liegt, einschließlich des Schutzstreifens, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Um sicherzustellen, dass bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie bei Erschließungsarbeiten an der Tönisheider Straße der Leitungsbetreiber beteiligt wird, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen.

Ergebnis:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.: 2	Stellungnahme zur		mit Datum vom
Bezirksregierung Düsseldorf Hier Dez. 54 - Gewässerschutz	X	Frühzeitigen Beteiligung	25.09.2019
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

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

Das im Plangebiet BPL Nr. 412.02 Hospitalstraße/Tönisheider Straße befindliche, seit 2014 aufgegebene Krankenhaus soll abgerissen und durch neue innerstädtische Wohnbebauung ersetzt werden.

Dabei soll die Entwässerung weiterhin über die bestehende Mischkanalisation in Velbert-Nevigés erfolgen. Das Abwasser wird über die Mischwasserentlastungsanlagen RÜB Bernsauer Straße, Sk Vogteier Straße, RÜB Heeger Brücke und SK Ziegeleiweg zur Kläranlage Essen-Kupferdreh geleitet. Die Gewässerverträglichkeit der Einleitungen aus den Mischwasserentlastungsanlagen ist bisher t.w. noch nicht nachgewiesen. Der bisher durchgeführte vereinfachte Nachweis nach dem BWK M3-Merkblatt lässt vielmehr vermuten, dass weitere Rückhaltmaßnahmen erforderlich sind. Für die Einleitung aus dem RÜB Heeger

Brücke besteht eine Ordnungsverfügung der Bezirksregierung, nach der eine Belastung des Gewässers durch die Einleitung über das derzeit unerlässliche Maß nicht zulässig ist. Bedenken hinsichtlich der Abwasserbeseitigung zu dem Bebauungsplan können daher nur zurückgestellt werden, wenn die zukünftige Abwasserbelastung aus dem Plangebiet über die o.g. Einleitung bis zur Sanierung der Einleitungen die bisherige nicht übersteigt.

Prüfung:

Die Flächen sind im Bestand durch das Krankenhaus, Parkplätze und Zufahrten bereits stark versiegelt (ca. 40%). Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Dachflächen der Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Darüber hinaus ist eine Umsetzung mit Retentionsdächern geplant, die Regenwasser speichern und gedrosselt abgeben können. Damit kann sichergestellt werden, dass die Forderungen erfüllt werden. Der Nachweis dazu erfolgt im Zuge der Baugenehmigungen.

Ergebnis:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Nr.: 3	Stellungnahme zur		mit Datum vom
Kreis Mettmann	X	Frühzeitigen Beteiligung	25.09.2019
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Untere Wasserbehörde: keine Bedenken.

Untere Immissionsschutzbehörde: keine Bedenken.

Untere Bodenschutzbehörde: keine Bedenken

Kreisgesundheitsamt: keine Bedenken.

Untere Naturschutzbehörde:

Artenschutz:

Laut der vorliegenden ASP I (keine ASP II) werden mit den geplanten Abbruch- und Rodungsarbeiten unter Beachtung von zeitlichen Beschränkungen bei der Fällung und beim Abriss keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Mit dem Gutachten ist noch nicht ausreichend fachlich verifiziert worden, ob durch die Planung negative Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten sind oder nicht. Die Untersuchungstiefe und die gewählte Methode stellt nicht sicher, dass eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten (hier Fledermäuse) ausgeschlossen werden kann.

Aus der Erkenntnis, dass potentielle Sommer- und Zwischenquartiere vorhanden sind, sollten geeignete Maßnahmen als Ersatz abgeleitet werden.

Außerdem ist vor dem Abriss der Gebäude durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden kann. Dies wird von der UNB für erforderlich gehalten. Ein Bericht über die Tätigkeiten der ökologischen Baubegleitung ist der UNB vorzulegen.

<p>Sofern im weiteren Verfahren von dritter Seite ernst zu nehmende Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten, abgegeben werden, ist diesen Hinweisen erneut nachzugehen.</p> <p>Planungsrecht:</p> <p>Der Kreis Mettmann weist darauf hin, dass der Bebauungsplan zur Anpassung an die Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB der Bezirksregierung Düsseldorf als Verfahren nach § 34 LPlG vorzulegen ist.</p>
<p>Prüfung:</p> <p>Das Gutachten wurde überarbeitet (siehe Kap. 12). Auf die Schutzzeiten bei Rodungen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Als angemessener Ausgleich für den Verlust potentieller Fledermausquartiere sind in jedes der 6 Mehrfamilienhäuser 2 Fledermausfassadenkästen einzubauen. Der Abriss der Bestandgebäude und Rodungsmaßnahmen können unabhängig vom Bebauungsplan durchgeführt werden, der Eigentümer wurde auf die Notwendigkeit einer ökologischen Baubegleitung und die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hingewiesen.</p> <p>Der Bezirksregierung wird der Bebauungsplanentwurf nach § 34 LPlG vorgelegt.</p>
<p>Ergebnis:</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.: 4	Stellungnahme zur		mit Datum vom
LVR-Dezernat Kultur und landschaftliche Kulturpflege	X	Frühzeitigen Beteiligung	25.09.2019
		öffentlichen Auslegung	

<p>Stellungnahme:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im zu erstellenden Umweltbericht bei der Prüfung des Schutzguts „Kulturelles Erbe und Sachgüter“ die Auswirkungen des Vorhabens sowohl auf die Kulturlandschaftsbereiche der Ebene des Regionalplans Düsseldorf (KLB-RPD) und der Kulturlandschaftsbereiche der Ebene des Landesentwicklungsplanes NRW (KLB-LEP) geprüft werden müssen.</p> <p>Der Planungsbereich liegt im erhaltenswerten Kulturlandschaftsbereich (KLB) 166 ‚Deilbachtal / Langenberg / Neviges / Windrath (Velbert)‘. Teil dieses KLB’s ist Neviges mit historischen Ortskern mit mittelalterlicher Kirche, Kirchhofbebauung mit Fachwerkhäusern ab 17. Jhdt., alte Wallfahrtskirche des 17. Jhdt., Franziskanerkloster mit neuer Wallfahrtskirche von 1964 (Architekt G. Böhm) sowie Prozessionswege auf angrenzenden Hügeln. Die genannten Objekte sind (größtenteils) eingetragene Baudenkmäler und in einem rechtskräftigen Denkmalbereich zusammengefasst, wobei der Planungsbereich in diesen Denkmalbereich eingreift.</p>
<p>Prüfung:</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich. Die Auswirkungen der Planung auf die Kulturlandschaftsbereiche wurden im Kap. 15 anhand der Handreichung „Kulturgüter in der Planung“ untersucht.</p>

Ergebnis:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Nr.: 5	Stellungnahme zur		mit Datum vom
LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland	X	Frühzeitigen Beteiligung	17.10.2019
		öffentlichen Auslegung	

Stellungnahme:

Das Planungsgebiet liegt zum Teil in dem durch die Denkmalbereichssatzung nach §5 DSchG NRW vom 30.12.2008 ausgewiesenen Denkmalbereich Velbert-Neviges. Vom sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung erfasst ist sicher auch das Gebäude Tönisheider Straße 18, das im Kern auf das Jahr 1727 datiert ist.

Ferner befinden sich diverse nach §3 DSchG NRW in die Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler im Umfeld des Planungsgebiets, deren Wirkungsräume im Sinne ihrer engeren Umgebung gemäß §9 Abs. 1 b) DSchG NRW von der Planung berührt sein könnten. Als besonders raumwirksame Denkmäler treten bezogen auf die vorliegende Planung die evangelische Kirche, Kirchplatz 1, der Wallfahrtsdom, Elberfelder Str. 12 sowie die ehemalige Feuerwache, Im Koven 3, in Erscheinung.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind daher die substanziellen, funktionalen und sensorischen Auswirkungen der Planung auf den Denkmalbereich, seinen sachlichen Schutzgegenstand und auf seine erhaltenswerte Bausubstanz sowie auf die Baudenkmäler in ihren jeweiligen Wirkungsräumen zu untersuchen. Als methodischer Leitfaden kann hierzu die Handreichung „Kulturgüter in der Planung, 2. Auflage, Köln 2014 der UVP-Gesellschaft e. V. dienen.

Bezogen auf die Auswirkungen der Planung auf das Erscheinungsbild und die sinnvolle Nutzung des Gebäudes Tönisheider Straße 18, dass dem sachlichen Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung zuzuordnen ist, wird angeregt, die Frage des Maßstabes der angrenzenden Neubebauung zu überprüfen.

Prüfung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich. Die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Kulturgüter wurden im Kap. 15 anhand der Handreichung "Kulturgüter in der Planung" untersucht.

Ergebnis:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4. Abwägung der Stellungnahmen zum Bauabwägungsplanentwurf

Nr.: 1	Stellungnahme zur		mit Datum vom
Kreis Mettmann		Frühzeitigen Beteiligung	
	X	öffentlichen Auslegung	09.06.2020

Stellungnahme:

Untere Wasserbehörde

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.

Untere Immissionsschutzbehörde

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planungen.

Untere Bodenschutzbehörde:

- Allgemeiner Bodenschutz
Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen 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-Planes ist vorgesehen auf dem ehemaligen Gelände des Krankenhauses ein neues Wohngebiet zu schaffen, welches als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und über sechs freistehende Baukörper verfügt. Zu dieser Planung bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Anregungen. Es wird aber auf folgendes hingewiesen:

Im Hinblick auf die Errichtung von vier Tiefgaragen und den zwei zugehörigen Erschließungsstraßen für die Tiefgaragenzufahrten wurde mit Datum vom 14.01.2020 durch das Ingenieurbüro Hansen Ingenieure eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hatte zum Inhalt, die schalltechnischen Auswirkungen auf die bestehende, das neue 1WA-Gebiet umgebende Bebauung zu ermitteln. Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm sowie der 16. BImSchV nicht zu erwarten sind. Als Grundvoraussetzung bei den Berechnungen wurde dabei vom Gutachter angenommen, dass die Tiefgaragen und deren Zu- und Abfahrten nach dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik errichtet werden (z.B. verschraubter Einbau evtl. erforderlicher Entwässerungsrinnen, Einsetzen eines Garagentores am oberen Ende der Rampe, schallabsorbierende Gestaltung der Rampenseitenwände). Außerdem traf der Gutachter die Annahme, dass ein Öffnen der Tiefgaragentore nicht notwendig ist, wodurch kurzzeitige Pegelspitzen durch Türenschnellen vermieden werden.

Ein Nachweis darüber, dass die vom Gutachter zugrunde gelegten Vorgaben in der baulichen Umsetzung berücksichtigt werden, sollte daher im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Schallimmissionen durch die Tiefgaragenzu- und abfahrten nicht nur auf die das neue Baugebiet umgebenden Wohngebäude einwirken können, sondern ebenso auf die im 1WA-Gebiet geplante Wohnbebauung. Auch hier sollte durch die entsprechende Ausgestaltung der Tiefgaragen sichergestellt werden, dass negative Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

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, 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 (NATURA2000) genannten Schutzgüter nicht vorliegen, ist ein 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:

Laut der vorliegenden ASP I werden mit den geplanten Abbruch- und Rodungsarbeiten unter Beachtung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Vorgesehene Vermeidungsmaßnahmen sind:

„Die erforderlichen Gehölzfällungen müssen in der gesetzlich zulässigen Zeit (§ 39 BNatSchG) zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Damit sind Verstöße gegen das Tötungsverbot und das Störungsverbot für Vögel wie den Bluthänfling, den Girlitz und Fledermäuse auszuschließen. Mögliche Fortpflanzungsstätten für den Girlitz und den Bluthänfling sollten, soweit sie nicht erhalten werden können, durch Neupflanzungen im Plangebiet wieder hergestellt werden (Der Girlitz brütet bevorzugt in Nadelbäumen, der Bluthänfling nutzt Hecken, Gebüsche oder Koniferen zur Brut).

Die Gebäude, insbesondere der Anbau weisen Potentiale als Sommer- und Zwischenquartier für die Zwergfledermaus als häufige Gebäude bewohnende Art auf. Daher sind die Abrissarbeiten in der Winterruhephase der Fledermäuse ab Mitte Oktober durchzuführen.

