

Velbert, im Juli 2008

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 539.01

– südliche Wimmersberger Straße –

Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterung der Planung

1.	Planungsanlass	3
2.	Plangebietsgrenzen	3
3.	Stand der räumlichen Planung	3
4.	Ziel und Zweck der Planung	4
5.	Art der baulichen Nutzung	4
6.	Maß der baulichen Nutzung	4
7.	Bauweise	5
8.	Gestalterische Festsetzungen	5
9.	Freiraumkonzept und Spielflächen	5
10.	Verkehrliche Erschließung	6
11.	Ver- und Entsorgung	7
12.	Niederschlagswasserbeseitigung	7
13.	Immissionen	8
14.	Altablagerungen	8
15.	Eingriffe in Natur und Landschaft	8
16.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
17.	Bodenordnung	9
18.	Kosten	9

II. Umweltbericht

1.1.	Einleitung	10
1.2.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	10
1.3.	Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens	11
1.4.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	12
1.4.1.	Status-quo-Prognose	12
1.4.2.	Schutzgut Mensch	13
1.4.3.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	13
1.4.4.	Schutzgut Boden	14
1.4.5.	Schutzgut Wasser	14
1.4.6.	Schutzgut Luft und Klima	15
1.4.7.	Schutzgut Landschaft	15

1.4.8.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
1.4.9.	Schutzgüter-Wechselwirkungen	16
1.5.	Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen	16
1.5.1.	Schutzgut Mensch	16
1.5.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
1.5.3.	Schutzgut Boden	18
1.5.4.	Schutzgut Wasser	18
1.5.5.	Schutzgut Luft und Klima	19
1.5.6.	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Ortsbild)	19
1.5.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
1.5.8.	Wechselwirkungen	19
1.6.	Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen	20
1.6.1.	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	20
1.6.2.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	20
1.7.	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	20
1.8.	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	21
1.9.	Monitoring	21
1.10.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	21

III Beteiligungsverfahren

1.	Aufstellung des Planverfahrens	23
2.	Beteiligung der Behörden	23
2.1.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	23
2.2.	Beteiligung zum Planentwurf	23
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	26
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	26
3.2	Auslegung des Planentwurfes	27
4.	Zusammenfassung der Abwägung	27

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Die Stadt Velbert beabsichtigt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Tönisheide eine Erweiterung des Wohngebietes am Wimmersberg. Im Jahr 2007 wurde den politischen Gremien sowie den zu beteiligenden Behörden eine Rahmenplanung vorgestellt aus der schrittweise Bebauungspläne entwickelt werden sollen. Mit dem Bebauungsplan 539.01-südliche Wimmersberger Straße- wird die informelle Rahmenplanung nun in einem ersten Schritt in einen verbindlichen Bauleitplan umgesetzt. Die Umsetzung dieser Planung stellt die erste größere Aktivierung einer Wohnbauflächenreserve aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan 2020 dar.

2. Plangebietsgrenzen

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Tönisheide und wird im Einzelnen begrenzt

- im Norden durch die Wimmersberger Straße.
- im Süden durch eine südöstlich verlaufende Zuwegung zu einem Regenrückhaltebecken
- im Osten durch die Wülfrather Straße
- im Westen durch ein angrenzendes Regenwasserrückhaltebecken sowie angrenzende Ackerfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 1596 und Nr. 1275 der Flur 1, Gemarkung Großhöhe.

3. Stand der räumlichen Planung

Der **Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)** weist die Flächen nördlich der Wimmersberger Straße als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Südlich der Wimmersberger Straße weist der GEP entlang der östlichen Plangebietsgrenze einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Zwischen dieser GIB-Fläche und dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) am Wimmersberg weist der GEP eine Zäsur als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus. Sowohl die Darstellungen im GEP als auch die im noch geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stimmen nicht mit den angestrebten Zielsetzungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen überein.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2020 wurden die Fragestellungen zu den Ausweisungen im GEP und den Darstellungen im geplanten Flächennutzungsplan im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Gegenüber dem Vorentwurf vom Nov. 2006 ist im FNP 2020 eine deutliche Reduzierung der Wohnbauflächenreserven vorgenommen worden. Der Bedarf für die jetzigen Darstellungen ist gegenüber der Bezirksregierung ausführlich begründet worden. Es ist davon aus-

zugehen, dass die geplante Wohnbauflächenentwicklung mit den übergeordneten Plänen konform sein wird.

Der **FNP 2020** wird künftig südlich der Wimmersberger Straße Wohnbauflächen bis zur östlich verlaufenden Wülfrather Straße darstellen. Im Süden verläuft die Grenze der räumlichen Entwicklung auf der Höhe der bestehenden Wohnbebauung an der Kantstraße.

Von Nord nach Süd verbindet eine Grünfläche den südlichen offenen Landschaftsraum mit dem Naturraum um den Eigenerbach Klärteich. Der FNP stellt innerhalb dieser Grünzäsur entlang der Milchstraße einen Spiel- und Bolzplatz dar.

Nördlich und südlich der Wimmersberger Straße sind je zwei Symbole „Abwasserbeseitigung“ dargestellt.

Nördlich der Wimmersberger Straße und östlich der Milchstraße stellt der FNP 2020 auf einer ehemaligen Sportplatzfläche gemischte Bauflächen dar.

Nachdem sich im laufenden Verfahren gezeigt hat, dass der Abstimmungsbedarf zum FNP 2020 höher ist als ursprünglich prognostiziert, wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren die **66. Änderung des Flächennutzungsplanes** nach § 8 Abs. 3 BauGB betrieben. So ist gewährleistet, dass die Entwicklung der Flächen zeitnah stattfinden kann.

Für den Bereich südlich der Wimmersberger Straße besteht ein **Aufstellungsbeschluss Nr. 539 -südliche Wimmersberger Straße-** aus dem Februar 2006. Der Beschluss wurde mit der Zielsetzung, ein Wohngebiet sowie eine zusätzliche Anbindung des Siedlungsbereiches zu schaffen, gefasst. Nachdem die Zielsetzung grundsätzlich gleichgeblieben ist und die nun zu entwickelnde Fläche in vollem Umfang innerhalb des Geltungsbereiches dieses Aufstellungsbeschlusses liegt, wird das Verfahren unter der Bezeichnung 539.01-südliche Wimmersberger Straße- weitergeführt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes in attraktiver landschaftsräumlicher Lage bei gleichzeitiger Nähe zu Einrichtungen der Nahversorgung und guter verkehrlicher Anbindung. Im Gebiet sollen verschiedene Typen von Einfamilienhäusern, an geeigneten Stellen können auch sogenannte Mehrgenerationenwohnhäuser entstehen.

5. Art der baulichen Nutzung

Als Gebietsfestsetzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Dadurch besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass auch Nutzungen, die mit dem Wohnen verträglich sind, wie z.B. nicht störende Handwerksbetriebe oder der Versorgung des Gebietes dienende Läden, dort etabliert werden können.

6. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4** und der **Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8** wird eine flexible Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet.

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird auf **maximal II** festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch **Baugrenzen** bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Baufenster besteht ausreichend Spielraum, um unterschiedliche Haustypen umsetzen zu können.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen sicher, dass eine lockere Bebauung mit verschiedenen Formen von Einfamilienhaustypen im Stile der bereits angrenzenden Wohnbebauung am Wimmersberg fortgesetzt werden kann.

7. Bauweise

Als Grundprinzip wird im gesamten Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Das städtebauliche Konzept ermöglicht ein variables Angebot an Grundstücksgrößen und Einfamilienhausformen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind an der Wimmersberger Straße nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig. Dadurch kann im oberen Hangbereich eine etwas dichtere Bebauung entstehen. Reihenhaustypen und Doppelhäuser sind zudem geeignete Wohnformen, um die entlang der Wimmersberger Straße einzuhaltenen Schalldämmmaße bzw. Grundrissorientierungen optimal umzusetzen.

Für die verbleibenden Baufenster werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dadurch wird innerhalb des Gebietes ein flexibles und vielfältiges Angebot an Wohnformen gewährleistet.

8. Gestalterische Festsetzungen

Die Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen tragen dazu bei, dass trotz der bewusst zugelassenen verschiedenen Bauformen und Gebäudetypen ein erkennbares städtebauliches Bild, ein gestalterisch und funktional zusammengehörender Ortsteil entsteht.

Dachgestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB gewährleistet, dass Neubaukörper in Anlehnung an die ortsübliche Bebauung des benachbarten östlich liegenden Wohngebietes mit geneigten Dächern errichtet werden. Die festgesetzte Dachneigung von 28 – 45 Grad ermöglicht einen sinnvollen Dachausbau.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu errichten. Dies gewährleistet ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild.

