

Begründung gemäß § 5 Abs.5 Baugesetzbuch

**Flächennutzungsplan  
1. Änderung**

**- Weststraße / Klippe -**

Velbert, im Dezember 2011

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Erläuterung der Planung</b> .....	<b>3</b>
1. Planungsanlass .....	3
2. Plangebietsgrenzen .....	3
3. Bestehendes Planungsrecht .....	5
4. Ziel und Zweck der Planung .....	5
5. Erschließung .....	6
6. Immissionen .....	6
7. Altablagerungen .....	6
8. Natur- und Landschaft .....	7
9. Ver- und Entsorgung.....	9
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	9
<b>II. Umweltbericht</b> .....	<b>10</b>
1. Kurzbeschreibung der Planung.....	10
2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	10
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....	11
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	14
5. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten .....	17
6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
7. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	18
8. Maßnahmen zur Überwachung.....	18
9. Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	18
<b>III. Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>19</b>
1. Aufstellung des Planverfahrens .....	19
2. Beteiligung der Behörden .....	19
3. Beteiligung der Öffentlichkeit .....	27

## I. Erläuterung der Planung

### 1. Planungsanlass

#### Bereich Weststraße

Der Rat der Stadt Velbert hat am 19.10.2009 den Feststellungsbeschluss für den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Velbert – FNP 2020 – gefasst. Bereits bei der Beschlussfassung zum FNP 2020 ist der Beschluss gefasst worden, der Anregung eines Eigentümers im Bereich Weststraße im Stadtbezirk Velbert-Langenberg teilweise zu folgen und für den an einen Wendehammer angrenzenden etwa 0,24 ha großen Bereich eine Wohnbaufläche darzustellen. Da dieser Bereich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt, wäre bei dieser Änderung des Entwurfes des FNP 2020 ein Grundzug der Planung berührt und eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich gewesen. Um das Gesamtverfahren des FNP 2020 nicht zu verzögern wurde beschlossen, für diese Fläche ein Änderungsverfahren nach Genehmigung des FNP 2020 einzuleiten. Diese Vorgehensweise ist mit der Bezirksregierung Düsseldorf im Verfahren zur Aufstellung des FNP 2020 grundsätzlich abgesprochen worden. Um bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu verdeutlichen, dass eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen des Brullöhbaches sowie der westlich davon gelegenen Flächen nicht beabsichtigt ist, ist der Änderungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um diese Flächen verkleinert worden. Die verkleinerte Fläche hat nunmehr eine Größe von ca. 0,16 ha.

#### Bereich Klippe

Die Wohnbauflächendarstellung für die etwa 0,22 ha große Fläche im Bereich Klippe im Stadtbezirk Velbert-Langenberg war im Entwurf des FNP 2020 enthalten. Aufgrund einer privaten Stellungnahme gegen eine Wohnbauflächendarstellung in diesem Bereich, ist die Wohnbauflächendarstellung in den Beratungen zum Feststellungsbeschluss des FNP 2020 zurückgenommen worden und gemäß des bis dahin gültigen FNP als Fläche für Wald dargestellt worden. Aufgrund eines erneuten Antrages der Eigentümerin und einer erneuten Beratung sowie Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses soll für diese Fläche ein Änderungsverfahren durchgeführt werden, mit dem Ziel diese Fläche als Wohnbaufläche darzustellen.

Aufgrund der zeitlich nahezu parallel beschlossenen Änderungen des FNP 2020 zur Darstellung kleinerer Arrondierungsflächen für den Wohnungsbau in Velbert-Langenberg, sind diese Flächen in einem gemeinsamen FNP-Änderungsverfahren bearbeitet worden.

### 2. Plangebietsgrenzen

Beide Flächen liegen im Stadtbezirk Velbert-Langenberg. Die Fläche „Weststraße“ schließt sich unmittelbar südlich der vorhandenen Bebauung an der Weststraße an und umfasst nach Verkleinerung eine Größe von etwa 0,16 ha. Die Fläche „Klippe“ ist etwa 0,22 ha groß und befindet sich östlich der Straße Klippe gegenüber des Gebäudes Klippe Nr. 57.

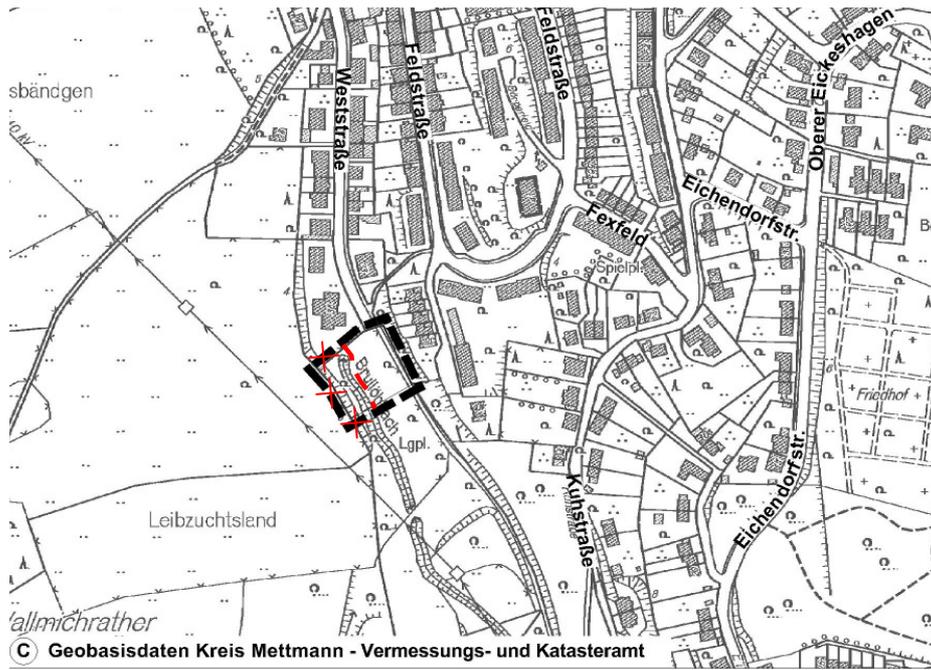


Abb. 1: Geltungsbereich „Weststraße“ gemäß Aufstellungsbeschluss und der zum Entwurf vorgenommenen Änderung (in rot)

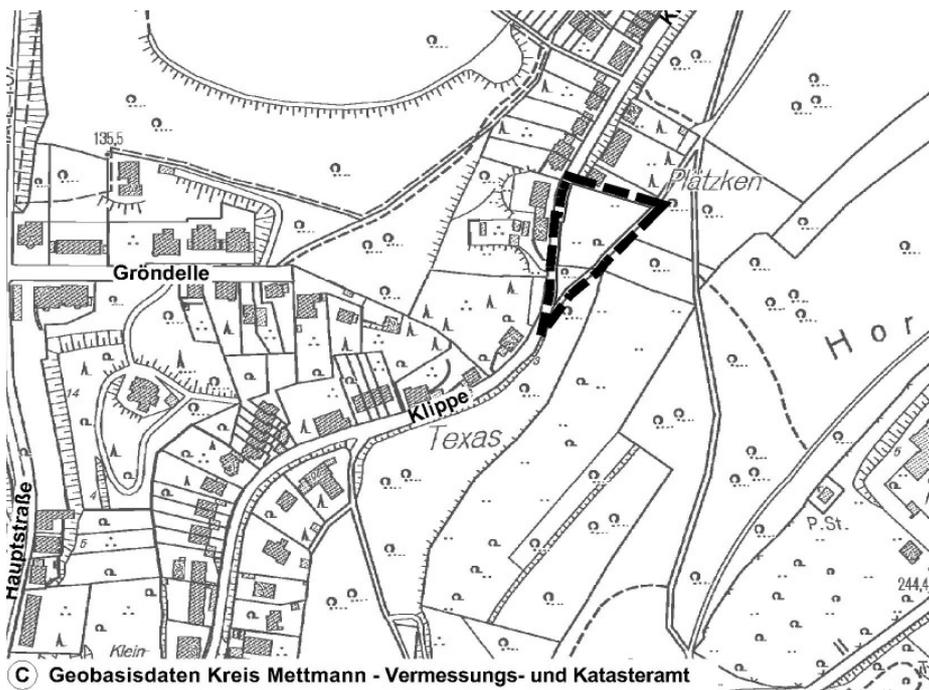


Abb. 2: Geltungsbereich „Klippe“

### 3. Bestehendes Planungsrecht

#### Regionalplan

##### *Bereich Weststraße*

Der gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan 99) stellt für diesen Bereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

##### *Bereich Klippe*

Diese Fläche liegt regionalplanerisch im Grenzbereich zwischen Allgemeinen Siedlungsbereich und einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Dass eine Darstellung dieser Fläche den Darstellungen des Regionalplanes nicht widerspricht, ist im Aufstellungsverfahren zum FNP 2020 von der Bezirksregierung bestätigt worden. Diese Beurteilung ist auch dadurch begründet, dass hier aufgrund der Lage der Fläche, der Topografie und der umgebenden Bebauung ein Lückenschluss angestrebt wird, der nicht die Gefahr einer weiteren in den Freiraum reichenden Bebauung nach sich zieht. Der im Regionalplan definierte Siedlungsbereich findet hier seinen städtebaulich sinnvollen Abschluss.

