

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 459.04 – mittlere Siebeneicker Straße – 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterung der Planung	2
1. Planungsanlass	2
2. Geltungsbereich	2
3. Stand der räumlichen Planungen	2
4. Ziel und Zweck der Planung	2
5. Verkehrserschließung	2
6. Ver- und Entsorgung	3
8. Immissionsschutz	3
9. Altablagerungen	3
10. Kosten und Finanzierung	3
II. Umweltbericht	3
1. Kurzdarstellung der Planung	3
2. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	4
2.1 Umweltzustand im Plangebiet	4
2.2 Umweltmerkmale der angrenzenden Gebiete	4
2.3 Vorhandene umweltrelevante Information	4
3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	4
3.1 Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	4
3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	4
4. Maßnahmen	4
4.1 Planungsalternativen	4
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	4
4.3 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen	5
III. Beteiligungsverfahren	5
1. Einleitung des Planverfahrens	5
2. Beteiligung der Behörden	5
2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden	5
2.2 Beteiligung zum Planentwurf	5
3. Beteiligung der Öffentlichkeit	8
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	8
3.2 Auslegung des Planentwurfes	8

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Die Erbslöh AG, Siebeneicker Straße 235 in Velbert-Neviges ist Eigentümerin von Grundstücksflächen südlich der Siebeneicker Straße. Sie möchte in Ergänzung von Produktions- und Verarbeitungsanlagen nördlich der Siebeneicker Straße zwei Hallen zur Verarbeitung von Aluminiumprofilen errichten. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 459.04 - mittlere Siebeneicker Straße – setzt 2 durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennte Gewerbegebiete fest. Für die Realisierung der oben genannten Vorhaben ist eine eigenständige, öffentliche Straße entbehrlich, weil das Gelände insgesamt Betriebsgelände ist. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 459.04 ist gerechtfertigt, um die einheitliche Entwicklung des Betriebsgeländes auch aus wirtschaftlichen Gründen zu fördern.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 459.04 – mittlere Siebeneicker Straße -.

3. Stand der räumlichen Planungen

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) stellt das Änderungsgebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Im geltenden Flächennutzungsplan von 1984 ist das Gebiet der Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Rat der Stadt Velbert hat die Neuaufstellung des FNP beschlossen. Nach dem bisherigen Stand der Planung soll weiterhin gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Mit Entwicklung dieser Fläche wird sich die gewerbliche Bauflächenreserve um 1,96 ha verringern.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Änderung ist es, die Entwicklung einer gewerblichen Ansiedlung eines ortsansässigen Betriebes zu fördern. Zu diesem Zweck wird eine geplante, öffentliche Verkehrsfläche für die Planstraße C ersatzlos gestrichen, weil sie bei einer innerbetrieblichen Erschließung entbehrlich ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen der ursprünglich getrennten Gewerbegebiete werden zu einem Gewerbegebiet (GE,) verbunden, so dass alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entsprechend redaktionell anzupassen sind.

Die im Bebauungsplan Nr. 459.04 verfolgte Absicht, kleinteiliges Gewerbe mit Bauflächen von rund 3.000 qm Grundstücksgröße und dementsprechend einer kleinteiligen, öffentlichen Erschließung entwickeln zu wollen, wird angesichts der konkreten Ansiedlungsabsicht einer Ergänzungsbebauung eines ortsansässigen Betriebes aufgegeben. Es ist nicht erkennbar, dass dieser Entscheidung zwingende öffentliche Belange oder wirtschaftliche Belange von anderen Gewerbebetrieben entgegenstehen.

Durch die Änderung werden die festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen insbesondere bezüglich des Schallschutzes und des Abstandes zu Wohnbebauung nicht verändert. Dies gilt auch für örtliche Bauvorschriften.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Siebeneicker Straße, bei der es sich um eine klassifizierte Straße (Landesstraße 107) handelt, die sich im Plangebiet in der Trägerschaft des Landesbetriebs Straßenbau NRW befindet. Die beabsichtigte Überplanung der Planstraße C ist dann als eine nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmete Zufahrt einzustufen. Gemäß § 20 Straßenwegesetzes handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Sondernutzung für

die vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine ebenfalls gebührenpflichtige Sondernutzungs Erlaubnis zu beantragen ist. Sofern entsprechende Unterlagen vorgelegt werden, bestehen seitens des Straßenbaulastträgers keine Bedenken gegen die Änderung.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft, Wald

Durch die beabsichtigten Änderungen und die damit verbundene Realisierung von Vorhaben sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden; gleiches gilt für Wald.

8. Immissionsschutz

Die höchstzulässigen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 459.04 bleiben ebenso gültig, wie die Einschränkungen hinsichtlich der Beschränkungen für Betriebe und Anlagen. Die konkrete Ansiedlungsabsicht der Vorhaben steht dem nicht entgegen und die Einhaltung der festgesetzten Schall-Leistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

9. Altablagerungen

Durch die Änderung bleiben die Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 459.04 zur Altablagerung unberührt.

10. Kosten und Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 459.04 entstehen der Stadt Velbert keine Kosten

II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Planung

Ziel der Planung ist die Ergänzung bestehender Industriegebiete durch die Entwicklung eines Gewerbebetriebes. Ziel der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist es, eine entbehrliche öffentliche Verkehrsfläche zu streichen und die überbaubaren Grundstücksflächen zu verbinden.

Durch die Änderung ergeben sich keine anderen Ansprüche an Grund und Boden, zumal ein bereits baulich genutztes Ziegeleigelände wiedergenutzt wird.

