

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

# **Bebauungsplan Nr. 474 Jahnsportplatz**

**Velbert, im Januar 2013**



<b>I. Erläuterung der Planung</b> .....	<b>2</b>
1. <b>Planungsanlass</b> .....	<b>2</b>
2. <b>Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
3. <b>Bestehendes Planungsrecht</b> .....	<b>2</b>
4. <b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
5. <b>Erschließung</b> .....	<b>4</b>
6. <b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>5</b>
7. <b>Abt Lagerung</b> .....	<b>5</b>
8. <b>Immissionen</b> .....	<b>6</b>
9. <b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>6</b>
10. <b>Spielflächen</b> .....	<b>8</b>
11. <b>Bodenordnung</b> .....	<b>8</b>
12. <b>Kosten</b> .....	<b>8</b>
<b>II. Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
<b>III. Beteiligung</b> .....	<b>9</b>
1. <b>Aufstellung des Planverfahrens</b> .....	<b>9</b>
2. <b>Beteiligung der Behörden</b> .....	<b>9</b>
2.1 <b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</b> .....	<b>9</b>
3. <b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> .....	<b>12</b>
3.1 <b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> .....	<b>12</b>
3.2 <b>Auslegung des Planentwurfs</b> .....	<b>26</b>

## I. Erläuterung der Planung

### 1. Planungsanlass

Der Jahnsportplatz in Velbert-Nevig es liegt mit Abständen von 20-40 m inmitten einer Bebauung mit Wohngebäuden. Die Sportanlage verfügt über keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen, so dass bei einer eventuell erforderlichen Sanierung der Sportanlage weder die heute notwendigen Flächenbedürfnisse noch die heutigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden könnten. Aus diesem Grund ist es städtebaulich gerechtfertigt, die Sportanlage an diesem Standort aufzugeben und alternative Nutzungsmöglichkeiten für das Gelände zu entwickeln. Um Fragen der Erschließung sowie der baulichen Gliederung und Dichte zu regeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Straßen 'Im Holz' und Gustavstraße,
- im Osten durch die Lukasstraße,
- im Süden und im Westen durch den Wiesenweg,

weil damit die für die städtebauliche Entwicklung notwendigen Flächen und Grundstücke erfasst werden.

### 3. Bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Südlich vom Wiesenweg wird der ASB durch den Freiraum des Hombachtals begrenzt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

Der Flächennutzungsplan 2020 (FNP) stellt den Sportplatz als Wohnbaufläche dar. Dementsprechend ist ein Bebauungsplan zur Entwicklung eines reinen oder allgemeinen Wohngebiets aus dem FNP entwickelt.

#### 4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, eine konflikträchtige Sportfläche innerhalb einer Wohnbebauung aufzugeben und an dieser Stelle ein Wohngebiet zu entwickeln. Der Plan folgt damit dem städtebaulichen Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (§1a Abs. 2 BauGB). „Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Der Plan verfolgt ebenso Ziele des vom Rat der Stadt Velbert am 26.10.2006 mit Mehrheit beschlossenen strategischen Zielprogramms, indem er an einem zentral gelegenen Standort im Stadtteil nachfragegerechte Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser für ansiedlungsbereite, junge Familien mit Kindern anbieten will. Der Plan kann insbesondere dazu beitragen, die Wohnbedürfnisse der jüngeren Bevölkerung durch Förderung der Eigentumsbildung zu erfüllen.

Zu diesem Zweck soll innerhalb einer bereits vorhandenen Wohnbebauung ein reines Wohngebiet in offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser festgesetzt werden. Die Festsetzungen dienen auch dazu, auf individuell gestaltbaren Grundstücken Wohnungsgrößen und -formen entsprechend dem derzeitigen Stand der Gebäude- und Energietechnik zu realisieren. Dabei wird die Empfehlung der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Velbert (von 2009) nach individuell gestaltbaren, freistehenden Einzelhäusern in überschaubarer Anzahl berücksichtigt. Da ausnahmsweise zulässige Läden, Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes in dieser Lage nicht ortstypisch sind, sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Umgebungsbebauung wird nur durch Wohngebäude geprägt, die überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern aber auch aus Reihenhäusern bestehen. Die Bebauungsdichte bewegt sich dabei uneinheitlich zwischen einer aufgelockerten und einer verdichteten. Im Rahmen mehrerer Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde u.a. angeregt, die zukünftige Neubebauung auf eine geringere Baudichte zu begrenzen und dafür Sorge zu tragen, dass keine unzumutbare Anzahl von Wohnungen einschließlich der damit verbundenen Nebenwirkungen (hauptsächlich Verkehrsauswirkungen) entstehen. Aus diesem Grund wird eine Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser und eine für Doppelhäuser festgesetzt. Diese orientiert sich am Bebauungskonzept in der Fassung vom November 2011 mit Bauflächen für 5 Doppelhäuser und 17 Einzelhäuser, also für 27 Häuser auf dem Areal des Sportplatzes. Um zusätzlich die Anzahl der zulässigen Wohnungen im 4 WR-Gebiet einzugrenzen, wird die höchstzulässige Zahl auf 1 Wohnung je Wohngebäude beschränkt. Die ursprünglich verfolgte Absicht auf 450 qm großen oder größeren Baugrundstücken 2 Wohnungen je Wohngebäude zuzulassen, wird auf der Grundlage der Beschlüsse des BZA Velbert-Nevigens vom 06.03.2012 und des Umwelt- und Planungsausschusses vom 08.03.2012 nicht weiterverfolgt. Auf der Grundlage des Bebauungskonzepts vom November 2011 und den daraus entwickelten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind damit höchst-