9. Freiraumkonzept und Spielflächen

Das Rahmenplangebiet, aus dem dieser Teilbebauungsplan entwickelt wird, ist von einem zentralen Grünstreifen durchzogen, der mehrere Funktionen und Qualitäten beherbergt.

Er stellt eine ökologische Vernetzung der offenen Landschaftsräume vom nördlichen Eigenerbach Schlammteich bis zum südlichen Ortsrand des Wimmersberges dar.

Ein Teil dieses Grünstreifens befindet sich am nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes. Dort setzt der Bebauungsplan „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung: Parkanlage fest sowie einen Spielplatz.

Damit ist zum einen die künftige Realisierung der Gesamtmaßnahme „grünes Rückgrat“ gesichert, zum anderen kann bereits im ersten Bauabschnitt Kinderspiel in Wohnortnähe stattfinden.

Bei dem geplanten Gebiet handelt es sich um eine Bebauung mit Einzelhäusern am Ortsrand bei der zunächst davon auszugehen ist, dass der Bedarf an Spielflächen auf den eigenen Grundstücken gedeckt werden kann.

Betrachtet man das mittelfristig als Gesamtlösung angestrebte Konzept der Rahmenplanung wird deutlich, dass innerhalb des von Nord nach Süd verlaufenden Grünbereiches Spielflächen mit verschiedenen Funktionen entstehen werden. Damit sind der aus dem Gebiet entstehende Bedarf sowie darüber hinaus bestehende Begehrlichkeiten an Spielmöglichkeiten gedeckt.

10. Verkehrliche Erschließung

Im Verkehrskonzept der Rahmenplanung haben die Wimmersberger Straße und die bis zur Wülfrather Straße durchgezogene Kantstraße die Funktion von Wohnsammelstraßen. Alle anderen Straßen innerhalb des Gebietes sind Wohnstraßen, zum Teil als Wohnwege mit Wendeanlagen angelegt.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 539.01 erfolgt über eine Zufahrt von der Wimmersberger Straße aus. Von dieser Straße folgen zwei Stichstraßen bogenförmig dem Verlauf der Höhenlinien in westliche Richtung. Beide enden in Wendeanlagen, so dass an diesen Stellen kein Durchgangsverkehr stattfinden wird. Von den Plätzen am Ende der Stichstraße aus führen Fußwege in westliche Richtung zur künftigen grünen Mitte.

In südöstliche Richtung setzen sich die kreisbogenförmig verlaufenden Straßen ebenfalls fort. Sie werden im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt. So ist zukünftig eine problemlose Einbindung in das Gesamtverkehrskonzept möglich. Ziel ist es, möglichst zeitnah eine Anbindung an die verlängerte Kantstraße herbeizuführen. Dadurch wäre eine Zufahrt ins Gebiet von Norden und Süden möglich.

Die durch die Planung entstehenden Verkehrsmengen von ca. 350 Kfz täglich können über die gut ausgebaute Wimmersberger Straße abgeleitet werden.

Um auch langfristig keinen Durchfahrtsverkehr in das neu entstehende Bebauungsplangebiet zu locken, werden die Verkehrsflächen überwiegend als Mischverkehrsflächen ausgebaut.

Zum einen gewinnt der öffentliche Raum damit erheblich an Aufenthaltsqualität für die Bewohner, zum anderen wird die Fahrtgeschwindigkeit soweit reduziert, dass die Fahrten über die Haupteerschließungswege Wülfrather Straße und Wimmersberger Straße immer zu bevorzugen sind.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden auf den privaten Grundstücken Garagen und Stellplätze vorgesehen. Diese sind, orientiert an den bauordnungsrechtlichen Zulässigkeiten, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig.

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan für die Gebiete 1 WA bis 5 WA Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen fest. Dadurch ist gewährleistet, dass eine Reihenhausbauung in diesem Gebiet problemlos umgesetzt werden kann. Auch für ei-

ne Doppelhausbebauung hat diese Lösung grundsätzlich den Charme, dass die Fahrzeuge nördlich der Gebäude auf den Hauseingangsseiten angeordnet sind und die Gärten frei von Stellplätzen nach Süden orientiert an Qualität gewinnen.

An den Wendeanlagen von Planstraße A und Planstraße B setzt der Bebauungsplan Parkplätze fest. Weitere Stellplätze setzt der Bebauungsplan an Planstraße C in Höhe von 5 WA fest.

In den verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen werden an geeigneten Stellen Stellplätze innerhalb der Mischverkehrsflächen entstehen. Von einer konkreten Festsetzung wird hier abgesehen, da aufgrund der verschiedenen zulässigen Bautypen und Grundstücksgrößen nicht absehbar ist, wo Einfahrten zu den Grundstücken entstehen werden.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über verschiedene Buslinien in den öffentlichen Nahverkehr eingebunden. Die **Bürgerbuslinie 1 Neviges/Tönisheide** bietet wochentags im 80-Minuten-Takt eine Anbindung in Richtung Neviges. Der Bürgerbus fährt über die Wimmersberger Straße, so dass eine gute fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Über die **Buslinie 746** wird ab der Haltestelle Reuterstraße, welche ebenfalls fußläufig erreichbar ist, wochentags im 20-Minuten-Takt eine Verbindung in Richtung Velbert-Mitte bzw. nach Mettmann angeboten.

11. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Ergänzung des vorhandenen Leitungsnetzes möglich. Innerhalb der Baugebiete dienen die Planstraßen und die übrigen Verkehrsflächen dazu, die notwendigen Leitungen aufzunehmen.

Für die Versorgung mit elektrischer Energie sind an einigen Stellen im Plangebiet Kabelverteilerschränke erforderlich. Nachdem die Planung Mischverkehrsflächen ohne Bürgersteige vorsieht, können diese nicht in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden. Daher wird es erforderlich sein, die heute noch nicht konkret bestimmbaren Standorte mit Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Innerhalb der Fläche für das Regenrückhaltebecken sieht der Bebauungsplan eine Fläche für die Abwasserbeseitigung vor. Dort wird die Errichtung einer Pumpe für die Schmutzwasserentsorgung erforderlich werden.

Entlang des westlichen, östlichen und südlichen Randes des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan **Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers** fest. Damit wird zum einen eine bestehende Kanaltrasse, die als Zuleitung für das Regenrückhaltebecken dient, gesichert. Zum anderen kann in diesen Leitungstrassen nötigenfalls auch eine Schmutzwasserleitung zur Wimmersberger Straße verlegt werden.

12. Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a LWG NW steht an der südwestlichen Grenze des Plangebietes ein privates Regenrückhaltebecken zur Verfügung.

13. Immissionen

Zur Abschätzung, welchen Umfang Lärmschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse haben müssen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro IFS Ritterstaedt in Auftrag gegeben. (**Anlage 2**)

Entlang der Wimmersberges Straße und der Wülfrather Straße kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte während der Tages- und der Nachtzeit durch Verkehrslärm.

Gegen Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen zulässig, d. h. dass bei den betroffenen Gebäuden an zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen ein entsprechendes Bauschalldämmmaß vorzusehen ist. Dies beinhaltet auch, dass an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- oder Kinderzimmer) der Einbau von Zwangsbelüftungseinrichtungen notwendig wird. Für einen Großteil der betroffenen Gebäude kann durch eine sinnvolle Grundrissorientierung erreicht werden, dass keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

An den nördlichen Hausfronten unmittelbar zur Wimmersberger Straße kann es zu Überschreitungen der Orientierungswerte durch Gewerbelärm kommen, solange der ehemalige Sportplatz nicht bebaut ist. Da aus Platzgründen keine Schallschirme wirksam werden können, müssen die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume nach Süden weisen. Ausnahmsweise können andere Grundrisse zugelassen werden. In diesem Fall ist an zum Schlafen bestimmten Räumen dieser Hausfronten (Schlaf- und Kinderzimmer) eine schallgedämpfte Zwangsbelüftung vorzusehen, die das erforderliche bewertete Schalldämmmaß nicht unter einen Wert von $R'_{w}=40\text{dB}$ sinken lässt.

14. Altablagerungen

Für das Bebauungsplangebiet verzeichnet das Altlastenkataster des Kreises Mettmann keine Altablagerungen.

15. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Stadt Velbert hat einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag durch das "umweltbüro essen" erarbeiten lassen, welcher eine ausführliche Bestandserhebung und Bewertung sowie eine darauf basierende Konfliktanalyse für die Planung beinhaltet. Darauf aufbauend wurde eine Kompensationsberechnung durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass außerhalb des Plangebietes eine zu kompensierende Eingriffintensität von 40.364 Punkten entstehen wird. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist **Anlage 1** zu dieser Begründung.

