

Velbert, im September 2006

Begründung gem. §9 Abs.8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 609 - Burgstraße - 2. Änderung

Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterung der Planung	2
1. Planungsanlass	2
2. Plangebietsgrenzen.....	2
3. Bestehendes Planungsrecht.....	2
4. Ziel und Zweck der Planung.....	2
5. Art der baulichen Nutzung.....	2
6. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche.....	4
7. Erschließung.....	5
8. Immissionen	5
9. Altablagerungen	6
10. Natur und Landschaft	7
11. Ver- und Entsorgung	7
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	8
13. Spielflächennachweis	8
14. Bodenordnung	8
15. Kosten.....	8
II. Umweltbericht	8
1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	8
2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	9
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens ...	10
4. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen	12
4.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	12
4.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung	12
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	13
6. Zusätzliche Angaben	13
III. Beteiligungsverfahren	14
1. Aufstellung des Planverfahrens.....	14
2. Beteiligung der Behörden	14
3. Öffentlichkeitsbeteiligung.....	18

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 609 – Burgstraße – ist am 15.08.1970 in Kraft getreten. Er verfolgte das Ziel, die teilweise vorhandenen gewerblichen Strukturen zu sichern und zu fördern, sowie Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnnutzungen im Randbereich abschließend zu klären. Dieses Ziel lässt sich angesichts der tatsächlichen Grundstücksnutzung, dem inzwischen erfolgten Brachfall von Blockinnenflächen und alternativen Erschließungsmöglichkeiten nicht mehr aufrechterhalten.

Im Hinblick auf zum Teil brach gefallene Gewerbeflächen stehen nunmehr Überlegungen an, die eine planerische Überarbeitung dieses Quartiers erfordern. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Plangebietsgrenzen

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand des Stadtbezirkes Velbert-Mitte und wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bastersteichstraße,
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Burgstraße,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Teichstraße
- und im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Velbert, Flur 32 ; Flurstücke 73/14; 127; 129; 137; 140 und 147.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist so gewählt worden, dass den städtebaulichen Erfordernissen in diesem Gebiet Rechnung getragen wird.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt für den Planbereich überwiegend gemischte Baufläche (M) dar. Im Süden ist für ein kleineres Gebiet gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 609 - Burgstraße -, der den überwiegenden Teil des Plangebietes (ca. 80%) als Mischgebiet (MI) und einen kleineren Teil als Gewerbegebiet (GE) festsetzt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die vorgesehene Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich nicht widerspricht.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Ordnung des durch verschiedene Nutzungen geprägten Bereichs zu sichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die inzwischen überholte planerische Zielsetzung mit der tatsächlichen Nutzung in Einklang gebracht werden und für eine brach gefallene gewerbliche Fläche die Umnutzung zu Wohnbauflächen ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wird die Art der Nutzungen im Plangebiet an die tatsächlich ausgeübte Flächennutzung angepasst und auf einer Teilfläche die Neuentwicklung von Wohngebäuden ermöglicht.

5. Art der baulichen Nutzung

Durch den Brachfall bisher gewerblich genutzter Grundstücke, die ohnehin aufgrund der Umgebungsbebauung in ihrer Nutzung eingeschränkt waren, soll im Hinblick auf die

Tendenzen des innenstadtnahen Wohnens und den vorhandenen Strukturen überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden.

Die zukünftigen allgemeinen Wohngebiete 1WA und 3WA sind im Bebauungsplan Nr.609 - Burgstraße – zur Zeit als Mischgebiete festgesetzt. Der Bestand in diesen Bereichen ist aber deutlich durch Wohnbebauung geprägt und soll in Zukunft dahingehend auch gesichert bzw. weiter entwickelt werden. Zur Stärkung des innerstädtischen Wohnstandortes soll auch der ehemals gewerblich genutzte Bereich an der Basters-teichstraße in Zukunft für Wohnbebauung genutzt werden. Dieser Bereich wird durch die 2.Änderung des Bebauungsplanes mit 2WA festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten werden zur Wahrung des Gebietscharakters und zur Vermeidung der Ansiedlung verkehrsintensiver Nutzungen die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan Nr.609 – Burgstraße – als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche im Süden des Plangebietes wird zukünftig als Mischgebiet festgesetzt. In diesem Bereich hat sich im Laufe der Jahre neben den gewerblichen Betrieben zunehmend Wohnnutzung etabliert. Zudem bildet dieses Gebiet einen Übergangsbereich zwischen der nördlichen Wohnnutzung sowie den im Süden angrenzenden gewerblichen Flächen.

Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO sind hier nicht zulässig. Zudem werden die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Anlagen werden ausgeschlossen, um verkehrsintensive Nutzungen in der Nachbarschaft der Wohngebiete auszuschließen und den Gebietscharakter des Mischgebietes zu wahren.

Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe begründet sich zudem mit dem Schutz der vorhandenen Versorgungslagen. Diese Versorgungslagen sind im Nahversorgungskonzept der Stadt Velbert vom Oktober 2005 ausgewiesen. Die Ansiedlung von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem Bereich würde zu einer Schwächung der definierten Versorgungslagen führen. Um den Verkauf von Produkten der Gewerbebetriebe in einem verträglichen Rahmen zuzulassen ist dieser ausnahmsweise zulässig, wenn die Sortimente in enger Verbindung zu dem produzierenden Betrieb stehen und der Verkauf in Fläche und Umfang dem Betrieb deutlich untergeordnet ist.

Für den noch im Geltungsbereich vorhandenen metallverarbeitenden Betrieb an der Teichstraße Nr.3 wird eine Festsetzung gem. § 1 Abs.10 BauNVO vorgesehen. Auf dem Grundstück Teichstraße 3 (Flurstück 154, Flur 32, Gemarkung Velbert) sind danach die Änderung (keine Nutzungsänderung) und die Erneuerung der vorhandenen Anlagen zulässig. Die angrenzende Wohnbebauung wird bisher als Mischgebiet berücksichtigt. Die nach TA Lärm einzuhaltenen Immissionsrichtwerte betragen somit tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Auch bei der zukünftigen Ausweisung eines WA-Gebietes in der Nachbarschaft des Betriebes hat der Betrieb, der der Fremdkörperfestsetzung unterliegt, in Bezug auf die Wohnbebauung MI-Werte einzuhalten. Erst bei Ansiedlung einer Nachfolgenutzung unterliegt diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Den Anregungen der Handwerkskammer und des Staatlichen Umweltamtes hinsichtlich der Beibehaltung der bisherigen Gebietskategorien ist nicht gefolgt worden, da diese Nutzungsarten aus Sicht der Stadt Velbert weder die heutige Nutzungsstruktur und vor

allem nicht das städtebauliche Entwicklungsziel für dieses Gebiet widerspiegeln. Bei zukünftigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen in angrenzenden Gewerbegebieten ist aufgrund der vorhandenen Gemengelage ein Schutzanspruch für die Wohnbebauung anzustreben, der sich zwischen Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet bewegt. Dieser Schutzanspruch liegt daher nicht wesentlich höher, als der, der bereits heute für das Wohnen im Mischgebiet angewendet wird.

6. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die vorgesehenen Ausnutzungsziffern orientieren sich an dem bisherigen baulichen Bestand. In den Allgemeinen Wohngebieten 1WA und 2WA wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dadurch soll eine übermäßige Verdichtung vermieden werden.

Aufgrund der vorhandenen Straßenrandbebauung an der „Nevigeser Straße“ wird für das 3WA eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich in diesem Gebiet anhand der vorhandenen Bebauung. Für die Gebäude Bastersteichstraße 1 und Nevigeser Straße 38 wird die zulässige Geschosshöhe von drei auf vier erhöht und damit der Geschosshöhe der Gebäude Nevigeser Straße 40 und 42 angepasst.

Die überbaubare Grundstücksfläche im 3WA wird dem vorhandenen Bestand der Wohngebäude angepasst. Im hinteren Grundstücksbereich des Hauses Nevigeser Straße 38 wird das Baufenster dahingehend reduziert, dass der durch das bisherige Baufenster größtenteils erfasste Anbau, der heute durch eine Sportschule und für Stellplätze genutzt wird, in Zukunft durch das Baufenster nicht mehr erfasst ist. Ziel dieser Festsetzung ist, dass zur Erhöhung der Wohnqualität der von der Nevigeser Straße abgewandte Hofbereich langfristig nicht durch einen massiven Gebäuderiegel mit einer gewerblichen Nutzung geprägt sein soll.

Der bestehende Anbau und die ausgeübte Nutzung unterliegen dem Bestandsschutz. Im Rahmen des Bestandschutzes ist eine weitere Nutzung dieses Gebäudes daher möglich. Zudem ist hier weiterhin die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen möglich. Von einem zu entschädigenden Wertverlust des Grundstückes ist nicht auszugehen, da aufgrund der in Zukunft höherwertigen Art der Nutzung und der Heraufsetzung der möglichen Zahl der Vollgeschosse bei den Gebäuden Bastersteichstraße Nr. 1 und Nevigeser Straße Nr.38, für das Grundstück wertsteigernde Faktoren in Ansatz gebracht werden können.

Im Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird hier auf zwei festgesetzt.

Für die Gebiete 1WA und 2WA war bisher die Nutzungsart Mischgebiet mit einer Bautiefe von 20,0m festgesetzt. Diese Bautiefe sollte die in einem Mischgebiet angestrebte gleichberechtigte Entwicklung von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Durch diese Bautiefe war es möglich, die hinteren Grundstücksbereiche für gewerbliche Anbauten zu nutzen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet wird die Tiefe der Baufenster reduziert. Die Bebauung soll sich zukünftig zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes im vorderen Grundstücksbereich entlang der Straße orientieren. Die Bebauungstiefe wird für einen Großteil der Baufenster mit 14,0m festgesetzt. Diese Tiefe wird als ausreichend angesehen, um die Grundstücke mit Wohngebäuden sinnvoll nutzen zu können. Bei einigen Baufenstern wird diese Tiefe überschritten, damit hier der heutige Gebäudebestand erfasst wird. Im 2WA wird aufgrund der geringen Grundstückstiefen eine Bautiefe von 12,0m als ausreichend angesehen. Sollten diese Festsetzungen für einen Eigentümer bei Durchführung des Bebauungsplanes zu einer

offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, kann unter den Voraussetzungen des §31 Absatz 2 BauGB eine Befreiung erteilt werden.

7. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene „Nevigeser Straße“. Die innere Erschließung ist über die vorhandenen Wohnstraßen „Burgstraße“ und „Bastersteichstraße“ gesichert.

Die vorgesehene zusätzliche Bebauung soll über eine private Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der „Bastersteichstraße“ erschlossen werden. Diese Wendeanlage wird so dimensioniert, dass hier Lastkraftwagen bis 8m Länge (2achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, Lkw 16,0 t) wenden können. Die Wohnstraße erfährt auf ihrer östlichen Seite eine Aufweitung, um hier zwei Besucherstellplätze anordnen zu können. Zwei weitere Besucherparkplätze sind im Straßenraum denkbar, der eine ausreichende Breite von 6m aufweist.

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf dem privaten Wohnweg ist nicht erforderlich, da eine solche Festsetzung nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen kann. Das städtebauliche Ziel bei Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist die Sicherung der Freihaltung und der Begehbarkeit der z.B. von Versorgungsträgern benötigten Flächen. Diese Gewährleistung ist aber durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche gegeben. Auch wenn ein derartiges Recht festgesetzt wäre, sind zur Umsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dingliche Rechte wie Baulasten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten oder Grunddienstbarkeiten notwendig.

Im Unterschied zu den anderen Baugebieten werden im 2WA die Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Diese Festsetzung wird in dem Bereich der zusätzlichen Bebauung als notwendig angesehen, um die privaten Stellplätze sinnvoll anzuordnen. Auf eine Festsetzung dieser Flächen in den bereits bebauten Gebieten wird verzichtet.

8. Immissionen

Im Plangebiet sollen sowohl wohngebiets- als auch mischgebietstypische Nutzungen entwickelt werden. Für ein Wohngebiet legt die DIN 18005; Schallschutz im Städtebau; als Orientierungswerte 55 dB(A) für tags und 45/40 dB(A) für nachts und für ein Mischgebiet 60 dB(A) für tags und 50/45 dB(A) für nachts fest. Der höhere Wert bei den Nachtwerten gilt für Verkehrslärm und der niedrigere Wert für Gewerbe- und Freizeitlärm.

Aufgrund von Verkehrszählungen im Zeitraum von Juni - September 2005 ist von einer durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) von etwa 12.500 Fahrzeugen und einem Lkw-Anteil von 5% auf der Nevigeser Straße auszugehen. In der Prognose für einen Zeitraum von 10-15 Jahren wird eine Zunahme des Verkehrs auf einen DTV-Wert von 13.750 Fahrzeugen und einer Steigerung des Lkw-Anteils auf 6% angenommen.

Daraus ergeben sich für die Wohngebäude an der Nevigeser Straße und der östlichen Bastersteichstraße erforderliche resultierende Schalldämm-Maße von 45-40 R_w, res. Diese Werte beziehen sich auf die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –. Hier werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgelegt. Die entsprechende Tabelle der DIN 4109 ist im Lärmschutzgutachten zu diesem Bebauungsplan enthalten. Das erforderliche Schalldämm-Maß wird im Bebauungsplan für die betroffenen Baufenster festgesetzt.

9. Altablagerungen

Altlastenkataster

Für das Plangebiet verzeichnet das Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Altlast Nr. 7388/3 Ve Nevigeser Straße. Der Sachstandsbericht führt dazu aus, dass in Teilbereichen der ehemaligen Gießerei Tillmann einige Betongruben mit sauberem Abbruchmaterial der ehemaligen Gießerei verfüllt und mit einer Betondecke versehen wurden. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Aus der Hausakte geht hervor, dass bei einer Nutzungsänderung im Jahr 1994 die tieferliegende ehemalige Gießhalle mit Abbruchmaterial der Zwischenwände aufgefüllt wurde. Das Abbruchmaterial ist nach Überprüfung der zuständigen Dienststelle des Kreises Mettmann damals als unbedenklich eingestuft worden. Das Gebäude ist daraufhin vom Kreis in das Altlastenkataster mit der Gefährdungsklasse III aufgenommen worden. Die Bereiche der Verfüllungen sind im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet.

Aufschüttungen und Verfüllungen

Die Untere Bodenschutzbehörde weist aufgrund von Luftbildauswertungen auf drei Flächen im östlichen Planbereich hin, bei denen in der Vergangenheit Aufschüttungen bzw. Verfüllungen stattgefunden haben, die aber nicht Bestandteil des formellen Altlastenkatasters des Kreises Mettmann sind. Nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde handelt es sich hier um Bodenbewegungen die in der Nachkriegszeit höchstwahrscheinlich zur Geländemodellierung vorgenommen worden sind. Da keine Hinweise auf Bodenbelastungen bestehen und für dieses Gebiet lediglich bestandssichernde Festsetzungen vorgenommen werden, sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

Weitere Verdachtsflächen

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Untere Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass bei mehreren heute und in früheren Zeiten gewerblich genutzten Grundstücken die Gefahr einer Bodenverunreinigung besteht. Aufgrund der Erkenntnisse der Stadt Velbert und den für diese Bereiche vorgesehenen Festsetzungen, die sich hier größtenteils auf eine Bestandssicherung beschränken und keine sensiblere Nutzung gegenüber dem Bestand vorsehen, wird eine weitergehende Gefährdungsabschätzung hier für nicht erforderlich gehalten.

