

zum Bebauungsplan Nr. 663.01 – Parkstraße –

Inhaltsverzeichnis

I	Erläuterung der Planung	2
1.	Planungsanlass	2
2.	Plangebietsgrenzen.....	2
3.	Stand der räumlichen Planung	3
4.	Ziel und Zweck der Planung	3
5.	Erschließung.....	4
6.	Immissionen	5
7.	Ver- und Entsorgung	6
8.	Öffentliche Grünflächen.....	7
9.	Altablagerungen	7
10.	Eingriffe in Natur und Landschaft	7
11.	Spielflächennachweis	8
12.	Bodenordnung	8
13.	Kosten.....	8
II.	Umweltbericht	8
1.	Einleitung	8
1.1	Kurzdarstellung von Ziel, Inhalt und Bodenbedarf	8
1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	9
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	9
2.1.2	Umweltzustand im Plangebiet	9
2.1.3	Umweltmerkmale der angrenzenden Gebiete.....	10
2.1.4	Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern	10
2.1.5	Vorhandene umweltrelevante Information.....	10
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	10
2.2.1	Durchführung der Planung	10
2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
2.2.3	Maßnahmen	11
2.2.4	Planungsalternativen.....	11
3.	Zusätzliche Angaben	11
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	11
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	12
4.	Zusammenfassung.....	12
III.	Beteiligungsverfahren	12
1.	Aufstellung des Planverfahrens.....	12
2.	Beteiligung der Behörden	12
2.1	Frühzeitige Beteiligung	12
2.2	Beteiligung zum Planentwurf.....	12
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	15
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	15
3.2	Auslegung des Planentwurfes.....	16

Anlagen

I Erläuterung der Planung

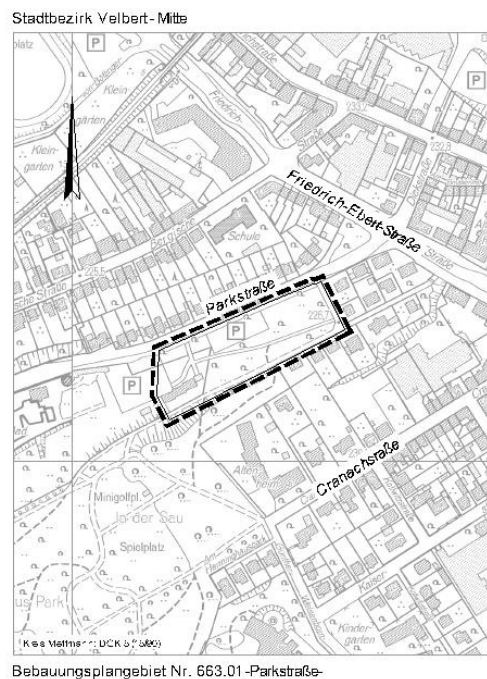
1. Planungsanlass

Aufgrund des Abbruchs des Hallenbades mit der damit einhergehenden Reduzierung der notwendigen Stellplätze sowie dem Umbau des Freibades in ein Kombi-Bad mit der Verlegung von Stellplätzen nach Südwesten wurden Besucherparkplätze an der Parkstraße erforderlich. Aus diesem Grund bat die Stadtwerke Velbert als Eigentümerin einer größeren Teilfläche die Stadt Velbert, Planungen über die zukünftige Nutzung oder Neugestaltung dieser innerörtlichen Fläche in Angriff zu nehmen.

Im Rahmen der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt, um die Grundstücke in attraktiver Lage für innenstadtnahes Wohnen bereitzustellen.

2. Plangebietsgrenzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südwestlichen Rand der Velberter Innenstadt.



Er wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden durch die Parkstraße,
- im Nordosten durch die Straße „Am Diek“,
- im Südosten durch die Straße „Am Diek“ sowie den Fußweg in den Herminhauspark,
- im Westen durch die Bebauung Parkstraße 15 - 19 sowie den östlichen Rand des heutigen Kombi-Bad-Parkplatzes,

weil damit alle für die Erschließung und Entwicklung notwendigen Grundstücke erfasst werden. Die bestandskräftige Bebauung Parkstraße 15 - 19 einschließlich der Nebenanlagen wird dabei nicht in den Geltungsbereich einbezogen, weil für die betriebsgebundenen Gebäude eine planungsrechtliche Regelung entbehrlich ist.

3. Stand der räumlichen Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen und somit auch für die Entwicklung von Wohnbaufläche vorgesehen.

