

Zusammenfassende Erklärung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 629.01 „Zur Dalbeck“ der Stadt Velbert

1. Rechtsgrundlagen

§ 10a Abs. 1 BauGB: Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Umweltbelange im Planaufstellungsverfahren

Das Plangebiet ist im FNP der Stadt Velbert als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt umgeben von Forstfläche im Norden sowie Bach und Wald im Osten. Das Gelände fällt von der Straße Zur Dalbeck im Nordwesten etwa 18 m zum naturnahen Bachlauf Sonnenblumenbeeke im Südosten des Plangebietes ab. Zum Schutz des Wasserbiotops wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Im Bauleitplanverfahren wurden besonders die Aspekte des Naturschutzes behandelt. Es wurden zwei Artenschutzprüfungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet auszuschließen ist. Zum Schutz der Lebensräume ortsansässiger Fauna und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden vom Gutachter Vermeidungsmaßnahmen bei der Durchführung der Baumaßnahme definiert, deren Umsetzung von einer ökologischen Bauüberwachung begleitet werden soll. So soll die Hauptbrutzeit zwischen April und Juni möglichst in der Bauausführung ausgespart und Baugruben allseits durch geeignete Vorrichtungen gegen hineinfallende Amphibien abgesichert werden. Weiterhin soll vor der Fällung der Gefahrenbäume (Fichten) am Nordrand gemäß Artenschutzprüfung eine Untersuchung auf neue Habitate von Großvögeln durchgeführt und der Steinhaufen auf der Gartenbrache vorsichtig von Hand abgetragen werden, um möglichen Bewohnern die Möglichkeit der rechtzeitigen Flucht zu geben. Zudem werden die landschaftsprägenden Laubbäume im Westen des Grundstücks im Gegensatz zu den nicht standortgerechten hochstämmigen Fichten im Norden erhalten. Die bachbegleitende Vegetation auf den Böschungen im Osten wird ebenfalls erhalten bzw. durch heimische, standortgerechte Pflanzungen ersetzt.

Als Ausgleichsflächen wurde auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde eine Aufforstungsfläche von 1.293 m² in Mettmann gewählt.

Aufgrund des günstigen Lokalklimas und einer geringen Mehrversiegelung um 15 Prozentpunkte ist auch künftig ein günstiges Bioklima zu erwarten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist durch die Einhaltung der Abstandsflächen gegeben. Begrünte Dachflächen unterstützen die Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen und die Gebäude sind durch hangseitige Stützmauern und Notwasserwege zum Bach geschützt.

Die Gleyböden im tiefer gelegenen Osten des Plangebiets sind schutzwürdige Grundwasserböden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit, während die Parabraunerde im höher gelegenen Westen vorliegt; beide sind nicht für eine Versickerung geeignet. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Fließgewässer zugeleitet.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1. Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 2020 gingen von den Behörden 76 und von den Bürgern 17 schriftliche Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger bezogen sich weitgehend auf Bedenken des Natur- und Artenschutzes. Es wurde oft davon ausgegangen, dass eine Bebauung des Gebiets auf der Grundlage behördlicher Festsetzungen nicht rechtens sei. Es wurde befürchtet, dass Wald und Bachbiotop als Lebensräume von Wildtieren, darunter auch geschützten Arten, sowie als Naherholungsraum für Anwohner geschädigt oder zerstört werden. Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels wurde das Bauvorhaben als nicht nachhaltig kritisiert. Ebenfalls wurde bemängelt, dass die externe Ausgleichsfläche keine angemessene Kompensation für die Menschen vor Ort sei und Besorgnis darüber geäußert, dass die Nachbargrundstücke während der Bauphase nicht ausreichend erreichbar seien. Einige Bedenken wurden auch hinsichtlich einer möglichen Überlastung des Kanalnetzes und Schädigung der Nachbargrundstücke durch die Einleitung von Niederschlagswasser in den Bach geäußert. Demgegenüber verwies die Stadt auf die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem geltenden Flächennutzungsplan, der im betreffenden Gebiet keinen Wald, sondern Wohnbaufläche ausweist. Zudem gibt es faktisch keinen Wald im Plangebiet, sondern lediglich einzelne Gehölze. Die Forstflächen im Norden und das Biotop im Osten des umgebenden Gebiets werden nicht angetastet, entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Erhaltung von Wildtierhabitaten wurden festgesetzt. Entgegen öffentlicher Bedenken wurden durch die ordnungsgemäß durchgeführten Artenschutzprüfungen keine geschützten Arten im Gebiet festgestellt und es wurde erläutert, warum ein Vorkommen unwahrscheinlich ist. Zudem stellte der Vorhabenträger klar, dass Klima und Lufthygiene weitgehend unbeeinträchtigt bleiben, die Neuversiegelung nur gering ist, die Einleitung von Niederschlagswasser laut Wasserbehörden unschädlich ist und Nachbarschutz und -sicherheit verfahrensgemäß berücksichtigt werden. Es wurde auch angemerkt, dass keine geeignete Ausgleichsfläche zur Aufforstung von der Stadt Velbert benannt wurde.