tens 27 Wohneinheiten (WE) auf dem Sportplatz zu realisieren. Diese Begrenzung der höchstzulässigen WE wird deshalb für erforderlich erachtet, um den nur über die Straße 'Zum Jahnsportplatz' zu- und abfließenden Verkehr einzugrenzen.

Bei heutigen Neubauten ergeben Nebenanlagen (z.B. Gerätehaus usw.), Terrassen, Stellplätze und Garagen einen nicht unerheblichen Flächenanteil des Grundstücks. Die zulässige Grundfläche kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch derartige Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei der im Entwurf vorgesehenen niedrigen Grundflächenzahl von 0,3 würden bei heutigen Neubauten regelmäßig Überschreitungen eintreten. Um dies zu vermeiden, wird von der zulässigen Regelung (des § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO) Gebrauch gemacht, und eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 100% auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen.

Innerhalb des Plangebiets besteht an der Gustavstraße eine verdichtete Reihenhausbebauung, die aufgrund der örtlichen Verhältnisse den heutigen Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken nicht nachweisen kann. Damit der Nachweis ausreichender Stellplätze für diese Bebauung in der Zukunft trotzdem möglich ist, weist der Entwurf eine Gemeinschaftsgarage im Plangebiet aus. Diese ist vom Umfang so dimensioniert, dass auch die benachbarten Reihenhäuser der Gustavstraße mindestens einen Stellplatz je Wohngebäude nachweisen können und damit die Anzahl von parkenden Kraftfahrzeugen im öffentlichen Straßenraum der Straße "Zum Jahnsportplatz" verringert wird.

## 5. Erschließung

Das Plangebiet ist durch bereits vorhandene Straßen an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Die einzige Zufahrt zum Sportplatz erfolgt heute aus Richtung Norden über die Straße „Zum Jahnsportplatz“. Von hier aus verteilt sich der Verkehr über die Jacob-Lüneschloß-Straße in Richtung Westen und über die Hölzerstraße und Denkmalstraße in Richtung Norden. Da es sich beim Wiesenweg um eine Anliegerstraße handelt und diese entsprechend gekennzeichnet ist, ist es nicht vorgesehen den Verkehr über den Wiesenweg abzuleiten.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde geprüft, ob eine angemessene verkehrliche Anbindung der bestehenden und des neu geplanten Wohngebietes an das vorhandene Straßennetz gewährleistet ist. Die Untersuchung auf der Grundlage der ursprünglichen Planungsabsicht von noch 40 neuen Wohngebäuden auf dem Sportplatzgelände zeigt, dass die drei Knotenpunkte in ihrer heutigen Bau- und Betriebsform sowohl die bereits vorhandenen als auch die in Zukunft zu erwartenden Verkehre leistungsfähig abwickeln können. Hierbei wurde von der Annahme ausgegangen, dass das neue Wohngebiet nur eine Anbindung über die Straße „Zum Jahnsportplatz“ erhält.

Die Alternative einer verkehrlichen Verbindung der Straße „Zum Jahnsportplatz“ beispielsweise über die Flurstücke 470 und 460 zur Lukasstraße wird nicht weiterverfolgt, weil sich die Eigentümer dieser Grundstücke gegen eine solche Erschließungslösung ausgesprochen haben. Auch aus städtebaulichen Gründen kann dieser Verbindung nur ein geringeres Gewicht zugestanden werden, weil die notwendige Eingriffsintensität im Verhältnis zu zusätzlich neuen überbaubaren Grundstücksflächen überwiegt und die entstehenden Erschließungskosten keinen adäquaten Vorteil erbringen.

Bei Berücksichtigung des nunmehr verfolgten Entwurfs mit höchstens 27 zulässigen WE auf dem Jahnsportplatz ist mit einem planbedingten Verkehrsaufkommen von ca. 166 Kfz-Fahrten pro Tag oder 18 Fahrten in Spitzenstunden in der Straße „Zum Jahnsportplatz“ zu rechnen. Sie ist von ihrer Dimension grundsätzlich dazu geeignet, diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, weil sie aufgrund ihrer Lage, Größe und Verflechtung nur den in der Straße selbst entstehenden Ziel- und Quellverkehr aufnimmt. Eine Bestätigung für die Annahme, dass Durchgangsverkehre die Strecke Hölzerstraße, Denkmalstraße und Jacob-Lüneschloß-Straße in einem das Gesamtverkehrsaufkommen wesentlich beeinflussenden Umfang benutzen, ist aus den aktuellen Verkehrszählungen nicht erkennbar.

