

## Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 438 - Auf den Pöthen – 1. Änderung

<b>I. Erläuterung der Planung</b> .....	2
1. Planungsanlass .....	2
2. Geltungsbereich .....	2
3. Bestehendes Planungsrecht .....	2
4. Ziel und Zweck der Planung.....	2
5. Erschließung .....	4
6. Immissionen .....	5
7. Baugrundverhältnisse .....	5
8. Altablagerungen .....	7
9. Natur und Landschaft.....	7
10. Ver- und Entsorgung .....	7
11. Spielflächennachweis.....	7
12. Bodenordnung.....	8
<b>II. Umweltbericht</b> .....	8
<b>III. Beteiligungsverfahren</b> .....	9
1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens .....	9
2. Beteiligung der Behörden.....	9
3. Beteiligung der Öffentlichkeit .....	12

## I. Erläuterung der Planung

### 1. Planungsanlass

Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 438 vom 18.06.1974 sind im Bereich Krahnheide und Bölkumer Busch Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht verwirklicht worden, weil abweichend von der zulässigen V-geschossigen Bebauung nur eine II-geschossige Bebauung mit entsprechend geringerer Anzahl notwendiger Stellplätze hergestellt wurde, sodass zwei Grundstücke für Gemeinschaftsstellplätze ungenutzt bleiben.

Da sie auch zukünftig für die umgebende Bebauung als Stellplätze nicht mehr benötigt werden und die Grundstücke vollständig erschlossen sind, ist es gerechtfertigt, eine Bebauung zu ermöglichen. Grundsätzlich ist dies entweder durch die Aufhebung des Bebauungsplanes (und einer Beurteilung hinzukommender Bebauung an der Umgebungsbebauung) oder durch dessen Änderung möglich. Es wird die Änderung des Bebauungsplanes betrieben, um die Bebauungsdichte und die zulässige Höhe der geplanten Bebauung zu regeln.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Auf den Pöthen“,
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Krahnheide“,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 908 sowie die südlichen Grenzen der Flurstücke 1238, 1237, 1236, 1235 und 1234 und
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Zum Teller Hof“.

### 3. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Die angestrebte Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht seinen Darstellungen.

Für das Plangebiet besteht seit 1974 Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr.438 - „Auf den Pöthen“ -. Der Bebauungsplan weist im Geltungsbereich der Änderung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer V-geschossigen Bebauung aus. Südlich des Flurstückes 1248 ist ein Baufenster für eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundstücke nordwestlich der Wohnbauflächen sowie die Flurstücke 1238 und 1248 sind als Flächen für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Als Gemeinschaftsgaragen genutzt werden nur die Flächen nordwestlich der entstandenen Reihenhäuser, während die Flurstücke 1238 und 1248 ungenutzte Baulücken bilden.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

### 4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 438 – Auf den Pöthen – 1.Änderung ist es, auf den brach liegenden Grundstücken eine Bebauung zu ermöglichen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen geboten, weil mit Grund und Boden sparsam und schonend um-

gegangen werden soll (§ 1a Abs. 2 BauGB). „Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die Grundstücke stellen sich in der Örtlichkeit als Brachen dar, die vollständig erschlossen sind und wegen ihrer Größe weder die Funktion einer Erholungsfläche für die Anwohner noch die einer Spielfläche für Kinder oder Jugendliche erfüllen können.

Die Neuordnung durch die Änderung der rechtskräftigen Planung ist städtebaulich gerechtfertigt, weil die bestehende Festsetzung unter anderem auch deshalb funktionslos ist, weil das Angebot an benachbarte Eigentümer, die Grundstücke zu erwerben und damit entsprechend der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu nutzen, nicht angenommen wurde.

Zudem sollen durch den Bebauungsplan Nr. 438 – Auf den Pöthen – 1. Änderung die Festsetzungen im Bereich der Wohngebäude dem heutigen Bestand angepasst werden. Dies bedeutet vor allem eine Reduzierung der zulässigen Geschossigkeit von V auf II Vollgeschosse, eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche an den Bestand und ein Einfügen der Neubebauung in der Höhe zur Umgebungsbebauung.