Das Plangebiet und dessen nähere Umgebung liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Im FNP der Stadt Velbert von 1984 war das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Durch die 52. Änderung des FNP erfolgte die Darstellung als Wohnbaufläche. Diese Änderung wurde am 31.03.2006 verbindlich. Durch die Änderung ist über die, sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung, in diesem Fall einer Wohnbaufläche, und gegen die Beibehaltung einer Grünfläche (Parkanlage) entschieden worden. Mit der beabsichtigten Festsetzung eines reinen Wohngebietes ist der Bebauungsplan aus dem aktuellen FNP entwickelt und entspricht dessen Darstellung.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, südlich der Parkstraße zwischen Parkstraße 15 - 19 und „Am Diek“ die innerstädtische Entwicklung von neuen Wohngebäuden zu fördern.

Zu diesem Zweck wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung ein „Reines Wohngebiet“ mit maximal II Vollgeschossen in offener Bauweise ausgewiesen. Da die Bebauung „Am Diek“ durch freistehende Einzelhäuser geprägt wird, ist es auch für die geplante Neubebauung erklärte städtebauliche Absicht, maximal eine Einzelhausbebauung mit größeren Grundstücken, also von geringer städtebaulicher Dichte, zu zulassen. Da alleine die Festsetzung der offenen Bauweise hierfür keine ausreichende planungsrechtliche Verbindlichkeit herstellt, wird zusätzlich die Bebauung auf eine Einzelhausbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten und einer Mindestgrundstücksgröße von 340 qm bzw. 450 qm beschränkt. Den gleichen Zweck verfolgt die Festlegung von geringeren, als den höchst zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen.

Eine ebenfalls mögliche Beschränkung der Einzelhausbebauung durch Baulinien oder kleinflächige Baugrenzen wird nicht weiter verfolgt, um im Rahmen der schon getroffenen städtebaulichen Einschränkungen noch einen vertretbaren Realisierungsspielraum für konkrete möglichst variable Grundstücksaufteilungen und für individuelle Bauvorhaben zu belassen. In die gleiche Richtung zielt der Verzicht auf verbindliche gestalterische Regelungen hinsichtlich Dachneigung, Firstrichtung oder maximaler Bauhöhe, um individuelle und an neue architektonische Bauformen orientierte Baukörper nicht zu behindern. Damit können sowohl Gebäude mit beispielsweise Satteldach mit rund 11 – 15 m Höhe als auch andere Bauformen realisiert werden. Bei Bauten mit Pult- oder Flachdach sollen ausnahmsweise auch III geschossige Gebäude ermöglicht werden, dann aber mit einer Beschränkung der Gesamthöhe auf maximal 10,5 m gegenüber der gemittelten Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

Da sich die Grundstücke im Eigentum eines ortsansässigen, öffentlichen Versorgungsunternehmens und im Eigentum der Stadt Velbert befinden, wird empfohlen, die Veräußerung der

Grundstücke an die Entwicklung experimenteller Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenhaus), beispielhafter Energieformen (z.B. Niedrigenergiehäuser) oder neuer Sicherheits- und Schließtechniken zu binden. Obwohl hierfür keine planungsrechtlich verbindlichen Festsetzungsmöglichkeiten bestehen, sind sie gerechtfertigt, weil an die Veräußerung öffentlicher Grundstücksflächen höhere Maßstäbe anzulegen sind, als für die Entwicklung privater Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage. Die Verbindlichkeit derartiger Regelungen kann bei der Grundstücksveräußerung im Kaufvertrag erfolgen.

Die Einschränkungen hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen und Garagen in den Baugebieten dienen dem Zweck, die straßenabgewandten Gärten nicht mit notwendigen Stellplätzen oder Garagen zu belasten und den Versiegelungsgrad für die Grundstücke auf das Notwendigste zu beschränken. Das Maß der zulässigen Stellplätze und Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen auf eine Tiefe von 20,5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zu begrenzen, ergibt sich aus der Überlegung, seitliche Gebäudezugänge und gleichzeitig Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen in den seitlichen Abstandflächen zu ermöglichen. Als Orientierungshilfe kann hierbei die Abbildung 2 dienen, die keine planungsrechtliche Festlegung ist.