Die Untersuchung empfiehlt, die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung im Gebiet selbst unterzubringen, da in den bestehenden Gebieten auf jeweils einer Straßenseite geparkt wird und der Verkehrsablauf nur unter gegenseitiger Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer störungsfrei funktioniert. Diese Empfehlung wird im Entwurf berücksichtigt. Darüber hinaus lässt die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet die zusätzliche Errichtung von bis zu 14 öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum zu, so dass im Plangebiet selbst die Belange des ruhenden Verkehrs mehr als gut berücksichtigt sind und darüber hinaus auch das Parken in der Straße Zum Jahnsportplatz entlastet wird.

## 6. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist an vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Im Hinblick auf die Versorgung gibt es keine Erkenntnisse, dass durch die geplante Änderung Kapazitäten überlastet oder Netzerweiterungen erforderlich werden.

Das Plangebiet ist kanalmäßig im Mischsystem erschlossen und liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Kupferdreh. Durch die Planung werden überbaubare Grundstücksflächen von ca. 2.400 qm und einschließlich sonstiger Flächen (Verkehrsflächen, Gemeinschaftsgaragen) von 6.088 qm versiegelbare Flächen im WR 4 geschaffen. Die Flächen sind an das vorhandene Mischsystem anzuschließen. Die Erschließung wurde im GEP (Generalentwässerungsplan) 2002 Kupferdreh angezeigt.

Durch ein hydrogeologisches Gutachten (Anlage 2 dieser Begründung) wurde die Möglichkeit der Regenwasserbeseitigung durch Bodenuntersuchungen und Versickerungsversuche im Neubaugebiet geprüft. „Im Plangebiet wird der gewachsene Untergrund im Wesentlichen aus dem Verwitterungslehm des devonischen Festgesteins aufgebaut. Schluffige Böden weisen im Mittel einen Durchlässigkeitsbeiwert von  $1 \times 10^{-7}$  m/s auf“ (Seite 7). Dies bedeutet eine schwache Durchlässigkeit, so dass eine Versickerung nicht effektiv ist. Eine grundstücksbezogene Versickerung der Niederschläge wird daher aus gutachterlicher Sicht nicht empfohlen.

## 7. Altablagerung

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurde für das 4 WR-Gebiet eine Gefährdungsabschätzung (Anlage 3 dieser Begründung) beauftragt. Auf der Grundlage von Rammkernsondierungen an unterschiedlichen Stellen wurden Bodenaufbau und Bodenbeschaffenheit ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter den geringmächtigen Auffüllungen aus Asche/Schlacke oder Mutterboden überall verwittertes Festgestein angetroffen wurde. In Bezug auf den Bodenschutz werden keine Prüfwerte überschritten, so dass gegen die geplante Wohnnutzung keine Bedenken bestehen. „Hinsichtlich des Baugrundes kann aufgrund einer durchweg normalen Lage-

rungsdichte von durchschnittlichen Gründungskosten ausgegangen werden“ (Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, Seite 4).

## 8. Immissionen

Bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen im Bereich des 4 WR 27 Wohneinheiten in 27 Wohngebäuden entstehen. Das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 166 Kfz-Fahrten/Tag führt im Plangebiet nicht zu einer Überschreitung der für reine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte, so dass kein Schallschutz festgesetzt werden muss. Die geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des 5 WR führen aufgrund der marginalen Erhöhung der Wohneinheiten zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommen, so dass von diesen keine Auswirkungen auf die Schallsituation zu erwarten sind.

## 9. 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. Bei der Neubaufläche handelt es sich um einen Sportplatz, der zulässigerweise errichtet wurde und nur in den Randzonen eine für Siedlungsbereiche typische Vegetation aufweist. Im Verhältnis zu der Vornutzung wird nun durch Baugrenzen, Grundflächenzahl, Garagen und Verkehrsflächen eine annähernd gleich große Fläche einer Bebauung zugeführt. Der größte Teil der Randzonen wird als private oder öffentliche Grünflächen und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die dauerhaft zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten sind. Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist erforderlich, weil es sich hierbei im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken um Böschungen handelt, deren Nutzung als Baugrundstück oder Verkehrsfläche nur mit unverhältnismäßigem Aufwand (z.B. einer Stützmauer) möglich wäre und daher deren Festsetzung als öffentliche Grünfläche bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen sinnvoll ist. Wegen der angrenzenden Grundstücksverhältnisse ist einer Differenzierung in öffentliche Grünfläche bzw. nicht überbaubarer zweckmäßig, weil die Restflächen westlich der Flurstücke 716, 715 und 713 entweder an die benachbarten Grundstücke veräußert werden oder als nicht überbaubare Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen sind.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) nicht überschreitet, durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht vorliegen, ist der Umweltbericht entbehrlich. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 56.841 qm, die größtenteils bereits einer Nutzung unterliegt. Aufgrund der Planung ist eine neue zulässige Grundfläche von 2.400 qm im 4 WR vorgesehen. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans mögliche Bebauung hat nur bedingte Auswirkungen, da die Fläche durch die vorherige Sportplatznutzung keinen naturnahen Zustand aufweist. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend an ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) oder an ein Vogelschutzgebiet (gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Somit bestehen keinen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung

der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Schutzausweisungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NRW) liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vor. Ebenso liegen innerhalb des Plangebietes keine schutzwürdigen Biotope vor. (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW<sup>1</sup>)

Südlich des Wiesenwegs, angrenzend an das Plangebiet, befindet sich das schutzwürdige Biotop Wiesenbachtal. Zudem ist der Wiesenbach als schutzwürdiges Biotop i.S.d. § 62 LG NRW eingetragen. Das Schutzziel des Erhaltes eines strukturreichen nur wenig beeinträchtigten Bachtals mit vielfältigen und gut ausgebildeten Lebensräumen ist durch die Planung nicht gefährdet, da die durch die Planung ermöglichte Neubebauung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs liegt und keinen räumlichen Bezug zum Wiesenbachtal aufweist.

Hinsichtlich der artenschutzrelevanten Betrachtung wird auf die vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als Arbeitshilfe herausgegebene Liste der geschützten Arten in NRW zurückgegriffen. Diese beinhaltet großmaßstäbliche Angaben über die Vorkommen planungsrelevanter Arten in den einzelnen Regionen des Landes (Messtischblätter) und die Klassifizierung nach verschiedenen Lebensraumtypen, die als Informationssystem im Internet unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start> abfragbar sind.

Das Plangebiet kann den Lebensraumtypen „Gebäude“ und „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ zugeordnet werden. Für diese Lebensraumtypen sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) zehn Fledermausarten – davon drei mit Hauptvorkommen (Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus) -, vier Amphibienarten - davon eine mit Hauptvorkommen (Kreuzkröte) -, eine Reptilienart und 16 Vogelarten – davon zwei mit Hauptvorkommen (Mehlschwalbe und Rauchschwalbe) aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Informationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung, welches eine detaillierte Darstellung des Plangebietes und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet bekannt. Im Umfeld des Plangebietes sind im Wiesenbachtal zwei Funde der planungsrelevanten Art (Steinkauz) verzeichnet.

Das Plangebiet stellt mit einer Gesamtausdehnung von rd. 5,6 ha und einer neuen vorgesehenen zulässigerweise überbaubaren Grundstücksfläche von 0,24 ha im 4 WA nur einen kleinen Bereich des Siedlungsraumes dar. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges unterliegt die Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die städtisch geprägte Umgebung und die bisherige Nutzung. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Flächennutzung als Sportplatz sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins der o.g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier-)Arten auf der überplanten Fläche vor. Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen wer-

<sup>1</sup> [http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC\\_Frame/portal.jsp](http://www.gis6.nrw.de/osirisweb/ASC_Frame/portal.jsp) (Zugang erforderlich)

den vertiefende floristische oder faunistische Untersuchungen bzw. Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung wird davon ausgegangen, dass ein Hauptvorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet unwahrscheinlich ist und durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden.

## 10. Spielflächen

Durch den Bebauungsplan sollen im 4 WR-Gebiet 27 Wohneinheiten geschaffen werden. Zudem werden im Bereich des 5 WR zwei neue Baufenster eingeräumt. Die so ermöglichten neuen Wohneinheiten tragen allenfalls zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahl im Einzugsbereich bei. Insgesamt verändert sich der rechnerische Bedarf an Spielflächen im Einzugsbereich daher nicht. Um den kleinräumigen Bedarf an kleinkindgerechten Spielmöglichkeiten zu decken und den Anregungen nach einer aufgelockerten Siedlungsstruktur nachzukommen, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Diese Festsetzung ist städtebaulich gerechtfertigt, weil dann sehr kleine Spielplätze an der Gustavstraße und an der Denkmalstraße aufgegeben werden können.

## 11. Bodenordnung

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

Auf Teilflächen im 3 WR-Gebiet entstehen planbedingte „Restflächen“, die nur im Zusammenhang mit den angrenzenden Flurstücken insgesamt zweckmäßig gestaltete Grundstücke ergeben. Hierfür sind die Voraussetzungen der Umlegung zu prüfen und vorrangig die vereinfachte Umlegung anzustreben.

