Begründung
zum Bebauungsplanentwurf Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 1. Änderung Teil 2

Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterung der Planung.

1. Planungsanlass 1
2. Geltungsbereich 2
3. Bestehendes Planungsrecht 2
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans 3
5. Verkehrsflächen 4
6. Immissionsschutz 4
7. Altablagerungen 6
8. Natur und Landschaft 7
9. Ver- und Entsorgung 7
10. Spielflächen 7
11. Bodenordnung 7
12. Kosten 7

II.Umweltbericht 7

III.Beteiligungsverfahren 8

1. Aufstellung 8
2. Beteiligung der Behörden 9
2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden 9
3. Beteiligung der Öffentlichkeit 9
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 12

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Mit Schreiben vom 17.05.2006 hat die Firma Schoofs Immobilien GmbH mit Sitz in Kevelaer die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit vorgelagerter Bebauung und einem nördlich anschließenden Wohngebiet zu schaffen. Die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans war u.a. erforderlich, weil das geplante Vorhaben dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 807 – Wordenbecker Weg – nicht entspricht und die Erschließung für den Discountmarkt von der Heiligenhauser Straße gesichert werden sollte. Mit der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das

geltende Ortsrecht geändert und ersetzt werden, weil sich das seit 1982 bestehende Planungsrecht zur Entwicklung einer stadtnahen Brache nicht realisieren ließ. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 29.08.2006 den Antrag beraten und die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Ortsrechts beschlossen.

Bei der Beratung über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 1. Änderung am 17.04.2008 wurde beschlossen, den Entwurf zu teilen und abweichend vom ursprünglichen Beschlussvorschlag nur den Teil 1 mit der Errichtung eines Discountmarkts sowie eines Wohn- und Geschäftsgebäudes öffentlich auszulegen. Für den Teil 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 1. Änderung sollte die Anordnung und Höhenlage der geplanten Wohngebäude überprüft und auf der Grundlage eines noch mit der Gemeinde abzustimmenden Plans in einem eigenständigen Verfahren weitergeführt werden.

Bei der Überarbeitung des Entwurfs mit dem Vorhabenträger hat dieser vorgetragen, dass er die Fortführung des Verfahrens und die Realisierung der Vorhaben einem anderen Vorhabenträger - nämlich der Wohnungsbaugesellschaft Velbert mbH (Wobau) – übertragen möchte. Mit Schreiben vom 08.11.2010 hat die Wobau beantragt, statt eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB ein Bebauungspanverfahren im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Gegen diese Änderung des Verfahrens bestehen keine städtebaulichen Bedenken, weil damit nach wie vor das städtebauliche und öffentliche Ziel der Abrundung und Entwicklung einer Innenbereichsfläche verfolgt wird. Die Änderung des Verfahrens besitzt darüber hinaus den Vorteil, dass eine ortsnahe und eigentumsbildende Entwicklung mit größerem Spielraum für die Realisierung von Vorhaben gesichert werden kann.

2. Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 1. Änderung Teil 2 erfasst eine Fläche von 7.221 qm im Südwesten von Velbert-Mitte. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch einen Spielplatz, die Flurstücke 2439 (Alte Ziegelei 36), 2478, 2440 (Alte Ziegelei 37), 2441 (Alte Ziegelei 38), 2442 (Alte Ziegelei 39), 2443 (Alte Ziegelei 40) sowie der Straße „Alte Ziegelei“;
- im Osten durch die Flurstücke 1131 (Ernst-Moritz-Arndt-Straße 11), 1132 (Ernst-Moritz-Arndt-Straße 9), 1133 (Ernst-Moritz-Arndt-Straße 7) sowie 2120 (Ernst-Moritz-Arndt-Straße 1-5);
- im Süden durch die Bebauung Heiligenhauser Straße 80 sowie eine Böschung zur Bebauung Heiligenhauser Straße 78;
- im Westen durch die Flurstücke 1767 (Heiligenhauser Straße 82) und 2431 (Alte Ziegelei 28),

weil damit die städtebaulich regelungsbedürftigen Grundstücke erfasst werden. Für die westlich angrenzenden Grundstücke an der Heiligenhauser Straße ist ein eigenständiger Bebauungsplan zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe vorgesehen, für den am 01.02.2011ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Es liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Velbert stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche und eine Teilfläche hinter dem Gebäude Heiligenhauser Straße 80 als gemischte Baufläche dar. Damit wird das Ziel verfolgt, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern.