##### *Landesplanerische Abstimmung*

In den Verfahren gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz hat die Bezirksregierung Düsseldorf bestätigt, dass gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung in der vorgesehenen Form keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

#### Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

##### *Bereich Weststraße*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

##### *Bereich Klippe*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt diesen Bereich als Fläche für Wald dar. Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

### 4. Ziel und Zweck der Planung

Für beide Flächen wird die Entwicklung als Wohnbaufläche angestrebt. In beiden Fällen handelt es sich um eine kleinteilige Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches. Aus den unter 1. genannten Gründen war es damals nicht möglich diese Flächen bereits im Verfahren zur Neuaufstellung des FNP 2020 als Wohnbauflächen darzustellen, so dass dieses gesonderte Änderungsverfahren durchgeführt wird. Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Möglichkeit für eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches von Velbert-Langenberg zu schaffen.

Die durch die Änderung betroffenen Flächen sind etwa 0,16 bzw. 0,22 ha groß. Aufgrund der Lage, der Zuschnitte und der notwendigen Wald- oder Gewässerabstände sind diese Flächen jedoch nicht vollständig als Wohnbaufläche nutzbar.

Die Fläche Weststraße bietet aufgrund der notwendig einzuhaltenden Abstände zum östlich angrenzenden Baumbestand und den westlich gelegenen Bachlauf eine bebaubare Fläche, die je nach Bauform Platz bietet für maximal 4-6 Wohngebäude. Die Fläche Klippe bietet aufgrund des Grundstückszuschnittes und des ebenfalls einzuhaltenden Waldabstandes Platz für maximal 2-3 Wohngebäude.

Die Planänderung wäre unter Umständen nicht erforderlich gewesen, wenn für den Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ein kleinerer Maßstab gewählt worden wäre. Aufgrund des relativ großen Maßstabes von 1:10.000 und der gewählten Kartengrundlage ist diese Planänderung jedoch notwendig, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 Baugesetzbuch gerecht zu werden.

## 5. Erschließung

Die Erschließung der Fläche Weststraße erfolgt über die Verlängerung der vorhandenen Weststraße. Es ist vorstellbar, dass die Weststraße hier als privater Wohnweg weitergeführt wird, um die hier entstehenden Wohneinheiten zu erschließen. Die Erschließung der Fläche Klippe soll unmittelbar über die Straße Klippe erfolgen.

## 6. Immissionen

Durch die vorgesehene Änderung von Flächen für Landwirtschaft bzw. Wald in Wohnbaufläche ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine erkennbaren immissionsschutzrechtlichen Probleme. Aufgrund der Größe und Lage der Änderungsbereiche ist weder erkennbar, dass die geplanten Wohngebäude durch Verkehrs- oder Gewerbeimmissionen unzumutbar belästigt würden, noch dass durch die Planung bestehende Wohngebiete z.B. Verkehrslärm ausgesetzt werden, der die Bestandsnutzung beeinträchtigt.

### *Anlagen gemäß § 4 BImSchV in Zuständigkeit der Bezirksregierung*

Es werden keine Anlagen geplant, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Gemäß dem „Informationssystem Stoffe und Anlagen“ befinden sich derartige Anlagen auch nicht im näheren Umfeld des Geltungsbereiches der Planung. Eine Beteiligung des Dezernates 53 der Bezirksregierung, die für Anlagen gemäß der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung zuständig ist, kann daher entfallen.

## 7. Altablagerungen

### *Bereich Weststraße*

Der Bereich der FNP-Änderungsfläche ist im „19. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann“ der Fläche 7790/3 Ve des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann zugeordnet. Am südlichen Rand der Fläche stellt der Sachstandsbericht die Fläche Nr. 7790/2 Ve dar. Die Fläche 7790/3 ist in die Gefährdungsstufe II (mittel) und die Fläche 7790/2 in die Gefährdungsklasse III (gering) eingestuft.

Gemäß Aussagen des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann handelt es sich bei der Fläche 7790/2 Ve um eine ehemalige Deponiefläche für Hausmüll, Schlacken, Aschen, Bauschutt und Bodenaushub. Bei der Offenlegung des Brullöhbaches im Jahr 1997 sei ein Großteil der Altablagerung beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt worden.

Für die Fläche 7790/3 führt das Altlastenkataster aus, dass aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung das gesamte Kerbtal des Brullöhbaches von Süden nach Norden bis an die heutige Hauptstraße u.a. mit Hausmüll verfüllt sein soll.

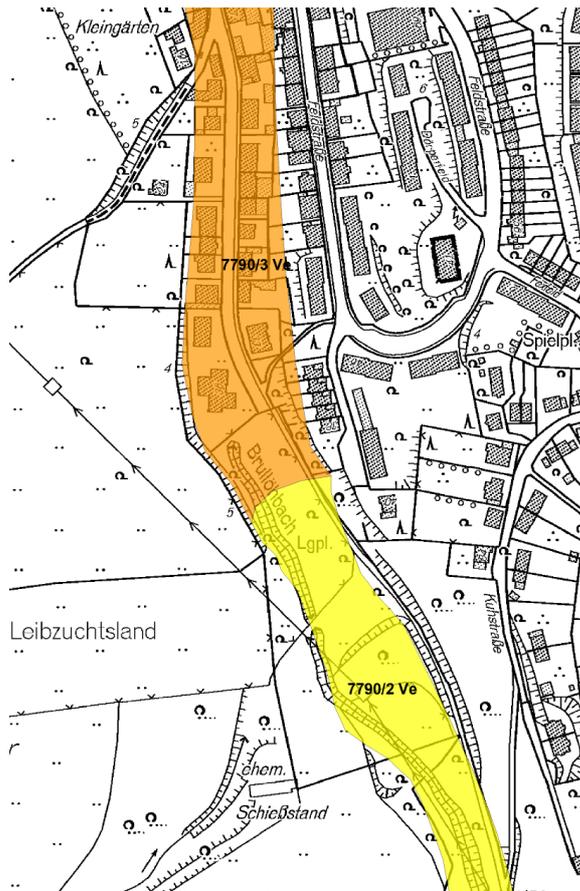


Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP 2020 Teilplan „Altlasten und Bergbau“

Die Untere Bodenschutzbehörde hat in der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeregt, bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Untersuchungen im Bereich der Altlastenflächen durchzuführen, da die bisherigen Untersuchungsergebnisse relativ alt und nicht auf Basis neuer bodenschutzrechtlicher Vorgaben durchgeführt worden seien. Die Möglichkeit einer Bebauung sei bisher nicht untersucht worden.

Aus Sicht der Stadt Velbert dient die Änderung des FNP dazu, planungsrechtlich die städtebauliche Arrondierung des Siedlungsbereiches an der Weststraße vorzubereiten. Ob und wenn ja zu welchem Zeitpunkt ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Die notwendigen Untersuchungen der Altlastenflächen 7790/2+3 sollen dann durchgeführt werden, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes konkret beabsichtigt wird bzw. die Aufstellung beschlossen und die Lage möglicher Baukörper konkretisiert worden ist. Dieses Vorgehen wird auch bei den Flächen angewandt, die im Rahmen der Neuaufstellung des FNP 2020 als Wohnbauflächen neu dargestellt worden sind.

### *Bereich Klippe*

Für die Fläche Klippe sind im Altlastenkataster des Kreises Mettmann keine Flächen verzeichnet.

## **8. Natur- und Landschaft**

### *Bereich Weststraße*

Die Fläche der 1. Änderung des FNP 2020 im Bereich Weststraße liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Ein Landschaftsschutzgebiet ist hier nicht festgesetzt. Für den Bereich ist das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung“ mit dem Symbol „Parkplatz“ festgesetzt (C 5.7.4-1). Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind für den Änderungsbereich nicht festgesetzt.

Der im Landschaftsplan festgesetzte Parkplatz stellt sich in der Örtlichkeit als Lagerplatz eines Bauunternehmers dar. Die Fläche weist somit eine Vorbelastung auf und diese ist durch die Darstellung des Landschaftsplanes dokumentiert und als Nutzung aus landschaftsplanerischer Sicht legitimiert.

Südlich des Plangebietes befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil C 2.8-20. Es handelt sich hier um einen Luftschutzstollen. Dieser Luftschutzstollen ist als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse unter Schutz gestellt worden. Ein Verschütten oder Zumauern des Stollens ist gemäß Landschaftsplan verboten.