Schematische Skizze zur Anordnung von Garagen und Stellplätze

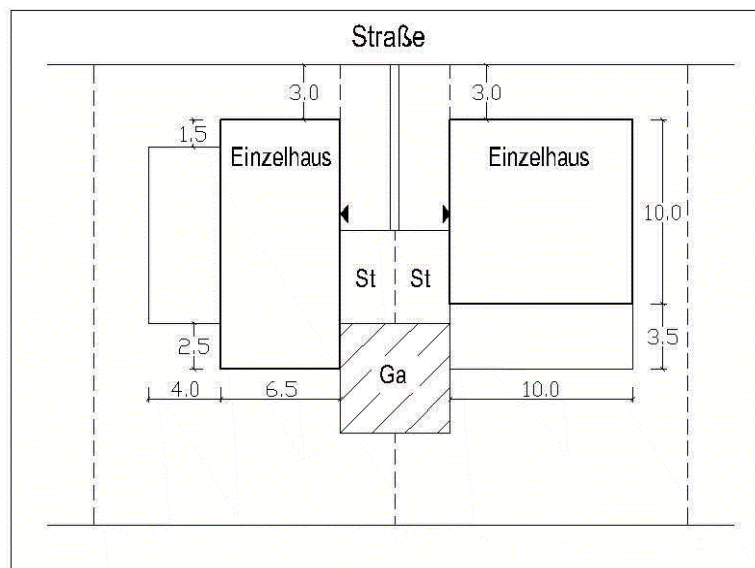


Abbildung 2

5. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die bereits bestehenden Straßen „Parkstraße“ und „Am Diek“ gesichert.

Bei der Straße „Am Diek“ handelt es sich um einen ca. 4,50 m breiten Verkehrsweg, der derzeit von ca. 10 Anliegern als Zufahrt genutzt wird. Durch die Planung können maximal 2 - 3 Gebäude mit entsprechendem Anliegerverkehr in einem Straßenabschnitt hinzukommen, in dem es heute keine Grundstückszufahrten gibt. Bei Realisierung von Bauvorhaben kann durch entsprechende Anordnung von Stellplätzen und Garagen auf den neu zu bebauenden, privaten Grundstücken sichergestellt werden, dass keine Behinderung der vorhandenen Anliegerzufahrt eintritt. Gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95)“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist der Anliegerweg auch mit der geplanten Neubebauung entsprechend seiner Verkehrsfunktion völlig ausreichend dimensioniert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf wurden Befürchtungen hinsichtlich einer durch die Planung sich vergrößernden Parkraumnot geäußert. Eine Erhebung und Zusammenstellung des derzeitigen Parkraumangebotes sowie eine Einschätzung der Parkraumnachfrage kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Bereich der Parkstraße bestehen 47 Zulassungen, „Am Diek“ 18. Dem stehen 60 Stellplätze und 40 Garagen gegenüber, so dass von einem ausreichenden Parkraumangebot auszugehen ist, das durch die Planung von maximal 10 Gebäuden mit höchstens 20 Wohneinheiten nicht verschlechtert wird. In der Parkstraße befindet sich das kombinierte Hallen-Freibad mit 82 Stellplätzen, dessen Kapazität im normalen Betrieb nach Angabe des Betreibers häufig nicht ausgeschöpft wird.

In den besucherstärksten Monaten (bisher höchste Auslastung August 2003 mit rund 12.000 Besuchern) kann eine Spitzennachfrage von rund 550 entstehen. Dafür stehen im engeren Umfeld des Kombi-Bades 230 Stellplätze zur Verfügung (vgl. Anlage 4: Parkstraße Stellplätze). Durch die geplante Bebauung an der Parkstraße werden 49 öffentliche Stellplätze überplant. Daher wird bei Spitzenauslastungen des Kombi-Bades der verfügbare öffentliche Parkraum in einem Umkreis bis zu 1.000 m (Poststraße, von Böttinger Platz) beansprucht. Für derartige Ereignisse sind längere Fußwegentfernungen zumutbar und es ist unverhältnismäßig, hierfür die vollständige Anzahl von Stellplätzen ganzjährig in unmittelbarer Nähe vorzuhalten. Auch mit Rücksicht auf die nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Kombi-Bades ist daher eine Bebauung der bisher verfügbaren 49 Stellplätze trotz des entgegenstehenden zeitweiligen Parkraumbedarfs gerechtfertigt.

Bedingt durch die Planung ist bei maximal 10 realisierbaren Wohngebäuden der zusätzlich entstehende Verkehr derartig gering, dass er von den bestehenden Verkehrsflächen unproblematisch aufgenommen werden kann. Der notwendige Stellplatzbedarf kann bei der beabsichtigten Einzelhausbebauung problemlos auf jedem Einzelgrundstück im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden und erhöht damit den Parkraumdruck im öffentlichen Straßenraum nicht oder nur unwesentlich.