Abweichend von der FNP-Darstellung soll auf dem Grundstück nördlich der Heiligenhauser Straße 80 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, Die planerische Entscheidung, an dieser Stelle kein MI-Gebiet sondern ein WA-Gebiet festzusetzen, ist nicht nur durch die konkrete Bauabsicht für ein Wohngebäude, sondern auch durch die einzig mögliche Erschließungslösung, sowie durch die Größe und Lage des Grundstückes – also die konkreten örtlichen Bedingungen – begründet. Die Erschließung des geplanten 3 WA-Gebietes ist nämlich nur über die Planstraße A möglich. Diese führt auf gesamter Länge durch ein allgemeines Wohngebiet und endet an der Straße „Alte Ziegelei“ ebenfalls in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Entwicklung eines Mischgebietes würde bedeuten, dass neben dem wohnbedingten Verkehr auch Gewerbeverkehr zulässig würde und damit gewerbliche Zu- und Abfahrten durch mehrere Wohngebiete geführt werden müssten. Hierfür ist weder die Planstraße A noch die „Alte Ziegelei“ geeignet. Bereits bei der Entwicklung des östlich angrenzenden Gebietes wurde dies bewusst vermieden und nur eine direkte Anbindung an die Heiligenhauser Straße geplant.

Es ist städtebaulich auch nicht gerechtfertigt, nur deshalb ein Mischgebiet für das geplante 3 WA-Gebiet auszuweisen, um die zulässigen Orientierungswerte für den Schallschutz im Verhältnis zu den Angrenzern erhöhen zu wollen aber von den Grundstücksverhältnissen und der Erschließung keine tatsächlich umsetzbare Mischgebietsnutzung realisieren zu können.

Die Abweichung ist auch gerechtfertigt, weil sich weder eine Erschließung von der Heiligenhauser Straße noch eine gemeinsame Nutzung mit dem angrenzenden Grundstück Heiligenhauser Straße 80 abzeichnet. Wegen der kleinflächigen Abweichung ist der Bebauungsplan noch aus dem FNP entwickelt.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die Innenentwicklung durch Nachverdichtung einer bisherigen Brachfläche zu fördern. Dabei wird die Möglichkeit zur Eigentumsbildung berücksichtigt. Die Änderung dient auch dazu, nachfragegerechte Wohnungsgrößen und –formen entsprechend dem derzeitigen Stand der Gebäude- und Energietechnik zu realisieren.

Zu diesem Zweck werden allgemeine Wohngebiete durch überbaubare Grundstücksflächen für Einzel- und / oder Doppelhäuser festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich einerseits an den Festsetzungen an der „Alten Ziegelei“ mit 14,0 m und andererseits an den Geländeverhältnissen, sodass entlang der Planstraße maximal 12,0 m tiefe Gebäude entstehen sollen. Mit Ausnahme im 3 WA-Gebiet wird mit Rücksicht auf die westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung die Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt. Für eine noch weitergehende Einschränkung beispielsweise mit Trauf- und Firsthöhen sind keine zwingenden städtebaulichen Gründe erkennbar, da die Neubebauung trotz höherer Lage ausreichende Abstände zur Altbebauung einhält.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die Obergrenze für WA-Gebiete ausgeschöpft, damit bei den geringen Grundstückstiefen überhaupt Doppelhäuser realisierbar sind.

Der Stellplatzbedarf soll entweder angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen für Stellplätze bzw. Garagen oder innerhalb der überbaubaren Grund-

stücksflächen nachgewiesen werden. Bei der Entwurfsfassung wird davon ausgegangen, dass 5 Doppelhäuser, 3 Einzelhäuser und im 3 WA-Gebiet ein Wohngebäude für 12 Personen entstehen können.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 9 Abs. 1 BauONW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Konkretisierung in der textlichen Festsetzung Nr. 4 erfolgt, um die vorhandene Hangkante einheitlich und dauerhaft mit einheimischen Gehölzen auch als Sichtschutz zu der unterhalb liegenden Bebauung zu begrünen. Noch vorhandener Bewuchs ist möglichst zu erhalten.

Bedingt durch die Lage im Stadtgebiet, durch den Abstand zur Heiligenhauser Straße und insbesondere durch die westlich angrenzende Umgebungsbebauung besteht nicht nur für das Plangebiet selbst, sondern auch für die Bebauung an der Straße „Alte Ziegelei“ eine bei der konkreten Bauausführung zu berücksichtigende Vorbelastung, bei der dem Schutz des Wohnens ein zumutbar geringerer Stellenwert zukommt als dies sonst in einem nicht vorbelastetem Neubaugebiet der Fall wäre.