Die im 4 WR-Gebiet ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen zugunsten der Bebauung Gustavstraße 1-24 dienen dazu, die dort notwendigen Stellplatznachweise zu sichern. Ob und inwieweit für die Durchsetzung der Planung ein städtebauliches Gebot (insbesondere ein Baugesetz gemäß § 176 BauGB) angewandt werden soll, ist nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans zu prüfen. Vorrangig wird eine freiwillige Regelung zum Stellplatznachweis angestrebt. Die Zuordnung der Gemeinschaftsanlage soll auch verhindern, dass gebietsfremde Stellplätze an dieser Stelle untergebracht werden.

## 12. Kosten

Der Stadt können auf der Grundlage einer ersten Kostenschätzung für Erschließungsstraßen und Grünflächen Kosten in Höhe von 580.000 € entstehen, wovon ein städtischer Anteil von rund 105.000 € zu tragen ist. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung wird davon ausgegangen, dass sie kostendeckend realisierbar ist.

## II. Umweltbericht

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 56.841 qm. Aufgrund der Planung ist eine neue, zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm (2.400 qm) vorgesehen, die voraussichtlich keine Umweltauswirkungen erzeugt.

Die durch Bautätigkeiten bedingten Auswirkungen sowie die verkehrlichen Auswirkungen sind als gering zu bewerten. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird in diesem Verfahren davon ausgegangen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, weil Eingriffe bereits vor der Änderung zulässig waren.

### III. Beteiligung

#### 1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 10.03.2009 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 31.03.2009 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

#### 2. Beteiligung der Behörden

##### 2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 23.07.2009 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 27.08.2009 Stellung zu nehmen. Der Beteiligung lag der Vorentwurf in der Fassung vom 30.04.2009 zugrunde.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband ( BRW )	03.08.2009	
(2)			
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr -		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung		
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH )		
(2)			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement		
(2)			

(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal			
(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	21.08.2009		
(2)				
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		24.08.2009	
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld			
(2)	<u>ab 03/09 wieder beteiligen</u>			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	24.07.2009		
(2)	<u>ab 03/09 wieder beteiligen</u>			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)	<u>ab 03/09 wieder beteiligen</u>			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	12.08.2009		
(2)	ab Jan. 2008			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	30.07.2009		
(2)				
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)			
(2)				
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn	26.08.2009		
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				

(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	27.08.2009		
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)	24.07.2009		
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	03.08.2009		
(2)				
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)	online, benachrichtigt ALLE anderen RWE´s, wenn erforderlich			
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz	27.07.2009		
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	12.08.2009		
(2)				
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	21.08.2009		
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-	13.08.2009		
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	25.08.2009		
(2)				
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		29.07.2009	
(2)				
(1)	Velberter Netz GmbH			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	10.08.2009		
(2)				
(1)	WDR Köln AöR			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW			

Aus den Stellungnahmen ergibt sich die Notwendigkeit zur Überprüfung des Schallschutzes am Wiesenweg. Hierbei handelt es sich um eine Anliegerstraße von begrenzter Breite, die nur einen eingeschränkten Begegnungsverkehr zulässt und der Erschließung von 20 Wohngebäuden dient. Aufgrund der angrenzenden Bebauung ist von der Gesamtbelastung <200 DTV auszugehen. Aufgrund der Planungen werden keine nicht schon heute zulässigen Gebäude planungsrechtlich zulässig. Aufgrund der örtlichen Verkehrsverhältnisse und der baulichen Gegebenheiten des Wiesenweges ist die Festsetzung von Schallschutzvorkehrungen städtebaulich nicht begründbar. Für den Geltungsbereich werden keine Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen geltend gemacht. Außerdem wird für die Stromversorgung eine Transformatorstation von 4,0 x 4,0 m im Bereich der zukünftigen Zufahrt vom Wiesenweg angeregt. Hierfür bedarf es keiner Festsetzung, da eine derartige Anlage auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden kann.

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 11.08.2009 am 19.08.2009 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen folgende Stellungnahmen ein.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Prüfung</i>	<i>Ergebnis</i>
<p><b>Frau L.</b>  <u>Stellungnahme vom 20.08.2009</u>            Frau L. spricht sich gegen die geplante Verkehrsführung nur über den Jahnsportplatz aus. Es wird angeregt die Anzahl der Häuser und somit das Verkehrsaufkommen zu reduzieren.</p>	<p>Im Planverfahren wurde die zulässige Anzahl der Häuser auf dem Sportplatz auf nun 27 reduziert. Dies wurde zusätzlich mit der Festsetzung, dass je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist gesichert.</p> <p>Es wurden mehrere Erschließungsalternativen geprüft. Eine Anbindung an den Wiesenweg oder die Lukasstraße war aufgrund fehlender Zustimmung der Eigentümer und der Topographie (Unverhältnismäßigkeit der Investition) nicht möglich. Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass der Verkehr über die Straße Zum Jahnsportplatz leistungsfähig abgewickelt werden kann.</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p>

<p><b>Frau W.</b>  <u>Stellungnahme vom 23.08.2009</u>  Frau W. spricht sich generell gegen die Bebauung und die geplanten Zufahrten aus.  Es wird eine Wertminderung des Eigentums und eine Minderung der Lebensqualität befürchtet.  Es wird beanstandet, dass rd. ein Drittel der im Eigentum von Frau W. befindlichen Flächen als Straße eingeplant wird.</p>	<p>Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des sparsamen Flächenverbrauchs. Gemäß der Wohnungsmarktanalyse (2009) besteht ein Bedarf an individuell gestaltbaren Einfamilien- und Doppelhäusern. Da in Velbert-Neviges nur begrenzt Flächen zur Nachverdichtung mit Wohnraum vorhanden sind ist die Planung an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll und begründet.</p> <p>Im Planverfahren wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft, die aufgrund fehlender Zustimmung der Eigentümer sowie einer Unverhältnismäßigkeit von Investition und Nutzen nicht weiterverfolgt wurden. Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass der Verkehr über die Straße Zum Jahnsportplatz leistungsfähig abgewickelt werden kann.</p> <p>Eine Wertminderung des Eigentums ist durch die Darstellung in einer Planvariante nicht gegeben. Die Erschließungsvariante einer Anbindung an die Lukasstraße wurde im Planverfahren nicht weiterverfolgt.</p>	<p>Wird teilweise gefolgt</p>
---	---	-------------------------------

<p><b>Frau und Herr C.</b>  <u>Stellungnahme vom 27.08.2009, 28.08.2009, 11.09.2009</u></p> <p>In den Stellungnahmen werden folgende Bedenken vorgetragen:</p> <p>Die vorgesehene dichte Bebauung sei in einem Naherholungsgebiet nicht vertretbar.</p> <p>Es wird angeregt den Sportplatz als Parkplatz und Grünfläche umzunutzen.</p> <p>Der zusätzliche Verkehr führe zu einer zusätzlichen Immissionsbelastung.</p> <p>Die in der Planung vorgesehenen Grundstücksgrößen seien im Verhältnis zum Umfeld zu kleinteilig.</p> <p>Die Einbeziehung des Wiesenwegs in das Erschließungskonzept sei nicht tragbar, da dieser Anliegerstraße sei und von Schulkindern und Fußgängern genutzt werde. Zudem werde der Wiesenweg bereits jetzt schon verbotenerweise als Abkürzung zu Schwimmbad und Hauptschule genutzt.</p> <p>Es wird angeführt, dass aufgrund des demographischen Wandels kein zusätzlicher Wohnraum notwendig sei und die Planungen nur wirtschaftliche Gründe hätten.</p> <p>Es wird zudem befürchtet, dass eine zu dichte Bebauung und somit eine hohe Versiegelung des Plangebietes aufgrund der Hanglage zu zusätzlichen Vernässungen im Bereich des Wiesenwegs führt.</p>	<p>Beim Jahnsportplatz handelt es sich um eine versiegelte als Sportplatz genutzte Fläche, ein Naherholungsgebiet liegt nicht vor. Die Bebauungsdichte im Umfeld des Plangebietes ist uneinheitlich und durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser geprägt. Die geplante Bebauungsdichte fügt sich in das Umfeld ein. Im Planverfahren wurden die zulässigen Wohneinheiten reduziert und maximale Grundstücksgrößen festgesetzt, um die mit der Nachverdichtung verbundenen Auswirkungen (insbesondere die Verkehrsbelastung) zu reduzieren. Das durch die Neubebauung auf dem Sportplatz induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen (166 Kfz-Fahrten/ Tag) führt nicht zu einer Überschreitung der für reine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte.</p> <p>Die Planungen sehen die Anlage einer Gemeinschaftsgaragenanlage/ -stellplatzanlage für die Bewohner der Gustavstraße vor. Zusätzlich sind bis zu 14 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum möglich, sodass von einer Entschärfung der Parkplatzproblematik ausgegangen werden kann.</p> <p>Eine Anbindung der geplanten Wohnbebauung an den Wiesenweg ist nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Gemäß der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Velbert (2009) besteht ein Bedarf an individuell gestaltbaren freistehenden Einfamilienhäusern. Das Ziel der Bereitstellung von nachfragegerechten Wohnbauflächen in den Stadtteilen (Einzel- und Doppelhäuser) für junge Familien (Förderung der Eigentumsbildung) wurde im Strategischen Zielprogramm vom Rat der Stadt Velbert am 26.10.2006 mehrheitlich beschlossen. Der Bebauungsplan setzt diese Zielsetzung um. Da in Velbert-Nevig es keine weiteren geeigneten Flächen zur Innenentwicklung und einer Nachverdichtung mit Wohnbebauung bestehen ist die Planung an dieser Stelle städtebaulich begründet.</p> <p>Im Verhältnis zur bisherigen Nutzung als Sportplatz wird eine annähernd gleich große Fläche versiegelt, sodass eine zusätzliche Vernässung nicht zu befürchten ist. Angrenzend an die bestehende Bebauung zum Wiesenweg werden zudem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die dauerhaft zu begrünen und unterhalten sind und einer Vernässung zusätzlich entgegenwirken.</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p>
--	--	--------------------------------