Der Ausgleich erfolgt über eine Verrechnung mit dem im Aufbau befindlichen Ökoko-Konto der Technischen Betriebe Velbert AöR.

16. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch den Planbereich nicht berührt, da keine Objekte, die dem Schutz oder der Pflege unterliegen, weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind. Eintragungen in der Denkmalliste liegen nicht vor.

17. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich, da sich die Flächen vollständig in einer privaten Hand befinden.

18. Kosten

Durch die Aufstellung der Planung entstehen der Stadt Velbert Kosten für die gutachtliche Prüfung und Ermittlung von planungsrelevanten Daten. Die Kosten von Planungsleistungen und Erschließungskosten werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages durch die privaten Grundstückseigentümer getragen. Die Stadt Velbert beabsichtigt einen Erschließungsvertrag mit den Eigentümern oder einem Erschließungsträger abzuschließen. Dafür bildet der Bebauungsplan die Grundlage.

II Umweltbericht

1.1 Einleitung

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind insbesondere der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan (umweltbüro essen, 2008), sowie die Stellungnahmen der Fachämter und Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.

Außerdem wird das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung Entwicklungsgebiet Wimmersberger Straße in Velbert-Tönisheide“ (IFS, 2008) für die Beurteilung der Immissionsverhältnisse herangezogen.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Landschaftsplan

Das Entwicklungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Überwiegend gilt das Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“, auf Teilflächen aber auch das Entwicklungsziel „Erhaltung“. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind nicht festgesetzt.



Immissionsschutz

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind:

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ von 2002. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ sind. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eignen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Ge-regelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot sowie die Abwasser-beseitigung.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Herausragende Bedeutung erlangen diesbezüglich Böden, die die im Gesetz definierten Funktionen in besonderem Maße erfüllen (schutzwürdige Böden). Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

1.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Der Planungsraum liegt am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Tönisheide in Randlage zu den Stadtgrenzen Wuppertal und Wülfrath und weist eine gute Verkehrsanbindung an die B 224 (Anschlussstelle Wülfrath in ca. 1 km Entfernung) auf.

Die potentiellen Bauflächen sind im wesentlichen ackerbaulich genutzt und Teil eines größeren Entwicklungsgebietes, das sich nördlich und südlich der Wimmersberger Straße erstreckt. Die auf einem Höhenrücken verlaufende Wimmersberger Straße gliedert das Entwicklungsgebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Nach Norden und Nordosten schließen sich Gewerbeflächen, nach Nordosten eine Kläranlage und das Gelände des ehemaligen Eigenerbach Klärteiches an. Westlich liegen die durch eine relativ geringe Baudichte bestimmten Wohnbereiche Rilkeweg, Agnes-Miegel-Weg und Kantstraße. Nach Süden erfolgt ein Übergang in ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen, innerhalb derer sich neben einzelnen Hoflagen und Wohngebäuden auch ein privates Regenrückhaltebecken und verschiedene Gehölzstrukturen (u.a. parallel des Hohdahlbaches) finden.

Für das gesamte Entwicklungsgebiet liegt ein **städtebaulicher Rahmenplan** vor, der über mehrere einzelne Bebauungspläne realisiert werden soll. Das städtebauliche Konzept sieht nördlich der Wimmersberger Straße eine Wohnbebauung im Westen und eine gemischte Nutzung auf dem ehemaligen Sportplatzgelände im Osten vor. Beide Baufelder

sollen durch einen Grünstreifen westlich der Milchstraße getrennt werden, der einen Lärmschutzwand und einen Bolzplatz aufnimmt. Südlich der Wimmersberger Straße ist ausschließlich Wohnbebauung vorgesehen, die, wie auch im Norden, durch einen zentralen Grünzug gegliedert wird. Innerhalb des Grünzugs soll in der Nähe der Wimmersberger Straße ein Spielplatz entstehen. Am südlichen Ende wird der Grünzug fast vollständig durch die Fläche des bestehenden RRB eingenommen. Da dieses nur für den ersten Bauabschnitt (B-Plan Nr. 539) und das Mischgebiet ausgelegt ist, besteht absehbar weiterer Bedarf an Rückhaltefläche. Dieser ist aber örtlich noch nicht bestimmt. In Verlängerung der Kantstraße soll eine neue Erschließungsstraße mit Anbindung an die Reuterstraße/Wülfrather Straße gebaut werden durch die der Ortsteil Wimmersberg eine zweite Anbindung an das überörtliche Straßennetz erhält.

Der **Bebauungsplanentwurf** sieht die Errichtung eines Wohngebietes auf ausschließlich ackerbaulich genutzten Flächen vor. Die Bebauung orientiert sich am Verlauf der Höhenlinien und erweitert sich bogenförmig nach Nordosten.

Das am südlichen Rand des Plangebietes bereits vorhandene private Regenrückhaltebecken ist überwiegend nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Durch eine entsprechende Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten soll es in seiner Funktion gesichert werden. In geringem Umfang hat das Plangebiet Anteil an dem gemäß Rahmenplan vorgesehenen Grünzug. Auf der entsprechend als öffentliche Grünfläche festzusetzenden Fläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist die Realisierung eines Spielplatzes vorgesehen.

Die Verkehrserschließung soll provisorisch nur von Norden über eine Anbindung an die Wimmersberger Straße erfolgen. Bei Realisierung des gesamten Konzeptes wird die Haupteerschließung über die geplante neue Straße am südlichen Rand des Entwicklungsgebietes sichergestellt.

Die Regenentwässerung soll im Trennsystem erfolgen und überwiegend auf die vorhandenen siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen am südlichen Rand des Plangebietes ausgerichtet werden.

Die Wohnbauflächen werden etwa 2,3 ha umfassen, die Grünfläche etwa 0,1 ha. Die Verkehrsflächen umfassen etwa 0,3 ha.

Wegen der engen Verflechtung des Bebauungsplanes mit den Maßnahmen im gesamten Entwicklungsgebiet berücksichtigt die Umweltprüfung, soweit erforderlich, auch die geplanten städtebaulichen Maßnahmen im sonstigen Entwicklungsgebiet.

1.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

1.4.1 Status-quo-Prognose

Durch den Verzicht auf die Umsetzung der geplanten Nutzungsänderung (=Null-Prognose) werden sich keine wesentlichen Änderungen der gegenwärtigen Situation ergeben.

Insbesondere ist nicht erkennbar, dass sich die Situation in stadt- und landschaftsökologischer Hinsicht wesentlich verändern würde.

1.4.2 Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes liegen Angaben aus einem zum gesamten Entwicklungsgebiet erstellten Gutachten vor (IFS, 2008).

Das Entwicklungsgebiet liegt im Einflussbereich verkehrlicher (Wimmersberger Straße, Wülfrather Straße, B 224) und gewerblicher (Gewerbegebiet und Kläranlage) Schallquellen. Zukünftig treten neben diese Quellen auch freizeitbedingter Lärm (Bolzplatz) und die Emissionen einer möglicherweise zu reaktivierenden Nahverkehrsstrecke des Schienenverkehrs (Circle Line).

Für das Plangebiet werden insbesondere durch den Lärm von der Wimmersberger Straße und der Wülfrather Straße Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 hervorgerufen, die entsprechender Maßnahmen und Festsetzungen bedürfen. Der Gewerbelärm der Firma BLF ruft bei einer fehlenden Bebauung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes Überschreitungen der Orientierungswerte an den zur Wimmersberger Straße orientierten nördlichen Hausfronten hervor und bedarf ebenfalls entsprechender Maßnahmen.

Erholung und Freizeit

Eine explizite Erschließung für die Freizeitnutzung ist im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich der Wohnbebauung Wülfrather Straße besteht ein Trampelpfad mit direkter Anbindung an das Plangebiet.

Eine förmliche Erschließung besteht derzeit nur im nördlichen Teil des Entwicklungsgebietes. Von der Hochstraße kommend verläuft ein klassifizierter Wanderweg mit einem kurzen Abschnitt durch das Entwicklungsgebiet. Dieser ermöglicht sowohl einen Zugang zum Eigenerbach Klärteich als auch über einen Rundweg die Anbindung an das weiträumige Wanderwegenetz in Richtung Neviges. Die jungen Grünlandflächen nördlich der Wimmersberger Straße werden intensiv durch Erholungssuchende mit Hunden aufgesucht.

1.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Weit überwiegend wird das Plangebiet von Ackerfläche (HA0) eingenommen. Flächenmäßig nur untergeordnet sind randliche Teile eines Regenrückhaltebeckens sowie die geschotterte Zufahrtstraße zum RRB. Ackersäume sind meist nur schmal ausgebildet und finden sich vor allem an den Grenzen der Privatgärten sowie an den Wegen und Straßen (dort als Scherrasen).