5. Verkehrsflächen

Der Teil 2 der Änderung kann nur von der Straße „Alte Ziegelei“ erschlossen werden. Bedingt durch die Topografie muss dabei ein Höhenunterschied von ca. 237,50 m über Normalnull (ü NN) an der Alten Ziegelei bis zum 2 WA-Gebiet von rund 6,0 m mit einer Steigung von ca. 8 % überwunden werden. Zum Wendekreis der Planstraße ist ein geringerer Anstieg bis auf ein Niveau von ca. 246,50 m ü NN erforderlich. Bedingt durch die Planung ist mit einem geringen Ziel- und Quellverkehr von etwa 105 Fahrten / Tag auszugehen. Hierfür ist eine Straßenverkehrsfläche von 6,0 m ausgestattet als Mischfläche ausreichend, damit die verkehrliche Funktion als Stellplatz- und Garagenzufahrt bzw. Fußweg erreicht wird.

Die durch die Neubauvorhaben zusätzlich entstehenden Verkehrsmengen können sowohl im Einmündungsbereich der Planstraße A in die „Alte Ziegelei“ als auch von der Einmündung in die Ernst-Moritz-Arndt-Straße ohne Einschränkung aufgenommen werden. Durch die begrenzte Anzahl von Wohneinheiten kann innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf Parkplätze für Besucherverkehr verzichtet werden.

Für die Errichtung des Kanals, der Planstraße sowie zur Sicherung des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit sind entsprechende Verträge zu schließen.

6. Immissionsschutz

Für den Entwurf des Bebauungsplans lagen zwar mehrere Schallschutzgutachten vor, die aber nur die Verträglichkeit von Einzelvorhaben (Restaurationsbetrieb mit Autobedienung von 1993, SB-Markt vom 09.01.2008 und 06.02.2008) behandelten. Deshalb wurde der Anregung gefolgt, die Gesamtbelastung aller an den maßgeblichen Immissionsorten einwirkenden anlagenbezogenen Geräusche und Verkehrsgeräusche zu ermitteln und zu bewerten. Das Gutachten vom 31.05.2011 ermittelt daher getrennt den Gewerbelärm und den Verkehrslärm.

Hinsichtlich des Gewerbelärms bestehen bei Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte für das geplante Wohngebäude an der dem Restaurationsbetrieb zugewandten westlichen und südlichen Seite.

Selbst bei Realisierung der für diesen Betrieb geplanten aber bisher nicht realisierten Einhausung mit Schallschutzwand bleibt es bei Überschreitungen insbesondere der nächtlichen Orientierungswerte, weil sich die Betriebszeit bis 1.00 Uhr erstreckt und sich auf dem östlichen Grundstücksteil eine Freifläche für Außengastronomie befindet.

Bei Berücksichtigung einer Schallschutzwand im Süden (zwischen Stellplätzen Restaurationsbetrieb und Reifenhandel) von 8,00 m Höhe (!) und einer Schallschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze (des Restaurationsbetriebes zum geplanten Wohngebäude im 3 WA-Gebiet) von 3,00 m Höhe werden **keine** Überschreitungen der Orientierungswerte mehr erreicht. Die erstgenannte Schallschutzwand liegt außerhalb des Plangebietes und ist in dieser Höhe ermittelt, um den nächtlichen Stellplatzlärm gegenüber der südlichen Gebäudeseite abzuschirmen. Bei einer geringeren Geschossigkeit würde sich auch eine geringere Schallschutzwandhöhe ergeben. Bei Festsetzung eines MI-Gebietes ohne Schallschutzwand ergeben sich noch rechnerische Überschreitungen der **nächtlichen** Orientierungswerte von maximal 9 dB (A).

Hinsichtlich der Verkehrsgeräusche ergeben sich bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von maximal 65 dB (A) insbesondere nächtliche Überschreitungen der Grenzwerte von bis zu 5,0 dB (A), die nur durch Erhöhung des passiven Schallschutzes vom Lärmpegelbereich (III) auf den Lärmpegelbereich (IV) am geplanten Wohngebäude im 3 WA-Gebiet gemindert werden kann.

Der Empfehlung in der schalltechnischen Untersuchung zur Errichtung einer 8,00 m hohen Schallschutzwand außerhalb des Plangebietes wird nicht gefolgt, weil die schalltechnische Wirkung vor dem Hintergrund der Verkehrsgeräusche und der nicht behebbaren, durch die Lage bedingten Schallvorbelastung außer Verhältnis steht.

Durch den in der Untersuchung empfohlenen Ausschluss von Aufenthaltsräumen an der westlichen und östlichen Baugrenze sowie durch die Erhöhung des passiven Schallschutzes auf den Lärmpegelbereich (IV) wird dem Wohnen an dieser Stelle ein größtmöglicher Schutz gewährt.

In der schalltechnischen Untersuchung werden insbesondere durch Verkehrslärm Verursachte Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte ermittelt. Daher „sollte dort …. an zum Schlafen bestimmten Räumen eine fensterunabhängige Zwangslüftung vorgesehen werden." Diesem Vorschlag wird gefolgt und der Entwurf um eine entsprechende Festsetzung ergänzt. Aus der Untersuchung resultiert auch, dass für die überbaubaren Grundstücksflächen an der Planstraße A die erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen um einen Lärmpegelbereich zu erhöhen ist.