<p><b>Fam. B.G.</b>  <u>Stellungnahme vom 28.08.2009</u>                  Es werden folgende Bedenken vorgetragen:                  Die Bebauung führe zu einer Belastung der Anwohner.                  Ein öffentliches Interesse zur Nachverdichtung sei nicht gegeben, da aufgrund bestehender Wohnraumleerstände in allen Wohnkategorien kein Wohnraum benötigt werde.                  Die Verkehrserschließung sei aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens, der daraus resultierenden Immissionsbelastung und des zu erwartenden Umgehungsverkehrs nicht akzeptabel. Zudem stimme der Eigentümer der geplanten Straße über sein Grundstück nicht zu.                  Eine Erschließung über Lukasstraße und Wiesenweg sei ökologisch und ökonomisch nicht tragbar.                  Durch den demographischen Wandel notwendige neue Wohnkonzepte werden mit der Planung nicht berücksichtigt.                  Der Fußweg zwischen Jahnsportplatz und Wiesenweg sei nicht zu realisieren, da der Wiesenweg über keinen Fußweg verfüge.                  Durch den Neubau neuen Wohnraums nehme der bereits hohe Wohnraumleerstand zu.                  Durch die Abschaffung des Sportplatzes fehle eine Sportstätte in der Region.</p> <p>Es wird angeregt den Sportplatz als grüne Oase (inklusive eines Basketballplatzes) und in Teilbereich als Parkplatz für die Anlieger umzunutzen.</p>	<p>Auf Grundlage des Bebauungsplans können max. 27 Häuser mit jeweils einer Wohneinheit auf dem Sportplatz realisiert werden. Die Anzahl der zulässigen Häuser und Wohneinheiten wurde im Planverfahren reduziert, um das Verkehrsaufkommen zu verringern. Die durch die Planungen induzierten 166 Kfz-Fahrten/ Tag führen nicht zu einer Immissionsbelastung, die die Richtwerte für reine Wohngebiete überschreitet. Lärm- und Verkehrsbelastungen im Rahmen der Bauphase sind als verhältnismäßig einzustufen. Durch die Anlage einer Gemeinschaftsstellplatz-/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße 1-24 und die Anlage von öffentlichen Parkplätzen wird die Parksituation entspannt und die Anwohner so entlastet.</p> <p>Eine zunächst angedachte Anbindung über Lukasstraße und Wiesenweg wurde aufgrund fehlender Zustimmung der Eigentümer und einer Unverhältnismäßigkeit von Investition und Nutzen nicht weiter verfolgt.</p> <p>Auch nach der Aufgabe des Jahnsportplatzes stehen in Neviges noch ausreichend Sportstätten zur Verfügung. Neben der Sportanlage Waldschlösschen ist dies zudem der Sportplatz am Schanzenweg.</p> <p>Gemäß der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Velbert (2009) besteht ein Bedarf an individuell gestaltbaren freistehenden Einfamilienhäusern. Das Ziel der Bereitstellung von nachfragegerechten Wohnbauflächen in den Stadtteilen (Einzel- und Doppelhäuser) für junge Familien (Förderung der Eigentumsbildung) wurde im Strategischen Zielprogramm vom Rat der Stadt Velbert am 26.10.2006 mehrheitlich beschlossen. Der Bebauungsplan setzt diese Zielsetzung um. Auch bei der Errichtung einer Grünfläche ist zu beachten, dass diese erschlossen sein muss. Eine intensive Nutzung als Spiel- oder Bolzplatz kann zudem zu einer hohen Immissionsbelastung führen. Da in Velbert-Neviges keine weiteren geeigneten Flächen zur Innenentwicklung und einer Nachverdichtung mit Wohnbebauung bestehen ist die Planung an dieser Stelle städtebaulich begründet.</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p>
---	---	--------------------------------