Die Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann bezog sich auf die Klärung des Umgangs mit dem schutzwürdigen Wasserbiotop, die noch festzulegende externe Ausgleichsfläche, die Entfernung von Steinhaufen und Gehölzen zur Berücksichtigung von Lebensräumen ortsansässiger Fauna sowie das entsprechend angepasste Beleuchtungsregime. Der Stellungnahme wurde gefolgt sowie darauf hingewiesen, dass Abstimmungen mit Behörden zu den besagten Punkten stattgefunden haben und dass bereits eine Ausgleichsfläche in Mettmann ausgewählt wurde.

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Bergisches Land äußerte forstrechtliche Bedenken gegen den Planentwurf und betonte, dass das Grundstück für weitere Baufenster ungeeignet sei. Den in der Stellungnahme enthaltenen Anregungen wurde teilweise gefolgt und

entgegnet, dass der Flächennutzungsplan das Gebiet als Wohnbaufläche ausweist; zugleich wurde zugesichert, dass geeignete Schutzabstände zu Gehölzstreifen eingehalten werden.

Das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND lehnte den Bebauungsplan ab mit der Begründung, dass das artenschutzrechtliche Gutachten des Vorhabenträgers fehlerhaft und unvollständig sei. Entgegen der Ergebnisse sei von einem Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet auszugehen und eine Bebauung könne nicht ökologisch konfliktfrei ausgeführt werden. Seitens der Stadt wurde entgegnet, dass zum Zeitpunkt der ersten Artenschutzprüfung kein Konfliktpotenzial erkennbar war und die zweite, ebenfalls ordnungsgemäß durchgeführte Artenschutzprüfung eine Konfliktfreiheit nachweisen konnte, da keine der behaupteten geschützten Arten im Plangebiet aufgewiesen wurden. Der Forderung einer ökologischen Baubegleitung und der Festsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen wurde gefolgt.

Die Rheinkalk GmbH & Co KG / Lhoist forderte zur Berücksichtigung bestandskräftiger Interessen eine Duldungsklausel als Bedingung für die Zurückstellung der Bedenken. Dieser wurde vom Vorhabenträger zugestimmt.

3.2. Offenlage

Im Rahmen der Offenlage 2021 gingen 20 Stellungnahmen von Behörden und TöB und 14 schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