Bebauungsplan Nr. 459.04

Art	Fläche	in %
überbaubare Grundstücksflächen	14.511	
Gewerbegebiet gesamt	17.376	89 %
Verkehrsfläche Planstraße C	2.239	11 %
gesamt	19.615	100 %

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 459.04 1. Änderung

Art	Fläche	in %
überbaubare Grundstücksfläche	17.477	
Gewerbegebiet gesamt	19.615	100 %

Der notwendige Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 459.04 geregelt und ist in wesentlichen Teilen bereits realisiert.

2. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

2.1 Umweltzustand im Plangebiet

Die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 459.04 bleiben durch diese Änderung unberührt.

2.2 Umweltmerkmale der angrenzenden Gebiete

Die Umweltmerkmale der angrenzenden Gebiete haben sich seit Verfahrensabschluss des Bebauungsplans Nr. 459.04 nicht signifikant geändert, so dass dessen Aussagen weiterhin gelten.

2.3 Vorhandene umweltrelevante Information

Neuere Informationen liegen nicht vor.

3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich des Änderungsbereichs würde eine Industriebrache entstehen. Durch die allseitige Umgebungsbebauung würde es bei natürlicher Entwicklung an der inselartigen Lage ohne Anbindung an die freie Landschaft bleiben. Bedingt durch die bauliche Vornutzung und die geringe Gebietsgröße schließt sich auch eine landwirtschaftliche Hauptnutzung mit Naherholungsfunktion aus.

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine anderen Auswirkungen auf die Umwelt wie bei Durchführung der bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen. Gleiches gilt für die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen.

4. Maßnahmen

4.1 Planungsalternativen

Der Alternative einer landwirtschaftlichen Entwicklung (0-Variante) stehen gewichtige städtebauliche Gründe, insbesondere des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, entgegen. Hierunter fällt auch, durch Wiedernutzbarmachung von Flächen die Innenentwicklung zu nutzen.

Die ursprüngliche Zielsetzung einer kleinteiligen Gewerbeflächenentwicklung ist angesichts der konkreten örtlichen Ansiedlungsbedürfnisse nicht zum Tragen gekommen.

4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Umweltauswirkungen wird ein bisher verrohrter, längerer Bachabschnitt als offenes Gewässer in naturnaher Ausgestaltung neu angelegt. Die Maßnahme ist in Teilen bereits realisiert.

Die bereits festgesetzten Beschränkungen zur Lärminderung und zur Beschränkung auf bestimmte Betriebe und Anlagen sind nicht Gegenstand der Änderung.

4.3 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Aufgrund der Festsetzungen ist nicht zu erkennen, dass es erhebliche Auswirkungen geben wird. Die nicht erheblichen Auswirkungen insbesondere zur Lärminderung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und unterliegen damit einer jederzeit möglichen Kontrolle.

III. Beteiligungsverfahren

1. Einleitung des Planverfahrens

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde am 21.08.2007 durch den Umwelt –und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 31.08.2007 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 06.09.2007 von der Einleitung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 08.10.2007 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 31.08.2007 in der Zeit vom 07.09.2007 bis 08.10.2007.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 06.09.2007 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 08.10.2007 Stellung zu nehmen.

	Behörde	Stellungnahme ohne Anregung vom:	Stellungnahme mit Anregung vom:	Beschlussvorschlag
(1)	AVU			
(2)				
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(2)				
(1)	BRW (Bergisch –Rheinischer Wasserverband)	12.09.2007		
(2)		12.09.2007		
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW			
(2)				

(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 68 Luftverkehr			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53.1	19.09.2007		
(2)	bis Dez. 2006 Staatliches Umweltamt Düsseldorf	19.09.2007		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 69			
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung			
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement	10.09.2007		
(2)		10.09.2007		
(1)	Deutsche Post Bauen GmbH NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	20.09.2007		
(2)		20.09.2007		
(1)	E.ON Ruhrgas Abt. LV (PLE DOC)	11.09.2007		
(2)		11.09.2007		
(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	11.09.2007		
(2)		11.09.2007		
(1)	Industrie- und Handelskammer		25.09.2007	
(2)			25.09.2007	
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann	04.-05.10.2007		
(2)		04.-05.10.2007		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW-		08.10.2007	
(2)			08.10.2007	
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Forstamt Mettmann	12.09.2007		
(2)		12.09.2007		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				

(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann	20.09.2007		
(2)		20.09.2007		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	10.09.2007		
(2)		10.09.2007		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn	13.09.2007		
(2)		13.09.2007		
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	19.09.2007		
(2)		19.09.2007		
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)				
(1)	Ruhrverband Dezemmat für Abwasserwesen			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(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			
(2)				
(1)	RWW	14.09.2007		
(2)		14.09.2007		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Staatliches Umweltamt Düsseldorf jetzt Bez. Reg. Dez. 53.1			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	13.09.2007		
(2)		13.09.2007		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-			
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	11.09.2007		
(2)		11.09.2007		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	07.09.2007		
(2)		07.09.2007		
(1)	Verkehrsgesellschaft Velbert			

(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals teibel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	VMG –Velbert Marketing GmbH			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezemmat III4 -			
(2)				
(1)	WDR Abt. Programmverbreitung			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW			
(2)				

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 07.08.2007 am 16.08.2007 2007 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Die Niederschrift der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Während der Auslegung des Planentwurfes kann die Öffentlichkeit erneut Stellungnahmen abgeben.

Die Bürger wurden durch die Bekanntmachung am 31.08.2007 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 07.09.2007 bis 08.10.2007 informiert. In dieser Zeit ging keine private Anregung ein.

Velbert, 16.10.2007

L.S.

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat