Velbert, August 2008

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 126 – Steinbrink – 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterung der Planung 2
1. Planungsanlass 2
2. Plangebietsgrenzen 2
3. Verfahren 2
4. Stand der räumlichen Planung 2
5. Bestand 2
6. Ziel und Zweck der Planung 3
7. Art und Maß der baulichen Nutzung 3
8. Erschließung 4
9. Immissionen 4
10. Altablagerungen 4
11. Ver- und Entsorgung 4
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege 5
13. Natur und Landschaft 5
14. Bodenordnung 6

II. Umweltbericht 6

III. Beteiligungsverfahren 7
1. Aufstellung des Planverfahrens 7
2. Beteiligung der Behörden 7
2.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden 7
2.2. Beteiligung zum Planentwurf 7
3. Beteiligung der Öffentlichkeit 10
3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 10
3.2. Auslegung des Planentwurfes 10
4. Zusammenfassung der Abwägung 10

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Der seit 15.07.1981 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 – Steinbrink – setzt für einen Teilbereich des Plangebietes öffentliche Grünfläche fest, die das ursprüngliche Ziel verfolgte, eine Trasse für die Verlegung der Nierenhofer Straße (L 427) freizuhalten. Diese Trassierung wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Nachdem nunmehr die Verlegung der L 427 nicht mehr im Landesstraßenbedarfsplan enthalten ist, ist der Bebauungsplan in diesem Teilbereich anzupassen.

2. Plangebietsgrenzen

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtbezirks Velbert-Langenberg im Ortsteil Nierenhof und beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Langenberg Flur 2, Flurstück Nr. 719; 770; 1026 und 1028

3. Verfahren

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes im Innenbereich von Langenberg. Da mit insgesamt ca. 3000 m² versiegelter Fläche die festgesetzte Grundfläche deutlich unter der Anwendungsschwelle von 20.000 m² liegt, wird hier das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Innenentwicklung angewendet. Dies hat zur Folge, dass von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Eingriffsregelung abgesehen werden kann.

Da über die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erst im fortgeschrittenen Planungsstadium entschieden wird, wurde das Verfahren bis zum Offenlagebeschluss nach den Vorgaben des § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

4. Stand der räumlichen Planung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) stellt den Planbereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich gewerbliche Baufläche (G) dar. Für den Planbereich besteht derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 126 – Steinbrink – der als Gebietsfestsetzung Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist die Neutrassierung der L 427 gekennzeichnet bzw. nachrichtlich dargestellt.

5. Bestand

Das Plangebiet am Rande des Ortsteils Nierenhof hat sich auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 126 – Steinbrink – zu einer gewerblich genutzten Struktur entwickelt. Auf den Grundstücken entlang der Straße „Steinbrink“ finden sich mit einer Vielzahl von Gewerbebetrieben die unterschiedlichsten, den Immissionsauflagen entsprechenden, Betriebsarten. Die bisher freizuhaltende Trasse der L 427 neu wurde bisher aufgrund des Expansionsbedarfs an den angrenzenden Betrieb als Stellplatzfläche verpachtet. Das Luftbild aus dem Jahre 2004 zeigt die derzeitige Situation.

Abb. 1: Luftbild 2004

6. Ziel und Zweck der Planung

Nachdem die Verlegung der L 427 nicht mehr im Landesstraßenbedarfsplan enthalten ist, ist der Bebauungsplan in diesem Teilbereich anzupassen. Im Hinblick auf den dringenden Expansionsbedarf der im Planbereich befindlichen Firmen und zur Sicherung des Standortes und der Arbeitsplätze ist es erforderlich, die Flächen, die bisher für einen vorgesehenen Straßenausbau vorgehalten wurden, einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Einschränkungen der gewerblichen Nutzung im Hinblick auf den Immissionsschutz beinhalten, werden dabei berücksichtigt.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO festgesetzt. Die Gewerbegebietsfestsetzung erfährt aufgrund benachbarter Wohngebiete eine Einschränkung (e) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO bezüglich der dort zulässigen Anlagen und Betriebe. Der vom Gebiet ausgehende Geräuschpegel darf in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschreiten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 die Obergrenze der Baunutzungsverordnung angesetzt. Dies gewährleistet eine optimale Ausnutzungsmöglichkeit für die neu entstehenden Gewerbeflächen.