In der Art der baulichen Nutzung ergibt sich keine Änderung gegenüber der bisherigen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Dem Bebauungsplan Nr. 438 – Auf den Pöthen – liegt die Baunutzungsverordnung von 1968 zugrunde. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 entsprechen den in der BauNVO von 1968 festgesetzten Höchstmaßen. Das Maß der Nutzung soll durch die Bebauungsplanänderung dem heutigen Bestand angepasst werden, mit der Konsequenz, dass die Zahl der Vollgeschosse auf II verringert, die GRZ von 0,4 beibehalten und die GFZ auf 0,8 festgesetzt wird.

In den Wohngebieten 3 WA und 4 WA ist mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung lediglich 1 Vollgeschoss sowie eine geringere Baudichte von 0,3 (GRZ) und 0,6 (GFZ) vorgesehen. Aus den gleichen Gründen wird im 3 WA und 4 WA zudem die Traufhöhe der Gebäude festgelegt, um die maximale Gebäudehöhe der Neubebauung eindeutig zu begrenzen. Für das Flurstück 1238 kann damit ein I-geschossiges Gebäude von maximal 9 m (oder 243,0 m ü.N.N.) Höhe gegenüber der angrenzenden Straße „Am Bölkumer Busch“ entstehen. Die angrenzenden Gebäude „Auf den Pöthen“ Nr. 10-16 weisen eine Firsthöhe von 241,55 m bzw. 241,05 m auf und die Gebäude „Zum Teller Hof“ Nr. 1-7 245,0 m. Auf dem Flurstück 1248 ist die Firsthöhe auf 8,5 m (oder 238,80 m ü.N.N.) gegenüber der angrenzenden Straße „Krahnheide“ begrenzt. Die umliegenden Gebäude „Auf den Pöthen“ Nr. 18-24 besitzen Firsthöhen von 238,80 m bzw. 238,30 m und „Am Bölkumer Busch“ Nr. 1-5 von 240,85 m. Im Verhältnis zur Umgebung und den Geländehöhen entstehen damit keine überhöht wirkenden Baukörper. Die Mindestgröße der Grundstücke sowie die Beschränkung der Wohnungsanzahl werden festgesetzt, um zusätzlich sicherzustellen, dass die Neubebauung eine geringere Bebauungsdichte als der umgebende Bestand einhält.

Bei der Wohnbebauung „Auf den Pöthen“ handelt es sich um eine überwiegend verdichtete Reihenhausbebauung. Mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung wurde die ursprüngliche Absicht, weitere Reihenhäuser planungsrechtlich zu ermöglichen, zurückgestellt. Der Entwurf sieht nunmehr – abweichend von den umgebenden Rei-

henhäusern – nur noch Einzel- und Doppelhäuser auf einer begrenzten Baufläche mit maximaler Firsthöhe vor. Die Abstände der überbaubaren Grundstücksfläche sind gleich, wie die der vorhandenen Gebäude untereinander, und bedeuten damit kein Mehr an Verschattung.

Für das Gebiet 5 WA wird eine an dem Bestand und dem geltenden Planungsrecht orientierte Geschosszahl von zwei Vollgeschossen einschließlich einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

## 5. Erschließung

Die bisher unbebauten Grundstücke liegen an den Straßen „Am Bölkumer Busch“ und „Krahnheide“. Die Grundstücke und die privaten Stellplätze sind über diese Straßen unmittelbar erschlossen.

### *Stellplätze für die neuen Wohneinheiten*

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens sind Bedenken von Seiten der Anwohner geäußert worden, dass durch die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten die öffentliche Parkplatzsituation unzulässig beeinträchtigt werde.