Für den Teilbereich des Bebauungsplanes, der einer neuen sensibleren Nutzung zugeführt werden soll (2WA), ist aufgrund der hier vorher ansässigen gewerblichen Nutzung (Metallgießerei) eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Im Zeitraum von 1908 bis 1989 wurde das Grundstück (heute Bastersteichstraße 3) durch einen Betrieb genutzt der Metallgießerei, Galvanik und Metallwarenherstellung betrieb. Der Galvanikbetrieb wurde in den 1980er Jahren eingestellt. Von 1991 bis 2003 wurde in den Gebäuden eine Leichtmetallgießerei betrieben.

Wirkungspfad Boden

Es wurden an verschiedenen Stellen auf dem Betriebsgelände Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen vorgefunden. Eine Gefährdung für die zukünftige Flächennutzung oder tieferliegende Grundwasserstockwerke lässt sich daraus aber nicht ableiten. Es lässt sich aber nicht mit Sicherheit ausschließen, dass im Umfeld der Bohrungen (z.B. am noch vorhandenen Tank) lokal begrenzt höher belastete Bereiche vorliegen. Die ermittelten Verdachtsbereiche mit KW-Verunreinigungen sind im Zuge der anstehenden Tiefbau- und Abbruchmaßnahmen gezielt aufzunehmen und vorhandenes, auffälliges Material einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Deutlichere Schadstoffbelastungen (Zink, Kupfer, KW, LHKW) wurden in den Tragschichtmaterialien unter den Bodenplatten, vor allem der westlichen Gebäude vorgefunden. Im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung des Geländes, ist das als Gießereialtsand eingestufte Material als potenziell schädliche Bodenveränderung zu bewerten. Eine Gefährdung über den Direktpfad Boden – Mensch ist, bei einem Verbleib des Materials im unversiegelten, oberflächennahen Bereich, nicht auszuschließen. Auch für dieses Material ist eine gezielte Aufnahme und die anschließende ordnungsgemäße Entsorgung notwendig.

Wirkungspfad Bodenluft

Auf Basis der Untersuchungsergebnisse lassen sich keine Gefährdungen für den Wirkungspfad Bodenluft ableiten.

Fazit

Der Gießereialtsand ist als besonders überwachungspflichtiges Material einzustufen. Das auffällige Material an den übrigen Verdachtspunkten (Tankstandorte bei RKS2 + 3, Bohrpunkte RKS 5-7) kann nach den bisherigen Erkenntnissen als gering belastetes Material (Belastungen < Z 2 gem. LAGA) eingestuft werden. Die Bodenbewegungen sind unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen und zu dokumentieren. Nach dem Entfernen der schadstoffbelasteten Materialien ist eine flächenbezogene Beprobung des oberflächennahen Bereichs zur Beweissicherung vorzunehmen. Das anschließend für die Herrichtung der Wohngrundstücke anzuliefernde Bodenmaterial muss die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten.

10. Natur und Landschaft

Für den von der Planaufstellung betroffenen Bereich existiert derzeit der Bebauungsplan Nr. 609 – Burgstraße –. Gemäß dem bisherigen Planungsrecht sind Flächen in einer Größenordnung von 14.836qm überbaubar. Nach den Festsetzungen der 2. Änderung beträgt die überbaubare Grundstücksfläche 13.176qm. Betrachtet man nur das Allgemeine Wohngebiet „2WA“, das die ehemals gewerblich genutzte Fläche betrifft, so war hier früher eine gewerbliche Nutzung auf 2.713qm möglich. Nach den geänderten Festsetzungen beträgt die überbaubare Grundstücksfläche inklusive der Flächen für den Wohnweg, die Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten 2.522qm.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Anteil der zur Zeit überbaubaren Flächen verringert. Das Gebiet ist somit nach § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, denn vergleichbare Eingriffe sind bereits heute aufgrund des geltenden Planungsrechtes möglich. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Umweltbericht dargestellt.

11. Ver- und Entsorgung

Die Entwicklungsflächen sind heute bereits an bestehende Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage „Angertal“, die vom Bergisch-Rheinischen Wasserverband betrieben wird. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt unter Inanspruchnahme des Regenüberlaufbeckens „Pumpwerk Burgfeld“ bzw. bei starken Niederschlägen auch über den Regenüberlauf „Teichstraße“ und den Stauraumkanal „Sonnenblume“. Diese Sonderbauwerke entsprechen den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Der Generalentwässerungsplan für den Einzugsbereich Kläranlage Angertal ist im Jahr 2003 genehmigt worden.