Den ebenfalls in der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Überschreitungen von Orientierungs- oder Grenzwerten außerhalb des Plangebietes kann in diesem Bebauungsplanverfahren nicht gefolgt werden, weil die Überschreitungen situations- und nicht planbedingt sind.

Der Empfehlung in der schalltechnischen Untersuchung zur Errichtung einer 3,0 m hohen Schallschutzwand an der Grenze des Drive-in-Betriebs zum geplanten 3 WA-Gebiet wird gefolgt, weil nur auf diese Weise ein Mindestschutz zwischen auch nächtlich zulässiger Außengastronomie und angrenzenden Freiflächen gewährleistet werden kann. Weiterhin wird der Empfehlung gefolgt, auf eine Einhausung der Drive-in-Spur mit Schallschutzwand zu verzichten, weil diese Maßnahme nachweislich keine nachhaltige Schutzwirkung für das Wohnen erzeugt.

7. Altablagerungen

Im Plangebiet befindet sich die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 7189/2 Ve geführte Altablagerung. Hierbei handelt es sich um Ablagerungen von Ziegeleiabfällen, Schlacken und Bauschutt der Gefährdungsklasse III aus einer früheren Ziegeleinutzung. Die Altablagerung wurde mehrfach untersucht, zuletzt durch das in Anlage 3 aufgeführte Gutachten. In dieser in Abstimmung mit dem Kreis durchgeführten Untersuchung wurden keine signifikant erhöhten Belastungen festgestellt, die einer Bebauung grundsätzlich entgegenstehen. Die ursprünglich angenommene Ablagerung von Hausmüll konnte nicht nachgewiesen werden. Gemäß dem 19. Sachstandbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann vom Januar 2004 sind weitere Maßnahmen nicht erforderlich.

Seitens des Gutachters wird empfohlen, „den gesamten von den Baumaßnahmen betroffenen Auffüllungsboden abzutragen und einer externen Entsorgung / Verwertung zuzuführen" (S.17). Aufgrund der Einstufung des Materials handelt es sich um einen wieder verwertbaren Boden. „Der unterhalb der Auffüllungsböden anstehende gewachsene Boden (Schluff, verwitterte Schiefersteine) erfüllt im wesentlichen die Anforderung der LAGA-Klasse Z 0 für einen unbeschränkten Wiedereinbau" (S. 18). Im Bebauungsplan ist die Altablagerung gekennzeichnet.

Des Weiteren besteht außerhalb des Plangebets der unter der Nr. 68450 geführte Altstandort. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Tankstelle auf dem Flurstück 2321. Auch dieser Standort wurde untersucht. Im Ergebnis wird auch hierfür empfohlen, „den gesamten von der Baumaßnahme betroffenen Auffüllungsboden abzutragen und einer exter-

nen Verwertung zuzuführen“ (S.13). Eine Gefährdung hinsichtlich der geplanten Nutzung im Plangebiet ist nicht zu besorgen.

8. Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vorher zulässig waren. Der noch geltende Bebauungsplan Nr. 807 – Wordenbecker Weg – setzt im Teil 2 dieser Änderung eine III-IV geschossige, geschlossene Bebauung fest. Im Vergleich dazu wird nun eine wesentlich geringe Bebauungsdichte bei gleichzeitig verpflichtender Begrünung der Hangkante angestrebt.

9. Ver- und Entsorgung

Die geplanten Vorhaben können durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsnetze, wie Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation erschlossen werden.

Die Entwässerung des Plangebietes kann nur über einen neu zu erstellenden Kanal in der Planstraße zur Ernst-Moritz-Arndt-Straße erfolgen. Der Nachweis über die schadlose Beseitigung der Niederschlagswässer wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht. Die entwässerungstechnische Erschließung ist gesichert, weil die versiegelbare Fläche nicht größer als 0,30 ha ist.

10. Spielflächen

Durch den Bebauungsplan werden ca. 13 Wohneinheiten geschaffen, die allenfalls zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahl in einem größeren Einzugsbereich führen. Insgesamt verändert sich der Bedarf an Spielflächen im Einzugsbereich daher nicht. Das Bedürfnis an kleinkindgerechten Spielflächen kann auf den einzelnen Wohngrundstücken erbracht werden.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Planung sind zurzeit nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit dafür ergibt, bildet dieser Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

12. Kosten

Der Stadt Velbert entstehen durch diese Planänderung keine Kosten, da diese durch vertragliche Regelung einem Vorhabenträger übertragen werden können.