Das nicht beheizte Krankenhaus weist keine als Winterquartier geeigneten frostfreien Bereiche auf. Vor dem Abriss des Gebäudes ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dass eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten auszuschließen ist. Ein Bericht über die Tätigkeiten der ökologischen Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Wochenstuben sind in den potentiellen Quartieren nicht zu erwarten, es ist aber möglich, dass einige wenige Tiere die Fassade des Anbaus oder die Attiken als Sommer- und Zwischenquartier nutzen. Als angemessener Ausgleich für den Verlust potentieller Fledermausquartiere sind in jedes der 6 Mehrfamilienhäuser 2 Fledermausfassadenkästen einzubauen (Anbieter z. B: Hasselfeld Nisthilfen, Schwegler Shop, Naturschutzbedarf Strobel). Diese können wartungsfreiausgeführt werden. Sollten im Zuge der Abrissarbeiten doch Fledermäuse aufgefunden werden, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann zu informieren.“

Diese Einschätzung ist aus Sicht der UNB plausibel.

Planungsrecht:

Der betroffene Bereich der o. g. Bauleitplanung ist im Regionalplan (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Velbert wird der Bereich als Wohnbaufläche mit dem Symbol Krankenhaus dargestellt.

Da der Bedarf für ein Krankenhaus nicht mehr besteht, ist das Ziel der Planung Wohnen zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB der Bezirksregierung Düsseldorf als Verfahren nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) auf dem Dienstweg vorzulegen (siehe auch Verfügung der BR Düsseldorf vom 20.9.2007). Die Weiterleitung an die Bezirksregierung Düsseldorf ist am 29.04.2020 auf dem Dienstweg erfolgt.

Prüfung:

Zum Kreisgesundheitsamt:

Die Hinweise des Kreisgesundheitsamtes werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Mit den Bauanträgen ist der Nachweis für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen zur Lärminderung, die im Gutachten als Voraussetzungen angenommen wurden, zu erbringen.

Hinweis zur Unteren Naturschutzbehörde:

Der Abriss der Bestandsgebäude ist inzwischen erfolgt. Eine ökologische Baubeteiligung wurde in Abstimmung mit der UNB durchgeführt.

Hinweis zum Planungsrecht:

Die Abstimmung mit der Bezirksregierung ist erfolgt. Mit Schreiben vom 20.05.2020 hat die Bezirksregierung bestätigt, dass gegen den Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Ergebnis:

Der Hinweis des Kreisgesundheitsamtes wird zur Kenntnis genommen.

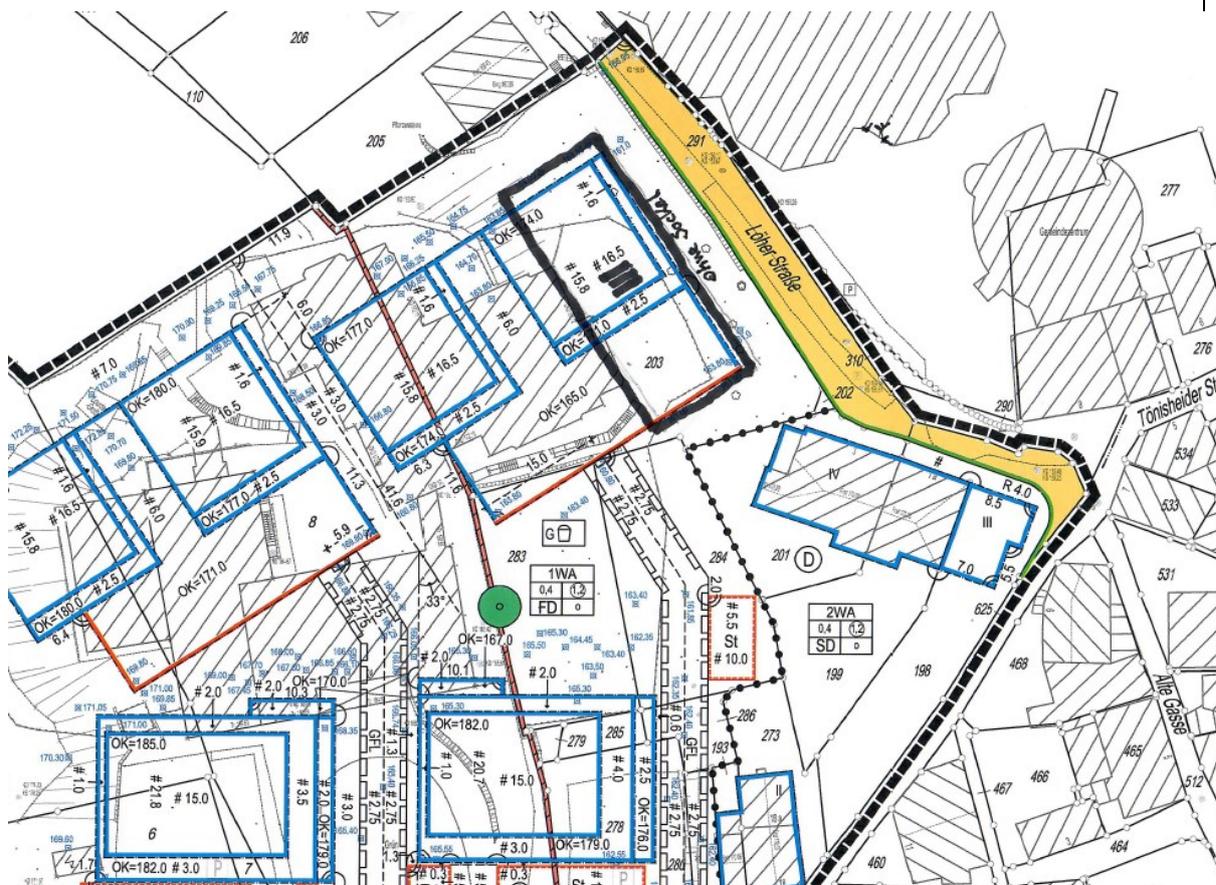
Nr.: 2	Stellungnahme zur		mit Datum vom
Erzbischöfliches Generalvikariat Köln		Frühzeitigen Beteiligung	
	X	öffentlichen Auslegung	23.06.2020

Stellungnahme:

Den Plänen ist zu entnehmen, dass die Bebauung im Bereich dieser Anliegerstraße gegenüber dem Mariendom um rund 12 m näher an die Kirche heranrücken wird, als der bisherige Krankenhausanbau. Die Oberkante des geplanten Staffelgeschosses liegt zudem rund 2 m höher als das Flachdach dieses früheren Anbaus. Durch das Heranrücken an die Löher Straße und die neue Dachhöhe, die den First des Gebäudes Löher Straße 11 um fast sechs Meter überragen wird, wird die neue Baumasse neben der Wand unseres Mariendoms sehr prominent in Erscheinung treten. Bislang war der weiter entfernt gelegene Krankenhausanbau außerdem hinter den großformatigen Bäumen verborgen. Als nachteilig wird auch die Positionierung der neuen Gebäude empfunden, die keine Straßenrandbebauung an der Löher Straße ausbilden und auch nicht von dieser aus erschlossen werden, sondern ihr die

Seitenfront mit Nebenräumen und Kellergeschoss zuwenden. Der Verzicht auf eine Erschließung von Süden und rückwärtig über die Tönisheider Straße führt dazu, dass die „Tiefgarage“ mit ihrer Oberkante nahezu 10 m über der Löher Straße liegt. Dadurch ist eine schluchtartige Wirkung zwischen dem geplanten Gebäude auf der Böschung und dem Mariendom zu erwarten.

Ohne auf die entsprechende Ausnutzung des Grundstücks zu verzichten, könnte mit einem parallel zur Löher Straße angeordneten und weniger hoch zu diesem liegenden Gebäude m. E. eine viel bessere stadträumliche und damit den Bestand um die Kirche fortentwickelnde Bebauung ermöglicht werden. In der kleinteiligen Bebauung der Löher Straße behielte die Kirche ihre dominante Wirkung, die nicht von zu hohen Profangebäuden drumherum verwässert würde.



Prüfung:

Die besondere Bedeutung des Mariendoms sowohl als Einzelobjekt als auch für das Stadtbild von Neviges ist unbestritten. Daher sind der Mariendom zusammen mit dem historischen Franziskanerkloster und dem Ensemble aus Pilgerhaus, Vorplatz und Kindergarten als Baudenkmale eingetragen und befinden sich auch im Bereich der Denkmalbereichssatzung für Neviges. Die sorgfältige Abwägung der Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes sind daher ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans.

Auch der Landschaftsverband Rheinland (LVR) hat mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland und dem LVR-Dezernat Kultur und Landschaftliche Kulturpflege in ihren Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen auf den Denkmalbereich und die historische Kulturlandschaft untersucht und abgewogen werden. Die Untersuchung erfolgte auf Grundlage der Handreichung „Kulturgüter in der Planung“ und ist in Kapitel 15 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.



Die geplante Neuordnung der Flächen des ehemaligen Krankenhauses führen zu einer Veränderung des städtebaulichen Gefüges. Die geplante Bebauung fügt sich mit der offenen Struktur und den, an die Umgebung angepassten, Höhen in das Stadtgefüge ein und schafft neue Qualitäten. Mit dem Vorschlag für die sechs Wohngebäude wird behutsam auf die heterogene Bebauungssituation vor Ort reagiert und es wurde eine gute Lösung gefunden, die schwierigen topographischen Verhältnisse auf dem Grundstück zu organisieren.

Zur geplanten Bebauung an der Löher Straße muss die Veränderung zur bisherigen städtebaulichen Situation bewertet werden. Die wichtigste Sichtbeziehung auf den Dom ergibt sich von Norden mit der Ansicht vom Pilgerweg. Hier öffnet sich die Situation von der Klosterstraße auf den Vorplatz, der vom Pilgerhaus im Osten und von der Stützwand zur Löher Straße eingerahmt wird. Diese Sichtachsen von Norden sind durch die mögliche Neubebauung nicht betroffen. Die Sichtbeziehung von Süden, von der Löher Straße aus, ist für die Wirkung des Mariendoms und des Ensembles dagegen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Zum mittelalterlichen Ortszentrum und zur Löher Straße rückt der Dom eng heran.

An der Löher Straße rückt die geplante Bebauung zwar näher an den Dom heran als die ehemalige Bebauung, bleibt aber mit der Trauflinie deutlich unterhalb der Traufe des Mariendoms und der ehemaligen Krankenhausbebauung.

An der Löher Straße 1 und 3 bestimmen gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser das Stadtbild. Die Traufhöhe dieser Gebäude liegt ca. 14 m über Straßenniveau, die Firsthöhe ca. 18 m über der Straße. Die Neubebauung an der Löher Straße ist mit der Traufhöhe (Attika) ebenfalls ca. 14 m über der Löher Straße und damit vergleichbar. Gleichzeitig ist das Gebäude ca. 5 m von der Straße zurückgesetzt.

Ebenso ist zu bedenken, dass der noch rechtskräftige Bebauungsplan 412.01 einen wesentlich geringeren Abstand des maximalen Baufensters zum Mariendom aufweist, als es in der Neufassung (412.02) beabsichtigt ist.

Die Erschließung der Stellplätze sollte bewusst von der Tönisheider Straße erfolgen, da eine Tiefgaragenzufahrt von der Löher Straße wegen des Verkehrsaufkommens problematisch erscheint. Auch das vorgeschlagene Gebäude „ohne Sockel“ würde mit dem Erdgeschoss deutlich über dem Straßenniveau der Löher Straße liegen. Das vorgeschlagene Gebäude mit drei Geschossen entlang der Löher Straße würde mit einer Traufhöhe von etwa 168 m ü. NHN nur geringfügig niedriger als das geplante Gebäude. Durch die längere Front an der Löher Straße wäre die „bedrängende“ Wirkung eher stärker. Gerade die Öffnung der geplanten Bebauung zur Löher Straße schafft neue Sichtbeziehung und stellt die Belichtung der neuen Bebauung und des Altarfensters auf der Süd-West-Seite des Doms sicher.

Auch in der Fernwirkung des Mariendoms auf das Stadtbild sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung erkennbar. Anstelle des massiven, einzelnen Krankenhausbaus erfolgt nun eine Bebauung durch sechs Einzelhäuser, von denen keines die Höhe des alten Krankenhauses erreicht. Durch die Öffnung der geplanten Bebauung im Inneren ergeben sich auch neue Sichtbeziehungen.

Die mögliche Neubebauung beeinträchtigt daher die Wirkung der Wallfahrtskirche und des Ensembles weder in direkter Umgebung noch in der Fernwirkung.

Auf den Denkmalbereich und die historische Bausubstanz in der Umgebung gehen im Ergebnis von der Planung substantiell, sensorisch und funktional keine nachteiligen Auswirkungen aus.

Die geäußerten Bedenken sind im Ergebnis unbegründet.

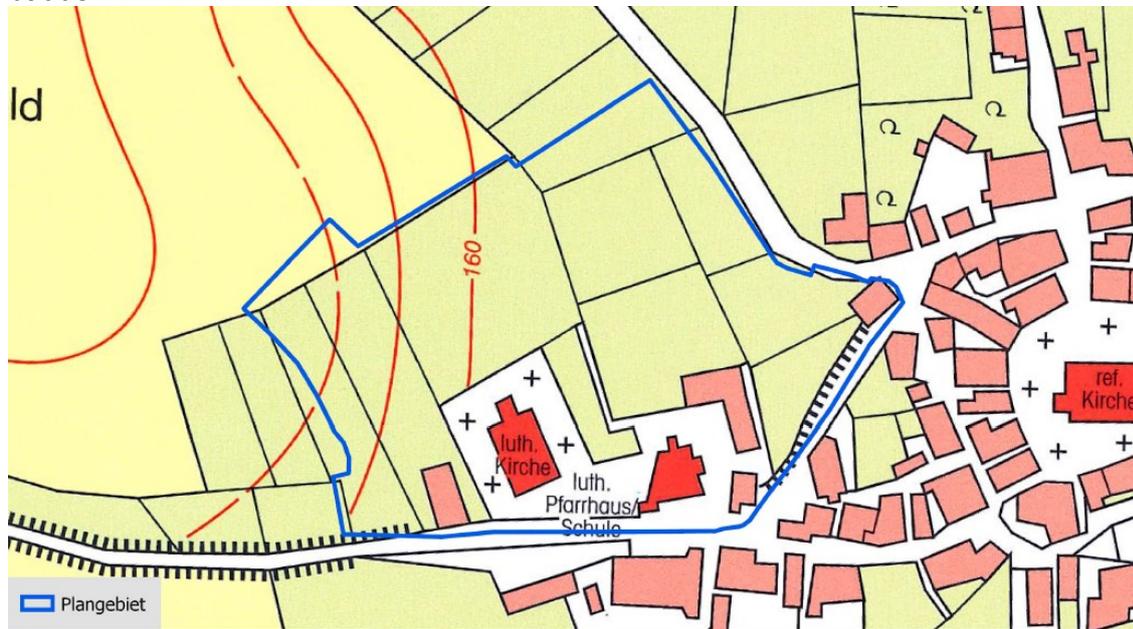
Ergebnis:

Der Stellungnahme des Erzbischöflichen Generalvikariats wird nicht gefolgt.

Nr.: 3	Stellungnahme zur	mit Datum vom
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	Frühzeitigen Beteiligung	
	X öffentlichen Auslegung	02.06.2020 16.07.2020 21.10.2020 19.11.2020

Stellungnahme vom 02.06.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,
für Ihre Information im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) danke ich Ihnen. Leider ist eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht erfolgt, dies bitte ich Sie zu entschuldigen.
Gegen die Planung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zunächst Bedenken. Es ist vorgesehen, das auf dem Gelände bestehende Krankenhaus abzureißen und sechs neue Mehrfamilienwohnhäusern mit vier Tiefgaragen zu errichten.
Das Plangebiet liegt zum größten Teil im vermuteten Bodendenkmal „mittelalterlicher bis neuzeitlicher Ort Neviges“. Wie auf der Urkarte von 1814 zu erkennen ist, liegen im Plangebiet die lutherische Kirche und das lutherische Pfarrhaus mit Schule sowie weitere Gebäude.



Velbert-Neviges
B-Plan Nr. 412.02
LVR-ABR Az.: 141.1/19-001

Die lutherische Kirche wurde 1786 errichtet. Dieses Gebäude wurde bei einem Sturm am 28. Juli 1812 beschädigt, so dass man bereits über einen Abriss nachdachte. Kurze Zeit darauf wurde das Gebäude abgetragen.

Wie die Urkarte von 1814 (oben) zeigt, stand die Kirche in einem Kirchhof oberhalb der Tönisheider Straße. Die Kreuze deuten auf Bestattungen hin, die – wie üblich – im Kirchhof niedergelegt wurden. Östlich der Kirche stand das Pfarrhaus mit Schule, das den östlichen Abschluss des Kirchhofes bildete.

Der Ort Neviges ist erstmalig 1220 urkundlich genannt. 1589 wurde Neviges im Gefolge der Reformation zum Tagungsort der ersten Bergischen Synode. Der damalige Inhaber der Herrschaft Wilhelm V. (III.) von Bernsau (Herr zu Hardenberg, Bergischer Marschall und Amtmann zu Solingen) und seine Nachfolger schützten und förderten die Reformation, bis sie 1649 wieder zum Katholizismus zurückkehrten.

Die Bohrerergebnisse im Bereich der ehemaligen Kirche an der Tönisheider Straße zeigen Auffüllungen bis zu 2,3 m Tiefe (RKS 2a). Es ist nicht auszuschließen, dass sich Reste von Gebäuden ehemaliger Bebauungen vor allem im Bereich an der Tönisheider Straße erhalten haben. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art und Funktion, Pflasterungen, Gräben, Leitungen, Siedlungsschichten usw. sowie die darin enthaltenen Funde. Des Weiteren können sich Bestattungen mit Urnen, Särgen, Skelettresten, Funden usw. erhalten haben.

Es muss deshalb beim derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden wäre, da – bedingt durch die zukünftig zulässigen Erdingriffe – Bodendenkmalsubstanz beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Dagegen bestehen Bedenken.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Auch wenn das Verfahren nach § 13a vom Verfahren der Umweltprüfung befreit, entfällt im beschleunigten Verfahren nicht die Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen. Wegen der hohen Befunderwartung auf Baubefunde und Bestattungen und zur Vermeidung von Verzögerungen während des Bauablaufes bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern ist eine Aufklärung des Sachverhaltes noch im Rahmen der Bauleitplanverfahren erforderlich, zumal gerade in dieser Fläche mit erhaltenswerter archäologischer Substanz zu rechnen ist, die die Bebauungsmöglichkeiten aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften nachträglich einschränken könnte.

Ich bitte zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 13 DSchG NW erforderlich ist, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Eine Liste archäologischer Fachfirmen ist zu Ihrer Information beigefügt.

Stellungnahme vom 16.07.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Edler,

aufgrund der von Ihnen mit E-Mail vom 10.06.2020 vorgelegten Unterlagen zu Bodenuntersuchungen im Rahmen von Abrissmaßnahmen sowie Rammkernsondierungen ist eine Anpassung meiner Stellungnahme vom 02.06.2020 erforderlich. Gegen die Planung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nach wie vor zunächst Bedenken.

Es ist vorgesehen, das auf dem Gelände bestehende Krankenhaus abzureißen und sechs neue Mehrfamilienwohnhäusern mit vier Tiefgaragen zu errichten.

Das Plangebiet liegt zum größten Teil im vermuteten Bodendenkmal „mittelalterlicher bis neuzeitlicher Ort Neviges“.

Wie auf der Urkarte von 1814 zu erkennen ist, liegen im Plangebiet die lutherische Kirche und das lutherische Pfarrhaus mit Schule sowie weitere Gebäude. Die lutherische Kirche wurde 1786 errichtet. Dieses Gebäude wurde bei einem Sturm am 28. Juli 1812 beschädigt, so dass man bereits über einen Abriss nachdachte. Kurze Zeit darauf wurde das Gebäude abgetragen.

Wie die Urkarte von 1814 (oben) zeigt, stand die Kirche in einem Kirchhof oberhalb der Tönisheider Straße. Die Kreuze deuten auf Bestattungen hin, die – wie üblich – im Kirchhof niedergelegt wurden.

Östlich der Kirche stand das Pfarrhaus mit Schule, das den östlichen Abschluss des Kirchhofes bildete.

Der Ort Neviges ist erstmalig 1220 urkundlich genannt. 1589 wurde Neviges im Gefolge der Reformation zum Tagungsort der ersten Bergischen Synode. Der damalige Inhaber der Herrschaft Wilhelm V. (III.) von Bernsau (Herr zu Hardenberg, Bergischer Marschall und Amtmann zu Solingen) und seine Nachfolger schützten und förderten die Reformation, bis sie 1649 wieder zum Katholizismus zurückkehrten.

Bodenuntersuchungen und Rammkernsondierungen im Bereich der ehemaligen Kirche weisen Störungen im Erdreich nach, so dass hier mit hoher Wahrscheinlichkeit keine erhaltenen Relikte zu erwarten sind.

Im östlich gelegenen ehemaligen Hof zeigen die Baugrunduntersuchungen keine oder nur geringfügige Eingriffe, so dass hier weiterhin, von erhaltenen Bodendenkmälern der Hofanlage ausgegangen werden muss. Es liegen keine Hinweise auf großflächige moderne Störungen vor.

Daher ist nicht auszuschließen, dass sich Reste von Gebäuden ehemaliger Bebauungen vor allem im Bereich östlich der ehemaligen Kirche erhalten haben. Dazu gehören Gebäudedefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art und Funktion, Pflasterungen, Gräben, Leitungen, Siedlungsschichten usw. sowie die darin enthaltenen Funde.

Es muss deshalb beim derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden wäre, da – bedingt durch die zukünftig zulässigen Erdeingriffe – Bodendenkmalsubstanz beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Dagegen bestehen Bedenken.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Auch wenn das Verfahren nach § 13a vom Verfahren der Umweltprüfung befreit, entfällt im beschleunigten Verfahren nicht die Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Wegen der hohen Befunderwartung auf Baubefunde sowie zur Vermeidung von Verzögerungen während des Bauablaufes bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern ist eine Aufklärung des Sachverhaltes (mittels Suchschnitt) noch im Rahmen der Bauleitplanverfahren erforderlich, zumal gerade in dieser Fläche mit erhaltenswerter archäologischer Substanz

zu rechnen ist, die die Bebauungsmöglichkeiten aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften nachträglich einschränken könnte.

Stellungnahme vom 21.10.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,
lieber Herr Edler,

die mit meinem Schreiben vom 19.08.2020 geforderte Sachverhaltsermittlung in den derzeit zugänglichen Bereichen, in denen mit erhaltenswerter archäologischer Substanz zu rechnen ist, wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

Hinsichtlich des Ergebnisses der archäologischen Untersuchungen verweise ich auf das beigefügte Gutachten von Dr. Weber vom 13.10.2020 nebst Anlagen.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 DSchG NW angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW). Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind darüber hinaus bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es grundsätzlich durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Festsetzungen zu erreichen.

Es muss deshalb beim derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass mit Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden wäre, da – bedingt durch die zukünftig zulässigen Erdingriffe – Bodendenkmalsubstanz beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Dagegen bestehen zunächst Bedenken, die wie nachfolgend dargestellt ausgeräumt werden können:

1. Das Ergebnis der archäologischen Sachverhaltsermittlung ist in den Umweltbericht aufzunehmen.
2. Im Bebauungsplan sind die Bauflächen entlang der Tönisheider Straße sowie im Bereich der historischen Brunnenanlage als archäologische Verdachtsflächen darzustellen.
3. Für die in den Bauflächen entlang der Tönisheider Straße nachweislich vorhandene Bodendenkmalsubstanz wird kein Erhaltungsvorbehalt geltend gemacht.

Eine angemessene Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren kann durch eine Festsetzung gem. § 9 II BauGB (aufschiebende Bedingung) dergestalt erreicht werden, dass die Inanspruchnahme der Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung des Bebauungsplanes erst zulässig ist, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

4. Für den Bereich, in dem u. a. der historische Brunnen nachgewiesen wurde, sowie das nicht untersuchte, ungestörte Umfeld ist die Erhaltung und Sicherung des vermuteten Bodendenkmals sicherzustellen (Abgrenzung s. Karte).

Aufgrund der Ausweisung als „1 WA“ sowie der Darstellungen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ sowie „Gemeinschaftsspielplatz“ werden Bodeneingriffe, die diesen Nutzungen dienen, ermöglicht.