Die notwendigen Zufahrten der Einzelgrundstücke von der Parkstraße und „Am Diek“ werden zusätzlich dadurch eingeschränkt, dass Einzelbäume in diesem Straßenbereich festgesetzt werden, um auch dann den alleeartigen Charakter der Straßen zu erhalten, wenn der vorhandene Baumbestand aufgegeben werden müsste. Die mit der zwingenden Festsetzung von Straßenbäumen verbundenen Einschränkungen der Neubebauung (beispielsweise Verschattung, Berücksichtigung bei Zufahrten) sind angesichts des öffentlichen Interesses an der Sicherung einer stadtbildprägenden Allee hinzunehmen.

6. Immissionen

Das Plangebiet liegt an der als Wohnsammelstraße zu klassifizierenden Parkstraße sowie an der Anliegerstraße „Am Diek“. Für letztere ist das Verkehrsaufkommen derartig gering, dass keine Lärmbelastungen anzunehmen sind.

Die Parkstraße verbindet die Wohngebiete „Am Diek“ und „Grünheide“. Aufgrund von Zählungen ist von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 4.900 auszugehen. Nach vereinfachten Schätzverfahren für Gemeindestraßen (DIN 18005 - 2002 - 07, Anhang A) ist straßenseitig ein Beurteilungspegel von 65 dB (A) tags anzunehmen. Da im oder am Rande des Plangebietes weitere Lärmquellen auftreten, ist eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage 2) beauftragt worden, die alle umliegenden Lärmquellen berücksichtigt.

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005, Teil 1 für WR - Gebiete demnach um 15 dB (A) tags und 14 dB (A) nachts überschritten. An den Straßenfronten wird ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von $R'w = 40$ dB und an den Seitenfronten teilweise von $R'w = 35$ dB erforderlich. Da dieses Bauschalldämm-Maß normalerweise beim Einsatz von Fenstern, die der Energiesparverordnung entsprechen, in Verbindung mit einer massiven Hauswand erreicht wird, sind außer an den Straßenfronten keine speziellen Schallschutzfenster erforderlich.

Wegen der Straßennähe wird im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass an zum Schlafen bestimmten Aufenthaltsräumen (wie beispielsweise Schlaf- und Kinderzimmer) Zwangsbelüftungen einzubauen sind, damit ein ungestörter Schlaf bei geschlossenem Fenster und gleichzeitig der notwendige Luftaustausch gesichert ist.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Umgebungsbebauung kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen in Frage, die im Bebauungsplan festgesetzt werden und deshalb im Baugenehmigungsverfahren als Werte für die Luftschalldämmung der Außenbauteile zwingend einzuhalten sind.

Von dem südwestlich gelegenen Parkplatz sowie der Freizeitanlage (beispielsweise Liegewiesen) gehen keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen aus. Falls nach Fertigstellung der geplanten Wohngebäude im Rauminnen Belästigungen durch tieffrequente Geräusche durch den Abgaskamin des Blockheizkraftwerkes auftreten, muss dieser auf Kosten des Betriebes mit einem Resonanzabsorber mit einer Mittelfrequenz von 80 Hz nachgerüstet werden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt. Im 1WR-Gebiet befinden sich Leitungen zur Versorgung der Gebäude Parkstraße 15 - 19, die bei einer Bebauung des Gebietes verlegt werden müssen.

Die Entsorgung ist durch bereits vorhandene Kanäle sichergestellt. Dieser Entwurf wird auch deshalb weiterverfolgt, weil er die Erhaltung des Kanals zwischen „Am Diek“ und „Parkstraße“ innerhalb einer öffentlichen Grünfläche vorsieht, während verworfene Planungsalternativen einen Kanalneubau zur Folge gehabt hätten.

Die vorhandene Kanalisation gehört zum Einzugsgebiet der Kläranlage Abtsküche. Das Gesamtentwässerungssystem entspricht aufgrund der derzeitigen Schmutzfrachtberechnung nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Deshalb ist zeitgleich mit der Entwicklung des Plangebietes eine Sanierung einzelner abwassertechnischer Anlagen vorgesehen.