Die im zukünftigen 2WA-Gebiet liegende Wohnbebauung wird keine wesentlich höhere Schmutzwassermenge aufweisen, als die hier früher betriebene gewerbliche Nutzung.



Wie in dem hydrogeologischen Gutachten vom September 2005 nachgewiesen, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in dem Bereich der zusätzlich vorgesehenen Bebauung (WA2) nicht möglich. Die Entwässerung des Niederschlagswassers in diesem Bereich wird somit wie in der Vergangenheit über die vorhandene Kanalisation erfolgen. Der Anschluss der neuen Wohnbebauung anstelle der hier früher betriebenen gewerblichen Nutzung stellt entwässerungstechnisch somit keine Probleme dar.

Der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes, die die abwassertechnische Erschließung des Gebietes nur als gesichert ansieht, wenn Sonderbauwerke unterhalb der Kläranlage Angertal saniert bzw. realisiert sind, kann nicht gefolgt werden und ist als unverhältnismäßig anzusehen. Denn wie bereits in Kapitel 10 dargelegt, reduziert sich die überbaubare Fläche gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht und für diesen Bereich ist der Generalentwässerungsplan im Jahr 2003 genehmigt worden.

Im Plangebiet verläuft in der Straßenverkehrsfläche der Burgstraße eine Gasfernleitung der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH. Da sich im Geltungsbereich der 2.Änderung sowohl die Leitung als auch ein beidseitiger Schutzstreifen von 3m innerhalb der dargestellten Verkehrsfläche befinden ist eine Kennzeichnung dieser Leitung nicht erforderlich. Im Straßenraum der Bastersteichstraße verläuft ein außer Betrieb genommener Abschnitt einer Gasfernleitung. Die Leitung und die Schutzstreifen liegen hier ebenfalls im Straßenraum.

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. Eintragungen in der Denkmalliste liegen nicht vor.

13. Spielflächennachweis

Der Nachweis einer ausreichenden flächen- und bedarfsgerechten Spielflächenversorgung wird in der Anlage 3 zu dieser Begründung erbracht.

14. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zur Zeit nicht erkennbar. Falls sich diese Notwendigkeit später ergibt, soll der Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

15. Kosten

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt keine Kosten, da die Erschließung des Wohngebietes 2WA über einen privaten Wohnweg realisiert wird.

II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen bebauten Bereich von Velbert-Mitte. Für das Gebiet besteht Planungsrecht nach §30 BauGB durch den Bebauungsplan 609 – Burgstraße (rechtsverbindlich seit dem 15.08.1970). Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die inzwischen überholte planerische Zielsetzung mit der tatsächlichen Nutzung in Einklang gebracht werden und für eine brachgefallene gewerbliche Fläche die Umnutzung zu Wohnbaufläche ermöglicht werden. Angestrebt ist die Entwicklung von 18

Wohneinheiten in Form von Reihen- bzw. Doppelhäusern auf der gewerblich brach gefallenen Fläche.

Aufgrund der tatsächlich vorhandenen Grundstücksnutzung und der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung für die brach gefallene gewerbliche Fläche soll die Art der Nutzung von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI) geändert werden. Zudem wird eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen, die sich an den Bestand anpasst bzw. die Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbebauung schafft. Durch diese Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche verringert sich der Anteil an überbaubarer Fläche in dem Plangebiet gegenüber dem bisherigen Planungsrecht.

Gemäß dem bisherigen Planungsrecht waren Flächen in einer Größenordnung von 14.836qm überbaubar. Nach den Festsetzungen der 2. Änderung beträgt die überbaubare Grundstücksfläche 13.176qm.

2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Für das Plangebiet sind Umweltschutzziele aus folgenden Fachgesetzen und Verordnungen bzw. Fachplanungen relevant:

- Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. §1 Abs.6 Nr. 1 BauGB „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall müssen aufgrund der Lage des Plangebietes sowie Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde der Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor dem Hintergrund möglicher Bodenbelastungen (Altlasten), durch Verkehrslärm sowie durch Lärm des produzierenden Gewerbes Berücksichtigung finden.

Die qualitativen Ziele finden sich in §1 bzw. §50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Quantitative Ziele werden durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) definiert. Für die Bewertung der Bodenbelastungen und die weitere Vorgehensweise bzw. Kennzeichnungspflicht geben die Werte, die in der Bundes-Bodenschutzverordnung aufgeführt sind, wichtige Hinweise. Eine Unterschreitung der hier aufgeführten Prüfwerte wird dem Anspruch nach „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ i.S.d. §1 Abs.5 BauGB gerecht.

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt bzw. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Bodens

Diese qualitativen Ziele werden durch §1a Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. §1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBSchG) definiert.

Besondere Bedeutung für das Plangebiet hat aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung im Bereich des zukünftigen 2WA-Gebietes das Ziel des Erhaltes bzw. der Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Bodens sowie der Sicherstellung, dass keine Wirkungspfade zwischen Schadstoffen und Mensch bzw. Wasser bestehen.

- Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes

Im vorliegenden Fall ist neben dem allgemeinen Zielen des §1a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor allem das Ziel der Versickerung von Niederschlagswasser relevant. Der §51a Landeswassergesetz ist im vorliegenden Fall allerdings nicht zwingend anzuwenden, da sich dieser auf Grundstücke bezieht, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Dieser Tatbestand liegt hier nicht vor, da alle Grundstücke im Geltungsbereich bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen waren.

Die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden, werden bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung beschrieben.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Schutzgut Mensch

Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die stark befahrene „Nevigeser Straße“. Dadurch ist das Gebiet in diesem Bereich erhöhten Belastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Die durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Nevigeser Straße beträgt 12.500 Fahrzeugen bei einem Lkw-Anteil von 5%. Daraus errechnen sich nach DIN 18005-1 Schallbelastungen an den Wohngebäuden Nevigeser Straße Nr. 38-42, die tags bei bis zu 70 dB(A) und nachts bei 60,6 dB(A) liegen. Die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005-1 für WA-Gebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden an diesen Gebäuden somit deutlich überschritten.

Gewerbeimmissionen

Im südlichen Planbereich befindet sich ein gewerblicher Betrieb der Metallbearbeitung. Der Betrieb muss gegenüber der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung einen Immissionsrichtwert von 60dB(A) tags und 45dB(A) nachts einhalten. Diese Werte entsprechen dem Schutzanspruch für ein Mischgebiet.

Schutzgut Boden

Versiegelungsgrad im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist heute zu großen Teilen versiegelt. Unversiegelte Freiflächen finden sich vor allem in den privaten Gärten der Wohnbebauung entlang der Burgstraße sowie in den hinteren Grundstücksteilen des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes (Flurstück 157).

Altlastenverdachtsflächen

Für das Plangebiet verzeichnet das Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Altlast Nr. 7388/3 Ve Nevigeser Straße. Der Sachstandsbericht führt dazu aus, dass in Teilbereichen der ehemaligen Gießerei Tillmann einige Betonruben mit sauberem Abbruchmaterial der ehemaligen Gießerei verfüllt und mit einer Betondecke versehen wurden. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Untere Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass bei den in der Vergangenheit und den heute gewerblich genutzten Grundstücken grundsätzlich die Gefahr einer Bodenverunreinigung besteht. Die Untere Bodenschutzbehörde weist aufgrund von Luftbildauswertungen zudem auf drei Flächen im östlichen Planbereich hin, bei denen in der Vergangenheit Aufschüttungen bzw. Verfüllungen zur Geländemodellierung stattgefunden haben. Aufgrund der Er-

kenntnisse der Stadt Velbert und den für diese Bereiche vorgesehenen Festsetzungen, die sich hier auf eine Bestandssicherung beschränken und keine sensiblere Nutzung gegenüber dem Bestand vorsehen, wird eine weitergehende Gefährdungsabschätzung hier für nicht erforderlich gehalten.

Für den Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes, der einer neuen sensibleren Nutzung zugeführt werden soll (2WA), ist aufgrund der hier vorher ansässigen gewerblichen Nutzung (Metallgießerei), eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden.

Ergebnis der Gefährdungsabschätzung

Auf dem Grundstück des ehemaligen Betriebes an der Bastersteichstraße sind durch die ehemals gewerbliche Nutzung Bodenbelastungen vorhanden. Es wurden an verschiedenen Stellen auf dem Betriebsgelände Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen vorgefunden. Eine Gefährdung für die zukünftige Nutzung oder tieferliegende Grundwasserstockwerke lassen sich daraus aber nicht ableiten. Deutlichere Schadstoffbelastungen (Zink, Kupfer, KW, LHKW) wurden in den Tragschichtmaterialien unter den Bodenplatten vorgefunden. Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes ist das als Gießereialtsand eingestufte Material als potenziell schädliche Bodenveränderung zu bewerten. Detaillierte Aussagen zu den vorgefundenen Bodenbelastungen sind unter Punkt I.9 aufgeführt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es gibt keine Hinweise auf schützenswerte Tiere und Pflanzen. Wertvolle Baumbestände befinden sich in den privaten Gärten, die weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und somit durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Schutzgut Wasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage „Angertal“. Gemäß dem hydrologischen Gutachten für den ehemals gewerblich genutzten Bereich des Plangebietes (2WA) ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen der neuen Wohnbebauung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der vorhandenen Nutzung keine relevante kleinklimatische Ausgleichsfunktion.

Schutzgut Landschaft

Aufgrund der Lage des Plangebietes liegen keine Landschaftsschutzgebiete bzw. wertvollen Landschaftsbestandteile im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein zu schützendes Landschaftsbild liegt hier ebenfalls nicht vor.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler bzw. sonstige Kultur- und Sachgüter von besonderem Wert.

Wechselwirkungen

Aufgrund der im 2WA-Gebiet vorgefundenen Bodenbelastungen können schädliche Wechselwirkungen vor allem zwischen den Schutzgütern Mensch und Boden auftreten.

4. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Durch den Verzicht auf die geplante Änderung wäre das Plangebiet weiter nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 609 – Burgstraße – bebaubar. Wie bereits unter Punkt 1 des Umweltberichtes aufgeführt, ist der Anteil der überbaubaren Fläche im derzeit gültigen Bebauungsplan höher als nach den Festsetzungen, die durch die 2.Änderung des Planes vorgenommen werden.

Die brach gefallene Fläche würde aller Voraussicht nach aufgrund ihrer Lage für ein gewerbliche Nutzung nicht mehr in Frage kommen und auf unbestimmte Zeit eine innerstädtische Brachfläche darstellen.

4.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden nur die Schutzgüter aufgeführt, bei denen Auswirkungen aufgrund der Planänderung zu erwarten sind. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter finden in diesem Kapitel keine Berücksichtigung, da aufgrund der in Kapitel 3 dargestellten Bestandssituation bei der Durchführung der Planung keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Mensch

Verkehr

Bei Durchführung der Planung wird Planungsrecht für ca. 18 Wohneinheiten geschaffen. Das dadurch erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen führt lediglich zu einer unwesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Nevigeser Straße sowie der Bastersteichstraße. Wie unter Punkt 3.1 dargestellt liegt die Belastung der Wohnbebauung an der Nevigeser Straße heute bereits deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005. Eine Erhöhung der Verkehrslärmbelastung bei Umsetzung der Planung findet nicht statt.

Gewerbe

Durch die 2.Änderung wird ein planungsrechtliches Mischgebiet als Allgemeines Wohngebiet und ein Gewerbegebiet zukünftig als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Änderung der Nutzung ist somit langfristig mit einer Verringerung der gewerblichen Lärmbelastungen aus den südlich angrenzenden Gebieten zu rechnen. Der produzierende Metall verarbeitende Betrieb im zukünftigen Mischgebiet erhält durch eine Fremdkörperfestsetzung gem. §1 Abs. 10 BauNVO einen erweiterten Bestandsschutz, so dass er auch gegenüber dem zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet nur die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einhalten muss.

Schutzgut Boden

Dadurch, dass keine Ausweitung, sondern eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht vorgenommen wird, wird der Anteil der versiegelten Fläche nicht erhöht. Durch die 2.Änderung des Bebauungsplanes 609 – Burgstraße – wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aber vor allem dadurch Rechnung getragen, dass eine innerstädtische Brache einer erneuten Nutzung zugeführt wird.

Durch die Ausweisung der gegenüber einer gewerblichen Nutzung sensibleren Wohnnutzung ist aufgrund der im Boden vorhandenen Schadstoffe im Bereich des 2WA-Gebietes eine Sanierung des Bodens vorzusehen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5.1 Vermeidungs-, Minderung- und Schutzmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen aus. Zum Schutz der Wohnbevölkerung werden daher für die betroffenen Bestandsgebäude sowie das in der Nähe der Nevigeser Straße liegende Baufenster im 2WA Festsetzungen gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB zum Einbau von Schallschutzfenstern mit den entsprechenden Schalldämm-Maßen getroffen.

Schutzgut Boden

Die belasteten Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Bodenbewegungen im 2WA sind unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen und zu dokumentieren. Nach dem Entfernen der schadstoffbelasteten Materialien ist eine flächenbezogene Beprobung des oberflächennahen Bereichs zur Beweissicherung vorzunehmen. Das anschließend für die Herrichtung der Wohngrundstücke anzuliefernde Bodenmaterial muss die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhalten.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

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

5.3 Alternativenbetrachtung

Neben der Beibehaltung des bestehenden Planungsrechtes besteht eine Alternative gegenüber der heutigen Planung darin, hier deutlich weniger Wohneinheiten als die vorgesehenen 18 zu entwickeln. Dadurch könnte man den Versiegelungsgrad des Gebietes senken und einen höheren Freiraumanteil im Gebiet schaffen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und dem Ziel das innerstädtische Wohnen zu stärken und dadurch die notwendige Ausweisung von Bauflächen im Außenbereich zu reduzieren, wird von einer weniger dichten Bebauung abgesehen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus dem Straßenverkehr wurde die DIN 18005 Teil 1 herangezogen. Die angenommenen DTV-Werte sind aus Verkehrszählungen aus dem Jahr 2005 bekannt. Die Berechnung der Schalldämm-Maße wird als lärmschutztechnisches Gutachten der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Für die Bastersteichstraße und die Burgstraße konnten aufgrund fehlender DTV-Werte keine belastbaren Berechnungen durchgeführt werden. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ist aber damit zu rechnen, dass hier die Werte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Die Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes Boden sind aus dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom November 2005 abgeleitet worden. Das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung wird der Begründung als Anlage 6 beigelegt.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Der Einbau von Lärmschutzfenstern wird bei den neu zu errichtenden Wohngebäuden im Rahmen der Baugenehmigung für diese Gebäude sichergestellt. Die im lärmschutztechnischen Gutachten angenommenen Prognosewerte für die nächsten 10-15 Jahre sollen im Abstand von 5 Jahren durch Verkehrszählungen überprüft werden. Bei erheblichen Abweichungen von den angenommenen Werten ist gegebenenfalls eine Änderung der Festsetzungen notwendig.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes 609 – Burgstraße – wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, auf einem bisher gewerblich genutzten Grundstück im innerstädtischen Bereich, Wohnbebauung in Form von Reihen- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Durch die Änderung wird die in Zukunft überbaubare Fläche gegenüber den heutigen Festsetzungen geringfügig reduziert. Im Geltungsbereich gibt es keine Hinweise auf schützenswerte Tier- und Pflanzenarten.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von §2 Abs.4 BauGB sind die Belastungen der Anwohner der stark befahrenen Nevigeser Straße sowie die Bodenbelastungen in dem Bereich des ehemals gewerblich genutzten Grundstückes anzusehen.

