

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
204.02
Krankenhausstraße II

– Stadtbezirk Velbert–Langenberg –

Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB) mit Angaben nach §
2a BauGB

INHALT

- 1.0 Rechtsgrundlagen
- 2.0 Lage des Plangebietes/Bestandssituation
- 3.0 Planungsanlass
- 4.0 Bestehendes Planungsrecht
 - 4.1 Flächennutzungsplan
- 5.0 Planinhalt
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
- 6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 7.0 Auswirkung und Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
 - 7.2 Bodenschutz/Altablagerungen
 - 7.3 Klima, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 7.4 Immissionsschutz
- 8.0 Erschließung
 - 8.1 Verkehrserschließung
 - ÖPNV
 - Individualverkehr
 - 8.2 Ver- und Entsorgung
- 9.0 Baugestaltung

10.0 Bodenordnende Maßnahmen

11.0 Kosten

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 204.02 sind das Baugesetzbuch (Bau GB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) und die Baunutzungsverordnung (Bau N Vo) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (Bau O NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S 256) in der z. Zt. jeweils geltenden Fassung.

2.0 Lage des Plangebietes/Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt ca. 900 m vom Stadtzentrum Langenberg entfernt in Flur 11 der Gemarkung Langenberg.

Es hat insgesamt eine Größe von ca. 15.600 m² und umfasst eine südwestlich des Krankenhauses (Nr. 17) gelegene Fläche. Es weist in Nord–Süd–Richtung ein starkes Gefälle mit Hochpunkt an der Nordgrenze (ca. 165,90 m ü. N N) und Tiefpunkt an der südlichen Grundstücksgrenze (ca. 137,42 m ü. N N) aus. Das Bestandsgebäude des Altenheimes liegt im westlichen Grundstücksbereich. Die vorhandene Andienung verläuft südlich des Gebäudes und ist an die Krankenhausstraße angebunden. An der nördlichen Grundstücksgrenze besteht eine Wegebeziehung zu den benachbarten Grundstücken (u. a. Krankenhausstraße 23). Unterhalb dieser Wegefläche liegt im östlichen Grundstücksteil in einer Lichtung des Waldes eine Spielfläche.

3.0 Planungsanlass

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die überbaubaren Grundstücksflächen einem Erweiterungsbau für das bestehende Altenheim zuführen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Befriedung der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Pflegeplätzen geleistet werden.

4.0 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf dar. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Darstellung des Flächennutzungsplanes und wird damit aus diesem entwickelt.

5.0 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Auf dem Gelände soll ein attraktiver Erweiterungsbau für das bestehende Altenheim entstehen.

Die Erweiterung wurde mit der Pflegeplanung und Heimaufsicht des Kreises Mettmann abgestimmt.

Das Plangebiet wird an die Krankenhausstraße angebunden. Eine Wege-Verbindung an der nördlichen Grundstücksgrenze zu den benachbarten Grundstücken (u.a. Krankenhausstraße 23) ist gewährleistet. Es ist eine Erweiterung des bestehenden Altenheimes um 48 Wohnplätze geplant, so dass nach Umbau und Erweiterung insgesamt 80 Betten zur Verfügung stehen.

Die Fläche des Altenzentrums wird wie bisher als Fläche für Gemeinbedarf – Altenheim – ausgewiesen. Stellplätze sind schon derzeit in ausreichender Anzahl vorhanden. Zusätzliche Stellplätze werden im Unterschoss des Erweiterungsbaues errichtet.

6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erweiterungsbau des Altenheimes zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am vorhandenen Bestand und an der Baunutzungsverordnung. Es wird durch die zulässige Grundfläche und durch die zulässige Gebäudehöhe festgelegt. Die Erhöhung der Traufhöhe von ca. 1,0 m gegenüber dem Bestandsgebäude erfolgte unter dem Gesichtspunkt einer sinnvollen Ausnutzung des Baugrundstücks.

Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, einen DG-Ausbau mit Pflegeplätzen zu planen, so dass die Gesamtzahl von 80 Plätzen erreicht werden kann. Zum weiteren erfordert die heute gültige EnEV einen erhöhten Dachaufbau, so dass die Dachflächen bei gleicher Traufhöhe nicht auf einer Höhe liegen würden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da diese über die eigentlichen Gebäudeausdehnungen nur unzureichende Aussagen trifft.