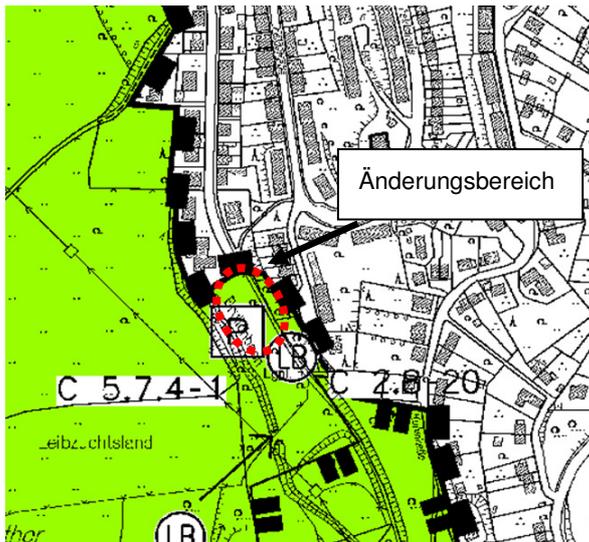


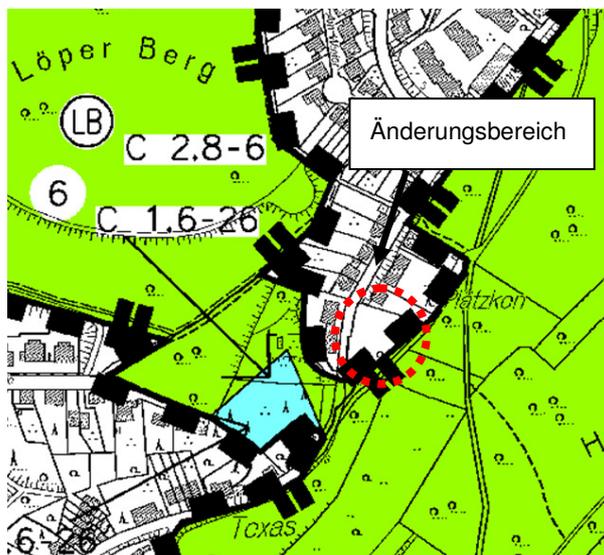
Abb. 4: Ausschnitt Landschaftsplan / Bereich Klippe  
– Karte Entwicklungsziele –

Die Untere Landschaftsbehörde hat in einer Vorlage für den Landschaftsbeirat am 17.11.2010 (80/001/2010) dargestellt, dass eine Beeinträchtigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätte der streng geschützten Tiere durch die durch die FNP-Änderung ermöglichte Bebauung nicht zu befürchten sei.

Aus der Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) haben sich keine weiteren Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten bzw. geschützter Biotope ergeben. Es kann somit derzeit davon ausgegangen werden, dass bei einer Umsetzung der Planung kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfes aufgrund des planerischen Eingriffes, sowie die Darstellung notwendiger Kompensationsmaßnahmen wird im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung erbracht.

Da dieser Bereich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt, muss der Kreis Mettmann als Träger der Landschaftsplanung dieser FNP-Änderung zustimmen, damit hier ein Bebauungsplan entwickelt werden kann. Diesen Beschluss hat der Kreisausschuss in seiner Sitzung am 05.12.2011 gefasst. Dadurch treten mit In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplanes die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft.



#### *Bereich Klippe*

Die Fläche der 1. Änderung des FNP 2020 im Bereich Klippe liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Die Fläche stellt sich in der Örtlichkeit als extensiv gärtnerisch genutzte Fläche dar. Zur Darstellung dieser Fläche liegen Stellungnahmen der Unteren Landschaftsbehörde sowie dem Landesbetrieb Wald und Holz vor. Von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde sind keine Bedenken geäußert worden, da es sich hier um eine Fläche handelt, die nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt. Die Forstbehörde hat bei ihrer Stellungnahme keine Bedenken geäußert, wenn bei einer Bebauung einen Waldabstand von 20m eingehalten wird.

Aus der Abfrage der Landschaftsinformationssammlung haben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten bzw. geschützter Biotope ergeben. Es kann somit derzeit davon ausgegangen werden, dass bei einer Umsetzung der Planung kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfes aufgrund des planerischen Eingriffes, sowie die Darstellung notwendiger Kompensationsmaßnahmen wird im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung erbracht.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Im Folgenden wird die von der Stadt Velbert nach derzeitigem Stand beabsichtigte Entwässerung des Niederschlagswassers dargestellt. Die konkrete Niederschlagswasserab-  
leitung für die beiden Flächen ist jedoch nicht Gegenstand des FNP-  
Änderungsverfahrens, sondern ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit den  
zuständigen Behörden abzustimmen.

### *Bereich Weststraße*

Die Ver- und Entsorgung wird grundsätzlich über den Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Hinsichtlich der Entwässerung der Flächen ist zunächst die Möglichkeit der Versickerung zu prüfen. Falls dies nicht möglich sein soll, muss geprüft werden, ob eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Brullöhbach möglich ist.

### *Bereich Klippe*

Die Ver- und Entsorgung wird auch hier grundsätzlich über den Anschluss an vorhandene Netze sichergestellt. Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist, wird hier voraussichtlich ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen.

## **10. 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.

## II. Umweltbericht

Bei den Ausführungen im Umweltbericht ist zu berücksichtigen, dass für die Änderung des Flächennutzungsplanes eine geringere Bearbeitungstiefe erforderlich ist, als bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes (sog. „Abschichtungsprinzip“). Zudem handelt es sich bei den Änderungsbereichen um für eine FNP-Änderung sehr kleine Flächen. Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf einzelne Schutzgüter muss daher den Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung überlassen werden, da erst in diesen Verfahren z.B. die genaue Lage der Gebäude und der Erschließung festgesetzt wird.

### 1. Kurzbeschreibung der Planung

Für beide Flächen ist die Darstellung von Wohnbaufläche vorgesehen. Aufgrund der geringen Flächengrößen von 0,16 bzw. 0,22 ha sowie der teilweise einzuhalten Abstände zu einem Bachlauf bzw. zum Wald ist hier mit einer Bebauung von max. 4-6 bzw. 2-3 Wohneinheiten je Fläche auszugehen. Die Erschließung der Flächen wird über das vorhandene Straßennetz erfolgen. Im Bereich Weststraße wird voraussichtlich zusätzlich die Anlage eines Wohnweges zur Erschließung der Wohngebäude erforderlich sein.

### 2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

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

#### Landschaftsplan

Die Fläche „Weststraße“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Für den Bereich ist das Entwicklungsziel 1.1 „Erhaltung“ mit dem Symbol „Parkplatz“ festgesetzt (C 5.7.4-1). Südlich des Plangebietes befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil C 2.8-20. Es handelt sich hier um einen Luftschutzstollen. Dieser Luftschutzstollen ist als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse unter Schutz gestellt worden. Ein Verschütten oder Zumauern des Stollens ist gemäß Landschaftsplan verboten. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind für den Änderungsbereich nicht festgesetzt.

Die Fläche „Klippe“ liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

#### Immissionsschutz

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

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ von 2002. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ sind. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen.

### **Naturschutzrecht**

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

Besondere Bedeutung hat im Bundesnaturschutzgesetz der Artenschutz erhalten. Durch Bauleitplanungen dürfen keine Vorhaben vorbereitet werden, durch die voraussichtlich die Verbottatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG erfüllt werden. Die Verbottatbestände umfassen grundsätzlich den Schutz der besonders geschützten Arten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

### **Wasserrecht**

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

### **Bodenschutzrecht**

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

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

### 3.1 Schutzgut Mensch

#### 3.1.1 Lärmschutz

##### *Bereich Weststraße*

Die Überschreitung einschlägiger Richt- oder Orientierungswerte ist auf Grundlage der Ergebnisse der für das ganze Stadtgebiet Velbert erstellten Belastungskarten im Rahmen der Lärminderungsplanung sowie der Lärmaktionsplanung für die Fläche „Weststraße“ nicht zu erwarten.

##### *Bereich Klippe*

Für die Fläche „Klippe“ ist im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen, ob aufgrund der Verkehrsimmissionen evtl. Schallschutzmaßnahmen zur Anwendung kommen müssen. Hinweise für eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben sich aus den Berechnungen für die Lärminderungsplanung. Zudem sind im Bebauungsplan Nr. 149, der sich im nördlichen Bereich der Straße Klippe befindet, die Verwendung von Außenbauteilen mit einem Schalldämmmaß von  $R_{w,res} = 35$  dB festgesetzt worden. Aufgrund der erhöhten Lage des Grundstückes im Änderungsbereich sowie der

nicht vollständig vergleichbaren Verkehrssituation kann für eine hier vorgesehene Bebauung unter Umständen auf Schallschutzmaßnahmen aber auch verzichtet werden.

### 3.1.2 Erholung und Freizeit

#### *Bereich Weststraße*

Die Fläche Weststraße weist eine Erholungs- bzw. Freizeitfunktion auf, da sich am östlichen Rand der Fläche eine Wegeverbindung befindet, die von der Weststraße in Richtung Süden entlang des Brullöhbaches in den Bereich Wallmichrath führt. Diese Wegebeziehung wird von der Bevölkerung als Spazier- bzw. Wanderweg genutzt.

#### *Bereich Klippe*

Dieser Fläche kommt aufgrund ihrer Lage hinsichtlich einer Erholungs- bzw. Freizeitfunktion keine Bedeutung zu. Die in der Kartengrundlage eingetragene Wegebeziehung am östlichen Rand der Fläche ist nicht durchgängig begehbar und diese befindet sich auch nicht innerhalb des Grundstückes, sondern unmittelbar daran angrenzend.

### 3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### *Bereich Weststraße*

Die unmittelbar für Wohnbebauung vorgesehene Fläche stellt sich als Lagerplatz eines Bauunternehmers dar. Südlich angrenzende Flächen werden ebenfalls zur Lagerung von Materialien genutzt.