Die Gebäude dürfen maximal zweigeschossig mit Flachdächern errichtet werden. Dies entspricht den Gegebenheiten der Umgebungsbebauung. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neben der Geschossigkeit durch konkrete Höhenfestsetzungen von maximal 120 Metern über NN festgelegt. Somit wird ausgeschlossen, dass der Örtlichkeit nicht entsprechende, hohe Gebäude, wie etwa ein Hochregallager, welches bauordnungsrechtlich betrachtet nur eingeschossig ist, dort entstehen könnten.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels werden im Bebauungsplangebiet Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt auf der Basis des vom Rat der Stadt Velbert beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom Februar 2008.

Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb zu erkennen ist. Die Errichtung muss im betrieblichen Zusammenhang stehen und dem Hauptbetrieb deutlich flächen- und umsatzmäßig untergeordnet sein.

8. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen „Steinbrink“ und „Nierenhofer Straße“ erschlossen. Entlang der Nierenhofer Straße als Landesstraße 427 sind Zufahrten nicht zulässig.

Darüber hinaus übernimmt der Bebauungsplan nachrichtlich die nach § 28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen geregelte Werbeverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Straße.

Ferner ist in der Planzeichnung eine sogenannte Anbaubeschränkungszone von 40 m nach § 25 Straßen- und Wegegesetz, gemessen vom äußeren Rand der Straße, eingetragen.

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Nierenhofer Straße sowie über den nahegelegenen S-Bahnhof Nierenhof (Strecke S 9) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m.

9. Immissionen

Im Plangebiet als auch im Umgebungsbereich sind keine emissionsträchtigen Anlagen vorhanden.

Um mögliche Konflikte mit der westlich des Plangebietes liegenden Wohnbebauung auch weiterhin dauerhaft zu vermeiden, werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 126 – Steinbrink- nach § 1 Abs. 4 BauNVO in die 1. Änderung übernommen. Danach sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die in benachbarten Wohngebieten keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen; Lärm und Erschütterungen hervorrufen. Der vom Gewerbegebiet ausgehende Geräuschpegel darf in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschreiten.

10. Altablagerungen

Für das Plangebiet verzeichnet das Altlastenkataster des Kreises Mettmann keine Verdachtsflächen. Die benachbarte Verdachtsfläche 7993/4 Ve wurde untersucht und hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

11. Ver- und Entsorgung

Die Entwicklungsflächen sind bereits heute an bestehende Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Im Hinblick auf die Versorgungsträger gibt es zum derzeiti-

gen Verfahrensstand keine Erkenntnisse, die darauf hindeuten, dass Kapazitäten überlastet sind oder Umstrukturierungen erforderlich werden.

Die Entwässerung erfolgt über den im Steinbrink vorhandenen Mischwasserhauptsammler zur Kläranlage „Kupferdreh“. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, wird auf eine Versickerung des Oberflächenwassers verzichtet.

12. 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.

13. Natur und Landschaft

Für den von der Planaufstellung betroffenen Bereich existierte bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 126 – Steinbrink –.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt.

Der Bebauungsplan überplant eine bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche mit gewerblichen Bauflächen. Die Überplanung von öffentlichen Grünflächen durch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB ist nach geltender Rechtsauffassung nur dann möglich, wenn es sich nicht um große selbstständige Flächen im Bestand handelt und wenn die Planung einer Nachverdichtung oder Wiedernutzung dient.

Bei der in Rede stehenden öffentlichen Grünfläche handelte es sich um die Planung von reinem Funktionsgrün. Dieses diente dazu, eine mögliche Straßentrasse der Landesstraße 427 freizuhalten. Die Grünfläche wurde in Ermangelung der Straße nie realisiert.

Nachdem es sich bei der Planung um keinen qualitativen, flächenhaft bedeutsamen Sprung von einer Grünfläche in eine bauliche Nutzung handelt, sondern die Maßnahme eindeutig eine Nachverdichtung im Innenbereich ist, kann man eine Anwendung des § 13 a BauGB und der damit verbundenen Entbindung von der Ausgleichspflicht nach § 1 a BauGB als gerechtfertigt ansehen.

Die Fläche der eingetragenen Straßentrasse wurde nachdem sich abzeichnete, dass an der Straßenplanung nicht festgehalten wird, an einen angrenzenden Gewerbebetrieb mit erheblichem Expansionsbedarf als Stellplatzfläche verpachtet.

Daher stellt sich die Situation der ehemaligen geplanten Grünfläche vor Ort heute als versiegelte von begrünten Böschungen umgebene Fläche dar.

Abbildung 2: Bestand

Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

Im Nordwesten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Der Erhalt der dort vorhandenen bewachsenen Böschungsfläche entlang der Nierenhofer Straße dient der optischen Einbindung des Gebietes in die Umgebung. Am westlichen Gebietsrand stellt die Fläche eine Art grünen Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung und den westlich liegenden Wohngebäuden dar.