Der Landschaftsraum ist vergleichsweise gut gegliedert und daher auch für Tierarten der halboffenen Agrarfluren von Bedeutung; für sehr störungsempfindliche Offenlandarten ist aufgrund der Strukturvielfalt, der vergleichsweise geringen Größe offener Flächen und dem hohen Störungsgrad (z.B. Erholungssuchende mit Hunden) jedoch kein geeigneter Lebensraum vorhanden. Jedenfalls liegen weder seitens der Behörden noch aus den Kartierungen in Zusammenhang mit Arbeiten am Eigenerbach Klärteich entsprechende Kenntnisse vor. Insbesondere gibt es keine spezifischen Hinweise auf das Vorkommen von „planungsrelevanten Arten“ im Plangebiet.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan kommt dementsprechend zu dem Ergebnis, dass die Biotoptypen des Plangebietes weit überwiegend geringe bioökologische Wertigkeiten aufweisen.

Die Ersetzbarkeit der Biotoptypen im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Auch die Strukturvielfalt wird durchweg als gering bezeichnet.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet demzufolge keine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass konkrete Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind. Entscheidend ist diesbezüglich vor allem, dass die Fläche zu klein ist bzw. zu starke Störungen aufweist, um insbesondere störungsempfindlichen Arten der Offenlandschaft als Lebensraum zu dienen.

1.4.4 Schutzgut Boden

In den Freiflächen wären gemäß Bodenkarte 1: 50.000 natürlicherweise überwiegend mittel- bis tiefgründige, schluffige Lehmböden mit hohem Steingehalt (Braunerden bzw. Pseudogley-Braunerde) ausgebildet, die sich aus den verwitterten Quarziten, Ton- und Sandsteinen des Devons und Karbons entwickelt haben. Im Einzugsbereich des Hohdahlbaches dürften neben (Pseudogley-) Braunerden kleinflächig auch tiefgründige schluffige Lehmböden (Gley-Braunerden) vorzufinden sein. Überwiegend werden die natürlichen Böden auch noch vorhanden sein.

Massive Veränderungen des Bodenaufbaus haben im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens (RRB) durch Abtrag und Überlagerung stattgefunden. Die Überlagerungen erstrecken sich auch auf Teilflächen südwestlich des RRB, in denen deutliche Überlagerungen vermutlich mit Aushubmaterial festzustellen sind.

Sowohl hinsichtlich der Ertrags- als auch hinsichtlich der Lebensraumfunktion weisen die Böden des Entwicklungsgebietes keine besonderen Kennzeichen auf, die gesondert zu berücksichtigen wären. Der Kreis Mettmann verzeichnet allerdings die Flächen am Hohdahlbach aufgrund ihrer natürlichen Bedeutung für den Wasserhaushalt in der Bodenfunktionskarte als sogenannte „Bodenvorrangflächen“. Im konkreten Fall ist diese Funktion allerdings insofern zu relativieren, als der natürliche Bodenaufbau in den Teilen der ausgewiesenen Vorrangflächen, die im Entwicklungsgebiet liegen, erheblich verändert wurde. Neben der genannten Deponie sind die Veränderungen insbesondere auf das private Regenrückhaltebecken und auf eine Hoflage zurückzuführen.

Im Entwicklungsgebiet selbst sind keine Altlasten bekannt. Allerdings befindet sich südlich die Fläche einer ehemaligen Müllkippe, die im Altlastenverzeichnis des Kreises Mettmann mit der Nummer 7486 enthalten ist. Die Deponie grenzt unmittelbar an den Hohdahlbach an. Nach den Angaben im Altlastenkataster ist eine Grundwassergefährdung aufgrund einer 2002 vorgelegten Gefährdungsabschätzung derzeit nicht gegeben.

Hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser ist im Plangebiet von einer grundsätzlichen Eignung der oberen Bodenschichten auszugehen. Aufgrund der Hanglage kann jedoch erst durch ein entsprechendes Fachgutachten bestimmt werden, ob Schichtenwasseraustritte zu befürchten sind durch die Teile der geplanten Bebauung gefährdet würden. Anzeichen für Schichten- oder Hangwasseraustritte konnten vor Ort zwar nicht ermittelt werden, jedoch liegen aus benachbarten Bauflächen (Wohnbebauung Kantstraße) entsprechende Hinweise vor.

1.4.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Eigenerbaches, der in den Angerbach fließt. Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet wie auch im gesamten Entwicklungsgebiet nicht vorhanden. Der Hohdahlbach verläuft südlich des Entwicklungsgebietes nach Westen und ist etwa ab 100 m südwestlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens wasserführend. Die genaue Lage seiner Quelle ist nicht bekannt. Es ist anzunehmen, dass sich der Quellaustritt jahreszeitlich bedingt verschiebt und sowohl die Lage und Schüttung der Quelle wie auch des Baches durch die Müllkippe verändert wurden. Die Baufelder südlich der Wimmersberger Straße umfassen vermutlich einen wesentlichen Teil des Einzugsgebietes des Quellbereiches des Hohdahlbaches.

Grundwasser ist nach Angaben der Bodenkarte erst bei mehr als 2 m unter Flur zu erwarten.

Eine Ausweisung als Wasserschutzzone liegt nicht vor.

1.4.6 Schutzgut Luft und Klima

Eine Klimaanalyse liegt für den Planungsraum nicht vor. Daher können lufthygienisch-klimatische Aspekte nur aus der Topografie und der Nutzungsstruktur abgeleitet werden. Im Entwicklungsgebiet selbst ist der Klimatotyp "Freilandklima" zu erwarten. In den Siedlungsflächen westlich des Entwicklungsgebietes ist vom Klimatyp "Stadtrandklima" auszugehen, der zwar eine gegenüber der freien Landschaft erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastung anzeigt, jedoch keinen planerischen Handlungsbedarf begründet.

Somit ist im unmittelbaren Umfeld des Entwicklungsgebietes kein spezieller Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Jedoch ist davon auszugehen, dass die offene Struktur im Plangebiet dazu beiträgt, dass insbesondere Winde aus Süden und Südwesten (Hauptwindrichtungen) ungehindert für eine Durchlüftung im verdichteten Gewerbegebiet an der Neustraße sorgen können.

Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist wegen der geringen Strukturierung durch Gehölze auszuschließen. Die offenen Ackerflächen werden allerdings nennenswert zur nächtlichen Kaltluftproduktion beitragen, die reliefbedingt nach Norden und Süden in den unbelasteten Freiraum abfließt und somit keine wesentliche stadtklimatische Bedeutung erlangt.

Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Entwicklungsgebiet liegen nicht vor. Als Emissionsquellen sind im Planungsraum neben den gewerblichen Nutzungen vornehmlich die Verkehrsbänder (Wülfrather Straße/Navigeser Straße sowie B 224) zu nennen. Über deren Anteil an den Immissionsbelastungen liegen keine belastbaren Daten vor. Es sind jedoch angesichts der geländeklimatischen Situation (gute Durchlüftung, Hauptwindrichtungen) keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

1.4.7 Schutzgut Landschaft

Orts- und Landschaftsbild im Entwicklungsgebiet werden im Wesentlichen durch drei Faktoren bestimmt:

- die Siedlungsrandlage des Entwicklungsgebietes nach Norden, Osten und Westen;
- das starke Gefälle nach Norden und Süden und die daraus resultierenden, teilweise weitreichenden Blickbeziehungen;
- die zahlreichen Gehölzbestände mit landschaftsbildprägendem Charakter.

Während die westlich gelegene Wohnbebauung mit den großen Gartenflächen landschaftlich gut eingebunden und in ihrem Erscheinungsbild als homogen zu beurteilen ist, tritt die östlich gelegene gewerbliche Bebauung, die dortige Wohnbebauung aber auch

der ehemalige Sportplatz als wenig strukturiert und zumindest nach Süden schlecht eingebunden in Erscheinung.

Die verkehrsberuhigt ausgebaute und durch begleitende Bäume gegliederte Wimmersberger Straße hat trotz der Kuppenlage derzeit keine bestimmende Wirkung. Erst mit zunehmender Größe der Bäume könnten diese eine über ihr unmittelbares Umfeld hinaus wirkendes Potenzial zur Gestaltung der Landschaft entfalten.