Das Quelleneinzugsgebiet des Rinderbachs weist eine hohe Bebauungsdichte auf, so dass es in niederschlagsarmen Zeiten zu einer verminderten Wasserführung kommt. Deshalb wird eine Verrieselung des Niederschlagswassers im Plangebiet vorgeschlagen. Angesichts der Lage in einem natürlichen Tal mit einer allseits dichten Bebauung und auch unterhalb liegender Grundstücke ist eine schadlose Abführung versickerter Niederschlagswässer nicht sichergestellt. Deshalb werden auch ohne plangebietsbezogenen Nachweis keine Festsetzungen für Verrieselungsflächen getroffen, zumal der Anteil des Plangebietes am Gesamteinzugsbereich des Quellgebietes eine nicht darstellbare Größe ohne nachweisbar positive Wirkung für das Gewässer ausmacht.

8. Öffentliche Grünflächen

Die bisherige Bestandnutzung enthielt neben einem Parkplatz auch Grünflächen und Wege vom Parkplatz in den Herminghauspark. Der Fußweg in Verlängerung der Straße „Am Diek“ kann als repräsentativer, nordöstlicher Zugang zum Herminghauspark angesehen werden und wird daher im Bebauungsplan ebenso gesichert, wie die Wegeverbindung von der Parkstraße 15 - 19 bzw. dem Parkplatz des Kombi-Bades in den Herminghauspark. Da auf der Kanaltrasse (zwischen „Am Diek“ und „Parkstraße“) ohnehin keine Bebauung zulässig ist, wird neben den zuvor beschriebenen reinen Zugangswegen auch noch ein weiterer Zugang von der Parkstraße festgesetzt, der die Verlängerung des Parkes bis zur Straße optisch und gestalterisch hervorheben soll.

Die Alternative, den Zugang weiter südlich anzuordnen und damit einen gestalterisch wirksameren Eingangsbereich zu schaffen, wird nicht weiterverfolgt, weil dies eine kostenträchtige Verlegung des bestehenden Kanals vorausgesetzt hätte.

9. Altablagerungen

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist im Plangebiet keine Altablagerung enthalten.

Aufgrund älterer topografischer Darstellungen (vgl. Anlage 3 dieser Begründung) ist allerdings nicht auszuschließen, dass insbesondere im Rahmen der Bebauung Parkstraße 3 - 7 sowie „Am Diek“ 3, 5, 2, 2a und 4 Anschüttungen eines ehemaligen Siepens vorgenommen wurden. Auch ohne besonderen Nachweis ist allerdings davon auszugehen, dass damit keine heute noch wirksamen Auswirkungen verbunden sind.

Außerhalb des Plangebietes besteht an der Cranachstraße die Altablagerung 7290/17 Ve des Altlastenkatasters. Dabei handelt es sich um den ehemaligen Betriebsstandort eines Galvanikbetriebes. Bei Abbruch der Altbausubstanz konnten nur leichte Bodenbelastungen nachgewiesen werden. Die Bodensanierung wurde 2004 durchgeführt, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Daten aus der eingerichteten Grundwassermess-Stelle des Kreises Mettmann sind bisher nicht bekannt.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Bereich der Parkstraße besteht eine von Zufahrten unterbrochene Platanenallee. Mit Ausnahme der Bebauung Parkstraße 15 -19 ist das übrige Gebiet laut Biotopkataster als strukturreicher Park mit altem Baumbestand zu bezeichnen. Die vereinfachte Bestimmung des Gesamtfunktionswertes der betroffenen Biotopstruktur ergibt folgendes Resultat:

Gesamtwert vor Realisierung der Vorhaben	- 24.790
Gesamtwert nach Realisierung der Festsetzung	+ 16.414

Kompensationsumfang	rund - 8.380
---------------------	--------------

Als Ausgleich kommt eine Ersatzbepflanzung auf einer Fläche von 2.100 qm mit Gehölzen auf Ackerland oder Ersatzgeld in Höhe von 41.900 Euro in Frage. Das Ersatzgeld sollte auch für Maßnahmen zur gestalterischen Anbindung an den Herminghauspark verwendet werden. Das Ersatzgeld ist den zu bildenden Einzelgrundstücken entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtfläche der Baugebiete 1 - 3 zuzurechnen (zum Beispiel: 500 qm: 4.505 qm = x €: 41.900 €, Anteil = 4.650 €).

11. Spielflächennachweis

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich mit Herminghauspark, am alten Bürgermeisterhaus und am „von-Böttinger-Platz“ zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten, so dass auch ohne Spielflächennachweis eine gute flächen- und bedarfsgerechte Versorgung besteht.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen können sich insbesondere durch unterschiedliche Grundstückseigentümer und Grundstückszuschnitte ergeben, die nicht mit der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung übereinstimmen. Daher sind die Grundstücke eventuell in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ist davon auszugehen, dass - wenn nötig - dies im vereinfachten Verfahren möglich ist. Der weiterzuverfolgende Bebauungsplanentwurf bildet hierfür die Grundlage.