7.0 Auswirkungen und Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltfaktoren geprüft. Das Ergebnis ist im Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros Herrmann vom Juli 2005 dargestellt.

Den voraussichtlichen nicht vermeidbaren Umweltauswirkungen steht die erforderliche Schaffung von notwendigen Pflegeplätzen für die Langenberger Bevölkerung sowie die Einhaltung des Landespflegegesetzes gegenüber, denen durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen werden soll.

Da der Verlust der Waldfläche im Verhältnis 1 : 2 kompensiert wird und die Notwendigkeit eines Erweiterungsbaues dringend notwendig ist, ist die Hinnahme der Umweltauswirkungen erforderlich.

7.2 Bodenschutz/Altablagerungen

Der Bodenschutz wird durch das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ) berücksichtigt. Durch Die Festsetzungen über die Anordnung von Garagen und Stellplätzen, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder an dafür ausgewiesenen Standorten zulässig sind, soll einer übermäßigen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden. Im Altlasten-Verdachtsflächenkataster sind für das Plangebiet keine Verdachtsflächen eingetragen.

7.3 Klima, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Bauleitplanung soll mit dazu beitragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten. Deshalb sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen, über die im Rahmen der Abwägungen nach § 1 (6) Bau GB zu entscheiden ist. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Zur Ermittlung der landschaftspflegerischen Belange und zur Abschätzung möglicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Thilo Herrmann im Juni 2005 erstellt, durch den die zu erwartenden Eingriffe ermittelt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben worden sind. Die Umsetzung des Bebauungsplanes betrifft in erster Linie eine Waldfläche.

Der entstehende Eingriff kann nach Angabe der unteren Forstbehörde Mettmann durch eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle im Verhältnis 1 : 2 kompensiert werden.

7.4 Immissionsschutz

Die Nachbarschaft zur L 107 (Vogteier Straße) und zur L 76 sowie zur parallel verlaufenden S-Bahnstrecke der S 9 und den hiermit verbundenen Verkehrslärmimmissionen erfordert eine schalltechnische Untersuchung.

Auf die gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Accon Köln GmbH vom Juli 2005 wird hingewiesen.

Grundlage für die Berechnungen der Firma Accon in Köln waren für die Immissionen des Straßenverkehrs die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 9800 mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 6 %.

Weiterhin wurden die Schienenverkehrsgeräusche berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Immissionspegelberechnung zeigen, dass an keinen der Immissionspunkte der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 erreicht wird.

Damit erübrigen sich besondere schalltechnische Anforderungen bezüglich der Schallschutzklasse der Fenster.

8.0 Erschließung

8.1 Verkehrerschließung

ÖPNV

Mit den Buslinien OV 7 und OV 8, deren Haltestellen sich in unmittelbarer Nähe der Krankenhausstraße befinden, ist die Erschließung durch den ÖPNV und eine Verbindung zum Langenberger Stadtzentrum gegeben.

Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Krankenhausstraße erschlossen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Zur Wasser-, Energie- und Medienversorgung dienen die vorhandenen und ausbaufähigen Netze der Versorgungsträger.

Die klärflichtigen Abwässer sowie das unverschmutzte Niederschlagswasser werden in den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit – siehe hydrogeologisches Gutachten Büro Fülling vom 12.07.2005 – nicht auf privaten Flächen versickert werden.

9.0 Baugestaltung

Mit den nach § 86 Landesbauordnung (Bau O NRW) i. Verb. mit § 9 (4) Bau GB in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommenen baugestalterischen Regelungen soll die Durchsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen unterstützt und die Einfügung der Neubebauung in den vorhandenen Bestand ohne gestalterische und funktionale Brüche durch Anpassung an die vorhandene Neubebauung gewährleistet werden. Ein bestimmender Aspekt für die Außenwirkung eines Baugebietes ist u. a. auch die Dachlandschaft. Sie stellt ein wesentliches städtebauliches Gestaltungselement dar, welches das Erscheinungsbild des Baugebietes und dessen Wahrnehmung aus der Ferne maßgeblich beeinflusst. Die getroffenen Regelungen tragen diesem Gesichtspunkt Rechnung und greifen im Plangebiet selbst und dessen Umgebung schon vorhandene typische Gesichtspunkte auf.