Die Lärmbelastungen der Anwohner wurden auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1 ermittelt und aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte werden Festsetzungen hinsichtlich des Einbaus von schalldämmenden Fenstern vorgenommen.

Die Bodenbelastungen sind durch ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung ermittelt worden. Die Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und Bodenbewegungen auf dem betreffenden Grundstück dürfen nur unter Aufsicht eines Bodengutachters durchgeführt werden.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 16.02.2005 durch den Umwelt – und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 28.02.2005 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 14.09.2005 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillie-

rungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 17.10.2005 Stellung zu nehmen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 30.03.2006 in der Zeit vom 11.04.2006 bis 11.05.2006.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 06.04.2006 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 11.05.2006 Stellung zu nehmen.

In der Sitzung des Rates am 26.09.2006 wird über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden mit den in der Tabelle genannten Beschlussvorschlägen beraten.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>	<i>Beschlussvor- schlag</i>
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW	12.10.2005		
(2)				
(1)	Bezirksregierung Dezernat 54 Wasserrecht und Wasserwirtschaft Dez. 59 - Luftverkehr			
(2)				
(1)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband (BRW)	07.10.2005		
(2)		24.04.2006		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	28.09.2005		
(2)				
(1)	Busverkehr Rheinland GmbH (BVR)			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	22.09.2005		
(2)		13.04.2006		
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
(1)	Industrie- und Handelskammer	17.10.2005		
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		14.10.2005 18.10.2005	
(2)			08.05.2006	Stellungnahme wird nicht gefolgt
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW-	19.10.2005		
(2)		29.05.2006		
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Forstamt Mettmann	22.09.2005		
(2)		12.04.2006		
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)				
(1)	Rheinbahn	21.09.2005		

(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	11.11.2005		
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	19.09.2005		
(2)		11.04.2006		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	26.09.2005		
(2)				
	RWW			
(2)		18.04.2006		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Staatliches Umweltamt Düsseldorf		31.10.2005 16.11.2005	
(2)			31.05.2006	Stellungnahme wird nicht gefolgt
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	20.09.2005		
(2)		03.05.2006		
(1)	Stadt Wülfrath – Der Bürgermeister			
(2)				
(1)	WDR Abt. Programmverbreitung			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW	26.09.2005		
(2)				
(1)	Amt für Agrarordnung			
(2)				
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Außenstelle Wuppertal			
(2)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Post Bauen GmbH NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	E.ON Ruhrgas AG Abt. LV (PLE DOC)	26.09.2005		
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt	27.09.2005		
(2)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				

(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf		20.03.2006	
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			
(2)		19.04.2006		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas	18.10.2005	21.09.2005	
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	17.10..2005		
(2)		28.04.2006		
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	19.09.2005		
(2)		08.05.2006		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-	21.09.2005		
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		11.10.2005	
(2)			11.04.2006	Stellungnahme wird nicht gefolgt
(1)	TROPOLYS NRW GmbH		20.09.2005	
(2)		17.10.2005		
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	22.09.2005		
(2)		02.05.2006		
(1)	AEV			
(2)				
(1)	Verkehrsgesellschaft Velbert			
(2)				
(1)	VMG – Velbert Marketing GmbH			
(2)				

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 28.10.2005 am 29.11.2005 im großen Sitzungssaal des Rathauses in Velbert-Mitte.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 30.03.2006 in der Zeit vom 11.04.2006 bis 11.05.2006. In dieser Zeit ging eine private Stellungnahme ein.

In der Sitzung des Rates am 26.09.2006 wird über die eingegangene Stellungnahme beraten. Der Beschlussvorschlag sieht vor, der Stellungnahme nicht zu folgen.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	<i>Beschlussvorschlag</i>
Herr B.	02.05.2006 und 30.08.2006	Stellungnahme wird nicht gefolgt

Velbert, 01.09.2006.

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Wirtz
Fachbereichsleiterin

Anlagen zu dieser Begründung

1. Stadt Velbert: Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 29.11.2005
2. Stadt Velbert: Lärmschutztechnisches Gutachten
3. Stadt Velbert: Spielflächennachweis
4. OWS Ingenieurgeologen: Baugrundgutachten, September 2005
5. OWS Ingenieurgeologen: Hydrogeologisches Gutachten, September 2005
6. OWS Ingenieurgeologen: Gefährdungsabschätzung, November 2005
7. Stadt Velbert: Nahversorgungskonzept für Velbert, Oktober 2005