Aufgrund der Kuppenlage reichen die Blickbeziehungen weit über das Plangebiet hinaus. Nach Norden bestehen Blickbeziehungen auf durchgrünte Wohngebiete und auf den Eigenbach Klärteich ebenso wie auf die gewerbliche Bebauung an der Milchstraße. In Blickrichtung Süden handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die allerdings durch einzelne, großvolumige Baukörper deutlich überformt sind. Unter anderem ist das in seiner landschaftlichen Einbindung unbefriedigende Gewerbegebiet an der Dieselstraße in Wülfrath gut sichtbar. Aufgrund der Entfernung ist dieses Gebiet zwar nicht bestimmend für das Landschaftsbild, macht aber zusammen mit anderen großvolumigen Gebäuden das Entstehen eines ausgeprägt naturnahen Landschaftsbildes unmöglich.

Die unbebauten Flächen im Entwicklungsgebiet sind vergleichsweise gut gegliedert und zeichnen sich durch zahlreiche differenzierbare Nutzungen (Acker, Grünland, Wald, Kleingehölze) mit vielfältigen Perspektiven aus. Durch Einzelgebäude an der Wülfrather Straße mit den ausgedehnten Gartenflächen und Gehölzbeständen lassen sich sogar Aspekte einer kleinteiligen, historischen Kulturlandschaft erkennen.

Neben den teilweise nicht optimal eingebundenen Randlagen der Siedlungsnutzungen ist auch durch das private RRB eine Überformung des Landschaftsbildes zu verzeichnen, das durch einen weithin sichtbaren weißen Stahlmattenzaun und fehlende landschaftsästhetisch wirksame Durchgrünung auffällt.

1.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

1.4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter erfasst und beschrieben. Spezielle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer veränderten Wertung der einzelnen Standortfaktoren führen, sind jedoch nicht zu erkennen.

1.5 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen

1.5.1 Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Zum Lärmschutz liegt ein Gutachten für das gesamte Entwicklungsgebiet vor. Demzufolge führt der Gewerbelärm der Firma BLF sowie der Verkehrslärm von der Wimmersberger Straße und der Wülfrather Straße zu Überschreitungen der Orientierungswerte an den straßennächsten Hausfronten. Die Berechnungen zeigen, dass an der Wülfrather Straße die B 224 trotz ihrer Entfernung die stärkste Schallquelle ist. Dies hat zur Folge, dass

Schallschutzanlagen wie Wälle oder Wände längs der Wülfrather Straße nur eine sehr geringe Wirkung zeigen würden. Die Überschreitungen sind so stark, dass nicht nur an den straßenseitigen Hausfronten sondern teilweise auch an den Seitenfronten Schallschutzfenster verbunden mit Zwangsbelüftungseinrichtungen an Schlafräumen erforderlich werden. An den Straßenfronten der Wimmersberger Straße werden ebenfalls Schallschutzfenster mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von $R'w=40$ dB erforderlich.

Der Gutachter empfiehlt daher, an allen Wohnhäusern südlich der Wimmersberger Straße als Schallschutzmaßnahme eine Grundrissorientierung dergestalt vorzunehmen, dass alle zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume nach Süden weisen.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

„Sollte die Wohnbebauung südlich der Wimmersberger Straße östlich der Milchstraße in Gebrauch genommen werden, bevor auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes Bebauung realisiert ist, so dürfen an der straßennächsten Hausreihe keine zum Lüften notwendigen Fenster an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen nach Norden weisen. ...

Für das geplante Gewerbegebiet östlich der Wülfrather Straße (Nr. 22) wird ein Lärmkontingent gemäß DIN 45691 von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) vorausgesetzt, welches natürlich im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. An der Hausfront der Hauszeilen unmittelbar an der Wimmersberger Straße und der Wülfrather Straße wird passiver Schallschutz ... festgesetzt. Dort wird empfohlen, keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume zur Straße weisen zu lassen. Alternativ müssen die Außenfronten dieser Räume ein bewertetes Bauschalldämmmaß gemäß Tabelle in Verbindung mit dem Lageplan im Anhang aufweisen.

An der Wülfrather Straße wird auch an den Seitenfronten passiver Schallschutz ... erforderlich. Dort werden an allen Hausfronten an zum Schlafen bestimmten Räumen Zwangsbelüftungseinrichtungen erforderlich.“

Den gutachterlichen Empfehlungen zum Lärmschutz wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gefolgt.

Durch das Vorhaben selbst werden die Lärmimmissionen in bestehenden Wohngebieten wegen der existierenden Vorbelastungen nicht wesentlich verändert.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch mit gängigen Maßnahmen des Schallschutzes beherrschbar und daher als nicht erheblich anzusehen.

Erholung und Freizeit

Erholungsflächen sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. Eine mittelbare Auswirkung entsteht aber durch die Zugehörigkeit des Plangebietes zu einem für die Naherholung intensiv genutzten Landschaftsraum. Die Bauflächen des Entwicklungsgebietes werden durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug gegliedert, der auch entsprechende Wohnfolgeeinrichtungen (Weg, Spielplatz) aufnehmen wird.

1.5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Baumaßnahmen im gesamten Entwicklungsgebiet werden weit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Freiflächen in Anspruch genommen, die vergleichsweise gut gegliedert sind und daher auch für Tierarten der halboffenen Agrarfluren von

Bedeutung sind. Es ist davon auszugehen, dass die gesamte aktuelle Biotopstruktur ersetzt wird. Betroffen sind im Plangebiet etwa 2,6 ha Ackerfläche.

Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Entwicklungsgebiet planungsrelevante Arten auftreten, die durch das Vorhaben in ihrem Bestand gefährdet werden könnten. Die Regelungen des BNatSchG stehen der Planung daher in diesem Punkt nicht entgegen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da ökologisch weniger bedeutsame Flächen betroffen sind, nur von begrenzter Bedeutung.

1.5.3 Schutzgut Boden

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes durch die alle Bodenfunktionen in diesem Bereich verloren gehen. Im Bereich der Grünflächen, der Gärten und des Spielplatzes erfolgt zudem durch Umlagerungen (Auftrag und Abtrag) eine grundlegende Veränderung des Bodenaufbaus. Betroffen sind zwar überwiegend Böden, die unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht als besonders schutzwürdig gelten; zum Teil sind jedoch auch Flächen betroffen, die der Kreis Mettmann als Bodenvorranggebiet ausgewiesen hat. Im Hinblick auf die planerische Abwägung ist zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der in dieser Weise ausgewiesenen Böden deutlich überformt ist (RRB, Wege- und Kanalbau, Überlagerung mit Aushub).

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen.

1.5.4 Schutzgut Wasser

Durch die zukünftige Bebauung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten, die jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des Entwicklungsgebiets keine Auswirkungen auf das zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasserdargebot haben wird.

Eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen einer Bebauung im Plangebiet auf die Quellschüttung des Hohdahlbaches ist anhand der zur Auswertung vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Da die Entwässerung jedoch über ein erst vor wenigen Jahren amtlich genehmigtes RRB (mit Ableitung in den Untergrund) erfolgen soll, wird vorausgesetzt, dass diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.

1.5.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung wird eine Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika dergestalt erfolgen, dass sich auch im Geltungsbereich der Klimatoptyp "Stadtrandklima" einstellen wird. Dieser Klimatoptyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten.

Wesentliche klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind nicht zu befürchten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Während der Bauabwicklung kommt es außerdem zu einer Lärm- und Staubentwicklung, wogegen erforderlichenfalls Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen sind.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene als nicht erheblich anzusehen.

1.5.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Ortsbild)

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung vollständig verändern. Die Siedlungsgrenze wird sich weit nach Süden und Norden verschieben, der offene Landschaftscharakter beseitigt.

Es wird sich mit Umsetzung des Gesamtvorhabens im Entwicklungsgebiet ein völlig neues Orts- und Landschaftsbild einstellen.

Die Baugebiete sollen durch umlaufende Grünflächen landschaftsgerecht eingebunden werden. Die innere Gliederung mit Grünelementen entfaltet eine auch aus größerer Entfernung attraktive Wirkung und lässt keine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die Eingrünung des Gesamtgebietes wird jedoch erst über die folgenden Bebauungspläne gesichert. Der Zuschnitt des Plangebietes und die dort vorgesehene Nutzung lässt keine landschaftsästhetisch wirksame Eingrünung zu.



Zum Schutzgut Landschaft setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zur Begrünung der Vorgartenflächen fest.



Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild als nicht erheblich anzusehen.

1.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Sachgüter oder Kulturgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

1.5.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die zusätzliche Versiegelung zu nennen.

Mit darüber hinaus gehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

1.6 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

1.6.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Es werden folgende textliche Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter getroffen:

Vorgartenbereiche gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 4 BauO NRW

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten.

Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im gesamten Plangebiet ist für Gebäude und Gebäudeteile ein erforderliches Schalldämm-Maß für Außenbauteile nach DIN 4109 einzuhalten. In den überbaubaren Grundstücksflächen für die ein erforderlich resultierendes Schalldämm-Maß von erf. $R'w \geq 40\text{dB (A)}$ festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gemäß VDI 2719) für zum Schlafen vorgesehene Räume und Kinderzimmer vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt ist

Zu den nördlichen Hausfronten unmittelbar zur Wimmersberger Straße dürfen keine zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume weisen.

Ausnahmsweise können andere Grundrisse zugelassen werden, wenn passive Schallschutzmaßnahmen gem. Tabelle 9 des schalltechnischen Gutachtens des IFS Ritterstaedt, Neuss vom 06.04.2008 eingehalten werden. In diesem Fall ist an zum Schlafen bestimmten Räumen dieser Hausfronten (Schlaf- oder Kinderzimmern) eine schalldämpfte Zwangsbeltüftungseinrichtung vorzusehen, die das erforderliche bewertete Bau-schalldämmmaß nicht unter einen Wert von $R'w = 40\text{ dB}$ sinken lässt.

1.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Bilanzierung wurde nach dem vereinfachten Verfahren gemäß "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (MSKS et al., 1996) durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes eine zu kompensierende Eingriffsintensität von 40.364 Punkten ergeben, die nicht im Plangebiet abgedeckt werden kann.

Die vollständige Kompensation der Eingriffe erfolgt durch verschiedene Maßnahmen aus dem Ökokonto der Technischen Betriebe Velbert AöR.

1.7 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Eine städtebauliche Entwicklung der Flächen westlich der Wülfrather Straße ist bereits seit vielen Jahren vorgesehen. Diese allgemeine Zielsetzung hat bereits zur Erarbeitung mehrerer Rahmenkonzepte geführt, die in der Vergangenheit auch gewerbliche Elemente im östlichen Teil des Entwicklungsgebietes enthielten, auf die nunmehr zugunsten anderer Gewerbestandorte vollständig verzichtet wird. Die Lage der zweiten Verkehrserschließung für den Siedlungsbereich Wimmersberg hat sich gegenüber früheren Entwürfen nach Süden verschoben, die Breite des gliedernden Grünstreifens verringert, da die ehemalige Immissionsschutzfunktion nicht mehr erforderlich ist.

Die städtebaulichen Varianten, die vor diesem Hintergrund entwickelt wurden, weisen - bezogen auf das gesamte Entwicklungsgebiet - Unterschiede in ihren umweltbezogenen Auswirkungen auf, die überwiegend auf den Verzicht auf die ursprünglich geplante gewerbliche Nutzung zurückzuführen ist. So sind die mit Gewerbe theoretisch verbundenen stärkeren Emissionen nun südlich der Wimmersberger Straße nicht mehr zu erwarten. Auch der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird dementsprechend geringer sein.

1.8 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten.

1.9 Monitoring

Das Monitoring der Auswirkungen des Bebauungsplanes wird vorrangig im Rahmen der Fertigstellung des Vorhabens im Sinne einer Vollzugskontrolle/Abnahme der vorgesehenen Verringerungs- sowie Gestaltungsmaßnahmen und externen Kompensationsmaßnahme gem. Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt.

Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Darüber hinausreichende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

1.10 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben hinsichtlich der meisten Schutzgüter keine erheblichen Umweltbelange entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung von Hochwasserrückhalteräumen bzw. von Überschwemmungsflächen besteht nicht. Negative Auswirkungen auf die Wasserführung im Oberlauf des Hohdahlbaches sind zwar nicht auszuschließen, diese werden aber durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wegen und Zufahrten und die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und daraus resultierend verringertem Versiegelungsgrad minimiert. Die Ausbildung einer Trennentwässerung ist im Rahmen der Genehmigung eines privaten Regenrückhaltebeckens bereits mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
2. Durch das Vorhaben sind zwar Böden betroffen, die im Kataster des Kreises Mettmann als unter Bodenschutzgesichtspunkten besonders schutzwürdig verzeichnet sind es ist jedoch erkennbar, dass diese im Plangebiet hinsichtlich ihres natürlichen Bodenaufbaus deutlich verändert sind
3. Die Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich auf das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen entsteht nicht. Der sich einstellende Klimatotyp darf als für Wohnzwecke und somit auch für die geplante Nutzung gut geeignet gelten. Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.
4. Die Lärmbelastung in den bestehenden Wohnbereichen wird sich durch das Vorhaben nicht wesentlich verändern. Die bestehenden Belastungen können durch einfache Maßnahmen zum Lärmschutz (Fenster, Grundrissgestaltung) auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.
5. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Spezielle potenziell planungserhebliche, faunistische Wechselwirkungen mit dem Umfeld sind nicht bekannt. Wertvolle und unbedingt erhaltenswerte Biototypen

sind nicht betroffen und auch zu einer möglichen Betroffenheit sogenannter „planungsrelevanter Arten“ liegen keine Hinweise vor.

6. Aktuelle oder potenzielle Erholungsflächen sind nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die Neubebauung zwar vollständig verändert, jedoch fügt sich die geplante Bebauung in die Landschaft ein sobald durch die weiteren Bebauungspläne auch die geplanten Grünstrukturen gesichert sind und anschließend realisiert werden.

Da im Plangebiet überwiegend Flächen von einer geringen landschaftsökologischen Bedeutung in Anspruch genommen werden sollen, handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft, der durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden soll.

Bei Verzicht auf die Realisierung des Vorhabens würde die derzeitige Nutzung wahrscheinlich erhalten bleiben. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind nicht vorgesehen.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr.539.01 – südliche Wimmersberger Straße – wurde am 07.02.2006 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 01.03.2006 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 12.12.2007 von der Rahmenplanung Nr. 536/539 – nördlicher /südlicher Wimmersberg unterrichtet und aufgefordert im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 14.01.2008 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Aus der Rahmenplanung 536/539 nördlicher / südlicher Wimmersberg wurde eine erste Teilfläche weiter konkretisiert und in diesen Bebauungsplan Nr. 539.01 – südliche Wimmersberger Straße- umgesetzt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 30.05.2008 in der Zeit vom 09.06.2008 bis 09.07.2008.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 04.06.2008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 09.07.2008 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)	07.01.2008		
(2)		19.06.2008		
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 68 Luft- verkehr-			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 69			
(2)				
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				

(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	16.01.2008		
(2)		12.06.2008		
(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	17.01.2008		
(2)		03.07.2008		
(1)	Industrie- und Handelskammer		27.12.2007	
(2)		20.06.2008		
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		14.01.2008	
(2)			09.07.2008	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	14.01.2008		
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	18.12.2007		
(2)	ab Jan. 2008			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann	16.01.2008		
(2)		24.06.2008		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	18.12.2007		
(2)		06.06.2008		
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)			
(2)		04.06.2008		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn	14.01.2008		
(2)		25.06.2008		
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege		17.01.2008	
(2)				

(2)			16.06.2008	
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)	18.12.2007		
(2)		09.06.2008		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	16.01.2008		
(2)				
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
(2)		07.07.2008		
(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-		19.12.2007	
(2)			27.06.2008	
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	02.01.2008		
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-			
(2)		23.06.2008		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101		10.01.2008	
(2)			17.06.2008	
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		16.01.2008	
(2)			05.06.2008	
(1)	Velberter Netz GmbH			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	21.12.2007		
(2)		23.06.2008		
(1)	WDR Köln AöR			
(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 20.03.2008 am 02.04.2008 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Die Niederschrift der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen 2 private Stellungnahmen ein. Bereits im Mai 2007 gingen im Anschluss an die Vorstellung der Planung in der öffentlichen Sitzung des Bezirksausschuss Neviges 2 Stellungnahmen ein.