Der Schutz und Erhalt der vorhandenen Bodendenkmalsubstanz kann daher nur durch eine Festsetzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO erreicht werden, die in festgesetzten Wohngebieten, Grundstücken oder Grundstücksteilen eine Errichtung von baulichen Anlagen/die bauliche

Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche ausschließt. Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn

a) gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich in der im Plan gekennzeichneten Verdachtsfläche für Bodendenkmäler keine Bodendenkmäler befinden,

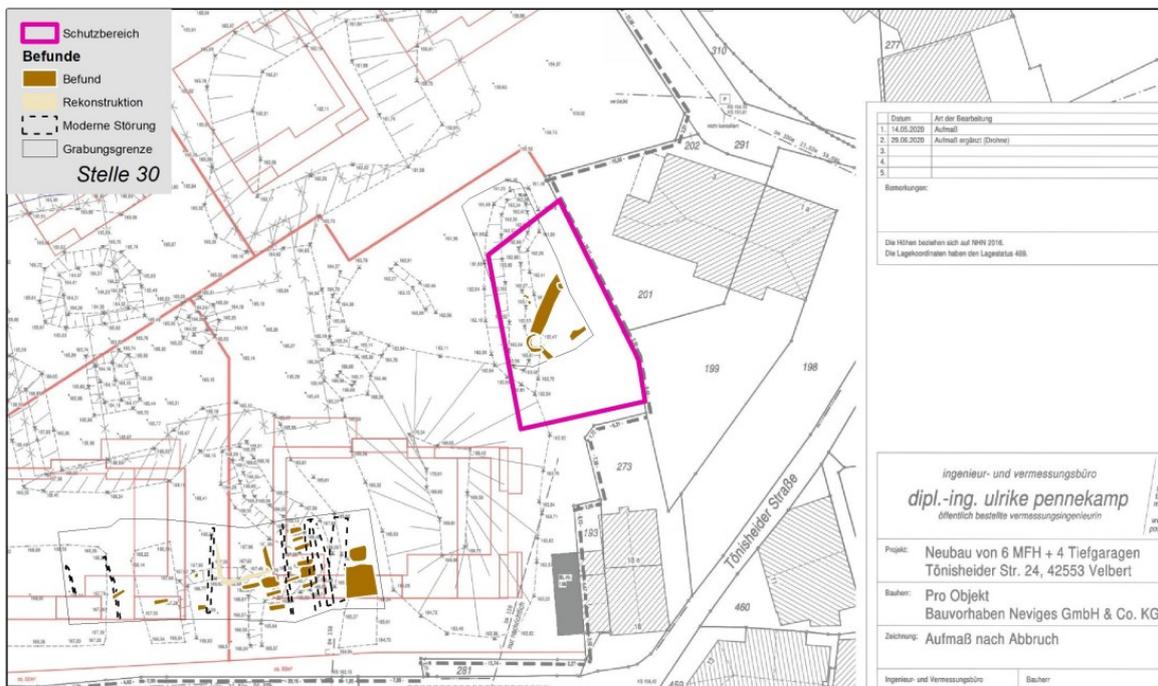
oder

b) das Vorhaben die unterhalb einer Höhe von ... ü. N.N. liegenden archäologisch relevanten Schichten nicht tangiert. (Höhenangabe bei der Grabungsfirma abfragen und mit uns abstimmen.)

5. Unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf die §§ 13 und 29 I DSchG NRW verwiesen.

Gem. § 29 I DSchG NRW hat derjenige, der ein vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde zu treffen.

Jegliche Erdingriffe im Bereich von vermuteten Bodendenkmälern unterliegen gem. § 13 DSchG NRW einer Erlaubnispflicht.



Velbert-Neviges
B-Plan Nr. 412.02
LVR-ABR Az.: 141.1/19-001
Schutzbereich
Stand 10/2020 Grundlage ABK
Maßstab: 1:500 © Geobasis NRW 2020

Stellungnahme vom 19.11.2020

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 DSchG NW angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW). Die Belange des Denkmalschutzes und die



kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind darüber hinaus bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es grundsätzlich durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Festsetzungen zu erreichen.

Es muss deshalb beim derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass mit Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden wäre, da – bedingt durch die zukünftig zulässigen Erdeingriffe – Bodendenkmalsubstanz beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Dagegen bestehen zu-nächst Bedenken, die wie nachfolgend dargestellt ausgeräumt werden können:

1. Das Ergebnis der archäologischen Sachverhaltsermittlung ist in den Umweltbericht aufzunehmen.

2. Im Bebauungsplan sind die Bauflächen entlang der Tönisheider Straße in einer Tiefe von 25 m als archäologische Verdachtsflächen (AV 1) darzustellen.

Statt der von Ihnen vorgeschlagenen Kennzeichnung Nr. 15.8 der PlanzVO NRW schlage ich die Kennzeichnung Nr. 14.2 PlanzVO NRW vor. Die Kennzeichnung Nr. 15.8 stellt Flächen dar, die von der Bebauung freizuhalten sind. Entsprechend der von Ihnen vorgelegten Planung ist jedoch entlang der Tönisheider Str. eine Bebauung vorgesehen.

Für die in AV 1 nachweislich vorhandene Bodendenkmalsubstanz wird kein Erhaltungsvorbehalt geltend gemacht.

Eine angemessene Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren kann durch eine Festsetzung gem. § 9 II BauGB (aufschiebende Bedingung) dergestalt erreicht werden, dass die Inanspruchnahme der Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung des Bebauungsplanes erst zulässig ist, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

In den von Ihnen formulierten Textvorschlag der Festsetzungen fehlt der Hinweis auf die aufschiebende Bedingung nach § 9 II BauGB, die einen Nutzungsausschluss beinhaltet.

3. Für den Brunnenbefund wird eine Eintragung als Bodendenkmal angestrebt. Hier ist die Kennzeichnung Nr. 14.1 der PlanzVO NRW zu verwenden.

Die im Rahmen der Herstellung der Tiefgaragenzufahrt unvermeidliche Entfernung der oberen Lagen des Brunnenschachts sowie die Abdeckung des zu erhaltenden Brunnenschachts mit einem befahrbaren Betondeckel muss unter archäologischer Fachaufsicht erfolgen.

4. Für die übrigen Bereiche der Archäologischen Verdachtsfläche 2 (AV 2) wird kein Erhaltungsvorbehalt geltend gemacht.

Statt der von Ihnen vorgeschlagenen Kennzeichnung Nr. 15.8 der PlanzVO NRW schlage ich die Kennzeichnung Nr. 14.2 PlanzVO NRW vor. Die Kennzeichnung Nr. 15.8 stellt Flächen dar, die von der Bebauung freizuhalten sind. Hier ist jedoch eine fast vollständig überlagernde Kennzeichnung für die Zufahrt der Tiefgarage vorhanden.

Eine angemessene Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren kann durch eine Festsetzung gem. § 9 II BauGB (aufschiebende Bedingung) dergestalt erreicht werden, dass die Inanspruchnahme der Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung des Bebauungsplanes erst zulässig ist, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

5. Unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf die §§ 13 und 29 I DSchG NRW verwiesen.

Gem. § 29 I DSchG NRW hat derjenige, der ein vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde zu treffen.

Erdeingriffe im Bereich von vermuteten Bodendenkmälern unterliegen gem. § 13 DSchG NRW einer Erlaubnispflicht.

Prüfung:

1. Das Ergebnis und das Gutachten des LVR (Dr. Weber vom 13.10.2020) wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Kapitel 15.8.)
2. Im Bebauungsplan werden die Bauflächen entlang der Tönisheider Straße sowie im Bereich der historischen Brunnenanlage als archäologische Verdachtsflächen (AV 1 und AV 2) mit einer „Umgrenzung für Flächen, bei denen die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind“ dargestellt. Die Planzeichenverordnung (PlanZV) enthält für diese Darstellungen keine festgelegten Planzeichen. Für die Darstellung wurde daher gemäß § 2 Abs. 2 PlanZV ein neues Planzeichen entwickelt, das sinngemäß aus dem Planzeichen Nr. 15.8 PlanZV (Umgrenzung von freizuhaltenden Schutzflächen) entwickelt wurde und in der Zeichenerklärung entsprechend erläutert wird. Eine Darstellung mit dem Planzeichen Nr. 14.2 PlanZV, wie vom LVR vorgeschlagen, ist nicht möglich, da dieses Planzeichen ausschließlich zur Kennzeichnung von festgesetzten Denkmalsbereichen vorgesehen ist. Das Planzeichen wird auch in diesem Bebauungsplan zur Kennzeichnung der Denkmalsbereichssatzung für Neviges verwendet.
3. Für die Fläche entlang der Tönisheider Straße (AV 1) wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO nur errichtet werden, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist. Für diese Flächen wird vom LVR kein Erhaltungsvorbehalt geltend gemacht, so dass die festgesetzte Bebauung dort nach der denkmalrechtlichen Abstimmung möglich ist.
4. Für die Fläche im Bereich der alten Hoflage (AV 2) wird festgesetzt, dass in der Fläche AV 2 Nutzungen durch bauliche oder sonstige Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO nur zulässig sind, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Bodendenkmäler vorhanden sind oder vorhandene Bodendenkmalsubstanz erhalten und geschützt wird und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist. Damit wird hier sichergestellt, dass die Tiefgaragenzufahrt in diesem Bereich nur unter archäologische Fachaufsicht und in Abstimmung mit den Denkmalbehörden erfolgen kann.
5. Die Hinweise auf die §§ 13 und 29 DSchG NRW werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergebnis:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.5. Beteiligung berührter Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund der Stellungnahmen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland und der vorgenommenen Untersuchungen wurde der Bebauungsplan nach der Offenlage durch Festsetzungen zur Bodendenkmalpflege ergänzt. Da durch die Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die erneute Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Als betroffene Behörde wurde das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bei der Ergänzung des Bebauungsplans erneut beteiligt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 12.02.2015 am 04.03.2015 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Das Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist dieser Begründung in Auszügen beigefügt. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine schriftliche Stellungnahme eingegangen.

In der Veranstaltung wurde von Anwohnern darauf hingewiesen, dass die verkehrliche Erschließung von der Hospitalstraße und von der Löher Straße problematisch sei. Der Hinweis wurde geprüft und berücksichtigt und die Erschließung der Stellplätze erfolgt ausschließlich über die Tönisheider Straße.

3.1.1. Auszug aus dem Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung

Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu folgenden Bauleitplanentwürfen:

Nr. 461 – Ansembourgallee –

Nr. 412.02 – Tönisheider Straße / Hospitalstraße –

Nr. 424 – David-Peters-Haus –

Nr. 417–Bernsaustraße – 2. Änderung

Nr. 513.01 – Meiberger Weg –

Am 04.03.2015 fand im Schulungsraum der Feuerwache, Siebenecker Straße 19 in Velbert-Nevigés die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu den vorgenannten Planverfahren statt.

Zu dieser Veranstaltung gem. § 3 BauGB (Baugesetzbuch) und entsprechend der vom Rat der Stadt Velbert beschlossenen Richtlinien für die Öffentlichkeitsbeteiligungen war durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert am 12.02.2015 sowie durch entsprechende Pressenotizen eingeladen worden.

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

Anwesend sind:

vom Bezirksausschuss Velbert-Nevigés Frau Ammann

von der Verwaltung Herr Edler, Frau Franke, Frau Lapuente

Die Leitung der Veranstaltung übernimmt Frau Ammann als stellvertretende Vorsitzenden Bezirksausschusses Velbert-Nevigés.

Sie eröffnet die Veranstaltung um 17.00 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden und erläutert kurz den Ablauf und übergibt dann das Wort an Herrn Edler.

Herr Edler erläutert zunächst Grundsätzliches und den Ablauf von Bebauungsplanverfahren.

(...)

Nachdem keine weiteren Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren gestellt werden, fährt Herr Edler mit den Planungen für das Krankenhausgelände an der Hospitalstraße /Tönisheider Straße fort.

Das Gelände des ehemaligen Krankenhauses liegt im Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne, die sich mit ihren Festsetzungen jedoch am Bestand orientieren. Der Eigentümer der Fläche möchte diese jedoch grundsätzlich an einen Investor veräußern, um dort Wohnbauflächen zu entwickeln.