Der ehemals verrohrte Brullöhbach am westlichen Rand der Fläche ist mit einem grabenartigen Profil offen gelegt worden. Der Brullöhbach wird beidseitig durch Sträucher und Bäume gesäumt. Diese Gehölzstrukturen sind in dem Planfeststellungsverfahren, das für die Offenlegung des Baches durchgeführt worden ist, festgesetzt worden. Aufgrund der Sicherung dieser Gehölzstrukturen durch ein Planfeststellungsverfahren sind diese Bäume und Sträucher in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern, sofern diese sich im Plangebiet befinden.

Am östlichen Rand wird das Plangebiet durch einen baumbestandenen ansteigenden Hang begrenzt.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Luftschutzstollen. Dieser Luftschutzstollen ist als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse als geschützter Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan unter Schutz gestellt worden. Ein Verschütten oder Zumauern des Stollens ist gemäß Landschaftsplan verboten.

In Kapitel 8 wird bereits dargestellt, dass es aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen, mit Ausnahme des Luftschutzstollens südlich des Plangebietes, keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet gibt.

#### *Bereich Klippe*

Die Fläche stellt sich als extensiv gärtnerisch genutzte Fläche mit Baumbestand dar. Im östlichen Bereich wird die Fläche durch Wald begrenzt. In Kapitel 8 wird bereits dargestellt, dass es aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet gibt.

### 3.3 Schutzgut Boden

#### *Bereich Weststraße*

Die Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann stellt für den gesamten Bereich der Weststraße und der östlich angrenzenden Freiflächen die Kategorie „Bodenvorranggebiet“ dar. Diese Darstellung ergibt sich aus der zugewiesenen hohen Bodenfruchtbarkeit der östlich angrenzenden Ackerflächen sowie der Darstellung als Biotopentwicklungspotenzial und der zugewiesenen Bedeutung der Fläche für die Funktionserfüllung Wasserhaushalt. Diese Einschätzung der Bodenfunktionen bezieht sich auch auf den gesamten Bereich der heute bebauten und versiegelten Weststraße und ist vermutlich durch den Verlauf des in diesem Bereich überbauten Brullöhbaches begründet.

Der Bereich der FNP-Änderungsfläche ist im „19. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann“ der Fläche 7790/3 Ve des Altlastenkataster des Kreises Mettmann zugeordnet. Am südlichen Rand der Fläche stellt der Sachstandsbericht die Fläche Nr. 7790/2 Ve dar. Die Fläche 7790/3 ist in die Gefährdungsstufe II (mittel) und die Fläche 7790/2 in die Gefährdungsklasse III (gering) eingestuft.

Gemäß Aussagen des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann handelt es sich bei der Fläche 7790/2 Ve um eine ehemalige Deponiefläche für Hausmüll, Schlacken, Aschen, Bauschutt und Bodenaushub. Bei der Offenlegung des Brullöhbaches im Jahr 1997 sei ein Großteil der Altablagerung beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt worden.

Für die Fläche 7790/3 führt das Altlastenkataster aus, dass aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung das gesamte Kerbtal des Brullöhbaches von Süden nach Norden bis an die heutige Hauptstraße u.a. mit Hausmüll verfüllt sein soll.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat in der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeregt, bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Untersuchungen im Bereich der Altlastenflächen durchzuführen, da die bisherigen Untersuchungsergebnisse relativ alt und nicht auf Basis neuer bodenschutzrechtlicher Vorgaben durchgeführt worden seien.

#### *Bereich Klippe*

Für den Bereich der Fläche „Klippe“ stellt die Bodenfunktionskarte Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit dar. Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann stellt für diesen Bereich keine Flächen mit Altlastenverdacht dar.

### 3.4 Schutzgut Wasser

#### *Bereich Weststraße*

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich des Hardenberger Baches. An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft der ehemals verrohrte und heute offen gelegte Brullöhbach in einem grabenartigen Profil. Eine Offenlage im nördlichen Bereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht mehr möglich. Zur Durchführung der Offenlegung des Brullöhbaches ist ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt und im Jahr 1996 abgeschlossen worden. Bestandteil des Beschlusses ist der landschaftspflegerische Begleitplan. In diesem Begleitplan sind die bestehenden Ufergehölzpflanzungen sowie Gehölzpflanzungen entlang des Bachlaufes festgesetzt worden.

Dadurch, dass es sich um eine nicht versiegelte Fläche handelt, trägt diese grundsätzlich zur Grundwasserbildung bei. Diese Funktion ist aufgrund der geringen Größe der Fläche jedoch zu relativieren. Eine Ausweisung als Wasserschutzzone liegt nicht vor.

### *Bereich Klippe*

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich des Deilbaches. Fließgewässer sind im direkten Umfeld der Fläche nicht vorhanden. Eine Ausweisung als Wasserschutzzone liegt nicht vor. Dadurch, dass es sich um eine nicht versiegelte Fläche handelt, trägt diese grundsätzlich zur Grundwasserbildung bei. Diese Funktion ist aufgrund der geringen Größe der Fläche jedoch zu relativieren.

### 3.5 Schutzgut Luft und Klima

Eine besondere Leistungsfähigkeit der Plangebiete hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist nicht erkennbar.

### 3.6 Schutzgut Landschaft

#### *Bereich Weststraße*

Der Bereich der Änderung stellt sich als Lagerplatz eines Bauunternehmers dar. Der südliche Bereich wird ebenfalls zur Lagerung von Materialien genutzt. Die Fläche weist aufgrund dieser Vorbelastung, die auch im Landschaftsplan dokumentiert ist, keinen besonderen Wert für das Landschaftsbild oder die landschaftsgebundene Erholung auf.

#### *Bereich Klippe*

Die Fläche stellt sich als extensiv genutzte Gartenfläche dar. Aufgrund der gegenüber der Straße erhöhten Lage des Grundstückes und der dadurch geringeren Einsehbarkeit sowie dessen geringe Größe stellt diese Fläche keinen besonderen Wert für das Landschaftsbild oder die landschaftsgebundene Erholung dar.

### 3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In beiden Plangebieten befinden sich keine Denkmäler bzw. sonstige Kultur- und Sachgüter von besonderem Wert.

### 3.8 Schutzgüter Wechselwirkungen

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

## **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### 4.1 Schutzgut Mensch

#### 4.1.1 Lärmschutz

##### *Bereich Weststraße*

Durch das Vorhaben selbst und die dadurch induzierten Verkehre werden die Lärmimmissionen im Bereich Weststraße nicht wesentlich verändert. Bei der geplanten Wohnbebauung sind keine Überschreitungen von Grenz- oder Orientierungswerten zu erwarten, die spezielle Maßnahmen erfordern.

### *Bereich Klippe*

Durch das Vorhaben selbst und die dadurch induzierten Verkehre werden die Lärmimmissionen im Bereich Klippe nicht wesentlich verändert. Für die geplante Wohnbebauung ist im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob aufgrund der bereits heute bestehenden Verkehrsimmissionen z.B. ein Schalldämmmaß für Bauteile festzusetzen ist. Falls dies der Fall sein sollte, wird es sich hier voraussichtlich nur um eine geringe Überschreitung der Grenzwerte handeln.

#### 4.1.2 Erholung und Freizeit

##### *Bereich Weststraße*

Durch die Inanspruchnahme der Fläche für Wohnbebauung kann es zu einer Unterbrechung der unter Punkt 3.1.2 des Umweltberichtes dargestellten Wegeverbindung kommen. Da die Wegeverbindung für die Erholungs- und Freizeitnutzung in Velbert-Langenberg von Bedeutung ist, soll durch Verhandlungen mit dem Eigentümer sowie entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sicher gestellt werden, dass trotz einer Bebauung dieses Bereiches die Wegeverbindung am westlichen Rand des Gebietes weiterhin bestehen bleibt.

##### *Bereich Klippe*

Durch eine zukünftige Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche sind keine Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitnutzung im Umfeld der Fläche zu erwarten.

#### 4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

##### *Bereich Weststraße*

Die Gehölzstrukturen entlang des Brullöhbaches werden durch eine zukünftige Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche nicht in Anspruch genommen. Die Gehölzstrukturen sind durch Planfeststellungsbeschluss gesichert und würden als Festsetzungen in einen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Bäume am östlichen Rand des Plangebietes werden durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Die Untere Landschaftsbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung einen Abstand von 20m zu den umgebenden Bäumen gefordert. Zur Sicherung des Baumbestandes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechender Abstand zu ermitteln und durch die Festsetzung der Baufenster im Bebauungsplan zu sichern. In diesem Fall geht es weniger um eine Betroffenheit der Bäume durch die Bebauung, sondern um eine Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gegenüber den zukünftigen Eigentümern der Wohngebäude.

Durch die Bebauung ist der Bereich des südlich gelegenen Luftschutzstollens nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist durch den ausreichenden Abstand der Wohnbebauung daher nicht zu befürchten.

Ob bei der Umsetzung der Planung einzelne Bäume gefällt werden müssen, die sich im unmittelbaren Umfeld der Fläche befinden, kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht abschließend beantwortet werden. Eine Verringerung eines möglichen Eingriffes durch entsprechende Festsetzung der Baufenster ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

##### *Bereich Klippe*

Bei einer Inanspruchnahme dieser Fläche für Wohnbebauung wird eine Beeinträchtigung der angrenzenden Waldflächen durch einen im Bebauungsplan festzusetzenden Waldab-

stand vermieden. Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat hier einen Abstand von 20m zum angrenzenden Wald gefordert.

Bei Errichtung von Wohngebäuden auf dieser Fläche werden die hier bestehenden Bäume teilweise entnommen werden müssen. Eine Verringerung dieses Eingriffes durch entsprechende Festsetzung der Baufenster ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

#### 4.3 Schutzgut Boden

Durch den Bau der Häuser und ihrer Nebenanlagen und der damit verbundenen Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der überbauten Flächen verloren.

##### *Bereich Weststraße*

Die Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann stellt den gesamten Bereich des Brullöhbaches und entlang der Weststraße als Bodenvorranggebiet dar. Dieses Vorranggebiet begründet sich durch die Bewertung der Fläche als Biotopentwicklungspotenzial und als Fläche für die Funktionserfüllung des Wasserhaushaltes. Diese Zuweisungen sind zurückzuführen auf die Lage der Gewässerachse des Brullöhbaches.

Aufgrund der Lage der Wohngebäude sowie der Sicherung der Gewässerachse durch den Planfeststellungsbeschluss und einem im Bebauungsplan festzusetzenden Abstand zur Böschungskante sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bzw. der Fläche als Biotopentwicklungspotenzial zu erwarten.

Die Funktionsfähigkeit hinsichtlich des Wasserhaushaltes muss auch dahingehend hinterfragt werden, ob die Fläche durch die hier vorhandenen Altablagerungen die Funktion uneingeschränkt erfüllen kann.

Durch die im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführenden Altlastenuntersuchungen wird eine evtl. Sicherung bzw. Sanierung der Altlasten sichergestellt. Hinsichtlich einer möglichen Wechselwirkung erfolgt dadurch auch ein Ausschluss der Gefahren für das Schutzgut Mensch.

Die Bodenversiegelungen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund dieser Rahmenbedingungen und der geringen Anzahl von vorgesehenen Wohngebäuden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen sind.

##### *Bereich Klippe*

Im Bereich Klippe handelt es sich nicht um ein Bodenvorranggebiet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen. Die Bodenversiegelungen sollen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das notwendige Maß begrenzt werden.

#### 4.4 Schutzgut Wasser

##### *Bereich Weststraße*

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planbereich nicht möglich ist, wäre durch die zukünftige Bebauung eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Neben der grundsätzlich möglichen geringeren Grundwasserneubildungsrate besteht im Bereich Weststraße die Gefahr der Beeinträchtigung des Bachlaufes bzw. des Uferstrandstreifens durch heranrückende Wohnbebauung und evtl. gärtnerische Nutzungen.

Um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen ist im Bebauungsverfahren zu prüfen, ob eine Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für untergeordnete Erschließungsanlagen aufgenommen wird, falls dies mit möglichen Bodenverunreinigungen vereinbar ist. Eine mögliche Beeinträchtigung des Bachlaufes und des Uferrandstreifens ist durch die Festsetzung eines von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhaltenden Uferrandstreifens zu verhindern.

#### *Bereich Klippe*

Falls eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planbereich nicht möglich ist, wäre durch die zukünftige Bebauung eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Aufgrund der geringen Anzahl und Größe von Baufeldern ist hier jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

Im Bebauungsverfahren ist zu prüfen, ob eine Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für untergeordnete Erschließungsanlagen aufgenommen wird.

#### 4.5 Schutzgut Luft und Klima

Von den geplanten Häusern gehen – abgesehen von Emissionen der hauseigenen Heizungsanlagen – keinerlei Luftschadstoff-Emissionen aus. Die Plangebiete besitzen keine klimatische Ausgleichsfunktion. Des Weiteren sind von der Planung keine klimatisch relevanten Vegetationsstrukturen betroffen. Demnach sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten.

#### 4.6 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. die landschaftsgebundene Erholung sind bei beiden Flächen aufgrund der bestehenden Nutzung (Fläche Weststraße) bzw. der Lage des Bereiches (Fläche Klippe) nicht zu erwarten. Mögliche Einschränkungen hinsichtlich der Freizeitnutzung sind unter Punkt 4.1.2 des Umweltberichtes beschrieben.

#### 4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten

#### 4.8 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Mögliche Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser im Bereich Weststraße. Diese möglichen Auswirkungen werden unter den Punkten 4.3 und 4.4. des Umweltberichtes betrachtet.

### **5. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

#### *Bereich Weststraße*

Für diesen Bereich ist neben dem Beibehalten der derzeitigen Nutzung optional auch die Räumung dieser Fläche als Lagerplatz und eine sukzessive Entwicklung als naturnahe Fläche möglich. Aufgrund der Absichten des Eigentümers kann aber davon ausgegangen werden, dass falls es hier nicht zu einer Wohnbauflächenentwicklung kommt, die Fläche bis auf Weiteres als Lagerplatz genutzt werden würde.

#### *Bereich Klippe*

Aufgrund der Lage dieser Fläche kommt hier außer dem Beibehalten des Status-Quo nur die Nutzung als Wohnbaufläche in Frage. Die Lage, der Zuschnitt und auch die angrenzende Wohnbebauung lassen eine andere Nutzungsoption nicht zu.

## **6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

### *Bereich Weststraße*

Die Fläche würde weiterhin als Lagerplatz benutzt und das Landschaftsbild beeinträchtigen, zudem würde hier zunächst keine Untersuchung hinsichtlich möglicher Altlasten erfolgen.

### *Bereich Klippe*

Die Fläche würde weiterhin als unbebaute Fläche mit einer extensiv gärtnerischen Nutzung bestehen bleiben.

## **7. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

## **8. Maßnahmen zur Überwachung**

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches sind geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen, die mit der Durchführung der FNP-Änderungen verbunden sind, im Umweltbericht darzulegen. Ziel der Überwachung ist insbesondere die Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen.

Eine unmittelbare Überwachung der erheblichen Auswirkungen, die mit der Umsetzung des FNP auf einzelne Schutzgüter verbunden sein können, kann seitens der Kommune nicht geleistet werden und ist auch nicht gesetzlich gefordert. Vielmehr bedient sich die Stadt vorrangig bestehender Überwachungsmechanismen und -instrumente, unter denen die Kenntnisse der Behörden und Trägern öffentlicher Belange eine herausragende Stellung einnehmen.

Im vorliegenden Fall kommen hier insbesondere der Landschaftsbehörde, der Wasserbehörde, der Bodenschutzbehörde und dem Wasserverband eine hohe Bedeutung zu.

Maßnahmen der Überwachung, die sich auf spezielle Aspekte wie z.B. Sicherung des Uferrandstreifens beziehen, werden im Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung dargelegt.

## **9. Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um zwei voneinander getrennt liegende Bereiche in Velbert-Langenberg, die beide zukünftig als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen.

Zum einen handelt es sich um eine Fläche an der Weststraße, die südlich an die hier vorhandene Bebauung angrenzt und ein Grundstück von etwa 1.600 qm umfasst, das heute als Lagerplatz genutzt wird. Die Fläche wird im Westen durch den Brullöhbach und im Osten durch einen ansteigenden baumbestandenen Hang begrenzt.

Das andere Grundstück liegt östlich der Straße Klippe gegenüber dem Haus Klippe Nr. 57 und umfasst ca. 2.200qm. Das Grundstück grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung und ist im Osten und Süden durch Wald umgeben.

Die Fläche im Bereich Weststraße wird im FNP derzeit als Fläche für Landwirtschaft und die Fläche im Bereich Klippe als Fläche für Wald dargestellt.

Für beide Flächen wird die Zielsetzung verfolgt hier Wohnbebauung zu ermöglichen. Im Bereich Weststraße sind max. 4-6 Wohneinheiten vorstellbar im Bereich Klippe max. 2-3 Wohneinheiten.

Im Rahmen der Umweltprüfung konnten für den Bereich Weststraße keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter festgestellt werden. Beeinträchtigungen, die sich ergeben können und die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ggf. zu mindern sind, sind der Erhalt der Wegebeziehung am östlichen Rand der Fläche, eine Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bachlaufes, Sicherung eines ausreichenden Baumabstandes zum Hang im Osten sowie eine Sicherung bzw. Sanierung hier möglicherweise vorkommender Altablagerungen.

Für den Bereich Klippe sind durch die Umsetzung der Planung ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung ist hier vor allem den Grundsätzen der flächensparenden Bauweise sowie der Sicherung eines ausreichenden Waldabstandes Rechnung zu tragen.

### III. Beteiligungsverfahren

#### 1. Aufstellung des Planverfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Weststraße ist durch den Umwelt- und Planungsausschuss am 24.04.2010 gefasst worden. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Klippe ist durch den Umwelt- und Planungsausschuss am 08.06.2010 gefasst worden. Die Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte im Amtsblatt vom 18.06.2010.

#### 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 26.08.2010 von der Aufstellung der 1. Änderung des FNP 2020 unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 29.09.2010 Stellung zu nehmen.

Die folgende Tabelle stellt dar, welche Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange geäußert haben und welcher eine Anregung zur Planung abgegeben hat. Im Anschluss an diese Tabelle erfolgt in Form einer Synopse die Darstellung der Anregung, die Abwägung und das von der Verwaltung vorgeschlagene Ergebnis zu der jeweiligen Anregung.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(1)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband ( BRW )		08.09.2010	
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 – Luftverkehr -			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung			
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			

(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal			
(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	28.09.2010		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		29.09.2010	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land		19.10.2010	
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	13.09.2010		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(1)	Rheinbahn			
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(1)	LVR - Amt für Bodendenkmalpflege -			
(1)	LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland			
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)			
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	27.08.2010		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen	30.08.2010		
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-			
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	28.09.2010		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-	13.09.2010		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	01.09.2010		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(1)	Stadwerke Velbert GmbH	02.09.2010		
(1)	Thyssengas GmbH	27.08.2010		
(1)	Velberter Netz GmbH			

(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	14.09.2010		
(1)	WDR Köln AöR			
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(1)	WSW			

### Darstellung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung, der vorgenommenen Abwägung und dem Ergebnis

Lfd. Nr.	1
Stellungnahme	Bergisch-Rheinischer Wasserverband mit Schreiben vom 08.09.2010 Bereich – Weststraße - Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn bei dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ein Gewässerschutzstreifen von 10m ab Oberkante Gewässerböschung von jeglicher ober- und unterirdischer Nutzung freigehalten wird.
Abwägung / Prüfung	Gemäß § 90a WHG ist ein Gewässerrandstreifen von 5m einzuhalten. Die konkrete Darstellung des Schutzstreifens ist nicht Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens, sondern ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit BRW und UWB abzustimmen.
Ergebnis	wird zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	2
Stellungnahme	Kreisverwaltung Mettmann mit Schreiben vom 29.09.2010 <i>Untere Wasserbehörde – Klippe und Weststraße –</i> 1) Die Niederschlagswasserableitung ist gem. § 51a LWG im Trennverfahren zu betreiben. Gegen die Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation im Bereich Klippe bestehen Bedenken. Die konkrete Niederschlagswasserableitung sollte im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren mit der UWB abgestimmt werden. 2) Durch den Planbereich Weststraße verläuft der Brullöhbach. Hierzu ist gemäß § 90a WHG ein Gewässerrandstreifen von mind. 5,0m entlang des Brullöhbaches einzuhalten. Die konkrete Darstellung des Schutzstreifens sollte mit der Unteren Wasserbehörde und dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband in der Örtlichkeit abgestimmt werden. <i>Untere Bodenschutzbehörde – Weststraße –</i> 3) Für den Bereich Weststraße wird angeregt mit der Unteren Bodenschutzbehörde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die notwendigen Untersuchungen im Bereich der Altlastenflächen 7790/2+3 Ve abzustimmen. Die bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind relativ alt und nicht auf Basis der neuen bodenschutzrechtlichen Vorgaben durchgeführt worden. Die Möglichkeit einer Bebaubarkeit wurde bisher nicht untersucht. <i>Untere Landschaftsbehörde – Weststraße –</i> 4) Es sei erkennbar, dass die Bebauungsmöglichkeiten der Fläche durch die unmittelbar umgebend stehenden Großgehölze und den offengelegten Brullöhbach stark eingeschränkt sein werden. Um zu verhindern, dass zum Beispiel Bäume wegen der Verschattung der Grundstücke oder einer Gefährdung der neuen Gebäude entfernt werden müssen, sind ausreichende Abstände der geplanten baulichen Anlagen von den Bäumen von mindestens 20m festzusetzen. Auch zum Bachlauf (OK Böschung) ist ein Abstand von mindestens 5m freizuhalten, der sowohl von Bebauung, als auch von einer Gartennutzung freigehalten werden muss. Um dies sicherzustellen, sei diese Fläche und der Bachlauf gegen eine Bebauung mit einem stabilen Zaun abzusichern. 5) An der Weststraße ist ein für Fledermäuse wertvoller Luftschutzstollen im Land-

	<p>schaftsplan als „geschützter Landschaftsbestandteil“ Nr. C 2.8-20 festgesetzt worden. Eine Beeinträchtigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätte der streng geschützten Tiere muss ausgeschlossen werden. Eine Bebauung könnte die Einflugmöglichkeiten der Fledermäuse erheblich behindern.</p> <p>6) Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und im Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden zwar nicht überplant; als Festsetzung ist aber ein Parkplatz dargestellt.</p> <p>Vor Abgabe einer abschließenden fachtechnischen Stellungnahme werde im Beteiligungsverfahren zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Beirat, der ULAN-Fachausschuss sowie der Kreisausschuss beteiligt. Das diene auch zur Klärung der Frage, ob die gemäß § 29 Abs.4 LG NW widersprechende Darstellung des Entwicklungszieles des Landschaftsplanes außer Kraft trete.</p> <p>Umweltprüfung: eine Stellungnahme zum Umweltbericht kann erst abgegeben werden, wenn dieser zur Entwurfsfassung vollständig vorliege.</p> <p><i>Untere Landschaftsbehörde - Klippe -</i></p> <p>7) Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss und Kreisausschuss sei daher nicht erforderlich.</p> <p>Umweltprüfung: eine Stellungnahme zum Umweltbericht kann erst abgegeben werden, wenn dieser zur Entwurfsfassung vollständig vorliege.</p> <p>Eingriffsregelung: Die Planung bedinge Eingriffe in Natur und Landschaft. Sollte der Landesbetrieb Wald und Holz aufgrund der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wald“ eine Ersatzaufforstung fordern, so ist die dafür vorzusehende Fläche mit der unteren Landschaftsbehörde im Vorfeld abzustimmen.</p> <p>8) Artenschutz: Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Planungsraum „Klippe“ nicht bekannt. Die Umweltprüfung sollte aber eine Aussage beinhalten, ob im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten gemäß § 44 Abs.2 BNatSchG sowie europäischer Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG – Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) betroffen sind.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>zu 1) Die konkrete Niederschlagswasserableitung ist nicht Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens, sondern ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der UWB abzustimmen.</p> <p>zu 2) Die konkrete Darstellung des Schutzstreifens ist nicht Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens, sondern ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit BRW und UWB abzustimmen.</p> <p>zu 3) Die Änderung des FNP dient dazu planungsrechtlich die Arrondierung des Siedlungsbereiches an der Weststraße vorzubereiten. Zu welchem Zeitpunkt ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Die notwendigen Untersuchungen der Altlastenflächen 7790/2+3 sollen dann durchgeführt werden, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes konkret beabsichtigt wird bzw. die Aufstellung beschlossen und die Lage möglicher Baukörper konkretisiert worden ist. Diese Vorgehensweise wird auch bei den Flächen angewandt, die bei der Neuaufstellung des FNP 2020 als Wohnbauflächen neu dargestellt worden sind.</p> <p>zu 4) Der Abstand zwischen Bäumen und Gebäuden muss nicht zwingend 20m betragen, sondern kann im Einzelfall auch darunter liegen. Die Definition des notwendigen Abstandes ist nicht Gegenstand der FNP-Änderung und soll im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.</p> <p>Die konkrete Darstellung des Schutzstreifens sowie die Festsetzung von Sicherungsmaßnahmen ist nicht Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens, sondern ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzustimmen.</p>

	<p>zu 5) Die Untere Landschaftsbehörde hat in einer Vorlage für den Landschaftsbeirat am 17.11.2010 (80/001/2010) bereits dargestellt, dass eine Beeinträchtigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätte der streng geschützten Tiere nicht zu befürchten sei.</p> <p>zu 6) Es haben bereits Gespräche zwischen der Stadt Velbert und der Unteren Landschaftsbehörde stattgefunden. Die Stadt Velbert geht derzeit davon aus, dass der Kreisausschuss dieser Änderung des FNP zustimmt und der Landschaftsplan bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zurücktritt.</p> <p>zu 7) Der Landesbetrieb Wald und Holz fordert keine Ersatzaufforstung, sondern die Einhaltung eines Abstandes von 20m der geplanten Bebauung vom Waldrand.</p> <p>zu 8) Der Umweltbericht wird die für die Ebene des Flächennutzungsplanes notwendigen Aussagen zur Thematik Artenschutz enthalten.</p>
Ergebnis	<p>zu 1) wird zur Kenntnis genommen</p> <p>zu 2) wird zur Kenntnis genommen</p> <p>zu 3) wird nicht gefolgt</p> <p>zu 4) wird zur Kenntnis genommen</p> <p>zu 5) wird zur Kenntnis genommen</p> <p>zu 6) wird zur Kenntnis genommen</p> <p>zu 7) wird zur Kenntnis genommen</p> <p>zu 8) wird gefolgt</p>

Lfd. Nr.	3
Stellungnahme	<p>Landesbetrieb Wald und Holz mit Schreiben vom 19.10.2011</p> <p>- Bereich Klippe -</p> <p>Bei der Stellungnahme vom 24.09.2009 zum FNP 2020 ist der Landesbetrieb davon ausgegangen, dass die Fläche als Wald dargestellt werden soll. Dies sei nach derzeitiger Planung nicht mehr der Fall.</p> <p>Es werde daher die Stellungnahme des Forstamtes Mettmann vom 14.07.2003 aufrecht erhalten. Die darin geforderten 20m Abstand zur Bebauung zum Wald seien insbesondere zum südöstlich, also oberhalb, gelegenen Bestand einzuhalten.</p> <p>Das Flurstück trage jetzt die Bezeichnung Gemarkung Oberbonsfeld, Flur 6, Flurstück 554 (statt 84).</p>
Abwägung / Prüfung	Die Festsetzung eines Waldabstandes ist nicht Gegenstand der FNP Änderung, sondern der verbindlichen Bauleitplanung. Die Anregung der Landesbetriebe wird in die Abwägung der verbindlichen Bauleitplanung einfließen.
Ergebnis	wird zur Kenntnis genommen

## 2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 16.08.2011 in der Zeit vom 29.08.2011 bis einschließlich 29.09.2011. Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 25.08.2011 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 29.09.2011 Stellung zu nehmen.

Die folgende Tabelle stellt dar, welche Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange geäußert haben und welcher eine Anregung zur Planung abgegeben hat. Im Anschluss an diese Tabelle erfolgt in Form einer Synopse die Darstellung der Anregung, die Abwägung und das von der Verwaltung vorgeschlagene Ergebnis zu der jeweiligen Anregung.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(2)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband ( BRW )		29.08.2011
(2)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)		
(2)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-		
(2)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68) 59 – Luftverkehr -		
(2)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 32 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung	27.09.2011	
(2)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53-Bauleitplanung		
(2)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)		
(2)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH )		
(2)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement		
(2)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH		
(2)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal		
(2)	Eisenbahn Bundesamt		
(2)	Erzbistum Köln Generalvikariat		
(2)	Essener Verkehrs -AG		
(2)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt		
(2)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII		
(2)	Handwerkskammer Düsseldorf	28.09.2011	
(2)	Industrie- und Handelskammer		
(2)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning		
(2)	Kreisverwaltung Mettmann		27.09.2011
(2)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld		
(2)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	25.08.2011	
(2)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr		
(2)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	12.09.2011	

(2)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann	13.09.2011		
(2)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	29.08.2011		
(2)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	07.09.2011		
(2)	Regionalverband Ruhr			
(2)	Rheinbahn			
(2)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.			
(2)	LVR - Amt für Bodendenkmalpflege -			
(2)	LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland			
(2)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)			
(2)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	01.09.2011		
(2)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	12.09.2011		
(2)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(2)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(2)	Spar- und Bauverein eG			
(2)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-			
(2)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	01.09.2011		
(2)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-	29.08.2011		
(2)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	06.09.2011		
(2)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)	Stadtwerke Velbert GmbH	30.08.2011		
(2)	Thyssengas GmbH	30.08.2011		
(2)	Velberter Netz GmbH			
(2)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)	WBV WEST -Dezernat III4 -	27.09.2011		
(2)	WDR Köln AöR			
(2)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)	WSW			

## Darstellung der Stellungnahmen zum Planentwurf, der vorgenommenen Abwägung und dem Ergebnis

Lfd. Nr.	1
Stellungnahme	Bergisch-Rheinischer Wasserverband mit Schreiben vom 29.08.2011  Gegen das Planverfahren werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wird auf die Stellungnahme vom 08.09.2010 verwiesen (s. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung unter der lfd. Nr. 1 Stellungnahme 1).
Abwägung / Prüfung	Gemäß § 90a WHG ist ein Gewässerrandstreifen von 5m einzuhalten. Die konkrete Darstellung des Schutzstreifens ist nicht Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens, sondern ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit BRW und UWB abzustimmen.
Ergebnis	wird zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	2
Stellungnahme	<p>Kreisverwaltung Mettmann mit Schreiben vom 29.09.2010</p> <p><i>Untere Wasserbehörde – Klippe und Weststraße –</i></p> <p>1) Die Niederschlagswasserableitung ist gem. § 55 (2) WHG und gem. § 51a LWG im Trennverfahren zu betreiben (Versickern oder Einleiten in ein Gewässer). Gegen eine Einleitung in die vorhandene Mischkanalisation bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde Mettmann (UWB) Bedenken (Option für den Bereich Klippe). Die konkrete Niederschlagswasserableitung der jeweiligen Bereiche sollte möglichst frühzeitig mit der UWB abgestimmt werden.</p> <p>- <i>Weststraße</i> -</p> <p>2) Durch den Geltungsbereich Weststraße verläuft der Brullöhbach. Hierzu ist folgender Mindestabstand zur geplanten Bebauung als Schutzstreifen einzuhalten: Gemäß § 90a WHG ist ein Gewässerstreifen von mind. 5,0m entlang des Brullöhbaches einzuhalten. Die konkrete Darstellung des Schutzstreifens sollte möglichst rechtzeitig vorher mit der UWB und dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband in der Örtlichkeit abgestimmt werden.</p> <p><i>Untere Bodenschutzbehörde</i></p> <p>3) <i>Altlasten</i> Für den Bereich Klippe werden keine Anregungen vorgebracht.  Für den Bereich Weststraße werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.</p> <p><i>Die Verwaltung stellt somit die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung getätigte Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde in die Abwägung ein (s. Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung unter der lfd. Nr. 2 Stellungnahme 3).</i></p> <p><i>Untere Landschaftsbehörde</i></p> <p>- <i>Weststraße</i> -</p> <p>4) Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und im Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht überplant.</p> <p>Vor Abgabe einer abschließenden fachtechnischen Stellungnahme werde im Beteiligungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Beirat, der ULAN-Fachausschuss sowie der Kreisausschuss beteiligt. Dies diene auch zur Klärung der Frage, ob die gemäß § 29 (4) LG NW widersprechenden Darstellungen oder Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten und ob bzw. wo die „Doppeldeckung“ gemäß § 16 (1) LG NW wirken kann.</p>
Abwägung / Prüfung	zu 1) Die konkrete Niederschlagswasserableitung ist nicht Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens, sondern ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der UWB abzustimmen.

	<p>zu 2) Die konkrete Darstellung des Schutzstreifens ist nicht Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens, sondern ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit BRW und UWB abzustimmen.</p> <p>zu 3) Die Änderung des FNP dient dazu planungsrechtlich die Arrondierung des Siedlungsbereiches an der Weststraße vorzubereiten. Zu welchem Zeitpunkt ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Die notwendigen Untersuchungen der Altlastenflächen 7790/2+3 sollen dann durchgeführt werden, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes konkret beabsichtigt wird bzw. die Aufstellung beschlossen und die Lage möglicher Baukörper konkretisiert worden ist. Diese Vorgehensweise wird auch bei den Flächen angewandt, die bei der Neuaufstellung des FNP 2020 als Wohnbauflächen neu dargestellt worden sind.</p> <p>zu 4) Der Kreisausschuss hat am 05.12.2011 beschlossen, dass bei In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplanes im Bereich Weststraße die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes dort außer Kraft treten.</p>
Ergebnis	<p>zu 1) wird zur Kenntnis genommen</p> <p>zu 2) wird zur Kenntnis genommen</p> <p>zu 3) wird nicht gefolgt</p> <p>zu 4) positiver Beschluss des Kreisausschusses liegt vor</p>

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach Bekanntmachung am 08.02.2011 im Amtsblatt der Stadt Velbert am 23.02.2011 im Feuerwehrgerätehaus in Velbert-Langenberg durchgeführt worden. In diesem Kapitel der Begründung werden nur die bei der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Fragen und Anregungen dargestellt, die für das Verfahren der FNP-Änderung relevant sind. Eine Darstellung aller Fragen und Anregungen bezüglich dieses Planverfahrens erfolgt in dem Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung.

##### *Bereich Weststraße*

Für den Bereich Weststraße wurden keine Anregungen vorgetragen, die für den Entwurf der FNP-Änderung in die Abwägung einzustellen wären. Die Anregung, dass trotz der Realisierung einer Bebauung in diesem Bereich die hier bestehende Wegeverbindung erhalten bleiben soll, ist von Bedeutung für die verbindliche Bauleitplanung.

##### *Bereich Klippe*

In der Veranstaltung sind für den Bereich Klippe von verschiedenen Anwesenden Stellungnahmen vorgebracht worden, in denen die gleichen Belange angesprochen worden sind bzw. sich die vorgebrachten Argumente ergänzen. Da es sinnvoll ist, diese Anregungen im Zusammenhang zu betrachten soll hier eine gemeinsame Abwägung der vorgebrachten Belange vorgenommen werden.