13. Kosten

Auf der Grundlage dieses Entwurfes ergibt sich folgende Kostenschätzung für die Durchführungen der Planung:

1. Straßenausbau „Am Diek“	42.000,00 €
2. Maßnahmen zur gestalterischen Anbindung der Parkanlage an den Herminghauspark	25.500,00 €

Den Kosten steht ein zu erwartender Erlös aus der Veräußerung eines städtischen Grundstückes gegenüber.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Ziel, Inhalt und Bodenbedarf

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine innerstädtische Nachverdichtung zu ermöglichen. Dabei werden in Anlehnung an die Umgebung reine Wohngebiete mit maximal II-geschossiger Einzelhausbebauung festgesetzt. Zur Sicherung des auch gestalterisch optimaleren Zuganges zum Herminghauspark wird außerdem eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Damit ergibt sich im Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Planung	Fläche in qm	in %
Wohngebiete (neu)	4.505	50
Verkehrsfläche (Bestand/Plan)	1.502	17
Öffentliche Grünfläche (neu)	2.991	33
Gesamt	8.998	100

Bestand	Fläche in qm	in %
Wohngebiete (Bestand)	145	2
Öffentliche Grünfläche (Parkplatz)	1.685	19
Öffentliche Grünfläche (Park)	5.764	64
Verkehrsfläche (Bestand)	1.404	15
gesamt	8.998	100

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Für das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Umweltbelange relevant.

Schutz des Menschen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind „allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung“ zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall müssen Verkehrslärm und Bodenbelastungen (Altlasten) berücksichtigt werden.

Bodenschutz

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt bzw. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Bodens wird in § 1a Absatz 2 BauGB bzw. § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) definiert. Im Verfahren ist daher zu untersuchen und nachzuweisen, dass keine erheblichen Bodenbelastungen vorliegen und Bodenverbrauch sparsam erfolgt.

Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts

Für dieses Plangebiet ist neben den allgemeinen Zielen des § 1a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die schadloose Versickerung von Niederschlagswasser relevant.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.2 Umweltzustand im Plangebiet

Schutzgut Mensch

Für die Bewohner sind gesunde Wohnverhältnisse, Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten aber auch Gesichtspunkte der Freizeit- und Verkehrslärmbelastung im Rahmen der Planung von Bedeutung. Die Wohnbevölkerung an der Parkstraße ist durch diese Straße vorbelastet, aber nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut Fauna und Flora

Innerhalb des Plangebietes ist ein dichter und differenzierter Baumbestand als erhaltenswert einzustufen. Insbesondere durch die dreiseitige Umgebungsbebauung und den parkähnlichen Charakter ist nur von einer mittleren ökologischen Wertigkeit auszugehen. Wegen der innerstädtischen Lage mit Anbindung zum Herminghauspark besitzt das Gebiet eine sehr hohe Erholungs- und Aufenthaltsqualität, aber eine geringere Wertigkeit für die eigenständige Entwicklung von Flora und Fauna.

Schutzgut Boden

Es ist davon auszugehen, dass der ehemalige Siepen durch Bodenaufträge überformt wurde und durch die Bewirtschaftung der Parkanlage der Boden nur eine geringe Natürlichkeit besitzt. Ein biotischer Ertrag liegt nicht vor.

Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete oder Fließgewässer bestehen nicht. Durch den hohen Anteil nicht versiegelter Flächen trägt das Gebiet zur Grundwasserbildung bei, die allerdings durch die geringe Flächengröße und die unterhalb des Plangebietes anschließende Bebauung eingeschränkt wird.

Schutzgut Luft und Klima

Die großräumig zu betrachtende Luftgüte und Klimaauswirkung weisen im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet keine Besonderheiten auf. Kleinklimatisch dürfte die jetzige Nutzung als Parkanlage in geringem Umfang die Kaltluftbildung des Rinderbachtals begünstigen.

Der Umweltzustand anderer Schutzgüter wird durch die Planung nicht berührt.