Erste grundsätzliche Planungen sehen drei Baufelder vor, die aufgrund des Höhenunterschiedes im Gelände jeweils von einer der das Plangebiet umschließenden Straße aus erschlossen werden können. Konkretere Ideen würden mit dem Investor erarbeitet werden, der das Grundstück kauft.

Eine Dame erläutert, dass die Parksituation an der Löher Straße bereits jetzt schwierig sei, da die Straße sehr schmal sei. Außerdem erkundigt sie sich, wie die Hangsituation gelöst wird.

Herr Edler erläutert, dass das Gelände terrassiert werden solle und jedes Baufenster auf einer anderen Höhe liegen würde.

Die notwendigen Parkplätze sollen auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Möglich sei aufgrund der Hanglage jedoch auch eine Tiefgaragenlösung. Dies hänge aber wieder vom Investor ab.

Ein Ratsmitglied schlägt vor, die Erschließung ausschließlich über die Straßen Im Koven /Tönisheider Straße vorzunehmen, um so die Löher Straße nicht noch zusätzlich zu belasten.

Herr Edler weist auf die Schwierigkeiten einer zentralen Erschließung aufgrund der Topographie hin. Der Hinweis wird aber mit aufgenommen und im Verfahren geprüft.

(...)

3.2. Beteiligung zum Planentwurf

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 29.05.2020 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 08.06.2020 bis 07.07.2020 informiert.

In dieser Zeit gingen sechs private Anregung ein.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	<i>Eingang am</i>	<i>Beschlussvorschlag</i>
ID 14023	05.05.2020	06.05.2020 Brief	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt
ID 14225	30.06.2020	30.06.2020 E-Mail	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt
ID 14294	02.07.2020	06.07.2020 E-Mail	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt
ID 14295	06.07.2020	06.07.2020 E-Mail	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt
ID 14296	07.07.2020	07.07.2020 tetraeder	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
ID 14302	07.07.2020	07.07.2020 tetraeder	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

3.3. Abwägung der Stellungnahmen zur Offenlage

Nr.: 1	Stellungnahme zur		mit Datum vom
ID 14023		Frühzeitigen Beteiligung	
	X	öffentlichen Auslegung	05.05.2020

Stellungnahme:

1. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind unzureichend. Der Bebauungsplan sieht keine weitergehenden Vorgaben zur Freiflächengestaltung vor. Dies betrifft sowohl die Durchgrünung innerhalb des Plangebiets, als auch die Eingrünung des Plangebiets zu den Nachbargrundstücken und der umliegenden Bebauung, insbesondere gegenüber der bestehenden Bebauung zu den westlich und nordwestlich gelegenen Grundstücken und zur Hospitalstraße.

Die Ausführungen und bildhaften Darstellungen in der Begründung sind umfangreich, jedoch rechtlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in keiner Form gesichert. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, dessen Verbindlichkeit sich allein auf die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränkt. Vorgaben für die Grünordnung in den Festsetzungen werden jedoch nahezu keine gemacht.

Im Einzelnen sind insoweit folgende Punkte anzuführen:

1.1. Keine allgemeine Begrünungspflicht

Der Bebauungsplan sieht keine allgemeine Begrünungspflicht für die nicht überbauten Flächen vor. Folge dessen ist, dass keine Pflicht besteht, nicht überbaute Fläche als Grünflächen anzulegen. Denkbar wären insoweit etwa auch ein großer Steingarten oder bloß eingekieste Flächen („Kiesgarten“). Dies ist vor dem Hintergrund der bisher parkartig eingegrünten Fläche mit großem und altem Baumbestand zwingend zu vermeiden.

Es ist daher festzusetzen, dass sämtliche Flächen, die nicht mit baulichen Anlagen, Stellplätzen und Wegen überbaut sind, dauerhaft zu begrünen sind.

1.2. Keine Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen

Des Weiteren sieht der Bebauungsplanentwurf außer einem Baum in der Mitte des Plangebiets keinerlei zu pflanzende Bäume vor. Dies ist vor dem Hintergrund des bisher im Plangebiet befindlichen umfangreichen und alten Baum und Grünbestands nicht nachvollziehbar und schadet dem Ortsbild von Neviges, das sich durch seinen angenehmen Grünbestand auszeichnet.

Es sind daher deutlich mehr Bäume als zu pflanzen festzusetzen. Dies gilt insbesondere in den Bereichen entlang der Hospitalstraße und entlang der Grundstücksgrenzen 282 und 205. Insbesondere die in der Begründung planlich (S. 11) und bildlich (S. 29) dargestellten Bäume sollten daher standortgebunden (ggf. mit Abweichungsmöglichkeit) festgesetzt werden.

Dies ist umso wichtiger, als dass auf den durch Tiefgaragen unterbauten Flächen keine Bäume gepflanzt werden können, da die Überdeckung dieser mit 20 cm Substrat (Festsetzung 5.2), nicht mal für die Anpflanzung kleinerer Büsche ausreicht. Diese Flächen scheiden somit für eine nachhaltige Durchgrünung des Plangebiets dauerhaft aus.

Zudem sollte eine Festsetzung von standortungebunden zu pflanzenden Bäumen in Abhängigkeit von der nicht überbauten Fläche festgesetzt werden.

1.3. Regelung von Stützmauern, Ausschluss von Gabionenmauern

Aufgrund der Hanglage des Plangebiets ist zu erwarten, dass in größerem Maße Stützmauern zu Abfangung und Gestaltung des Geländes erforderlich sein werden (S. 12 der Begründung). Regelnde bzw. begrenzende Festsetzungen hierzu enthält der Bebauungsplan nicht. Folge ist, dass auch größere Stützmauern z. B. mit 2 - 3 m Höhe zulässig sind. Deren Höhe sollte jedoch begrenzt werden, um eine angemessene Terrassierung des Geländes sicherzustellen und übergroße Wände zu vermeiden.

Ebenso fehlt es an gestalterischen Vorgaben für die Stützmauern. Aus Gründen der Ortsbildgestaltung sollten unbedingt Gabionenmauern ausgeschlossen werden, da diese sich in das Ortsbild nicht einfügen (s. Tönisheider Straße).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die (vermeintlich) attraktiven Bilder der geplanten Bebauung in der Begründung zum Planentwurf nicht darüber hinwegtäuschen sollten, dass die Umsetzung der dort dargestellten Grünordnung nach dem Bebauungsplan aktuell rechtlich nicht gesichert ist. Wenn die Stadt den Erhalt von Grün- Freiräumen sowie des Kleinklimas als Planungsziel ausgibt (S. 11 der Planung) sollte die Erreichung dieser Ziele auch verbindlich geregelt sein.

Prüfung:

Der Bebauungsplan Nr. 412.02 – Hospitalstraße / Tönisheider Straße – wird als Bebauungsplan der Innenwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt und verfolgt insbesondere das Ziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich. Damit entspricht der Bebauungsplan auch den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Der Bebauungsplan regelt die überbaubaren Flächen und damit auch die Freiflächen verbindlich durch eine enge Festsetzung von Baugrenzen und -linien sowie durch Einschränkungen von Stellplätzen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen.

Für die Gebäude wurden zusätzlich Festsetzungen getroffen, die eine Begrünung der Dachflächen und der nicht überbauten Tiefgaragendecken verbindlich regelt.

Die Verpflichtung zur Begrünung der Freiflächen ergibt sich bereits verbindlich aus dem Landesrecht. Nach § 8 Abs. 1 der BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die Begrünung der Freiflächen wird daher im Baugenehmigungsverfahren weiter berücksichtigt.

Zurecht wird von dem Einwender darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bebauungsplan, trotz des vorhandenen Investors, um einen Angebotsbebauungsplan handele. Bei der Regelungsdichte der Bebauungspläne ist daher zu prüfen, ob die Festsetzungen zulässig und notwendig sind.

Bei den hier geforderten Festsetzungen handelt es sich, neben der allgemeinen Begründungspflicht der Freiflächen, um rein gestalterische Festsetzungen.

Im Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 412.01 sind die Festsetzungen zur Begrünung und zu den Freiflächen deutlich einschränkender. Für die Bereiche Richtung Löher Straße, die sich im Geltungsbereich der Denkmalsatzung befinden, erfolgt eine Abstimmung der Gestaltung und des Einfügens in den Denkmalbereich auch bezüglich der Freianlagen. Die Abstimmung muss mit der unteren Denkmalbehörde erfolgen.

Die geäußerten Bedenken sind im Ergebnis unbegründet. Um die Verpflichtung zur Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen hervorzuheben, wird der Bebauungsplan mit dem Hinweis auf § 8 BauO NRW ergänzt.

Ergebnis:

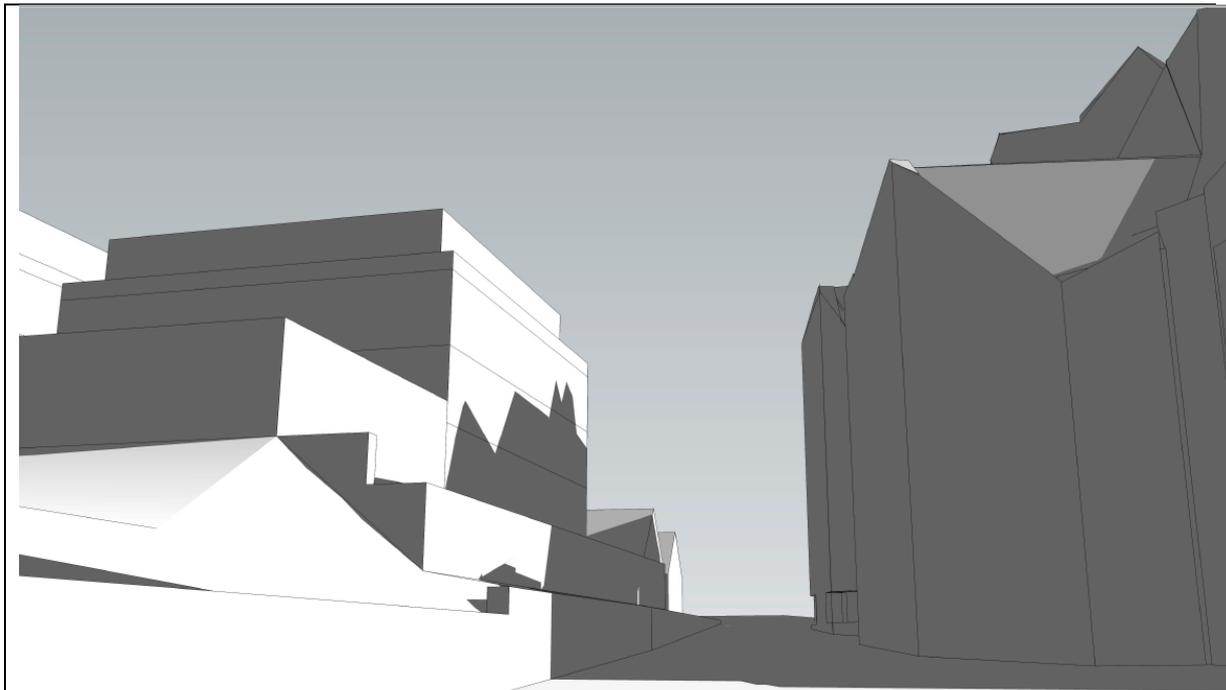
Der Stellungnahme wird soweit gefolgt, dass die Pflicht zur Begrünung und Bepflanzung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Nr.: 2	Stellungnahme zur		mit Datum vom
ID 14225		Frühzeitigen Beteiligung	
	X	öffentlichen Auslegung	30.06.2020

Stellungnahme:

Mit großem Schrecken habe ich von dem Bauvorhaben an der Löher Straße in Neviges erfahren, welches extrem nach und hoch an den Mariendom heranrückt und in keiner Weise auf das schöne Umfeld des Domes eingeht. Das ist doch eine besondere Situation, wo man mit dem Städtebau entsprechend darauf reagieren muss.

An den Dom, der als Krone über der vielfältigen Dachlandschaft der Stadt steht, soll nun eine unmaßstäbliche Kiste herangebaut werden, die fast die Traufhöhe der Kirche erreicht. Da die von den Architekten gezeigte Perspektive nicht den richtigen Eindruck vermittelt, habe ich die Situation noch einmal mit den richtigen Maßen und so, wie die Wirkung wirklich sein wird, darstellen lassen.