II. Umweltbericht

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines fast vollständig bebauten Siedlungsbereichs und der bereits bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit einer wesentlich dichteren Bebauung werden keine Belange des Naturschutzes oder der Landschaftspflege berührt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Wasser; Luft; Klima und des Wirkungsgefüges zwischen ihnen sowie der biologischen Vielfalt sind aus gleichem Grund keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, erst recht keine zusätzlichen oder erheblichen.

Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere nicht bekannt. Aufgrund der augenscheinlichen Nutzungsverteilung im Wohngebiet ist auch ohne gutachterliche Beurteilung die Aussage gerechtfertigt, dass von der Planung keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten gemäß § 10 Absatz 2 Ziffer 11 BNatSchG sowie europäische Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EG-Vogelschutz-Richtlinie betroffen ist.

Mit der Herstellung der Erschließung und der Neubebauung ist allerdings ein Eingriff in den an einer Hangkante vorhandenen Baum- und Strauchbestand verbunden, der als unvermeidbar und nicht erheblich zu werten ist. Im Vergleich zur heutigen Bestandssituation ist durch die Gebietsentwicklung auch von einer zusätzlichen Bodenversiegelung auszugehen, die insbesondere durch eine zeitgemäße Bebauung einschließlich dafür notwendiger Stellplatzverpflichtungen begründet und hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen als nicht erheblich zu beurteilen sind.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt beschränken sich auf die Zeit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben. In Teilen des Plangebiets ist von Lärmauswirkungen durch den Verkehr sowie angrenzende Nutzungen zu rechnen, die durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden können und daher keine unzumutbar, erheblichen Auswirkungen erwarten lassen. Die Überprüfung der Effektivität dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben sowie bei der Fortschreibung des Lärmaktionsplans.

Innerhalb des Plangebiets mit einer Größe von 7.221 qm wird eine Verkehrsfläche im Umfang von rund 15 % in Anspruch genommen und überbaubare Grundstücksflächen von 1.776 qm (25 %) geschaffen. Damit liegt der Versiegelungsgrad unterhalb der der Umgebungsbebauung an der Straße „Alte Ziegelei“ und erheblich unter dem bisher planungsrechtlich zulässigen.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde am 29.08.2006 vom Umwelt- und Planungsausschuss beraten und beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 08.12.2006.

Bei der Beratung über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am 17.04.2008 wurde beschlossen, den Entwurf zu teilen und nur den Teil 1 öffentlich auszulegen. Für den Teil 2 sollte die Anordnung und Höhenlage der geplanten Wohngebäude überarbeitet und daran anschließend das Verfahren eigenständig fortgesetzt werden.

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 807 – Wordenbecker Weg- 1. Änderung, Teil 2 wurde zunächst nicht fortgeführt, weil die Anordnung und Höhenlage der geplanten Wohnbebauung noch zu klären war. Auf der Grundlage eines überarbeiteten Vorentwurfs wurde am 06.10.2010 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit für den Teil 2 der Änderung

durchgeführt. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der bisherige Vorhabenträger nicht mehr an der Realisierung der Bauvorhaben interessiert ist und die Plangebietsflächen einem anderen Planungsträger übertragen will. Dieser strebt an, das Planverfahren nicht mehr als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB sondern als Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB fortzuführen. Da auch im Rahmen des letztgenannten Verfahrens eine einheitliche und zügige Durchführung durch vertragliche Regelung städtebaulich gesichert werden kann, ist es gerechtfertigt, den ursprünglichen Einleitungsbeschluss aufzuheben und einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu treffen.

Diese Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 07.12.2010 durch den Umwelt– und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 09.12.2010 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

Da zu dem bisherigen Planverfahren die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden bereits stattgefunden haben, kann das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fortgesetzt werden, auch wenn die vorherigen Erörterungen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit zu einer Änderung der Planung führen (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

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 10.05.2007 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 15.06.2007 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 09.12.2010 in der Zeit vom 20.12.2010 bis 28.01.2011. Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 17.12.2010 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 28.01.2011 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)	12.06.2007		
(2)		21.12.2010		
(1)	Bezirkregierung Arnsberg			
(2)			10.01.2011	

(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 – Luftverkehr -			
(2)		20.12.2010		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung		01.06.2007	
(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 Techniknieder lassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	11.06.2007		
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(2)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	13.06.2007		
(2)			27.01.2011	
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		06.06.2007	
(2)			27.01.2011	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefel -d	23.05.2007		
(2)		20.01.2011		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -			
(2)		17.12.2010		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	21.05.2007		
(2)				

(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)		28.01.2011		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	16.05.2007		
(2)				
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	21.05.2007		
(2)		29.12.2010		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn		08.06.2007	
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs-verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege		17.07.2007	
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)		24.05.2007	
(2)		29.12.2010		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)				
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	31.05.2007		
(2)			06.01.2011	
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(2)				
---	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas			
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(2)				
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	05.06.2007		
(2)				
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	13.06.2007		
(2)		20.12.2010		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-			
(2)		05.01.2011		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	15.05.2007		
(2)		05.01.2011		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				