lfd. Nr.	Anregung	Abwägung	Ergebnis
1	14.05.2007 per Email <i>Private Anregung</i> Es wird angeregt, nördlich der Wimmersberger Str. den hinterliegenden Häusern am Rilkeweg eine eigenständige Erschließung zu planen.	Die Anregung wird bei der Fortschreibung der Planung für den nördlichen Bereich überprüft werden und voraussichtlich in die Pläne aufgenommen werden.	Anregung ist nicht Gegenstand des B-Planes Nr. 539.01, wird jedoch im weiteren Verfahren zum nördlichen Wimmersberg mit in die Planungen einfließen.
2	22.06.2007 <i>Private Anregung</i> Es wird angeregt, im Bereich Milchstraße / Wimmersberger Str. keine Änderung des FNP vorzunehmen. Die Minderung des Abstands zwischen Gewerbe und Wohnen und eine Verkleinerung des Waldstreifens zwischen Wohnen und Gewerbe würde die Betriebsgenehmigung des benachbarten Betriebes gefährden. Eine Fortführung des Betriebes in der genehmigten Form würde unmöglich gemacht. Eine Standortverlagerung des Betriebes zur Milchstraße hätte nach der nunmehr beabsichtigten Änderung nicht stattgefunden. Es wird Bestandsschutz beansprucht und die Zustimmung zur beabsichtigten Änderung verweigert.	Zwischen Wohnen und Gewerbe ist in der Rahmenplanung ein Grünzug vorgesehen. Bei der Erarbeitung der Rahmenplanung ist ein Schallgutachten erarbeitet worden, welches insbesondere Festsetzungen zur Konfliktvermeidung zwischen heranrückender Wohnbebauung und bestehendem Gewerbe beinhaltet. Der Bestandsschutz für den Betrieb bleibt gewahrt. Zudem ist zur Trennung von Wohnen und Gewerbe sowie dem geplanten Bolzplatz ein Lärmschutzwall geplant, der die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei der Wohnbebauung gewährleisten soll und in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert wird.	Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 539.01, wird jedoch im weiteren Verfahren zum nördlichen Wimmersberg erneut mit in die Abwägung einfließen.
3	05.04.2008 <i>Private Anregung</i> In der Wimmersberger Straße 29 existiert ein landwirtschaftlicher Betrieb, der einen Legehennenhaltung mit Selbstvermarktung sowie eine Mutterkuhhaltung betreibt. Es wird angeregt, aufgrund zu erwartender Geräusch- und Geruchsbelästigungen einen Grünstreifen zwischen dem Betrieb und den heranrückenden Wohngebieten einzuplanen sowie die Abstandsflächen in südliche Richtung zu vergrößern.	Die Überprüfung der Anregungen wird im weiteren Verfahren erfolgen und ggf. in die Planung eingearbeitet werden. Für das B-Plangebiet 539.01 sind keine Auswirkungen zu erwarten.	Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 539.01, wird jedoch im weiteren Verfahren zum südlichen Wimmersberg erneut geprüft und mit in die Abwägung einfließen
4	10.04.2008	Es handelt sich um Flächen, die seit	Der Anregung wird nicht

	<p><i>Private Anregung</i></p> <p>Es wird angeregt, die Entscheidung über die Bebauung am Wimmersberg zu überdenken, da der dörfliche Charakter von Tönisheide verloren gehen könnte.</p>	<p>Jahrzehnten für eine Bebauung vorgesehen sind. Mit der Entscheidung von ursprünglich ca. 50 % gewerblichen hin zu einer überwiegenden Wohnbebauung wird der Wohnstandort Tönisheide und seine Infrastruktur gestärkt. Der Bezug zur offenen Landschaft bleibt durch die Ortsrandlage und die geplante grüne Mitte im Plangebiet gewährleistet.</p>	<p>gefolgt</p>
--	---	---	----------------

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 30.05.2008 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 09.06.2008 bis 09.07.2008 informiert.

In dieser Zeit ging keine private Stellungnahme ein.

4 Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung

Folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über den Umgang mit allen abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
1.	<p>27.12.2007 (Rahmenplan) <i>IHK Düsseldorf</i></p> <p>Es wird angeregt, anstelle der Mischbaufläche im Bereich des ehemaligen Sportplatzes ein Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Dienstleistungen zu entwickeln, um den Immissionsschutzkonflikt mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem südlich angrenzenden Wohngebiet besser lösen zu können.</p> <p>Der IHK fehlen Aussagen zu möglichen Einzelhandelsansiedlungen in den vorgesehenen Plangebiet.</p> <p>20.06.2008 (Offenlegung B-Plan) <i>IHK Düsseldorf</i></p>	<p>Die Darstellung eines Mischgebietes wird aus Sicht der Stadt Velbert als notwendig angesehen, um hier einen Standort mit gewerblichen Anteilen und Wohnen zu entwickeln. Die Funktion des Wohnens wäre in einem Gewerbegebiet nicht möglich. Das Mischgebiet soll durch einen Lärmschutzwall vor Immissionen des Gewerbegebietes geschützt werden</p> <p>Es ist kein Standort für einen Einzelhandelsbetrieb vorgesehen. In einem Wohngebiet sind Läden, die den täglichen Bedarf der Bewohner decken aber grundsätzlich zulässig. Ob ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben z.B. im Mischgebiet notwendig ist, wird in dem entsprechenden Bebauungsplanverfahren geklärt.</p> <p>Gegen die Ausweisungen des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes NR. 539.01, wird jedoch im weiteren Verfahren zum nördlichen Wimmersberg erneut mit in die Abwägung einfließen</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>

2.	<p>14.01.2008 (Rahmenplan) Kreis Mettmann – untere Landschaftsbehörde</p> <p><u>Landschaftsplan:</u> Hinweis auf Lage des Plangebietes im Geltungsbereich der Landschaftsplanes und teilweise im Entwicklungsziel C 1.-1-11 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ Im Zuge der FNP-Neuaufstellung müssen der Beirat, der ULAN-Fachausschuss und der Kreisausschuss beteiligt werden.</p> <p><u>Umweltprüfung/ Artenschutz:</u> Der Begründung des Bebauungsplanes ist gem §§ 2 und 2a BauGB i. d. F. vom 20.07.2004 ein Umweltbericht beizufügen. Die Umweltprüfung soll Aussagen über Auswirkungen auf geschützte Arten beinhalten,</p> <p><u>Eingriffsregelung</u> Es wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Beachtung und Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft hingewiesen.</p> <p>Kreis Mettmann – Untere Wasserbehörde Hinweise zur Abstimmung der Entwässerung und eines Schutzstreifens zum Wald in dem der Hohdahlbach verläuft.</p> <p>Kreis Mettmann – Untere Bodenschutzbehörde <i>Bodenschutz</i> Hinweise auf möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen</p> <p><i>Altlasten</i> Für die im südlichen Randbereich liegende Altlastenfläche wird eine Erstbewertung als erforderlich angesehen.</p> <p>Kreis Mettmann - Gesundheitsamt <i>Immissionsschutz</i> Es wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende Stellungnahme erst bei Vorliegen der Teilbebauungspläne und der darin vorgenommenen Festsetzungen erfolgen kann. <i>Geruchsemissionen</i></p>	<p>Hinweise werden z. K. genommen. Die Neuaufstellung des FNP hat sich zeitlich verschoben. Daher betreibt die Stadt Velbert nun die 66. FNP-Änderung im Parallelverfahren.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, da die Erstellung des Umweltberichtes ohnehin gesetzlich vorgeschrieben ist.</p> <p>Im Verfahren erfolgt die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der die entsprechenden Anregungen vollinhaltlich abarbeitet.</p> <p>Hinweise werden z.K. genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Hinweise werden z.K. genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Hinweise werden z.K. genommen, haben auf dieses Bebauungsplanverfahren keine Auswirkung.</p> <p>Hinweise werden z.K. genommen und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der großen</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen,</p> <p>der Anregung wird gefolgt</p> <p>der Anregung wird gefolgt</p> <p>wird im weiteren Verfahren berücksichtigt</p> <p>wird im weiteren Verfahren berücksichtigt</p> <p>Anregung ist nicht Gegenstand des B-Planes NR. 539.01, wird im weiteren Verfahren zum südlichen Wimmersberg erneut mit in die Abwägung einfließen</p> <p>wird im weiteren Verfahren berücksichtigt</p> <p>Anregung ist nicht Gegenstand des B-Planes</p>
----	--	---	--