Für die festgesetzten Einzel- oder Doppelhäuser sind jeweils zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachweisbar. Der öffentliche Straßenraum wird damit für die private Stellplatznutzung nicht in Anspruch genommen. Eine Änderung der öffentlichen Parkplatzsituation ergibt sich nur durch die Schaffung von neuen Grundstückszufahrten zu den privaten Stellplätzen sowie durch zusätzlichen Besucherverkehr. Im Ergebnis fallen dadurch aber maximal 4 öffentliche Parkmöglichkeiten weg.

### *Stellplatzsituation im Wohngebiet „Auf den Pöthen“*

Zur Beurteilung der Parkraumsituation im gesamten Wohngebiet „Auf den Pöthen“ wurde der Stellplatzbedarf dem Stellplatzangebot gegenübergestellt. Zur Ermittlung der Parkraumsituation wurde zunächst das zu betrachtende Wohngebiet abgegrenzt. In diesem Fall wird die Parkraumsituation in dem Wohngebiet „Auf den Pöthen“ betrachtet. Dieses Gebiet umfasst die Wohnbebauung an den Straßen:

- Auf den Pöthen
- Zum Teller Hof
- Am Bölkumer Busch
- Krahnheide
- Am Feldgen
- Unterste Dillenburg

Aufgrund der übermittelten Zahlen des Straßenverkehrsamtes des Kreises Mettmann ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 700 Stellplätzen. Dieser setzt sich zusammen aus den bei der Zulassungsstelle gemeldeten Fahrzeugen (ca. 80%) sowie einem Zuschlag für gewerbliche Fahrzeuge und z.B. nicht gemeldeten Anhängern (ca.20%) sowie dem Bedarf an Besucherstellplätzen (1 Stellplatz je 10 Haushalten).

Das Stellplatzangebot besteht aus den privaten Stellplätzen sowie den Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum. Bei 410 Haushalten ist von mind. 410 privaten Stellplätzen auszugehen. Die Zahl der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum beträgt ca. 420 (Zählung durch Technische Betriebe Velbert am 15.02.2006). Es ergibt sich somit ein Angebot von 830 Stellplätzen, das einem Bedarf von ca. 700 Stellplätzen gegenüber steht. Zu beachten ist hier, dass mehrere Haushalte auch über zwei private Stellplät-

ze verfügen. Dazu kommen noch ca. 20 Stellplätze an der Hügelstraße, die fußläufig etwa 200-250 m entfernt liegen von der Straße „Am Bölkumer Busch“.

Aufgrund der Stellplatzberechnung kann davon ausgegangen werden, dass bei Betrachtung des gesamten Wohngebietes „Auf den Pöthen“ von einer ausreichenden bis guten Parkraumversorgung ausgegangen werden kann.

## 6. Immissionen

Die höchsten Verkehrswerte werden auf der Straße „Auf den Pöthen“ erreicht. Auf der Grundlage einer Verkehrszählung aus dem Jahr 1999 ist auf das heutige Jahr hochgerechnet eine Verkehrsmenge von ca. 1750 Kfz/Tag ableitbar. Um eine ausreichende Planungssicherheit zu haben, wird für die nächsten zehn Jahre eine Steigerung des Verkehrsaufkommens um 10% angenommen. Das Verkehrsaufkommen würde dann bei ca. 1925 Kfz/Tag liegen.

Auf der Grundlage des vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrsanlagen (gemäß DIN 18005, Juli 2002 – Anhang A) ist für Stadt- und Gemeindestraßen von einem Beurteilungspegel von bis zu 76 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts an der Hügelstraße auszugehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, August 1988) werden an dem oben genannten Straßenabschnitt um 11 dB(A) überschritten. Aufgrund der Verkehrsverteilung zu „Auf den Pöthen“ und den angrenzenden Seitenstraßen „Am Bölkumer Busch“ und „Krahnheide“ ist mit einer deutlich geringeren, einer Anliegerstraße entsprechenden Verkehrsbelastung auszugehen. Außerdem sind die Abstände von Neubauflächen zur Hügelstraße mit rund 125 m derartig weit, dass auch ohne schalltechnischen Einzelnachweis nicht mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte durch Verkehrslärm zu rechnen ist.

Belastungen durch gewerbliche Immissionen bestehen in dem Wohngebiet nicht.

## 7. Baugrundverhältnisse

Grundsätzlich sind die Baugrundverhältnisse innerhalb eines Bebauungsplanes von Bedeutung, wenn beispielsweise eine Beeinträchtigung durch Altablagerungen zu erwarten ist oder Flächen zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers festgesetzt werden sollen. Im vorliegenden Fall werden Bedenken erhoben, weil mit der Bebauung wegen des Untergrundes Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung durch beispielsweise Erschütterungen in der Bauphase zu befürchten seien. Insbesondere besteht die Befürchtung, dass durch evtl. notwendige Sprengungen zum Lösen des Festgesteins Bauschäden an den Häusern, Wassereintritte in den Kelleräumen und Leitungsschädigungen beispielsweise von Drainagen, Kanalanschlüssen u.ä. zu erwarten seien.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zwei Baugrunduntersuchungen beauftragt, die sich im Ergebnis nicht wesentlich unterscheiden.

### Erschütterung

Dem Erdbaulaboratorium (Anlage 2 der Begründung) lagen bei seiner Begutachtung auch die schriftlichen Bedenken zu möglichen Erschütterungen an Nachbargebäuden vor. Hierzu führt das Gutachten aus:

Aufgrund des festgestellten Zerlegungsgrades des anstehenden Tonsteins ist das Lösen des Gebirges mit geeignetem Erdbaugerät möglich. Durch das Reißen des Fest-

gesteins entstehen naturgemäß Erschütterungen, die u.U. auch in der Nachbarbebauung, die auf bzw. in der gleichen Formation gegründet ist, wahrgenommen werden können. Bei sehr hartem, wenig geklüftetem Tonstein können eventuell auch Lockerungssprengungen erforderlich werden, die bei der heutigen Sprengtechnik nur sehr geringe Erschütterungsimmissionen verursachen.

Unabhängig von der endgültigen Gründungstiefe der Bauwerke wird das Lösen des anstehenden Tonsteins – zumindest in Teilbereichen der Baugruben – erforderlich werden. Hierdurch können bauzeitlich Erschütterungen entstehen, die auch an den umliegenden, benachbarten Gebäuden in Form von Schwingungsimmissionen wahrgenommen werden können. Erfahrungsgemäß sind die Schwingungsgeschwindigkeiten allerdings gering, so dass eine Schädigung der Bausubstanz normalerweise nicht zu besorgen ist.

Zur bauzeitlichen Überprüfung, ggf. auch zur erschütterungsarmen Optimierung des Löseverfahrens, wird im vorliegenden Fall empfohlen, „Erschütterungsmessungen gemäß DIN 4150-3 : 1999-02 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf bauliche Anlagen) in den am nächsten liegenden Gebäuden durchzuführen. In dieser Norm sind Anhaltswerte für Schwingungsgeschwindigkeiten enthalten, bei deren Einhaltung eine Schädigung des Bauwerkes oder erdverlegter Leitungen sowie Drainagen nicht eintritt. Liegen die infolge des Lösens der Tonsteine verursachten Erschütterungen unter den o.g. Anhaltswerten, so sind Schäden an den betroffenen Bauwerken nicht zu befürchten.

Neben der o.g. Einwirkung der Erschütterungen auf Bauwerke ist natürlich auch eine Einwirkung auf die sich in den Gebäuden aufhaltenden Menschen gegeben. Auch hierzu gibt es entsprechende Anhaltswerte und Beurteilungskriterien, die in der DIN 4150-2 : 1999-06 enthalten sind. Die notwendigen Erschütterungsmessungen können in den entsprechenden Gebäuden parallel durchgeführt werden.

### **Feuchtigkeit**

Der geschieferte Tonstein weist eine geringe Durchlässigkeit auf. Nach den Schichtenverzeichnissen wurde während der Aufschlussarbeiten kein Grundwasser angetroffen und nur ein Hinweis auf eine Vernässungszone festgestellt. Dementsprechend kann es sich bei Wasser im Untergrund aus früheren Realisierungen von Baumaßnahmen nur um lokales Schichtwasservorkommen handeln, das sich auf weniger durchlässigen Schichten staut und in stärker durchlässigen Bereichen zirkuliert. Zusammenfassend wird festgestellt (Anlage 2, S. 13), dass der geschlossene Grundwasserspiegel unterhalb der erkundeten Teufe liegt und daher keinen direkten Einfluss auf die Baumaßnahme hat. Dementsprechend ist auch keine Beeinflussung der Nachbargebäude zu besorgen.

Der Bebauungsplan bildet, wie schon der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 438, die Grundlage für eine mögliche Bebauung und ist nicht Grundlage für eine bestimmte Art der Bauausführung. Diese ist einschließlich des statischen Nachweises und der konkreten, d.h. auch kostenmäßigen Berücksichtigung des Baugrundes Sache der Bauplanung und des Baugenehmigungsverfahrens. Die Tatsache, dass bei 2,50 m unter Gelände unverwittertes Gestein anstehen kann, stellt die grundsätzlich auch erschütterungsarme Ausführung des Baugrundes nicht in Frage, wie es die benachbarte Bebauung zeigt. Außerdem bleibt der Bauplanung ein Spielraum durch Ausführung eines beispielsweise nicht oder nicht vollständig unterkellerten Gebäudes, so dass nicht ersichtlich ist, warum der gegebene Baugrund einer Bebauungsmöglichkeit grundsätzlich entgegensteht. Aus Gründen der Vollzugssicherheit im Baugenehmi-

gungsverfahren werden die vom Baugrundgutachter empfohlenen Normen zur Erschütterungskontrolle als Hinweis auf dem Bebauungsplan ergänzt.

## **8. Altablagerungen**

Gemäß 19. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann befinden sich im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen. Bei den im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten Bohrungen sind auf dem Flurstück 1248 Auffüllungen aus Festgestein sowie geringe Mengen Ziegelbruch vorgefunden worden. Diese sind durch die früheren Baumaßnahmen im Umfeld der Fläche begründbar und als unbedenklich einzustufen.

## **9. Natur und Landschaft**

Für den von der Planaufstellung betroffenen Bereich existiert derzeit der Bebauungsplan Nr. 438 – Auf den Pöthen –. Gemäß dem bisherigen Planungsrecht sind Flächen in einer Größenordnung von ca. 3500 qm überbaubar. Gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche auf insgesamt ca. 3400 qm verringert. An neu überbaubarer Grundstücksfläche werden rd. 630 qm zugelassen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Anteil der zurzeit überbaubaren Flächen verringert. Das Gebiet ist somit nach § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB zu beurteilen, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn vergleichbare Eingriffe bereits aufgrund des geltenden Planungsrechtes möglich sind.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Flurstücke Nr. 1238 und 1248 können an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Die großräumige Entwässerung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage Kupferdreh.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wie für den gesamten Bereich „Auf den Pöthen“ besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der für die Flurstücke 1238 und 1248 eine vollständige Versiegelung durch Gemeinschaftsgaragen zulässt. Durch die Änderung wird der Versiegelungsgrad erheblich (um mindestens 50%) verringert. Im Vergleich zum gesamten Einzugsbereich des Entwässerungsgebietes steht die Neubebauung durch eine Fläche von 630 qm außer Verhältnis, so dass eine Überlastung des Entwässerungssystems durch die Vorhaben sachlich nicht haltbar ist. Aufgrund der vorliegenden Bodenuntersuchungen ist eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf dem Grundstück nicht zu empfehlen und nur eine gedrosselte oder ungedrosselte Einleitung in das vorhandene Kanalnetz möglich. Die nach heutigem Stand der Technik mögliche Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser sollte im Einzelfall geprüft werden.

## **11. Spielflächennachweis**

Die Prüfung der flächen- und bedarfsgerechten Spielflächenversorgung ergibt durch die vorhandenen Spielflächen in unmittelbarer Umgebung eine gute und ortsnahe Versorgung.

## 12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zurzeit nicht erkennbar. Falls sich diese Notwendigkeit später ergibt, bildet der Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

## 13. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden veräußerbare und selbständig bebaubare Grundstücke geschaffen, die bereits erschlossen sind. Deshalb ist davon auszugehen, dass keine änderungsbedingten Kosten entstehen.

Im Rahmen der Beratung von Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf wurde gefordert, eine vorsorgliche Beweissicherung und die Beseitigung eventuell auftretender Bauschäden „auf Kosten der Stadt“ durchzuführen, weil befürchtet wird, dass ein oder mehrere private Investoren nicht gewährleisten, dass eventuell entstehende baubedingte Schäden tatsächlich ausgeglichen oder behoben werden. Da ein Haftungsanspruch der Stadt bei Veräußerung des Grundstücks erlischt, soll der Käufer zur Sicherung möglicher Ansprüche durch Bankbürgschaft oder Haftpflichtversicherung verpflichtet werden. Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt dadurch nicht.

## II. Umweltbericht

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Geltungsbereich eines fast vollständig bebauten Siedlungsbereiches und der bereits bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Bebauung werden keine Belange des Naturschutzes oder der Landschaftspflege berührt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der biologischen Vielfalt sind aus gleichem Grund keine Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, erst recht keine zusätzlichen oder erheblichen, da diese bereits durch die zuvor entstandene Bebauung erfolgt ist. Allein eine zusätzliche Bodenversiegelung wird im Vergleich zur heutigen Bestandssituation, aber nicht im Vergleich zur heute schon planungsrechtlichen Zulässigkeit, ermöglicht.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt beschränken sich allenfalls auf die Zeit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben, stehen aber nicht grundsätzlich einer begrenzten Anzahl von Wohngebäuden innerhalb eines vorwiegend bereits bebauten Gebietes entgegen. Ebenso wenig können der Planung andere umweltrelevanten Aspekte entgegengehalten werden. Im Rahmen der Änderung der rechtsverbindlichen Planung werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen Maßnahmen zur Verringerung der bisher zulässigen Auswirkungen getroffen.

Als anderweitige Planungsmöglichkeit kommt die dauerhaft Nutzung als Brache oder öffentliche Grünfläche in Betracht. Diesem Ziel stehen erstens die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, nämlich insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung massiv ent-

gegen. Zweitens ist die anderweitige Planungsmöglichkeit gerade unter Umweltschutzziele auch daraufhin zu prüfen, inwieweit die Planungsalternative einen nachhaltigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt zu leisten überhaupt imstande ist. Vor diesem Hintergrund ist keine nachhaltige Wirkung durch die Nicht-Planänderung auf die Umwelt im Plangebiet erkennbar.

Die Überprüfung der verringerten Bodenversiegelung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

### III. Beteiligungsverfahren

#### 1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde am 21.03.2006 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.03.2006.

#### 2. Beteiligung der Behörden

##### 2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.12.2006 bzw. online am 09.01.2007 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 19.01.2007 bzw. 09.02.2007 Stellung zu nehmen.

Die Träger öffentlicher Belange werden hiermit von der Aufstellung eines Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert, zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen Stellung zu nehmen.

##### 2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 20.02.2007 in der Zeit vom 28.02.2007 bis 28.03.2007. Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden online bzw. mit Schreiben vom 22.02.2007 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 28.03.2007 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband ( BRW )	19.12.2006	
(2)		28.02.2007	
(1)	Bezirkregierung Arnberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW		
(2)			

----	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 54 Wasserrecht und Wasserwirtschaft- wenn erf. Erledigung durch Dez.53.1 2/07-			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 68 Luftverkehr- bis Dez. 2006 Dez 59			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53.1 bis Dez. 2006 Staatliches Umweltamt Düsseldorf		24.01.2007	
(2)			14.03.2007	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 69 bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung			
(2)				
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH )			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenchaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Post Bauen GmbH NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal		17.01.2007	
(2)			28.02.2007	
(1)	E.ON Ruhrgas Abt. LV (PLE DOC)		10.01.2007	
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(2)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf		29.01.2007	
(2)			26.03.2007	
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		17.01.2007	
(2)			22.03.2007	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW ab 1/ 07 - Planungs- und Baucenter Ruhr-			
(2)				

(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Forstamt Mettmann	(26.10.1999)		
(2)		05.03.2007		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	09.02.2007		
(2)		13.03.2007		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn	21.12.2006		
(2)		13.09.2007		
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	21.12.2006		
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisch Westfälischer Wasserverband (RWW)	03.01.2007		
(2)		02.03.2007		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)		13.03.2007		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
(2)		02.03.2007		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)	online, benachrichtigt ALLE anderen RWE´s, wenn erforderlich			
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	06.02.2007		
(2)		20.03.2007		
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	17.01.2007		
(2)		05.03.2007		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-			
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	16.01.2007		
(2)		06.03.2007		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			

(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	12.01.2007		
(2)		28.02.2007		
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -			
(2)				
(1)	WDR Abt. Programmverbreitung			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW			
(2)				

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert vom 19.01.2006 wurde auf die öffentliche Veranstaltung am 06.02.2006 zu der beabsichtigten Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 438 – Auf den Pöthen – hingewiesen. In der öffentlichen Veranstaltung wurden die Ziele und Zwecke der Planung dargestellt und den Anwesenden Gelegenheit zur Erörterung und Stellungnahme gegeben.

#### 3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 20.02.2007 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 28.02.2007 bis 28.03.2007 informiert. In dieser Zeit gingen folgende private Stellungnahmen ein

<i>lfd Nr.</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>
1	Herr T.	13.03.2007
2	Rechtsanwälte Hopfgarten	30.01.+27.03.2007
3	Interessengemeinschaft „Auf den Pöthen“	26.03.2007
4	Herr und Frau H.	27.03.2007
5	Herr und Frau G.	26.03.2007
6	Herr K.	26.03.2007
7	Herr M.	25.03.2007
8	Frau W.	26.03.2007
9	Herr und Frau K.	23.03.2007
10	Frau B.	25.03.2007
11	Herr und Frau D.	26.03.2007
12	Herr M.	26.03.2007

#### 3.3 Prüfung der Stellungnahmen



Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen und über die Anregungen und Bedenken zu beschließen. Das Ergebnis dieser Beschlussfassung ist mitzuteilen.

Bei der Beratung im Bezirksausschuss Velbert-Neviges am 10.04.2008 wurde beantragt, „dass vor einer etwaigen Bebauung der Grundstücke „Am Bölkumer Busch“ und „Krahnheide“ ein Beweissicherungsverfahren an den umliegenden Häusern auf Kosten der Stadt durchgeführt werden soll“. Hintergrund des Antrags sind Befürchtungen der Anwohner aufgrund von Erfahrungen mit ihren Bauvorhaben, dass die besondere Beschaffenheit des Untergrundes Sprengarbeiten erfordert mit befürchteten Bauschäden, Wassereintrüben oder Leitungsbeschädigungen an ihren Häusern. Die vorsorgliche Beweissicherung stellt im Gegensatz zur akuten Beweissicherung (bei mangelhafter Ausführung) eine präventive, also vorbeugende Maßnahme dar, die generell vor einer Baumaßnahme oder gezielt vor Beginn einer erhöht risikobehafteten baulichen Aktivität vorgenommen wird. Die Beweissicherung als vorbeugende Maßnahme (i.S.d. DIN 4123, Teil II) ist auch sinnvoll, um beispielsweise notwendige Gründungsmaßnahmen für ein geplantes Bauvorhaben gegenüber dem festgestellten Zustand vorhandener Gebäude und den angetroffenen Untergrundsbedingungen zu optimieren (beispielsweise mit oder ohne tiefe Kellerausschachtungen).