(1)	Stadtwerke Heiligenhaus			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	14.05.2007		
(2)		21.12.2010		
(1)	Thyssengas GmbH			
(2)		20.12.2010		
(1)	Velberter Netz GmbH			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)	23.05.2007		
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -			
(2)		28.01.2011		
(1)	WDR Köln AöR			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW			
(2)				

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 30.11.2007 wurde bekannt gemacht, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 807 - Wordenbecker Weg – 1. Änderung am 13.12.2007 stattfindet. Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung der Planung gingen 4 Stellungnahmen ein.

Am 20.09.2010 wurde bekannt gemacht, dass eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 1. Änderung Teil 2 am 06.10.2010 stattfindet. Nach der Durchführung der Unterrichtung und Erörterung dieser Planung ging 1 Stellungnahme ein.

Alle bisher eingegangenen Stellungnahmen mit Bezug auf die Änderung Teil 2 sind in der folgenden Übersicht dargestellt. Die Darstellung ersetzt nicht die notwendige Beschlussfassung über Stellungnahmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme	Prüfung	Ergebnis
1	**Herr und Frau P.** <u>Stellungnahme vom 26.10.2010</u> Keine Höhenangaben zu den Grundstücken und Gebäuden Fehlende Übereinstimmung zwischen Perspektive und Baugrenzen	 Geländehöhen sind i.d.R. veränderlich, die bestehenden Höhenunterschiede sind auch durch Höhenfestsetzungen nicht behebbar. Die Perspektive basiert auf Gebäudeannahmen, Baugrenzen bilden den Rahmen innerhalb dessen sich	 Wird nicht gefolgt Wird nicht gefolgt

		Gebäude bewegen dürfen.	
	Das Abholzen von Bäumen vor Abschluss des Bebauungsplans wird beanstandet.	Der Teil 1 wurde am 31.08.2009 rechtsverbindlich. Die Arbeiten erfolgten im Rahmen der Altlastensanierung und Baumaßnahmen.	
	Es wird angenommen, dass kein Bebauungsplan bestehe.	Es besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 807.	
	Die Umlagerung von Bodenmaterial wird beanstandet.	Sie erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde mit Baugenehmigung für den Discountmarkt.	
	Es wird die Beeinträchtigung des Grundstücks Alte Ziegelei 40 durch Oberflächenwasser des Baugrundstücks beanstandet.	Hierfür besteht ein privatrechtlicher Abwehranspruch. Dies ist nicht durch öffentlich-rechtliche Genehmigung verursacht.	
	Es wird angeregt, die Lärmeinwirkung der geplanten Bebauung zu prüfen.	Die Lärmimmissionen sind sowohl h hinsichtlich des Discountmarkts als auch hinsichtlich des Verkehrslärms ermittelt und bewertet worden.	Lärmauswirkungen sind berücksichtigt.
	Es wird eine Verträglichkeitsanalyse, ein Lärmschutzgutachten und ein Bodengutachten gefordert.	Was mit Verträglichkeitsanalyse gemeint ist, wird nicht deutlich. Lärmschutzgutachten und Bodengutachten wurden erstellt.	Wird teilweise gefolgt.
	<u>Stellungnahme vom 09.07.2008</u> bezieht sich erstens auf den Teil 1. Auf den Teil 2 der Änderung beziehen sich folgende Anregungen und Bedenken:		
	Ein Hinweis auf die Höhenunterschiede fehle.	Die Höhen wurden in der Planung berücksichtigt.	
	Die Stellplätze und die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen sind unzureichend.	Der Entwurf sieht 2 Stellplätze pro Wohneinheit vor. Die Einmündungsbereiche sind ausreichend dimensioniert.	
	Es werden fehlende Schallschutzvorkehrungen bemängelt.	Die Planung enthält aktive und passive Schallschutzmaßnahmen.	Schallschutz ist berücksichtigt
	Es wird angeregt, die Art der Bepflanzung festzulegen.	Im Teil 2 wird für den Hang eine Bepflanzung festgelegt.	Wird gefolgt
	<u>Stellungnahme vom 28.12.2007</u> Es bestehen Bedenken zur Anordnung der Gebäude im Verhältnis zum Gebäude Alte Ziegelei 40.	Die Anordnung der Baufläche wurde verändert.	Wird gefolgt
	Die vorhandene Hanglage sei nicht berücksichtigt worden und begünstige Einblick der Neubebauung in vorhandene Gärten der Alten Ziegelei.	Der Einblick in benachbarte Gärten ist schon im Bestand nicht vermeidbar. Der Entwurf sieht eine Grenzbepflanzung vor.	Wird teilweise gefolgt
	Es wird ein Lärm- und Sichtschutz gefordert.		
	Es sei zu befürchten, dass Regenwasser in die tiefer gelegenen Grundstücke abgeleitet werde.	Die Ableitung von Regenwasser auf Fremdgrundstücke ist unzulässig. Hiergegen besteht ein privater Abwehranspruch.	
	Es wird der Schutz und die Erhaltung des Baumbestandes gefordert.	Im Teil 2 wird für den Hang eine Bepflanzung festgelegt. Eine dauerhafte Erhaltung hochkroniger Bäume ist im Bestand und im Plangebiet problematisch.	Wird nicht gefolgt
	Es wird beanstandet, dass nicht ausreichende Parkplätze geplant seien.	Bei ca. 13 Wohneinheiten und einem Wohngebäude für 12 Personen sind keine öffentlichen Parkplätze erforderlich.	Wird nicht gefolgt
	Es wird die Einsicht in Boden- und Lärmgutachten gefordert.	Die Gutachten liegen mit dem Entwurf öffentlich aus.	Ist berücksichtigt
	<u>Stellungnahme RA Strecker namens der Eheleute P. vom 22.01.2010</u> Es wird ein Verstoß gegen das Landschaftsgesetz NRW geltend gemacht, weil 4.000 qm Wald gero-	Die Rodung betrifft eine mit Bäumen und Sträuchern bestockte Hangkante. Die gerodete Fläche liegt im	