2.1.3 Umweltmerkmale der angrenzenden Gebiete

Das Plangebiet ist nahezu allseitig von Siedlungsflächen umschlossen. Die Umgebung weist die für diese Nutzung typischen klimatischen Bedingungen auf, wobei Offerbusch - Herminghauspark - Rinderbachtal insbesondere tagsüber eine Kaltluftzone bilden. Lärm- und Schadstoffquelle der Umgebung ist hauptsächlich der Verkehr der Friedrich-Ebert-Straße und das südwestlich gelegene Heizwerk des Kombi-Bades. Von der außerhalb des Plangebiets liegenden Altablagerung gehen vermutlich keine negativen Einflüsse aus.

2.1.4 Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern

Ein unmittelbarer Wirkungszusammenhang mehrerer Schutzgüter ist weder in positiver noch in negativer Hinsicht erkennbar. Mittelbar dürften sich Bodenversiegelung und Grundwasserneubildung beeinflussen.

2.1.5 Vorhandene umweltrelevante Information

Die wesentlichen Informationen zum Umweltschutz ergeben sich aus folgenden Daten und Quellen:

- Rheinscher Städteatlas
- Luftbilder seit 1930
- Altlastenkataster des Kreises Mettmann
- Bericht zu Klima und Luftgüte Velbert
- Bodenbericht Velbert
- Gewässergütebericht Velbert

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**2.2.1 Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung lassen sich folgende Auswirkungen auf die Umwelt beschreiben:

Erholungsfunktion

Mit der Planung werden Flächen, die heute der innenstadtnahen Erholung dienen, dieser Funktion entzogen. Mit der Realisierung von Bauvorhaben ist ein erheblicher Eingriff in den Baumbestand und eine Verringerung der insgesamt nutzbaren Parkflächen verbunden.

Bodenfunktion

Durch Herstellung (Bauphasen) und dauerhafte Nutzung der Wohngebiete wird der Grad der Bodenversiegelung trotz der Festlegung einer aufgelockerten Bebauung erhöht und in nicht unerheblichem Umfang die Bodenfunktion berührt.

Niederschlagsversickerung

Auch wenn es zu einer örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers kommen sollte, wird aufgrund der Flächenversiegelung die Versickerungsfläche geringer ausfallen als im derzeitigen Zustand. Auch wenn im einzelnen Baugenehmigungsverfahren eine grundstücksbezogene Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers und dessen schadlose Einleitung in den Boden nachgewiesen werden kann, wird durch die zunehmende Bodenversiegelung im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate geringer als im Vergleich zum heutigen Zustand.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet trägt bereits in seiner heutigen Nutzung zu einer, wenn auch nicht hohen, Umweltbelastung bei, indem eine Teilfläche ohnehin schon als Parkplatz genutzt wird.

2.2.3 Maßnahmen

Durch die Vorbelastung mit Straßenverkehrslärm ist zur Sicherung ungestörten Wohnens Schallschutz erforderlich, mit dem in straßenab- und zugewandten Aufenthaltsräumen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können. Der gleiche Effekt soll durch die Errichtung von Stützmauern und geschlossenen Einfriedungen in einer Höhe bis zu 2,5 m für die Gärten in der Nähe zu Parkplätzen erreicht werden.

2.2.4 Planungsalternativen

Als grundsätzliche Planungsalternative hätte die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer Erweiterung des Herminghausparkes in Betracht kommen können. Bei einer solchen Absicht wäre die FNP-Änderung entbehrlich und als Maßnahmen die Entsiegelung des bestehenden Parkplatzes sowie die Neugestaltung des Parkeinganges erforderlich gewesen. Bereits im Rahmen der FNP-Änderung ist dem Ziel der gemäßigten Nachverdichtung ein größeres Gewicht als der alleinigen Ergänzung eines öffentlichen Parks zugemessen worden, weil die Parkerweiterung auch bei einer zusätzlichen Neubebauung berücksichtigt werden kann. Bei Wertung der privaten Belange (der Stadtwerke) an einer angemessenen Grundstücksverwertung zur Kompensation des Ausbaues des Kombi-Bades ist daher das Ziel einer Wohnbauflächen-Entwicklung gerechtfertigt.

3. Zusätzliche Angaben**3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Diese Umweltprüfung berücksichtigt beschreibende und messbare Verfahren, deren Aussagekraft daher naturgemäß unterschiedlich ausfällt. Eine weitere Schwierigkeit besteht wegen

der Kleinräumigkeit des Plangebietes im Verhältnis zu den meist großräumigen Umweltauswirkungen. Aus diesem Grund sind kausale Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge erst recht im Hinblick auf erhebliche, nicht erhebliche und nicht vorhersehbare Auswirkungen kaum herstellbar.