Ich möchte hiermit meinen entschiedenen Protest gegen diese Planung zum Ausdruck bringen und Sie dringend bitten, auf eine wesentliche Änderung hinzuwirken.“

Prüfung:

Die besondere Bedeutung des Mariendoms sowohl als Einzelobjekt als auch für das Stadtbild von Neviges ist unbestritten. Daher sind der Mariendom zusammen mit dem historischen Franziskanerkloster und dem Ensemble aus Pilgerhaus, Vorplatz und Kindergarten als Baudenkmale eingetragen und befinden sich auch im Bereich der Denkmalsatzung für Neviges. Die sorgfältige Abwägung der Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes sind daher ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans.

Auch der Landschaftsverband Rheinland (LVR) hat mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland und dem LVR-Dezernat Kultur und Landschaftliche Kulturpflege in ihren Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen auf den Denkmalbereich und die historische Kulturlandschaft untersucht und abgewogen werden. Die Untersuchung erfolgte auf Grundlage der Handreichung „Kulturgüter in der Planung“ und ist in Kapitel 15 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Die geplante Neuordnung der Flächen des ehemaligen Krankenhauses führen zu einer Veränderung des städtebaulichen Gefüges. Die geplante Bebauung fügt sich mit der offenen Struktur und den, an die Umgebung angepassten, Höhen in das Stadtgefüge ein und schafft neue Qualitäten. Mit dem Vorschlag für die sechs Wohngebäude wird behutsam auf die heterogene Bebauungssituation vor Ort reagiert und es wurde eine gute Lösung gefunden, die schwierigen topographischen Verhältnisse auf dem Grundstück zu organisieren.

Zur geplanten Bebauung an der Löher Straße muss die Veränderung zur bisherigen städtebaulichen Situation bewertet werden. Die wichtigste Sichtbeziehung auf den Dom ergibt sich von Norden mit der Ansicht vom Pilgerweg. Hier öffnet sich die Situation von der Klosterstraße auf den Vorplatz, der vom Pilgerhaus im Osten und von der Stützwand zur Löher Straße eingerahmt wird. Diese Sichtachsen von Norden sind durch die mögliche Neubebauung nicht betroffen. Die Sichtbeziehung von Süden, von der Löher Straße aus, ist für

die Wirkung des Mariendoms und des Ensembles dagegen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Zum mittelalterlichen Ortszentrum und zur Löher Straße rückt der Dom eng heran. An der Löher Straße rückt die geplante Bebauung zwar näher an den Dom heran als die ehemalige Bebauung, bleibt aber mit der Trauflinie deutlich unterhalb der Traufe des Mariendoms und der ehemaligen Krankenhausbebauung.

Die vom Einwender erstellte Darstellung entspricht nicht den tatsächlichen (Geschoss-) Höhen und gibt durch den Perspektivenstandpunkt (Strassenoberkante) und den zu hohen Fluchtpunkten ein verfälschtes Bild der Löher Straße wieder. Um die geplante Situation darzustellen, hat das planende Architekturbüro eine Perspektive ausgewählt die vom Standpunkt her mit der vom Einwender übereinstimmen dürfte und die Situation berichtigt.

Visualisierung der geplanten Situation an der Löher Straße (Architekturbüro blumberg + schürg):



Foto von der Bestandssituation mit dem ehemaligen Krankenhaus an der Löher Straße:



Ebenso ist zu bedenken, dass der noch rechtskräftige Bebauungsplan 412.01 einen wesentlich geringeren Abstand des maximalen Baufensters zum Mariendom aufweist, als es in der Neufassung (412.02) beabsichtigt ist.

Auch in der Fernwirkung des Mariendoms auf das Stadtbild sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung erkennbar. Anstelle des massiven, einzelnen Krankenhausbaus erfolgt nun eine Bebauung durch sechs Einzelhäuser, von denen keines die Höhe des alten Krankenhauses erreicht. Durch die Öffnung der geplanten Bebauung im Inneren ergeben sich auch neue Sichtbeziehungen.

Die mögliche Neubebauung beeinträchtigt daher die Wirkung der Wallfahrtskirche und des Ensembles weder in direkter Umgebung noch in der Fernwirkung.

Auf den Denkmalsbereich und die historische Bausubstanz in der Umgebung gehen im Ergebnis von der Planung substantiell, sensorisch und funktional keine nachteiligen Auswirkungen aus.

Die Planungen sind daher mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege vereinbar. Der LVR hat zu der getroffenen Abwägung zur der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf keine Bedenken geäußert.

Die geäußerten Bedenken sind im Ergebnis unbegründet.

Ergebnis:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.: 3	Stellungnahme zur		mit Datum vom
ID 14294		Frühzeitigen Beteiligung	
	X	öffentlichen Auslegung	02.07.2020

Stellungnahme:

Grundsätzlich steht einer Wohnbebauung dieses Grundstücks nicht im Wege, allerdings sind wir mit der Art und Weise der Bebauung in keiner Weise einverstanden.

Dieser Bebauungsplanentwurf sollte sich unserer Meinung nach unbedingt an die Umgebungsbebauung anpassen und nicht aussehen, wie ein großer rechteckiger Baustein.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf würde eine Bebauung zulassen, die längs der Löher Straße in keiner Weise auf die Umgebungsbebauung eingeht und erst Recht nicht auf den unter Denkmalschutz stehenden weltberühmten Mariendom von Prof. Gottfried Böhm.

Dadurch, dass das Gebäude im Gegensatz zum bisherigen Krankenhaus 12 Meter näher an den Mariendom heranrückt und auch eine um 6 Meter höhere Bebauung im Vergleich zu dem Gebäude Löher Straße 11 erlaubt ist, wird die Baumasse neben der Wand unseres Mariendoms sehr prominent in Erscheinung treten. Das weltberühmte Bauwerk des Architekten Prof. Gottfried Böhms, welches auf ihrer Homepage als besonderes Denkmal von Velbert groß hervorgehoben wird, verliert durch diese Bebauung erheblich an Wirkung und auch die Lichtverhältnisse werden enorm beeinträchtigt.

Die neue Bebauung sollte, ähnlich der bisherigen Bebauung an der Löher Straße zumindest im unmittelbaren Bereich der Löher Straße als kleinteilige Wohnbebauung mit Satteldach angelegt sein. Dadurch würde der Mariendom nicht an Wirkung verlieren. Ebenso können sich die Gebäude dadurch dem bisherigen gewachsenen Stadtbild anpassen.

(...)

Wir gehen davon aus, dass dieser Bebauungsplanentwurf von der Stadt Velbert noch einmal gründlich überdacht wird und Änderungen vorgenommen werden, die das große architektonische Denkmal nicht beeinträchtigen. Natürlich halten wir uns vor, auch die Fachpresse und örtliche Presse über unser Missfallen diesbezüglich in Kenntnis zu setzen.

Prüfung:

Die besondere Bedeutung des Mariendoms sowohl als Einzelobjekt als auch für das Stadtbild von Neviges ist unbestritten. Daher sind der Mariendom zusammen mit dem historischen Franziskanerkloster und dem Ensemble aus Pilgerhaus, Vorplatz und Kindergarten als Baudenkmale eingetragen und befinden sich auch im Bereich der Denkmalsatzung für Neviges. Die sorgfältige Abwägung der Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes sind daher ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans.

Auch der Landschaftsverband Rheinland (LVR) hat mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland und dem LVR-Dezernat Kultur und Landschaftliche Kulturpflege in ihren Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen auf den Denkmalbereich und die historische Kulturlandschaft untersucht und abgewogen werden. Die Untersuchung erfolgte auf Grundlage der Handreichung „Kulturgüter in der Planung“ und ist in Kapitel 15 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Die geplante Neuordnung der Flächen des ehemaligen Krankenhauses führen zu einer Veränderung des städtebaulichen Gefüges. Die geplante Bebauung fügt sich mit der offenen Struktur und den, an die Umgebung angepassten, Höhen in das Stadtgefüge ein und schafft neue Qualitäten. Mit dem Vorschlag für die sechs Wohngebäude wird behutsam auf die heterogene Bebauungssituation vor Ort reagiert und es wurde eine gute Lösung gefunden, die schwierigen topographischen Verhältnisse auf dem Grundstück zu organisieren.

Zur geplanten Bebauung an der Löher Straße muss die Veränderung zur bisherigen städtebaulichen Situation bewertet werden. Die wichtigste Sichtbeziehung auf den Dom ergibt sich von Norden mit der Ansicht vom Pilgerweg. Hier öffnet sich die Situation von der Klosterstraße auf den Vorplatz, der vom Pilgerhaus im Osten und von der Stützwand zur Löher Straße eingerahmt wird. Diese Sichtachsen von Norden sind durch die mögliche Neubebauung nicht betroffen. Die Sichtbeziehung von Süden, von der Löher Straße aus, ist für die Wirkung des Mariendoms und des Ensembles dagegen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Zum mittelalterlichen Ortszentrum und zur Löher Straße rückt der Dom eng heran.

An der Löher Straße rückt die geplante Bebauung zwar näher an den Dom heran als die ehemalige Bebauung, bleibt aber mit der Trauflinie deutlich unterhalb der Traufe des Mariendoms und der ehemaligen Krankenhausbebauung.

Der Einwender bezieht sich zum Vergleich auf das Gebäude Löher Straße 11 und wünscht sich eine „kleinteilige Wohnbebauung mit Satteldach“. Das entspricht schon nicht der vorhandenen städtebaulichen Situation. In der Beschreibung zum Bereich der Denkmalsatzung für Neviges wird gerade die noch vorhandene Ablesbarkeit der verschiedenen städtebaulichen Epochen im Ortskern von Neviges hervorgehoben. Angefangen mit dem mittelalterlichen Kern rund um die ev. Kirche über das alte Kloster und der gründerzeitlichen Erweiterung an der Wilhelmstraße bis zur Anlage des brutalistischen Mariendoms in den 60er-Jahren. Somit ist es nur folgerichtig, dass eine aktuelle städtebauliche Veränderung in einer zeitgemäßen städtebaulichen Struktur und Architektursprache errichtet wird.

Zum mittelalterlichen Kern gehört der Bereich an der Löher Straße nicht mehr. An der Löher Straße 1 und 3 bestimmen gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser das Stadtbild. Deren Traufhöhe wird durch den geplanten Neubau um ca. 2 m überschritten wobei die Straße dort auch ca. 2 m tiefer liegt. Damit ist die eigentliche Gebäudehöhe niedriger als die Häuser Löher Straße 1 und 3.

Ebenso ist zu bedenken, dass der noch rechtskräftige Bebauungsplan 412.01 einen wesentlich geringeren Abstand des maximalen Baufensters zum Mariendom aufweist, als es in der Neufassung (412.02) beabsichtigt ist.

Auch in der Fernwirkung des Mariendoms auf das Stadtbild sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung erkennbar. Anstelle des massiven, einzelnen Krankenhausbaus erfolgt nun eine Bebauung durch sechs Einzelhäuser, von denen keines die Höhe des alten Krankenhauses erreicht. Durch die Öffnung der geplanten Bebauung im Inneren ergeben sich auch neue Sichtbeziehungen.

Die mögliche Neubebauung beeinträchtigt daher die Wirkung der Wallfahrtskirche und des Ensembles weder in direkter Umgebung noch in der Fernwirkung.

Auf den Denkmalsbereich und die historische Bausubstanz in der Umgebung gehen im Ergebnis von der Planung substantiell, sensorisch und funktional keine nachteiligen Auswirkungen aus.

Die geäußerten Bedenken sind im Ergebnis unbegründet.

Ergebnis:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.: 4	Stellungnahme zur		mit Datum vom
ID 14295		Frühzeitigen Beteiligung	
	X	öffentlichen Auslegung	06.07.2020

Stellungnahme:

Als Anwohner der Löher Straße sind mir die örtlichen Gegebenheiten bestens bekannt. Entsprechend freut es mich, dass das inzwischen lange Zeit ungenutzte Gebiet um das alte Krankenhaus einem neuen Zweck zukommen soll.

Nach Lektüre des vom Bauträger ProObjekt zur Verfügung gestellten Bebauungsplans, möchte ich jedoch einige Bedenken bezüglich des vom Bauträger geplanten Hauses 4 (siehe Abbildung 6, Seite 11 – Begründung 2a) -einräumen.