	det worden sind. Es wir die Wiederherstellung des früheren Zustandes gefordert. Mit der Rodung sei das abwägungserhebliche Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Waldes mit Billigung der Stadt Velbert schwerwiegend verletzt worden, um die Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.	rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.807 und ist dort als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hierfür gilt kein Landschaftsgesetz. Eine Wiederherstellung ist nicht möglich. Im Bebauungsplanentwurf soll eine Bepflanzung für den Hang festgesetzt werden. Die Annahme von zu erhaltendem Wald trifft nicht zu. Eine dauerhafte Erhaltung hochkroniger Bäume ist angesichts der geringen Abstände zur tiefer gelegenen, bebauten Grundstücken ist problematisch.	Wird nicht gefolgt
	<u>Stellungnahme vom 28.12.2009 an das Ministerium f. Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz</u> Es wird die Rodung von 4.000 qm Wald auf einer Fläche, für die es noch kein Planungsrecht gebe, beanstandet. Die Rodung einer Hanglage sei nicht hinnehmbar und unzulässig.	Die Annahme trifft nicht zu. Für die Fläche besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Entfernung von Bäumen und Sträuchern war zulässig. Das Interesse an einer sichtschützenden zukünftigen Hangbepflanzung wird aufgegriffen und im Entwurf durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.	Wird gefolgt
2	**Herr Sch.** <u>Stellungnahme vom 10.01.2008</u> Die vorhandene Hanglage sei nicht berücksichtigt worden und begünstige Einblick der Neubebauung in die vorhandenen Gärten Alte Ziegelei 37-40**.** Der Abstand zwischen Neu- und Altbebauung sei zu gering. Es wird angeregt, die Stellung der Baukörper zu ändern. Es bestehen Bedenken gegen eine Baufläche südlich des Grundstücks Alte Ziegelei 36 und dessen geplanter Höhe im Verhältnis zum wesentlich tiefer liegenden Bestandsgebäude. Es wird angeregt, das geplante Doppelhaus durch ein Einfamilienhaus zu ersetzen. Es wird angeregt, eine geplante Treppe ersatzlos aufzugeben. Es wird angeregt, den Schallschutz zum Discountmarkt auch nach Westen zu verlängern. Es wird angeregt, für den Schall-	Der Einblick in benachbarte Gärten ist schon im Bestand nicht vermeidbar. Der Entwurf sieht eine Grenzbepflanzung vor. Die Abstände bei der Altbebauung zwischen Gebäuden und benachbarten Fremdgrundstücken beträgt zwischen 9-15 m. Für die Neubebauung sind es 9 m. Die Altbebauung besteht aus Reihenhäusern. Im Neubaugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die seitliche Abstände besitzen. Im Vergleich zum Vorentwurf des Vorhabenträger wird die Lage der Baukörper geändert. Die Baufläche ist nach Osten verschoben und kleiner geworden. Der Höhenunterschied zwischen unterer und oberer Bebauung von ca. 7,50 m ist bedingt durch die Topografie unvermeidbar. Die Baufläche südöstlich des Grundstücks Alte Ziegelei 36 lässt mit 12,0 x 11,0 m sowohl ein Einzel- als auch ein Doppelhaus zu. Der Abstand von mehr als 20 m rechtfertigt es nicht, die Art der Bebauung noch weiter zu beschränken. Der ursprünglich vorgesehene Fußweg mit Treppe wird nicht weiterverfolgt. Dies ist im Teil 1 der Änderung festgelegt. Dies ist im Teil 1 der Änderung fest-	Wird teilweise gefolgt Wird gefolgt Der Verschiebung und Verkleinerung der Baufläche wird gefolgt. Wird nicht gefolgt Wird gefolgt

	schutzwall eine Bepflanzung festzusetzen. Es wird angeregt, für die Hangfläche zwingend die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festzusetzen.	gelegt. Der Entwurf sieht eine Hangbepflanzung vor.	 Wird gefolgt
3	**Herr und Frau C.** <u>Stellungnahme vom 12.02.2008</u> Es wird die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern auf der Hangfläche beanstandet und angeregt, eine Hanfbepflanzung festzusetzen. Es wird angeregt, die Treppenverbindung aufzugeben. Es wird erwartet, dass die dichte Bebauung aufgegeben und die Lebensqualität der Einwohner berücksichtigt wird.	 Die Entfernung von Bäumen und Sträuchern war zulässig. Das Interesse an einer sichtschützenden zukünftigen Hangbepflanzung wird aufgegriffen und im Entwurf durch eine entsprechende Festsetzung gesichert. Der ursprünglich vorgesehene Fußweg mit Treppe wird nicht weiterverfolgt. Die Dichte der geplanten Bebauung ist nicht größer als die vorhandene. Im Gegensatz zur vorhandenen Reihenhausbebauung sind für die Neubebauung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Sofern sich die Wohn- und Lebensqualität an der Bebauungsdichte orientiert, wird die bestehende Qualität nicht benachteiligt. Sie ist zeitlich begrenzt, durch die Bauzeit unvermeidbar beeinträchtigt.	 Wird gefolgt Wird gefolgt
4	**Herr und Frau L.** <u>Stellungnahme vom 13.01.2008</u> Es wird angeregt, zum Discountmarkt eine Lärmschutzmauer vorzusehen. Es wird angeregt, die geplante Treppenverbindung aufzugeben. Es wird die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern auf der Hangfläche beanstandet und deren Erhaltung zur Stabilisierung des Hangs gefordert. Es wird befürchtet, dass es im Einmündungsbereich der Planstraße in die Alte Ziegelei zu gefährlichen Situationen zwischen Fußgängern und Fahrzeugen kommt.	 Im Teil 1 ist überwiegend ein Lärmschutzwall festgesetzt, der aus Immissionsschutzgründen ausreichend ist. Der ursprünglich vorgesehene Fußweg mit Treppe wird nicht weiterverfolgt. Die Entfernung von Bäumen und Sträuchern war zulässig. Das Interesse an einer Hangbepflanzung wird aufgegriffen und im Entwurf durch entsprechende Festsetzung gesichert. Für den Bereich Alte Ziegelei und das Neubaugebiet ist ein verkehrsberuhigter Bereich mit einer als Mischfläche gestalteten Verkehrsfläche vorgesehen. Fahrzeugführer haben darauf in besonderem Maße Rücksicht auf schwächere Verkehrsteilnehmer zu nehmen. Die Verkehrsflächen sind für diesen Begegnungsverkehr auch im Einmündungsbereich Alte Ziegelei ausreichend dimensioniert.	 Wird gefolgt Wird gefolgt

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, erneut Stellungnahmen abzugeben.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 09.12.2010 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 20.12.2010 bis 28.01.2011 informiert.
In dieser Zeit gingen drei private Anregung ein.

Stellungnahme	*Schreiben vom*	*Beschlussvorschlag*
Eheleute P.	22.01.2011	wird nicht gefolgt
Herr H.	28.01.2011	wird nicht gefolgt
RAe N. für Mc Donald´s GmbH Eichholtz	16.02.2011	wird teilweise gefolgt

Velbert, 09.06.2011

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez.

Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat

Anlagen zu dieser Begründung:

1. TÜV Nord: Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und den geplanten SB-Markt an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße in Velbert, Essen, 06.02.2008

2. Graner + Partner: Schalltechnisches Gutachten, Bergisch Gladbach, 04.10.1993

3. Harress Pickel Consult: Untergrunduntersuchung auf dem Grundstück Heiligenhauser Straße 66 in Velbert, Duisburg, 12.09.2000

4. Harress Pickel Consult: Untersuchung auf dem Grundstück Heiligenhauser Straße / Ernst-Moritz-Arndt-Straße in Velbert, Duisburg, 04.07.2001

5. Ingenieurbüro für Schallschutz: schalltechnische Untersuchung, Neuss, 31.05.2011