10.0 Bodenordnende Maßnahmen

Für bodenordnende Maßnahmen besteht kein Bedarf.

11.0 Kosten

Die Investitionskosten des Vorhabens werden mit ca. 4,6 Mio. € veranschlagt. Für die Herstellung entstehen der öffentlichen Hand keine Investitions- oder Pachtkosten.

Solingen, den 11.08.2005 Mol/Bei

KISSEL-PROJEKTPLAN GmbH
Falk Morasch
Geschäftsführer

Anlagen

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung
- Beteiligungsverfahren
- Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplans, Accon Köln GmbH

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraumplanung, Solingen
- Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser, Fülling GmbH, Wuppertal

Umweltbericht

Zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 204.02 – Krankenhausstraße II – in Velbert-Langenberg

1.0 Allgemeine Grundlagen des Bebauungsplans

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der gesamte Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan von 1984 als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne (hier: Bebauungsplan) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Planung sieht vor, das bestehende Altenpflegeheim Elisabethstift zu erweitern.

1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Art der vorgesehenen baulichen Nutzung ist Fläche für den Gemeinbedarf in Form eines Altenpflegeheims.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

Die festgesetzten Bauhöhen orientieren sich an der vorhandenen Bausubstanz.

Garagen und Stellplätze befinden sich im Hanggeschoss.

Die Andienung des neuen Gebäudes erfolgt über die vorhandene Erschließung des Altenpflegeheims Elisabethstift.

Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal.

Die äußeren Grünflächen sollen die Verknüpfung des Landschaftsraumes mit der Bebauung sicherstellen.

Der Bolzplatz und der an der nordwestlichen Grenze verlaufende Weg bleiben in ihrer bisherigen Form erhalten.

1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Baugebiet	1470 m ² neu + 760 m ² alt	=	2230 m ²	14,3 %
Verkehrsfläche	295 m ² neu + 875 m ² alt	=	1170 m ²	7,5 %
Grünfläche	15600 m ² - 3400 m ²	=	12200 m ²	78,2 %
Plangebiet			15600 m ²	100%

Der durch die vorhandene Bebauung und Erschließung verursachte Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 1635 m². Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche dauerhafte Versiegelung beträgt zusätzlich ca. 1765 m² (gesamt 3400 m²).

1.4 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB „Aufstellung der Bauleitpläne“ ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten; die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a zum Baugesetzbuch ist anzuwenden.

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

1.5 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB relevant, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Gutachten „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 204.02 Krankenhausstraße 19 in Velbert-Langenberg, Büro für Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Thilo Herrmann, Landschaftsarchitekt, Maschinenstr. 3, 42655 Solingen, Juni 2005“ eingegangen wird.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes und der Umweltprüfung ein Fachgutachten „Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschesituation im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 204.02 Krankenhausstraße II der Stadt Velbert, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, ACCON Köln GmbH, Eupener Straße 150, 50933 Köln erarbeitet. Entsprechende Festsetzungen sind demnach nicht erforderlich.

Für das Schutzgut Wasser und Grundwasser sind das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz zu beachten. Innerhalb des Bebauungsplanes sind im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz „Beseitigung von Niederschlagswasser“ die notwendigen Untersuchungen zur möglichen Regenwasserversickerung vorgenommen worden. Es ist ein Fachgutachten „Bodengutachten zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück Velbert Krankenhausstraße, von dem Büro für Umweltgeologie, Fülling Beratende Geologen, In der Krim 42, 42369 Wuppertal, Juli 2005“ erarbeitet worden, das mit den berührten Fachbehörden abgestimmt ist. Entsprechende Festsetzungen sind erforderlich.