Messbare Daten liegen insbesondere zum Freizeit- und Verkehrslärm (Parkstraße) sowie zur quantitativen Bestimmungen des Bodenverbrauchs bzw. der Bodenversiegelung vor.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Der Bebauungsplan bildet den Rahmen für Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung von Grundstücken. Innerhalb dieses Rahmens sind unterschiedliche, bauliche Realisierungen zulässig. Deshalb erfolgen die notwendigen Maßnahmen zur Überwachung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Genehmigung der Entwässerung. Im Rahmen der nachträglichen Überwachung sind daher tatsächliche Verkehrszunahmen und tatsächlich entstandene Bodenversiegelung zu ermitteln.

4. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 663.01 – Parkstraße – schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verwirklichung von maximal 10 Einzelgebäuden. Als voraussichtliche Umweltauswirkung ist die Belastung der Neubebauung durch Verkehrs- und Parklärm anzusehen. Außerdem wird in erheblichem Umfang in bestehenden Baumbestand eingegriffen und die Bodenversiegelung erhöht. Summarisch sind daraus aber nicht erhebliche Umweltauswirkungen ableitbar. Eine Prüfung der messbaren Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde am 17.03.2005 durch den Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.04.2005.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 28.03.2006 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 02.05.2005 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)	AEV			
(2)				
(1)	Amt für Agrarordnung			
(2)	Jetzt: Bez. Reg. Dez. 69			
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(2)				
(1)	BRW (Bergisch –Rheinischer Wasserver- band)	24.04.2006		
(2)		28.02.2007		
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW	06.04.2006		
(2)				
(1)	Bezirksregierung - Dezernat 54 Wasserrecht und Wasserwirtschaft			
(2)	Beteiligung erfolgt durch Dez. 53.1 ab 1/07			
(1)	Bezirksregierung -Dez. 59 - Luftverkehr	07.04.2006		
(2)				
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)	05.04.2006		
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Post Bauen GmbH NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	11.04.2006		
(2)		28.02.2007		
(1)	E.ON Ruhrgas Abt. LV (PLE DOC)	07.04.2006		
(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	20.04.2006		
(2)		26.03.2007		
(1)	Industrie- und Handelskammer			

(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		02.05.2006	
(2)			22.03.2007	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW-	20.04.2006		
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Forstamt Mettmann	03.04.2006		
(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	27.04.2006		
(2)		13.03.2007		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn	06.04.2006		
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)		13.03.2007		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	31.03.2006		
(2)		13.03.2007		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)		per Telefon 12.03.2007		
(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)	RWW	04.04.2006		
(2)		02.03.2007		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Staatliches Umweltamt Düsseldorf		03.05.2006	
(2)	seit 1/07 Bez.Reg.Dez..53.1		14.03.2007	

(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	10.04.2006		
(2)		20.03.2007		
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	11.04.2006		
(2)		05.03.2007		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-			
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	31.03.2006		
(2)		06.03.2007		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		07.04.2006	
(2)			28.02.2007	
(1)	Verkehrsgesellschaft Velbert			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)	04.04.2006		
(2)				
(1)	VMG –Velbert Marketing GmbH			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	05.04.2006		
(2)				
(1)	WDR Abt. Programmverbreitung			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW	25.04.2006		
(2)				

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 03.04.2006 wurde bekannt gemacht, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Planverfahren am 27.04.2006 stattfindet. Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung der Planung gingen folgende Stellungnahmen ein:

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	
1---	09.05.2006	
2---	10.05.2006	
3---	13.05.2006	
4---	13.05.2006	

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 ging eine Stellungnahme ein.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	
1---Frau Brigitte Karrenberg Herr Hanns Karrenberg	26.03.2007	

Velbert, 07.05.2007

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Wirtz
Fachbereichsleiterin

Anlagen zu dieser Begründung

1. Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27.04.2006
2. Stadt Velbert: Bestimmung des Kompensationsbedarfes, Velbert 2006
3. Ingenieurbüro für Schallschutz: Schalltechnische Untersuchung
Bebauungsplan Nr. 663.01 – Parkstraße –, Neuss 2006
4. Landschaftsverband Rheinland: Rheinischer Städteatlas Velbert,
Ausschnitt topografische Karte Velbert 1892, Bonn 1992
5. Stadt Velbert: Parkstraße Stellplätze, Velbert 2006

Anmerkung:

Die unter 3 aufgeführte Anlage wird nicht versandt und kann während der Öffnungszeiten bei der Fachabteilung IV.1, Am Lindenkamp 31, Zimmer 121 eingesehen werden.