14. Bodenordnung

Zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Sollten Grundstücksteilungen o. ä. erforderlich sein regelt § 19 Abs.2 BauGB, dass durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Verhältnisse entstehend dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

II. Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann von einer Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Der Umwelt– und Planungsausschuss der Stadt Velbert hat in seiner Sitzung am 27.05.2008 beraten und beschlossen die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und den Aufstellungsbeschluss vom 21.08. 2007 aufzuheben. Am 30.05.2008 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt.

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 31.10.2007 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 03.12.2007 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

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.

	Behörde	*Stellungnahme ohne Anregung vom:*	*Stellungnahme mit Anregung vom:*	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(2)				
(1)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband (BRW)	08.11.2007		
(2)		11.06.2008		
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 68 Luftverkehr- bis Dez. 2006 Dez 59			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53.1 bis Dez. 2006 Staatliches Umweltamt Düsseldorf Ab Jan. 2008 Kreis Mettmann	21.11.2007		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 69 bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung			
(2)				

(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Real Estate Germany GmbH ab. 2008			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	17.11.2007		
(2)		18.06.2008		
(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)	Gelsenwasser	13.11.2007		
(2)		13.06.2008		
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	10.12.2007		
(2)		08.07.2008		
(1)	Industrie- und Handelskammer		20.11.2007	
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		28.11.2007	
(2)		09.07.2008		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßenbau NRW AS Wesel -		30.11.2007	
(2)		05.06.2008		
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	08.11.2007		
(2)	ab Jan. 2008			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann	07.11.2007		
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			
(2)		06.06.2008		
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	08.11.2007		
(2)		05.06.2008		
(1)	Regionalverband Ruhr			

(2)				
(1)	Rheinbahn	04.12.2007		
(2)		25.06.2008		
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs-verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	18.03.2008		
(2)		16.06.2008		
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisch Westfälischer Wasserverband (RWW)	08.11.2007		
(2)		09.06.2008		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)		10.06.2008		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	06.11.2007		
(2)				
(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-	07.11.2007		
(2)		25.06.2008		
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	13.11.2007		
(2)		06.06.2008		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-	07.11.2007		
(2)		23.06.2008		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	06.11.2007		
(2)		10.06.2008		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	21.11.2007		
(2)		05.06.2008		
(1)	Velberter Netz GmbH			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	23.11.2007		
(2)		23.06.2008		
(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 04.03.2008 am 12.03.2008 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

Die Öffentlichkeit wurden 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 von Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
1.	20.11.2007 *IHK Düsseldorf* Es wird angeregt, Einzelhandelsansiedlungen im Bebauungsplangebiet ganz oder teilweise auszuschließen.	Nachdem mit der Planung die Sicherung und Expansion der vorhandenen Betriebe gewährleistet werden soll, ist es sinnvoll Einzelhandelsbetriebe auszuschließen. Ausnahmsweise lässt der Bebauungsplan untergeordnete, den jeweiligen Betrieben zugehörige Einzelhandelsnutzungen zu.	Der Anregung wurde gefolgt.
2.	28.11.2007 *Kreis Mettmann* Untere Landschaftsbehörde Es wird die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Aufstellung einer Eingriffsbilanzierung angeregt.	Das Verfahren wurde ab dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung auf § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) umgestellt. Damit entfällt die gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung von Umweltbericht und Eingriffsbilanzierung.	Anregung wurde durch Verfahrensumstellung hinfällig.

3.	30.11.2007 *Landesbetrieb Straßenbau NRW* Direkte Zufahren oder Zugänge zur Landesstraße 427 werden nicht zugelassen.	Aufgrund der Topografie und der Lage an der Landesstraße ist es sinnvoll den Plan um die Festsetzung: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu ergänzen.	Der Anregung wurde gefolgt
	Auf die Einhaltung der Werbeverbotszone und die weiteren Bestimmungen des Anbauerlass wird verwiesen.	Der Bebauungsplan übernimmt nachrichtlich die Eintragung der Werbeverbotszone und der Anbaubeschränkungszone nach dem StrWG NRW. Die weiteren Regelungen hierzu sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu treffen.	Der Anregung wurde gefolgt
	Eine Grenzbebauung zum Grundstück der Landesstraße 427 wird nicht zugelassen.	Die in der Planung festgesetzten Baugrenzen lassen keine Grenzbebauung zu.	Der Anregung wurde gefolgt

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 126 –Steinbrink- gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen ein.

Velbert, 05.08.2008

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gez.
(Wendenburg)
Beigeordneter/Stadtbaurat