Wie aus den Unterlagen ersichtlich, ist das Haus mit jeweils einer Kelleretage und 3 Volletagen geplant. Die sich daraus ergebende Höhe ist im Verhältnis zum umliegenden Gelände mit über 10 Metern angegeben. Zusammen mit der vorhandenen Hanglage überragt das Gebäude damit die Häuser der Löher Straße um fast 6 Meter. Zudem erreicht selbst das unterste Gebäude trotz eines relativ geringen Abstandes zur Löher Straße fast die Höhe der unteren Kante des Mariendoms. (siehe hierzu den Ausschnitt aus Abbildung X, Seite 31 – Begründung 2a)

Dies schmälert zum einen den einzigartigen Eindruck, den der Mariendom auf etwaige Wallfahrer und Kirchenbesucher macht und machen soll und führt gerade im Bereich wo der Dom selbst nah an der Straße steht zu einem sehr eingeeengten Gesamtbild. Die Gebäude wirken fast schon bedrohlich.

Zudem entsteht durch die 6 Meter Höhenunterschied zu den umliegenden Häusern ein sehr starker optischer Umbruch der sich ebenfalls ungünstig auf den Gesamteindruck auswirkt. Eine Reduzierung der Bauhöhe um 3 Meter (eine Etage) für das Haus 4 würde den geschilderten Problemen Abhilfe schaffen.

Prüfung:

Die besondere Bedeutung des Mariendoms sowohl als Einzelobjekt als auch für das Stadtbild von Neviges ist unbestritten. Daher sind der Mariendom zusammen mit dem historischen Franziskanerkloster und dem Ensemble aus Pilgerhaus, Vorplatz und Kindergarten als Baudenkmale eingetragen und befinden sich auch im Bereich der Denkmalsatzung für Neviges. Die sorgfältige Abwägung der Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes sind daher ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans.

Auch der Landschaftsverband Rheinland (LVR) hat mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland und dem LVR-Dezernat Kultur und Landschaftliche Kulturpflege in ihren Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen auf den Denkmalbereich und die historische Kulturlandschaft untersucht und abgewogen werden. Die Untersuchung erfolgte auf Grundlage der Handreichung „Kulturgüter in der Planung“ und ist in Kapitel 15 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Die geplante Neuordnung der Flächen des ehemaligen Krankenhauses führen zu einer Veränderung des städtebaulichen Gefüges. Die geplante Bebauung fügt sich mit der offenen Struktur und den, an die Umgebung angepassten, Höhen in das Stadtgefüge ein und schafft neue Qualitäten. Mit dem Vorschlag für die sechs Wohngebäude wird behutsam auf die heterogene Bebauungssituation vor Ort reagiert und es wurde eine gute Lösung gefunden, die schwierigen topographischen Verhältnisse auf dem Grundstück zu organisieren.

Zur geplanten Bebauung an der Löher Straße muss die Veränderung zur bisherigen städtebaulichen Situation bewertet werden. Die wichtigste Sichtbeziehung auf den Dom ergibt sich von Norden mit der Ansicht vom Pilgerweg. Hier öffnet sich die Situation von der Klosterstraße auf den Vorplatz, der vom Pilgerhaus im Osten und von der Stützwand zur Löher Straße eingerahmt wird. Diese Sichtachsen von Norden sind durch die mögliche Neubebauung nicht betroffen. Die Sichtbeziehung von Süden, von der Löher Straße aus, ist für die Wirkung des Mariendoms und des Ensembles dagegen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Zum mittelalterlichen Ortszentrum und zur Löher Straße rückt der Dom eng heran.

An der Löher Straße rückt die geplante Bebauung zwar näher an den Dom heran als die ehemalige Bebauung, bleibt aber mit der Trauflinie deutlich unterhalb der Traufe des Mariendoms und der ehemaligen Krankenhausbebauung.

An der Löher Straße 1 und 3 bestimmen gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser das Stadtbild. Deren Traufhöhe wird durch den geplanten Neubau um ca. 2 m überschritten wobei die Straße dort auch ca. 2 m tiefer liegt. Damit ist die eigentliche Gebäudehöhe niedriger als die Häuser Löher Straße 1 und 3.

Ebenso ist zu bedenken, dass der noch rechtskräftige Bebauungsplan 412.01 einen wesentlich geringeren Abstand des maximalen Baufensters zum Mariendom aufweist, als es in der Neufassung (412.02) beabsichtigt ist.

Auch in der Fernwirkung des Mariendoms auf das Stadtbild sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung erkennbar. Anstelle des massiven, einzelnen Krankenhausbaus erfolgt nun eine Bebauung durch sechs Einzelhäuser, von denen keines die Höhe des alten Krankenhauses erreicht. Durch die Öffnung der geplanten Bebauung im Inneren ergeben sich auch neue Sichtbeziehungen.

Die mögliche Neubebauung beeinträchtigt daher die Wirkung der Wallfahrtskirche und des Ensembles weder in direkter Umgebung noch in der Fernwirkung.

Auf den Denkmalbereich und die historische Bausubstanz in der Umgebung gehen im Ergebnis von der Planung substantiell, sensorisch und funktional keine nachteiligen Auswirkungen aus.

Die geäußerten Bedenken sind im Ergebnis unbegründet.

Ergebnis:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Nr.: 5	Stellungnahme zur	mit Datum vom
ID 14296	Frühzeitigen Beteiligung	
	X öffentlichen Auslegung	07.07.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden keine fachliche Stellungnahme, sondern eine persönliche Meinung. Mein täglicher Weg zur Nevigeser Bahnhof führt über die Hospitalstraße und die Tönisheider Straße und somit am betroffenen Grundstück entlang. In der Vergangenheit war das alte Krankenhausgebäude immer hübsch anzuschauen, aber ich befürchte, dass die Neubebauung nach ästhetisch deutlich geringeren Ansprüchen geplant wurde. Meine Kritik gilt insbesondere der intensiven Ausnutzung der Fläche, neben den Wohngebäuden wird durch Zufahrten,

Stellplätze, Treppen und Terrassen sehr viel Fläche versiegelt. Der im Werbeflyer vermittelte Eindruck einer grünen Idylle wird sich in der Realität wohl kaum einstellen. Auch weil ein einziger größerer Baum auf 8000 m² ein wenig verloren wirken dürfte, ich möchte daran erinnern, dass das Krankenhaus zuvor von der Hospitalstraße und der Löher Straße aufgrund des dichten Baumbestandes gar nicht wahrgenommen wurde. Das wird zukünftig leider ganz anders sein. Das Konzept mit Tiefgarage finde ich sinnvoll, allerdings sind die PKW aufgrund der zur Tönisheider Straße hin geplanten Parkbuchten trotzdem zu exponiert für eine Planung, die damit wirbt, der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Die Umsetzung von Gründächern halte ich auch aus stadthydrologischen Gesichtspunkten für sehr sinnvoll, insgesamt würde ich mir von der Stadt Velbert mehr Mut wünschen, ökologische und klimagerechte Planungen einzufordern.

Prüfung:

Der Bebauungsplan Nr. 412.02 – Hospitalstraße / Tönisheider Straße – wird als Bebauungsplan der Innenwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt und verfolgt insbesondere das Ziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich. Damit entspricht der Bebauungsplan auch den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Der Bebauungsplan regelt die überbaubaren Flächen und damit auch die Freiflächen verbindlich durch eine enge Festsetzung von Baugrenzen und -linien sowie durch Einschränkungen von Stellplätzen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen.

Für die Gebäude wurden zusätzlich Festsetzungen getroffen, die eine Begrünung der Dachflächen und der nicht überbauten Tiefgaragendecken verbindlich regelt.

Die Verpflichtung zur Begrünung der Freiflächen ergibt sich verbindlich aus dem Landesrecht. Nach § 8 Abs. 1 der BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Für darüber hinausgehende Festsetzungen zu weitergehenden Gestaltung der Freiflächen sowie zur Auswahl der Pflanzen und deren Standorte auf den privaten Flächen, bestehen hier keine hinreichenden städtebaulichen Gründe. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Bei der Regelungsricht der Bebauungspläne ist zu prüfen, ob die Festsetzungen zulässig und notwendig sind.

Im Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 412.01 sind die Festsetzungen zur Begrünung und zu den Freiflächen deutlich einschränkender.

Zum Thema Klimaschutz wurde für diesen Bebauungsplan ein Klimaschutzgutachten erstellt, das im Ergebnis feststellt, „dass die Planung in hohem Maße dem Gedanken der Klimaanpassung Rechnung trägt“ (siehe Kap. 13).

Wie schon vom Einwender erwähnt, enthält die Stellungnahme keine konkreten Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan.

Ergebnis:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.: 6	Stellungnahme zur		mit Datum vom
ID 14302		Frühzeitigen Beteiligung	
	X	öffentlichen Auslegung	07.07.2020

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch ich möchte zum Ende der Beteiligungsphase des Bebauungsplans noch eine Stellungnahme abgeben. In der Begründung zum Bebauungsplan fiel mir auf, daß die Wohnungsbedarfsanalyse und Ihr Handlungskonzept mit einer Untersuchung operiert, die aus 2013 stammt, 2011/12 offenbar erhoben wurde und mithin fast zehn Jahre alt ist. Ich habe nicht den Eindruck, daß Neviges noch mehr Wohnungen im Eigentum braucht (woher stammen die Zahlen der Bedarfsanalyse?), sondern eher weiter bezahlbaren Wohnraum im Bereich Mietwohnungen. Natürlich ist es zur Freude jeder Stadt, jedes Stadtteils vermeintlich finanzstarke BewohnerInnen anzuziehen. Und die müssen es ja wohl sein, denn wer kann sich heutzutage eine der geplanten bis zu 143 qm großen Eigentumswohnungen (selbst als Mieter) leisten? In Ihrem Handlungskonzept werden drei (oder sind es vier?) Handlungsbereiche angeführt, von denen ich nur einen in der Umsetzung sehe: den Neubau von Wohnungen. Sind nicht auch für das Gelände des David-Peters-Hauses Eigentumswohnungen und "Stadt villen" im Gespräch wie auch für das Gelände des ehemaligen Krankenhauses und werden nicht auch auf dem Gelände der ehemaligen Sonnenschule "Stadt villen" gebaut? Es scheint weniger die Velberter bzw. Nevigeser Bevölkerung mit Wohnraum versorgt werden zu sollen, sondern die gut verdienenden Angestellten, die sich in den Städten, in denen die Immobilienpreise explodieren nichts mehr leisten können oder wollen. Die genannte Erhaltung des historischen Kerns von Neviges wird einzig über Denkmalschutzauflagen geregelt - gibt es dafür nennenswerte Fördermittel? Welche Infrastruktur fragt die angestrebte betuchte Klientel nach? Kleine, inhabergeführte originelle Läden in der belebten Fußgängerzone von Neviges? Die es nicht gibt, weil eine verfehlte Standortpolitik die, die es können zum Einkauf auf der Grünen Wiese nötigt. Diejenigen die kein Fahrzeug besitzen oder nicht mehr fahren können oder wollen, sind auf die glücklicherweise noch vorhandenen Discounter in Neviges angewiesen (wenn sie gut zu Fuß sind!) Selbst als Besitzer eines denkmalgeschützten Hauses in der Nevigeser Altstadt kann ich mich gar nicht so recht freuen über die zwangsläufige Verteuerung des Grund und Bodens in Neviges/Altstadt, weil er nicht durch die Aufwertung der begleitenden Infrastruktur an Wert gewinnt, sondern durch den Spekulationsgewinn sogenannter Immobilienentwickler. Also: da Sie mich fragen: Neviges braucht bezahlbare Mietwohnungen, damit die Nevigeser UreinwohnerInnen sich Neviges noch leisten können und eine bunte Mischung mit Menschen aus aller Herren Länder entstehen kann und aus dem noch atmenden Stadtteil nicht eine Schlafstadt für die mittleren Angestellten aus Düsseldorf, Wuppertal und Essen wird! Im Übrigen empfehle ich den Blog von Norbert Molitor als Lektüre!

Prüfung:

Das Handlungskonzept Wohnen befand sich zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses in der Überarbeitung, daher wurde in der Begründung noch auf das alte Konzept hingewiesen. Mit Beschluss vom 23.06.2020 hat der Rat der Stadt Velbert die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen beschlossen.