2.0 Übergeordnete Planungen - Gebietsentwicklungsplan

2.1 Regionaler Grünzug im Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines regionalen Grünzugs.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtverbindlichen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

2.3 Landschaftsplan

Gemäß dem rechtskräftigen Landschaftsplan des Kreises Mettmann befindet sich das überplante Grundstück im Geltungsbereich des Landschaftsplans, es ist jedoch nicht als Landschaftsschutzgebiet sondern als sonstiger Geltungsbereich ausgewiesen. Als Entwicklungsziel für diese Fläche ist der „temporäre Erhalt der jetzigen Landschaft bis zu Realisierung der Bebauung“ festgesetzt.

2.4 Forstliche Belange

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Forstbehörde Mettmann ist nahezu das gesamte für den Bau des Altenpflegeheims benötigte Gebiet als Waldfläche im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetz anzusehen.

3.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Bebauungsplangebiet, sieht man von der vorhandenen Bebauung und Erschließung mit den parkartig gestalteten Aussenanlagen ab, wird im wesentlichen durch Waldbestand geprägt. Im Nordosten ist ein Bolzplatz vorhanden. An der nördlichen Grenze verläuft ein Weg, der ein außerhalb des Bebauungsplangebiets befindliches Gebäude erschließt.

3.1 Schutzwürdige Biotope / gefährdete Tier- und Pflanzenarten

Im Zuge der durchgeführten Kartierungsarbeiten konnten im Untersuchungsraum keine gefährdeten Tierarten, aber die Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*) —RL * NRW / RL 3 Nat. VI— nachgewiesen werden.

Bezüglich der Echten Mehlbeere ist anzumerken, dass die Baumart landesweit nicht gefährdet aber für das Süderbergland als gefährdet eingestuft ist. Diese Art ist auch nur vereinzelt in Pflanzungen anzutreffen, die vor einigen Jahren angelegt worden sind.

3.2 Klima

Die Lufthygiene und Austauschprozesse im Untersuchungsraum sind aufgrund der großflächigen Bestockung mit Wald gut. Das Gebiet fungiert als Luftregenerationsraum.

4.0 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

4.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen durch den Verkehrs- und Betriebslärm können nahezu ausgeschlossen werden.

Das Ergebnis der Berechnungen der Auswirkungen des vorhandenen Verkehrs zeigt keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und macht für das zu errichtende Gebäude Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig.

4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Durch das geplante Bauvorhaben ergeben sich verschiedene Konflikte.

Der Bau der Gebäude und der Verkehrsflächen hat neben einer Nutzungsänderung der betroffenen Flächen auch eine Änderung der Morphologie zur Folge. Der Eingriff in das vorhandene Relief mit dem Bodenabtrag und –auftrag führt zu einer nachhaltigen Überformung morphologischer Gegebenheiten und zum Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen. Die Versiegelung der Bodenoberfläche durch Überbauung hat nachstehende Konsequenzen:

- Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Tierwelt;
- Verlust der Filtereigenschaften des Bodens und eine Verringerung der Grundwasserzufuhr;
- Änderung des Mesoklimas im Bereich der versiegelten Flächen in Richtung grell, heiß, trocken;
- Vernichtung von Bodenlebewesen.

In erster Linie erfolgt der Verlust von Laubwald. Kleinflächig sind auch gärtnerisch angelegte Flächen betroffen.

Die geplante Überbauung der Freiflächen ist mit landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen verbunden. Während der Bauzeit kommt es durch den Baustellenbetrieb zu temporären Beeinträchtigungen in Form von Lärmemissionen. Zu den dauerhaft wirksamen Auswirkungen zählt die Veränderung der Flächennutzung auf der bisher forstwirtschaftlich genutzten Fläche. Darüber hinaus führt die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer Veränderung des Ortsbildes sowie der Oberflächengestalt durch den neuen Baukörper und die Erschließungsstraße. Als natürlich empfundene Elemente der Landschaft werden durch künstliche, unabhängig vom naturräumlichen Bezug erstellte Elemente (Bebauung) ersetzt.

4.3 Schutzgut Boden / Wasser

Die Fülling Beratende Geologen GmbH hat Untersuchungen zur Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser durchgeführt. Bei den vorgenommenen Schlitzsondierungen (Rammbohrungen) bis 3 m Tiefe wurden keine Bodenverunreinigungen etc. festgestellt.

Grundwasservorkommen in den den Felshorizont überlagernden quartären Schichten konnte durch die Bohrarbeiten nicht festgestellt werden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse und der Topographie nicht möglich. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme muss das Regenwasser in die Mischkanalisation abgeleitet werden. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt innerhalb des Geltungsbereichs sind demnach als hoch einzustufen.

4.4 Schutzgut Klima / Luft

Die geplante Bebauung wird die klimatische Situation im Untersuchungsraum nachhaltig verändern. So geht ein Teil der aus klimaökologischer Sicht als wertvoll zu bezeichnenden Waldbestände verloren.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist zu gering, als dass mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen ist.

4.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Nutzungen

Kulturgüter sind nicht betroffen. Betroffene Sachgüter sind die vorhandenen Leitungstrassen. Die Gas-, Wasser-, Stromleitungen und Kanäle können teilweise verbleiben oder werden in die zukünftigen Verkehrsflächen verlegt. Der Bolzplatz und der nordwestlich befindliche Weg bleiben erhalten.

Die forstwirtschaftliche Nutzung wird in weiten Teilen, aufgrund der notwendigen Abstandsflächen und nicht nur durch den Baukörper und die Erschließung, nicht mehr möglich sein.

4.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zu einem Verlust der Bodenfunktionen und damit auch der Speicherung von Niederschlagswasser. Die Ableitung des Regenwassers in die Mischkanalisation stellt eine Beeinträchtigung dar.

Die geplante Bebauung beeinträchtigt die forstwirtschaftliche Nutzung. Die Nutzung der Landschaft als Erholungsraum der Menschen wird nur geringfügig beeinträchtigt (Landschaftsbild).

4.7 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Durchführung des Vorhabens würden sich die Waldflächen in Abhängigkeit von der forstlichen Nutzung weiter entwickeln.

5.0 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung des Eingriffs

5.1 Eingriffsvermeidung

Die Eingriffsvermeidung erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde Mettmann durch die Verringerung der sonst üblichen Abstände zu den Waldflächen. Somit können Waldbestände erhalten werden.

Die Orientierung des geplanten Baukörpers in Form und Höhe an der vorhandenen Bausubstanz führt zu einer besseren Einpassung in das Landschaftsbild.

5.2 Ausgleichsflächenberechnung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landesnaturschutzgesetzes (LG NW) zu berücksichtigen. Es besteht die Verpflichtung des Verursachers eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren.

Da die betroffenen Flächen als Wald im Sinne des Bundeswald- und Landesforstgesetzes anzusehen sind, kann nach Aussagen der Unteren Forstbehörde Mettmann der Verlust durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 kompensiert werden. Da insgesamt 3.082 m² Wald verloren gehen, ist demnach eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle in der Größenordnung von 6.164 m² zu realisieren.

Der kleinflächige Verlust gärtnerisch angelegter Flächen (386 m²) wird durch die gärtnerisch neu angelegten Flächen (1.744 m²) um das Gebäude kompensiert werden.

6.0 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Das geplante Altenpflegeheim Elisabethstift steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem bestehenden Krankenhauskomplex. Die Wechselwirkungen zwischen diesen beiden Einrichtungen und die angestrebten Synergien erfordern eine enge räumliche Nachbarschaft. Andere in dieser Form und Dichte bebaubare Flächen sind im Umkreis des bestehenden Krankenhauses nicht vorhanden.

7.0 Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen aufgetreten.

8.0 Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Die Durchführung der Maßnahmen zur Verminderung bzw. den Ausgleich von Eingriffen wird dem Vorhabenträger im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auferlegt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgehalten.

9.0 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan Nr. 204.02 sieht die Erweiterung des bestehenden Altenpflegeheims vor.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen die mit der Bauleitplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch die Versiegelung. Damit verbunden ist ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine geringere Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderungen der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Zusätzlich kommt es zu Veränderungen des Landschaftsbildes sowie zum teilweisen Verlust der forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind im Umweltbericht aufgeführt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die unvermeidbar entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter Klima/Luft, Boden und Wasserhaushalt nicht kompensierbar sind.

Der Verlust von Vegetation ist durch eine Aufforstung an anderer Stelle im Verhältnis 1:2 ausgleichbar.

Beteiligungsverfahren

1 Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 17.03.2005 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen.

2 Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.04.2005 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert worden, zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 06.05.2005 Stellung zu nehmen.

Vom 26.09. bis zum 26.10.2005 hat der Planentwurf öffentlich ausgelegen. Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.09. über die Offenlegung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten worden.

	Behörde	Stellungnahme	vom
(2)	Kreis Mettmann	Mit Anregung	24.10.05
(2)	Bezirksregierung Dezernat 54 Wasserrecht und Wasserwirtschaft	Keine	
(2)	Deutsche Telekom AG Niederlassung Siegen, SPI	Mit Anregung	31.10.05
(2)	Deutsche Post AG Bau- und Immobiliencenter	Keine	
(2)	Industrie- und Handelskammer	Keine	
(2)	Handwerkskammer Düsseldorf	Ohne Anregung	11.10.05
(2)	Ruhrgas AG	Ohne Anregung	06.10.05
(2)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Regionalcenter Recklinghausen	Ohne Anregung	20.10.05
(2)	Gelsenwasser AG	Ohne Anregung	04.10.05
(2)	Eisenbahn-Bundesamt	Ohne Anregung	27.09.05
(2)	DB Service Immobilien-gesellschaft mbH	Keine	
(2)	Landschaftsverband Rheinland Straßenbauamt Essen Außenstelle Wuppertal	Ohne Anregung	19.10.05
(2)	Regionalverband Ruhrgebiet	Keine	
(2)	Staatliches Umweltamt Düsseldorf	Mit Anregung	12.10..05
(2)	Forstamt Mettmann	Mit Anregung	23.09.05
(2)	Amt für Agrarordnung	Keine	
(2)	Landwirtschaftskammer Rheinland	Keine	
(2)	Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 8 Bergbau + Energie in NRW	Keine	
(2)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege	Keine	
(2)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	Keine	
(2)	Finanzamt Velbert	Keine	
(2)	Bundesvermögensamt – BV-Amt –	Keine	

(2)	Oberbürgermeister Stadtamt Essen	Keine	
(2)	Oberbürgermeister Wuppertal	Ohne Anregung	27.09.05
(2)	Bürgermeister Heiligenhaus	Keine	
(2)	Bürgermeister Hattingen	Ohne Anregung	19.10.05
(2)	Bürgermeister Wülfrath	Keine	
(2)	Erzbischöfliches Generalvikariat	Keine	
(2)	Ev. Kirche im Rheinland Landeskirchenamt	Keine	
(2)	Neuapostolische Kirche des Landes NW	Keine	
(2)	Bergisch-Rheinischer Wasserverband	Ohne Anregung	25.10.05
(2)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	Ohne Anregung	17.10.05
(2)	Busverkehr Rheinland GmbH	Ohne Anregung	29.09.05
(2)	Essener Verkehrs-AG	Keine	
(2)	Verkehrsgesellschaft Velbert	Keine	
(2)	Rheinische Bahngesellschaft AG	Keine	
(2)	Wuppertaler Stadtwerke AG Versorgungs- und Verkehrsbetriebe	Keine	
(2)	Wehrbereichsverwaltung III	Ohne Anregung	04.10.05
(2)	Westdeutscher Rundfunk	Keine	
(2)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Außenstelle Wuppertal	Keine	
(2)	Landschaftsverband Rheinland Amt für Liegenschaften, Verdingungs- und Vertragswesen	Keine	
(2)	Stadtwerke Velbert GmbH	Ohne Anregung	26.09.05
(2)	AEV	Keine	
(2)	VMG Velberter Marketing GmbH	Keine	
(2)	ISH GmbH & Co. KG Network Planning	Keine	
(2)	Telebel	Mit Anregung	31.10.05
(2)	Wohnungsbaugesellschaft mbH	Keine	
(2)	Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederberg eG	Keine	
(2)	Spar- und Bauverein eG	Keine	

3 Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 19.04.05 statt.

Vom 26.09. bis zum 26.10.2005 hat der Planentwurf öffentlich ausgelegen.

Velbert, den 23.08.2005

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Güther
Beigeordneter/Stadtbaurat