In ihren Stellungnahmen äußerte die Öffentlichkeit überwiegend ähnliche Bedenken wie in der Phase der frühzeitigen Beteiligung. Hinzu kamen Sorgen hinsichtlich des schädlichen Beispiels des Bauvorhabens für die Umgebung, in welcher der zunehmende Verlust naturnaher und Erholungsräume durch künftige Bauvorhaben befürchtet wurde. Das Bauvorhaben zweier Einfamilienhäuser wurde mit Blick auf die Art des Wohnbedarfs als ungeeignet kritisiert und stattdessen ein Anbau an das bestehende Wohnhaus vorgeschlagen. Es wurde auch vermutet, dass das angrenzende Naherholungsgebiet durch neue Anwohner übermäßig frequentiert und so die Erholungsqualität für die bisherigen Anwohner gemindert wird. Vermehrt wurde sich auf das Recht auf Drittwiderspruch, oft in Bezug auf eine behauptete rechtswidrige Grundflächenzahl, berufen und auf die gestartete Petition gegen das Bauvorhaben hingewiesen. Die Stadt entgegnete, dass eine weitere Bebauung in der Umgebung gemäß des geltenden FNP nicht zulässig und daher genauso wenig zu erwarten ist wie ein höheres Besucheraufkommen der umgebenden Naherholungsgebiete infolge der Bebauung. Diese fügt sich in die Umgebung ein, der Standort ist jedoch nicht für Mehrfamilienhäuser geeignet. Der Vorhabenträger wies hinsichtlich des Drittwiderspruchs darauf hin, dass im Bebauungsplanverfahren keine Möglichkeiten besteht, diesen geltend zu machen und dass die Grundflächenzahl im Bebauungsplan verbindlich und rechtskonform festgesetzt wird.

Die Kreisverwaltung Mettmann hielt das Bauvorhaben für unbedenklich unter der Bedingung, dass zur Berücksichtigung von Naturschutzbelangen nach Erkenntnissen der Artenschutzprüfung II und zum Schutz der Ufervegetation ein Pufferstreifen von mindestens 5 m und bestenfalls 10 m eingehalten werden. Außerdem werde eine ökologische Baubegleitung notwendig. Der Stellungnahme wird gefolgt und auf die erfolgte Abstimmung mit den Wasserbehörden verwiesen.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ging in seiner Stellungnahme von einer Konfliktfreiheit des Bauvorhabens aus, wies aber darauf hin, dass bisher keine Untersuchungen zum Bestand an Bodendenkmälern durchgeführt wurden und forderte die Aufnahme des Hinweises, dass Funde an die Gemeinde oder dem LVR-Amt zu melden sind und die darauffolgende Weisung abzuwarten ist. Dem wird gefolgt.

Die Stadtwerke Velbert GmbH wies darauf hin, dass für die Versorgung der geplanten Neubauten mit Strom, Gas und Wasser ggf. die Verstärkung der Leitungen erforderlich werden kann. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Das Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND lehnte den Bebauungsplan erneut mit der Begründung ab, dass die Artenschutzprüfungen unzureichend bzw. fehlerhaft seien und der Schutz des Biotops und der bedrohten Arten sowie Baum-, Boden-, Erosions- und Klimaschutz durch das Planungsvorhaben nicht gewährleistet seien. Dieser Bewertung wurde widersprochen mit dem Hinweis, dass dabei wichtige Aussagen der Artenschutzprüfung II ignoriert und bedeutsame Aspekte außer Acht gelassen wurden. Es wird dargelegt, warum die Artenschutzprüfungen fachgerecht durchgeführt wurden, die Baumaßnahme somit nicht gegen den Biotop- und Artenschutz verstößt und auch die anderen in der Stellungnahme genannten Verstoßvermutungen nicht haltbar sind.

4. Gründe für die Auswahl der Planungsmöglichkeiten

Es liegen keine Standortalternativen vor, da das Plangebiet im Rahmen des Regionalplans Düsseldorf wie auch im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert als geeignete Fläche für Wohnnutzungen ermittelt wurde.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein, der Standort ist aufgrund der vorliegenden Bedingungen (Hanglage, bestehende Bebauung) nicht für andere Wohnnutzungen wie Mehrfamilienhäuser geeignet. Mit Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung einerseits und die naturnahen Räume in der Umgebung andererseits ist das Gebiet als geeigneter Standort für die beiden geplanten Einfamilienhäuser zu bewerten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und des bestehenden Wohnbaubedarfs eignet sich die Fläche nicht für anderweitige Entwicklungsziele.

Essen, den 16.05.2022

Michael Happe, Stadtplaner AKNW