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 insgesamt Nachfrage von 1.886 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 sechs Mehrfamilienhäusern gedeckt werden. Entsprechend der Prognose im Handlungskonzept Wohnen gibt es für den Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ eine Nachfrage von 230 Wohneinheiten und für den Teilmarkt „Mietwohnung“ eine Nachfrage von ca. 730 Wohneinheiten (Summe 2035), wovon ca. 510 WE auf den frei finanzierten Wohnungsmarkt entfallen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen innerhalb des Plangebietes ca. 53 Wohneinheiten, die frei finanziert errichtet werden sollen. Somit kann ein Teil der Nachfrage in dem Teilmarkt „Eigentumswohnungen“ durch den Bebauungsplan abgedeckt werden, auch Mietwohnungen sind in dem Bebauungsplan möglich.

Um das Nevigeser Ortszentrum zu stärken, wurde im Mai 2019 das integrierte Handlungskonzept aufgestellt und am 09.07.2019 vom Rat der Stadt beschlossen. Das Handlungskonzept zeigt als Gesamtstrategie Handlungsfelder und Maßnahmen auf, die einen positiven und nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung von Neviges-Mitte leisten sollen.

Die übergeordnete Zielstellung des Handlungskonzeptes beinhaltet die Themen Wohnen und Nahversorgung als grundlegende Bausteine zur Stärkung des Ortes, da das Vorhandensein einer Mantelbevölkerung und eines entsprechenden Nahversorgungsangebotes zur Belebung des Ortszentrums unverzichtbar sind.

Zur Stärkung des Nevigeser Ortszentrums als Wohnstandort gehört auch die Wohnbauflächenentwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses an der Hospitalstraße/Tönisheider Straße, die dieser Bebauungsplan zum Inhalt hat.

Insgesamt trägt das Vorhaben zur bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnraum und zur Stärkung des Nevigeser Ortszentrums bei.

Die geäußerten Bedenken sind im Ergebnis unbegründet.

Ergebnis:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3.4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund der Stellungnahmen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland und der vorgenommenen Untersuchungen wurde der Bebauungsplan nach der Offenlage durch Festsetzungen zur Bodendenkmalpflege ergänzt. Da durch die Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die erneute Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Die vorgenommenen Änderungen erfolgten in Abstimmung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer.

ANHANG

1. Checklisten zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

1.1. Klimaschutz in der Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 412.02 – Hospitalstraße – Checkliste Klimaschutz in der Bauleitplanung				
Thema	Indikator	Bedeutung / Erläuterung	Kriterien	Beurteilung
Allgemein				
Bautechnischer Standard	Energetischer Standard	Einfluss auf Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> • Passivhausstandard (+) • Null- oder Plusenergiehaus (++) 	k.B.
Energieversorgung	Art des Heizenergieträgers / Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmegegewinnung	Einfluss auf Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> • Fernwärme oder lokales Wärmenetz i.V. mit Kraft-Wärme-Kopplung (+) • Erneuerbare Energien (++) 	+
Planungsgegebenheiten				
Lage des Bau- gebiets	Nachverdichtung / Konversion	Einfluss auf Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> • Außenentwicklung (-) • Innenentwicklung (+) 	+
	Geländelage	Einfluss auf Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> • Tallage / Kaltluftsammlgebiet (-) • Windexponiert / Außenbereich (-) • N-Exposition > 90° von S (--) • O- / W-Exposition > 70° bis < 90° von S (-) • SO- / SW-Exposition > 50° bis < 70° von S (o) • SO- / SW-Exposition > 30° bis < 50° von S (+) • S-Exposition < 30° (++) 	+
	Attraktivität der Fuß- und Rad- wegeinfrastruktur	Einfluss auf Mobilitätsverhalten	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Infrastruktur in 400 m Umkreis nicht vorhanden (-) 	+/-

			<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Infrastruktur in 400 m Umkreis vorhanden (+) 	
	Nähe und Qualität des ÖPNV-Anschlusses	Einfluss auf Mobilitätsverhalten	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Infrastruktur in 400 m Umkreis nicht vorhanden (-) • Attraktive Infrastruktur in 400 m Umkreis vorhanden (+) 	+
	Nähe zu Nahversorgungszentrum	Einfluss auf Mobilitätsverhalten	<ul style="list-style-type: none"> • Nahversorgungseinrichtung in 500 m nicht vorhanden (-) • Nahversorgungseinrichtung in 500 m vorhanden (+) 	+
	Nähe zu Grundschule / Kindergarten	Einfluss auf Mobilitätsverhalten	<ul style="list-style-type: none"> • Kindergarten / Grundschule in 1000 m nicht vorhanden (-) • Kindergarten / Grundschule in 1000 m vorhanden (+) 	+
Bebauungsplan-Entwurf				
Geometrie der Baukörper	Kompaktheit der Baukörper	Einfluss auf Energieverbrauch	<u>Wohnungsbau:</u> <ul style="list-style-type: none"> • EFH, freistehend, 1-geschossig (--) • EFH freistehend, 2-geschossig (-) • DH, 2-geschossig (o) • RH, 2-3-geschossig (+) • Mehrgeschossige Wohnanlage (++) <u>Gewerbe / Industrie:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Gestreckte, einzelne 1-geschossige Baukörper (-- bis zu • Kompakte, kubische Baukörper, mehrgeschossig (++) 	++
	Dachform	Einfluss auf Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> • Staffeldach (-) • Flachdach (+) • Tonnen-/ Sattel-/ Pultdach (+) 	+
	Ausrichtung der Baukörper / der Hauptfassade	Einfluss auf passive Nutzung der Solarstrahlung	<ul style="list-style-type: none"> • Norden (--) • Osten / Westen (-) • Südosten / Südwesten (+) 	+ / ++

			<ul style="list-style-type: none"> • Süden (++) 	
Dach	Ausrichtung des Dachs	Einfluss auf aktive Nutzung der Solarstrahlung	<ul style="list-style-type: none"> • N-Exposition > 90° von S (--) • O- / W-Exposition > 70° bis < 90° von S (-) • SO- / SW-Exposition > 50° bis < 70° von S (o) • SO- / SW-Exposition > 30° bis < 50° von S (+) • S-Exposition < 30° (++) 	+
Dach	Neigung des Dachs	Einfluss auf aktive Nutzung der Solarstrahlung	<ul style="list-style-type: none"> • < 20° (+) • > 20° bis < 50° (++) • > 50° bis < 70° (+) • > 70° (o) 	+
Verschattung	Beschattung durch Gebäude oder Vegetation / Abstand zu Schatten spendenden Elementen	Einfluss auf aktive und passive Nutzung der Solarstrahlung	<ul style="list-style-type: none"> • Hoch / geringer Abstand (-) • Mittel / mittlerer Abstand (o) • Gering / hoher Abstand (+) 	o
Gebäudebegrünung	Dach- / Fassadenbegrünung	Einfluss auf Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Begrünung festgesetzt (-) • (Teilweise) Begrünung festgesetzt (+) 	+

Keine Festsetzung zu Indikator im B-Plan -> Auswirkungen der Kriterien nicht bewertbar = keine Bewertung (k.B.)

1.2. Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 412.02 – Hospitalstraße – Checkliste Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung				
Thema	Indikator	Bedeutung / Erläuterung	Kriterien	Bewertung
Planungsgegebenheiten				
Lage des Baugebiets	Nähe zu hochwasser- oder überschwemmungsgefährdeten Bereichen	Einfluss auf potenzielle Sach- und Personenschäden	<ul style="list-style-type: none"> • Baugebiet befindet sich (teilweise) in Risikobereichen. Es sind keine Schutzmaßnahmen geplant (-) • Baugebiet befindet sich (teilweise) in Risikobereichen. Schutzmaßnahmen sind geplant (o) • Baugebiet befindet sich nicht in Risikobereichen (+) 	+
	Nachverdichtung / Konversion	Einfluss auf Wärmeentwicklung, Erholungs- und Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme von Freifläche mit Klimafunktion (-) • Inanspruchnahme von Freifläche ohne Klimafunktion (o) • Erhalt einer Freifläche mit Klimafunktion bzw. Konversion in eine Freifläche mit Klimafunktion (+) 	o
	Nähe zu urbanen Wärmeinseln	Einfluss auf Wärmeentwicklung, Erholungs- und Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet befindet sich in Bereichen mit hoher Wärmebelastung (--) • Plangebiet befindet sich in Bereichen mit mittlerer Wärmebelastung (-) • Plangebiet befindet sich in Bereichen mit geringer Wärmebelastung (o) • Keine Wärmebelastungen vorhanden (+) 	o
	Hanglage / Lage in Frischluftschneise oder Ventilationsbahn	Einfluss auf Wärmeentwicklung und Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Barrierewirkung durch Bauelemente (-) • Keine / kaum Barrierewirkung durch Bauelemente (+) 	+

Keine Festsetzung zu Indikator im B-Plan -> Auswirkungen der Kriterien nicht bewertbar = keine Bewertung (k.B.)

Thema	Indikator	Bedeutung / Erläuterung	Kriterien	Bewertung
Bebauungsplan-Entwurf				
Durchlüftung	Bebauungsstruktur	Einfluss auf Wärmeentwicklung und Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Barrierewirkung durch kompakte Bebauungsstruktur (-) • Keine / kaum Barrierewirkung durch offene Bebauungsstruktur (+) 	+
Versiegelung	Stellplätze / private Zufahrten	Einfluss auf Wärmeentwicklung und Oberflächenabfluss	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerungsfähiges Ober- oder Unterbaumaterial (+) • Nicht versickerungsfähiges Ober- oder Unterbaumaterial (-) 	+
	Anteil versiegelter / nicht versiegelter Grundstücksflächen	Einfluss auf Wärmeentwicklung und Oberflächenabfluss	<ul style="list-style-type: none"> • Anteil Versiegelung über 80 % (--) • Anteil Versiegelung 60 bis 80% (-) • Anteil Versiegelung 40 % bis 60 % (+) • Anteil Versiegelung unter 40 % (++) 	+/-
Verschattung	Beschattung durch Elemente	Einfluss auf Wärmeentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Elemente festgesetzt (-) • Elemente festgesetzt (+) 	-
Begrünung	Dach- / Fassadenbegrünung	Einfluss auf Wärmeentwicklung und Oberflächenabfluss	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Begrünung festgesetzt (-) • (Teilweise) Begrünung festgesetzt (+) 	+
	Baumpflanzungen	Einfluss auf Wärmeentwicklung und Luftqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Anpflanzungen (-) • Pflanzungen vorgesehen (+) • Pflanzungen von hitzeresistenter Vegetationsstruktur (++) • Pflanzungen von tief wurzelnder Vegetationsstruktur (++) 	+
Gebäudetextur	Reflektionsvermögen der Oberfläche	Einfluss auf Wärmeentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Dunkle Baumaterialien festgesetzt (-) • Helle Baumaterialien festgesetzt (+) 	k.B.
Regenwasser	Ableitung / Versickerung von Niederschlagswasser	Einfluss auf Oberflächenabfluss	<ul style="list-style-type: none"> • Ableitung in das zentrale Abwasser- / Kanalnetz (-) • lokale, dezentrale Versickerung oder Nutzung des Regenwassers (+) 	-

Keine Festsetzung zu Indikator im B-Plan -> Auswirkungen der Kriterien nicht bewertbar = keine Bewertung (k.B.)



ANLAGEN

- Verkehrliche Stellungnahme mit Anlagen, ISAPLAN Ingenieurgesellschaft, Leverkusen, Juli 2019
- Artenschutzprüfung, Kuhlmann und Stucht GbR, Bochum, November 2019
- Altlastenorientierte Boden- und Bodenlufterkundung, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Wuppertal mbH, Wuppertal, 25.09.2018
- Klimagutachten zum Neubau von Mehrfamilienhäusern an der Tönisheider Straße, simuPLAN, Dipl. Met. Georg. Ludes, Dorsten, 13.12.2019
- Schalltechnische Untersuchung zu Anlagen des ruhenden Verkehrs – Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern mit vier Tiefgaragen – Tönisheider Straße 24 in Velbert, Hansen Ingenieure, Wuppertal, 14.01.2020

Velbert, _____

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Hubben)
Abteilung 3.1 – Bauleitplanung und Denkmalschutz