Bei der Abwägung des Erhalts des bestehenden Ortsrechts gegenüber einer Änderung des Bebauungsplans zugunsten von zwei zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen ist auch die Aussage zweier Bodengutachten zu berücksichtigen. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass beide Grundstücke – ebenso wie die Umgebungsbauung – grundsätzlich bebaubar sind. Bei der Anwendung von kontrollierten Löseverfahren sei eine Schädigung der umgebenden Bebauung vermeidbar.

Außerdem wurde beantragt, dass die Beweissicherung und die Beseitigung eventuell auftretender Bauschäden „auf Kosten der Stadt durchgeführt werden soll“. Dies widerspricht dem Prinzip der Verursacherhaftung. Mit der Veräußerung zum Zwecke der Bebauung erlöschen Haftungsansprüche gegen den Voreigentümer.

Durch vertragliche Regelung im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke soll daher der Bauträger zur Absicherung der Nachbarinteressen verpflichtet werden, zur Sicherung möglicher Schadensersatzansprüche eine entsprechend hohe Bankbürgschaft vorzulegen. Alternativ könnte die Absicherung über den Abschluss einer besonderen Bauherrenhaftpflichtversicherung erfolgen. Dieser Sicherungsmöglichkeiten sind mit den potentiellen Käufern vor Abschluss der Kaufverträge zu verhandeln und als entsprechend bindende Verpflichtung in den Kaufvertrag aufzunehmen. Zur Konkretisierung dieser vertraglichen Verpflichtung wurde deshalb folgender Beschluss zu Sicherung der Beweissicherung gefasst:

„Die Stadt Velbert veräußert die Flurstücke 1238 und 1248 der Flur 1, Gemarkung Kleinhöhe in Velbert-Neviges zum Zwecke der Bebauung an einen noch zu ermittelnden Bauträger. Der Bauträger wird zur gleichzeitigen Errichtung von maximal 4 Gebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser verpflichtet. Der Bauträger wird weiter vertraglich verpflichtet, vor Beginn einer Bebauung der genannten Flurstücke einen Gutachter mit der vorsorglichen Beweissicherung für die Gebäude

Zum Teller Hof 5, 7

Auf den Pöthen 10, 12, 14, 16

Am Bölkumer Busch 1, 3, 5, 13

Auf den Pöthen 18, 20, 22, 24 26, 28, 30, 32, 34, 36 und 38

zu beauftragen. Gegenstand der Beweissicherung ist die Ermittlung des Zustandes der wesentlichen Bauteile (Decken, Wand, Fassade) sowie der Hausanschlüsse und Drainagen vor Beginn von Baumaßnahmen. Der Gutachter ist auch zu beauftragen, baubegleitende Messungen zur Ermittlung von Erschütterungen bei der Baureifmachung und bei Gründungsarbeiten vorzunehmen und soweit sich die Notwendigkeit herausstellen sollte, Maßnahmen zur Erschütterungsminderung gegenüber den ausführenden Firmen anzuordnen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgt eine Nachuntersuchung an den oben genannten Gebäuden. Bei aufgetretenen, baubedingten Schäden ermittelt der Gutachter die Schadenshöhe nach gutachterlich anerkannten Methoden. Zur Übernahme der Gutachterkosten, zum Ausgleich der gutachterlich festgestellten Schäden sowie zur finanziellen Absicherung etwaiger Schadensbeträge wird der Bauträger vertraglich verpflichtet.“

Velbert, den 20.10.2008

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

L.S.

gez. Wendenburg  
Beigeordneter/Stadtbaurat

**Anlagen:**

1. Niederschrift über die vorgezogene öffentliche Veranstaltung zu der geplanten Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 438 – Auf den Pöthen –
2. Geotechnisches Büro Dr. E.- H. Müller Nachf.: Baugrundvorgutachten, Krefeld, Juli 2006
3. Erdbaulaboratorium Essen: Baugrunduntersuchung und Gründungberatung, Essen, 11.10.2007