<p>Hinweis darauf, dass sich nördl. des Plangebietes die Kläranlage Tönisheide befindet. Laut Abstandserlass sind zwischen Kläranlagen und Wohngebieten je nach Kapazität der Kläranlage unterschiedliche Abstände einzuhalten, die hier unterschritten werden.</p> <p>09.07.2008 (Offenlegung B-Plan) Kreis Mettmann-Untere Wasserbehörde Hinweis auf die notwendige Abstimmung der Ableitung des Niederschlagswassers mit der Unteren Wasserbehörde Mettmann. Klärungsbedarf zur Dimensionierung eines privaten vorhandenen Regenklärbeckens / Regenrückhaltebecken</p> <p>Kreis Mettmann- Untere Bodenschutzbehörde Hinweise auf sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Anregung von bodenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Kreis Mettmann-Kreisgesundheitsamt Hinweise, dass Festsetzungen zeichnerisch unvollständig sind. Hinweise, dass es bei den weiteren textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz zu Verständnisproblemen kommen.</p> <p>Kreis Mettmann -Untere Landschaftsbehörde <u>Landschaftsplan:</u> Hinweis darauf, dass eine abschließende fachtechnische Stellungnahme erst erfolgen kann, wenn im parallel laufenden Verfahren zur 66. Änderung des Flächennutzungsplans der Beirat, der ULAN-Fachausschuss sowie der Kreisausschuss beteiligt wurden.</p> <p><u>Umweltprüfung / Eingriffsregelung/</u> Es wird angeregt, die noch konkret festzusetzenden externen Maßnahmen in einer Karte darzustellen, mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Anregung, den von Nord nach Süd vorgesehenen Grünstreifen entlang</p>	<p>räumlichen Entfernung hat Stellungnahme keine Auswirkung auf den südlichen Wimmersberg.</p> <p>Die Bedenken bezüglich der Dimensionierung der Regenversickerungsanlage werden aufgrund der ausreichenden Größe und ggf. der Erweiterungsmöglichkeit der Anlage nicht geteilt.</p> <p>In das Kompensationskonzept wurde die Wertigkeit und Funktionsfähigkeit der anstehenden Böden mit einbezogen. Bei der Auswahl der Maßnahmen aus dem Ökokonto können bodenbezogene Aspekte, wenn die jeweiligen Maßnahmen es zulassen, berücksichtigt werden.</p> <p>Vervollständigung der zeichnerischen Festsetzungen entsprechend der Hinweise ist erforderlich Die Anregungen zur Umformulierung der textlichen Festsetzungen sind nachvollziehbar und werden übernommen.</p> <p>Die nächste Sitzungsrunde des Beirats, des ULAN- Fachausschuss sowie des Kreisausschuss wird vor dem angestrebten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Velbert am 23.09.08 beendet sein. Sollte wider Erwarten eine Entscheidung der Ausschüsse nicht mit den Zielen der Stadt Velbert konform sein, könnte der Satzungsbeschluss noch gestoppt werden.</p> <p>Die Abstimmung und Darstellung der Maßnahmen ist selbstverständlich.</p> <p>Grünstreifen ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. In der Begründung zur 66. Änderung des FNP</p>	<p>Nr. 539.01, wird jedoch im weiteren Verfahren zum nördlichen Wimmersberg erneut mit in die Abwägung einfließen</p> <p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass eine Abstimmung im weiteren Verfahren erfolgt.</p> <p>Anregungen wird nicht gefolgt, da der erforderliche Kompensationsbedarf ausreichend geregelt ist.</p> <p>den Anregungen wird gefolgt</p> <p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>der Anregung wird gefolgt.</p> <p>der Anregung wird nicht gefolgt</p>
---	---	--

	der Westseite des Bebauungsplanes Nr. 539.01 in der 66. FNP Änderung auf 40 Meter festzusetzen.	wird ausführlich dargestellt, dass eine Verbreiterung des Grünstreifens keine Vorteile für die Biotopverbundqualität hätte.	
3.	<p>17.01.2008 und 16.06.2008 (Offenlegung B-Plan) <i>Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege</i></p> <p>Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor. Es gilt zu berücksichtigen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potentials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden. Es wird angeregt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen</p>	Nachdem die Existenz von Bodendenkmälern für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, ist es sinnvoll den Hinweis auf die §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Anregung wird gefolgt
4.	<p>19.12.2007 (Rahmenplan) <i>Stadt Essen</i></p> <p>Es wird kritisiert, dass hier eine Wohnflächenausweisung zum Nachteil der Nachbarstädte erfolgt. Dabei wird Bezug genommen auf die aus Sicht der Stadt Essen zu umfangreichen und nicht begründbaren Wohnbauflächenausweisungen im Vorentwurf des FNP 2020 (Stand: Nov. 2006). Zudem wird kritisiert, dass die Darstellung nicht mit dem Regionalplan übereinstimmt.</p> <p>27.06.2008 (Offenlegung B-Plan) Wohnflächenentwicklung als Angebotsplanung wird kritisch gesehen. Wohnbauflächenentwicklung aus noch nicht genehmigten FNP nicht vertretbar. Forderung: Reduzierung von Wohnbauflächen insgesamt.</p>	<p>Die Darstellung der Wohnbauflächenreserven im FNP 2020 wurden mit der Bezirksregierung abgestimmt. Gegenüber dem Vorentwurf von Nov. 2006 ist im FNP 2020 eine deutliche Reduzierung vorgenommen worden. Der Bedarf für die jetzigen Darstellungen ist ausführlich begründet worden. Die Darstellungen des FNP 2020 in diesem Bereich sind mit der Bezirksregierung landesplanerisch abgestimmt.</p> <p>B-Plan wird nicht aus FNP 2020 entwickelt, sondern 66. FNP-Änderung läuft im Parallelverfahren. Wohnbauflächenentwicklung zum FNP ist überarbeitet und mit der Bezirksregierung landesplanerisch abgestimmt. Anregungen sind nicht Gegenstand des B-Planes</p>	<p>der Anregung wird nicht gefolgt</p> <p>wird nicht gefolgt</p>
5.	<p>13.02.2007 (FNP 2020); 10.01.2008 (Rahmenplan) <i>Stadt Wuppertal</i></p> <p>Die Stadt Wuppertal verweist auf die Bedenken, die bereits zum FNP 2020 (Stand: Nov. 2006) vorgetragen worden sind. Hier wird kritisiert, dass im Vorentwurf Wohnbauflächenreserven ausgewiesen werden, die deutlich über dem Bedarf liegen und daher regionalplanerisch nicht verträglich seien.</p>	Die Darstellung der Wohnbauflächenreserven im FNP 2020 wurden mit der Bezirksregierung abgestimmt. Gegenüber dem Vorentwurf von Nov. 2006 ist im FNP 2020 eine deutliche Reduzierung vorgenommen worden. Der Bedarf für die jetzigen Darstellungen ist gegenüber der Bezirksregierung ausführlich begründet worden.	wird nicht gefolgt

	<p>17.06.2008 (Offenlegung B-Plan) Nachdem der Stadt Wuppertal bislang noch kein Abwägungsergebnis der Stadt Velbert vorliegt und auch der Stand des FNP-Verfahrens nicht bekannt ist, werden alle bislang abgegebenen Stellungnahmen, Fragen und Bedenken aufrechterhalten. Von Seiten der Stadt Wuppertal wird ein bilaterales Gespräch angeregt.</p>	<p>B-Plan wird nicht aus FNP 2020 entwickelt, sondern 66. FNP-Änderung läuft im Parallelverfahren. Wohnbauflächenentwicklung zum FNP ist überarbeitet und mit der Bezirksregierung landesplanerisch abgestimmt. Anregungen sind nicht Gegenstand des B-Planes. Da der Rat der Stadt Velbert noch nicht über die Planungen beschlossen hat, kann auch kein Abwägungsergebnis vorliegen. Mit Schreiben vom 30.06.08 wurde die Stadt Wuppertal informell über den Stand der Planungen unterrichtet.</p>	<p>wird nicht gefolgt</p>
6.	<p>16.01.2008 Rahmenplan) <i>Stadtwerke Velbert</i> Im Bereich des nördlichen Wimmersberg befinden sich zahlreiche Leitungen, die bei der Planung zu beachten sind. Ferner sind für einen vorhandenen Gasreglerschrank und für die vorhandenen Stromverteilerkästen neue Standorte vorzusehen.</p> <p>Notwendigkeit zur Errichtung einer Transformationenstation. Vorschlag eines 4- 5 Meter großen Standortes im Bereich Ecke Wimmersberger Straße und Milchstraße.</p> <p>Wenn Kabelverteilerschränke auf Privatgrundstücken aufzustellen sind, müssen hier Grunddienstbarkeiten eingetragen werden.</p>	<p>Die Leitungstrassen am nördlichen Wimmersberg finden in der weiteren Planung Beachtung. Sie werden in die Abwägung zu den Bebauungsplanverfahren am nördl. Wimmersberg erneut als Stellungnahmen eingestellt.</p> <p>Es gibt verschiedene Standortmöglichkeiten eine Trafostation einzurichten. Der Gesetzgeber mit §14 Abs.2 Bau NVO die Möglichkeit vor, dass der Versorgung des Gebietes dienende untergeordnete Anlagen als Ausnahme zugelassen werden können. Daher wird im Bebauungsplan 539.01 keine Fläche für eine Transformatorenstation festgesetzt.</p> <p>Stellungnahme zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten hat keine planungsrechtlichen Konsequenzen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>weitere planungsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich.</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>

Velbert, 24.07.2008

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez.

(Wendenburg)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Anlagen

1. umweltbüro essen Bolle und Partner GbR: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 539.01 „Südliche Wimmersberger Straße“ der Stadt Velbert
2. IFS Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Ing. U. Ritterstaedt: Schalltechnische Untersuchung: Entwicklungsgebiet Wimmersberger Straße in Velbert-Tönisheide. Neuss, 14.April 2008.