Lfd. Nr.	1
Stellungnahme	<p><i>vorgebracht durch verschiedene Anwesende auf der Veranstaltung am 23.02.2011</i></p> <p>Die vorgesehene Änderung in diesem Bereich werde kritisch gesehen und es wird angeregt, auf die vorgesehene Wohnbaufläche zu verzichten. Es wurde die Kritik geäußert, dass grundsätzlich zu bezweifeln sei, ob überhaupt Bedarf an der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen bestünde, da es ausreichend Wohnbauflächen geben würde und auf der Straße Klippe bereits heute eine mangelhafte Verkehrssituation bestehen würde. Es wurde zudem angeführt, dass die Gefahr bestünde, dass weitere Grundstücksbesitzer in dem Bereich ebenfalls eine Bebauung anstreben werden und ihnen diese dann aufgrund der Schaffung dieses Präzedenzfalles auch gewährt werden müsse.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Diese Anregungen sind in die Abwägung zur Erarbeitung des Entwurfes eingestellt und wie folgt bewertet worden. Bei der vorgesehenen Wohnbauflächendarstellung handelt es sich um eine Fläche von ca. 2.000 qm, die sich überwiegend als eine von Wald umgebende extensiv genutzte Gartenfläche darstellt. Aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes von 20 m können auf der Fläche voraussichtlich nur zwei Wohnhäuser errichtet werden. Es handelt sich hier somit nicht um die Schaffung eines größeren Wohngebietes für das die Errichtung neuer Straßen- und Kanalinfrastruktur notwendig ist, sondern um die Schaffung der Möglichkeit zur Arrondierung eines bestehenden Siedlungskörpers mit ca. 2 Wohnhäusern und der Möglichkeit die neue Bebauung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze anzuschließen. Derartige Arrondierungen sind städtebaulich grundsätzlich zu begrüßen. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung ebenfalls keine Bedenken hinsichtlich der Schaffung eines Wohnraumüberangebotes geäußert.</p> <p>Eine unzumutbare Verschärfung der Verkehrssituation ist durch diese geringfügige Entwicklung nicht zu erwarten. Die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles, der weitere nicht gewollte bauliche Entwicklungen nach sich zieht ist ebenfalls nicht zu befürchten, da es sich bei dieser Fläche um die im näheren Umfeld letzte Fläche handelt, die nicht mit Wald bestanden ist. Bauliche Entwicklungen auf den Flächen, die mit Wald bestanden sind, sind nicht vorgesehen und würden bei entsprechender Antragstellung auch negativ beurteilt.</p>
Ergebnis	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

### 3.2 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 16.08.2011 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 29.08.2011 bis 29.09.2011 informiert. In dieser Zeit ging eine private Stellungnahme ein.

Lfd. Nr.	1
Stellungnahme	<p><i>Nr. 1. mit Schreiben vom 12.09.2011</i></p> <p>Die Antragstellerin spricht sich grundsätzlich gegen eine Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche aus und führt mehrere Belange an, die aus ihrer Sicht gegen eine Bebauung sprechen.</p> <p>1) <i>Verkehr</i> Es wird darauf hingewiesen, dass jede weitere Bebauung im Bereich Klippe eine wesentliche Beeinträchtigung der Verkehrssituation mit sich bringe. Die Situation sei durch parkende Autos und die hochfrequentierte Straße im Moment schon unerträglich. Die Autofahrer würden bei Gegenverkehr auf die Bürgersteige ausweichen, falls in dem jeweiligen Bereich welche vorhanden seien. Schulkinder seien in hohem Maß gefährdet, da sich nicht im gesamten Straßenverlauf Bürgersteige befinden würden. Durch diese Verkehrssituation sei es bei Einsätzen der Feuerwehr mehrmals zum Chaos gekommen. In den Wintermonaten spitze sich die Situation zu. Schnee und Glätte würden bei einer Straße dieser Steigung zu großen Problemen bzw. zu einer großen Gefährdung der Fußgänger führen.</p> <p>Es wären massive Erdbewegungen bzw. Sprengungen nötig, um dieses Grund-</p>

	<p>stück auf Grund der starken Steigung zum Wald hin bebauungsfähig zu machen. Eine Sperrung der Straße während der Bauphase sei aber nicht vorstellbar. Jedes weitere Haus bedeute erhöhten Parkraumbedarf, der hier schon heute nicht vorhanden sei. In diesem Bereich würden zudem Bürgersteige fehlen.</p> <p>2) <i>Natur und Landschaft</i> Bei Betrachtung des Luftbildes sei deutlich zu erkennen, dass es sich hier um keinen Lückenschluss handele. Bei Zustimmung zu dieser Planung würden weitere Anfragen entlang der Klippe in Richtung Langenberg folgen.</p> <p>Es habe aufgrund früherer Anträge wiederholt Ortsbegehungen mit Vertretern der Stadt bzw. der Landschaftsbehörde stattgefunden und es seien immer Entscheidungen gegen eine Bebauung getroffen worden. Es sollten die damaligen Begründungen hinzugezogen und geprüft werden, warum die Planungen nun geändert worden und es sich für eine Bebauung ausgesprochen wird. Dies sei nicht nachvollziehbar da in der heutigen Zeit ökologische Belange und die Erhaltung des Lebensraumes Wald mehr zählen sollten als Steuereinnahmen.</p> <p>Es wird angeführt, dass im Stadtgebiet zahlreiche Leerstände und Baulücken vorhanden seien und unter diesen Umständen damit Schluss sein müsse weiter in den Lebensraum Wald einzudringen. Die Klippe in ihrer Gesamtheit (einschließlich Laakmannsbusch, der verkehrstechnisch an der Klippe hänge) sei ein Beispiel für eine schlechte Planung in der Vergangenheit und da sollte nicht weiter gemacht werden.</p> <p>3) <i>Sonstiges</i> Die Eigentümergemeinschaft des Grundstückes habe damals eine Streuobstwiese erworben und kein Bauland. Aus finanzieller Sicht seien die wiederholten Anträge auf Darstellung von Wohnbaufläche nachvollziehbar, wenn man den Grundstückswert von Bauland mit dem der jetzigen Grünfläche vergleiche.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>zu 1) Aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes von 20m können auf der Fläche voraussichtlich nur zwei Wohnhäuser errichtet werden. Es handelt sich hier somit nicht um die Schaffung eines Wohngebietes für das die Errichtung neuer Straßen- und Kanalinfrastruktur notwendig ist, sondern um die Schaffung der Möglichkeit zur Arrondierung eines bestehenden Siedlungskörpers mit ca. 2 Wohnhäusern und der Möglichkeit die neue Bebauung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze anzuschließen. Derartige Arrondierungen sind städtebaulich grundsätzlich zu begrüßen. Eine unzumutbare Verschärfung der Verkehrssituation ist durch diese geringfügige Entwicklung nicht zu erwarten.</p> <p>Stellungnahmen der Feuerwehr oder der Technischen Betriebe Velbert, die durch die mögliche Bebauung hier eine unzumutbare Beeinträchtigung der Verkehrssituation befürchten liegen der Verwaltung nicht vor.</p> <p>Da voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. einer Satzung gemäß § 34 BauGB erforderlich ist, um hier Baurecht zu schaffen ist im Rahmen dieser Verfahren auch die Erschließung der Gebäude nochmals zu prüfen.</p> <p>zu 2) Es handelt sich bei einer Entwicklung der Fläche nicht um einen Lückenschluss, wohl aber um eine geringfügige Arrondierung des Siedlungskörpers. Durch die Bebauung dieser Fläche findet die Entwicklung des Siedlungskörpers im Bereich Klippe einen Abschluss.</p> <p>Die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles, der weitere nicht gewollte bauliche Entwicklungen nach sich zieht, ist nicht zu befürchten, da es sich bei dieser Fläche um die im näheren Umfeld letzte Fläche handelt, die nicht mit Wald bestanden ist. Bauliche Entwicklungen auf den Flächen, die mit Wald bestanden sind, sind nicht vorgesehen und würden bei entsprechender Antragstellung auch negativ beurteilt.</p> <p>Wie die Antragstellerin richtigerweise darlegt, haben in den letzten Jahren bereits Ortsbegehungen mit Vertretern der Landschaftsbehörde und des Forstamtes stattgefunden. Diese Behörden haben im aktuellen Verfahren und auch bereits damals keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bebauung dieser Fläche geäußert. Die Landschaftsbehörde hat keine Bedenken gegen eine</p>

	<p>mögliche Bebauung, da die Fläche sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes befindet. Die Forstbehörde hat bereits mit Schreiben vom 14.07.2003 mitgeteilt, dass bei einem Waldabstand von 20m aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Diese Stellungnahme hat die Forstbehörde auch in dem Verfahren zur 1.Änderung des FNP wiederholt (s. Kapitel 2.1 Stellungnahme mit der lfd. Nr. 3). Die Belange des Landschaftsschutzes und des Forstrechtes können somit eingehalten werden. Eine Bebauung dieser Fläche ist bisher abgelehnt worden, da es sich nach Auffassung der Verwaltung um einen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch handelt, das Vorhaben aber gemäß § 35 Abs.2 Baugesetzbuch als „sonstiges Vorhaben“ im Außenbereich nicht genehmigungsfähig war.</p> <p>Die Anregung der Antragstellerin anstelle dieser Fläche die im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken und leer stehenden Gebäude zu nutzen kann die Stadt nur bedingt beeinflussen. Für viele dieser Baulücken besteht Planungsrecht und die Eigentümer sind nicht bereit oder in der Lage hier eine Wohnbebauung umzusetzen. Um eine Baulücke für Wohnungsbau nutzen zu können muss diese Nutzung auch im Sinne des Eigentümers sein. Da dies auf die Fläche an der Klippe zutrifft, soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes hier eine Bebauung und Nutzung ermöglicht werden.</p> <p>zu 3) Zu welchem Preis die Eigentümer das Grundstück erworben haben, kann nicht als Belang in die Abwägung für eine Darstellung im FNP berücksichtigt werden. Es ist in der Stadtentwicklung üblich, dass Grundstücke, die über Jahrzehnte nicht als Bauland vorgesehen waren, durch die Bauleitplanung der Gemeinde, Bauerwartungsland oder Bauland werden und dann eine Wertsteigerung erfahren. Warum dieser Sachverhalt im vorliegenden Fall gegen eine Darstellung als Wohnbaufläche sprechen soll ist nicht zu erkennen.</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Velbert, im Dezember 2011

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Wendenburg  
Beigeordneter / Stadtbaurat