<p><b>Frau und Herr K.</b>  <u>Stellungnahme vom 28.08.2009</u>  Es wird befürchtet, dass die im Zuge des Straßenbaus der Straße Zum Jahnsportplatz errichtete Stützmauer den Belastungen durch die zusätzliche Verkehrsmenge und den Baustellenverkehr nicht standhalte und so Schäden an den angrenzenden Häusern der Gustavstraße sowie Straßenschäden nicht auszuschließen seien. Die Bedenken seien dadurch begründet, da die Straßendecke und die Stützmauer (Bruchstein) bei der 1994 durchgeführten Sportplatzsanierung und den daraus resultierenden Schwerlastverkehr bereits erhebliche Schäden aufwiesen. Daher wird angezweifelt, dass die Straße Zum Jahnsportplatz in ihrer jetzigen Form für die Erschließung eines Neubaugebietes geeignet ist.</p>	<p>Eine Beweissicherung für Schäden an bestehenden Gebäuden oder Straßen findet im Rahmen der Bauphase statt. Die bauliche Substanz wird im Vorfeld überprüft, sodass die durch die Baumaßnahmen/ die Baustelle entstehenden Schäden nachweisbar sind und der jeweilige Bau-träger zur Schadensbeseitigung verpflichtet wird.</p> <p>Da sich die Straßen im Quartier Bogenstraße in einem baulich schlechten Zustand befinden ist eine Sanierung geplant. Im Rahmen dieses Sanierungskonzeptes werden, in zeitlicher Abstimmung mit der geplanten Neubebauung, die Straßen Zum Jahnsportplatz, Gustavstraße, Jacob-Lüneschloß-Straße, Paulstraße, Hölzerstraße, Denkmalstraße, Lukasstraße und David-Peters-Straße saniert.</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p>
<p><b>Frau E. und Bürgerinitiative Jahnsportplatz (332 Unterzeichner)</b>  <u>Stellungnahme vom 01.09.2009</u>  Es wird angeregt, den Sportplatz als Freizeitgebiet (Grünfläche, Spielplatz) sowie teilweise als Stellplatzfläche für die Anlieger zu nutzen.</p> <p>Es bestehen Bedenken aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastung. Es wird angenommen, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen eine zu hohe Immissionsbelastung entsteht.</p>	<p>Gemäß der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Velbert (2009) besteht ein Bedarf an individuell gestaltbaren freistehenden Einfamilienhäusern. Das Ziel der Bereitstellung von nachfragegerechten Wohnbauflächen in den Stadtteilen (Einzel- und Doppelhäuser) für junge Familien (Förderung der Eigentumsbildung) wurde im Strategischen Zielprogramm vom Rat der Stadt Velbert am 26.10.2006 mehrheitlich beschlossen. Der Bebauungsplan setzt diese Zielsetzung um. Da in Velbert-Nevig es keine weiteren geeigneten Flächen zur Innenentwicklung und einer Nachverdichtung mit Wohnbebauung bestehen ist die Planung an dieser Stelle städtebaulich begründet. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, sodass das Bedürfnis der Naherholung ausreichend berücksichtigt wird.</p> <p>Im Plangebiet ist ein Spielplatz vorgesehen.</p> <p>Die Anlage einer Gemeinschaftsstellplatz- / Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße, die Anlage öffentlicher Stellplätze und die Stellplatznachweispflicht für die Neubauten auf den Grundstücken führt zu einer Entschärfung der Parksituation und somit insgesamt zu einer verbesserten Verkehrsabwicklung.</p> <p>Im Verhältnis zur bestehenden Nutzung als Sportplatz werden durch die geplante Nutzung als Wohngebiet mit 27 Häusern keine unzumutbaren Verkehrsmengen erzeugt.</p> <p>Die durch die Planungen induzierten 166 Kfz-Fahrten/ Tag führen nicht zu einer Immissionsbelastung, die die Richtwerte für reine Wohngebiete überschreitet.</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p>

<p><b>Herr K.</b>  <u>Stellungnahme vom 03.09.2009</u>  Es werden folgende Bedenken geäußert:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Bebauung des Jahnsporplatzes habe ausschließlich finanzielle Gründe.</li> <li>2. Es bestehe kein öffentliches Interesse, das die Bebauung rechtfertige, Wohnraum sei ausreichend vorhanden.</li> <li>3. Die Planungen sehen eine Erschließung über Privatflächen vor, dies führe zu einer Wertminderung.</li> <li>4. Die durch das erhöhte Verkehrsaufkommen zusätzliche Verschärfung der Parkplatzsituation und Belastung der Straßen wird kritisiert.</li> <li>5. Das Plangebiet stelle eine ökologische Nische im Siedlungsbereich dar, der Immissionsschutz sei nicht berücksichtigt.</li> <li>6. Es wird kritisiert, dass keine Alternativen anstelle einer Bebauung (bspw. Erhaltung oder Entwicklung einer Grünfläche) diskutiert werden.</li> </ol>	<p>Gemäß der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Velbert (2009) besteht ein Bedarf an individuell gestaltbaren freistehenden Einfamilienhäusern. Das Ziel der Bereitstellung von nachfragegerechten Wohnbauflächen in den Stadtteilen (Einzel- und Doppelhäuser) für junge Familien (Förderung der Eigentumsbildung) wurde im Strategischen Zielprogramm vom Rat der Stadt Velbert am 26.10.2006 mehrheitlich beschlossen. Der Bebauungsplan setzt diese Zielsetzung um. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, sodass das Bedürfnis der Naherholung ausreichend berücksichtigt wird. Die Anregung der Errichtung einer Grünfläche wurde im Verfahren diskutiert. Da in Velbert-Neviges keine weiteren geeigneten Flächen zur Innenentwicklung und einer Nachverdichtung mit Wohnbebauung bestehen ist die Planung an dieser Stelle städtebaulich begründet. Zudem ist auch bei einer öffentlichen Grünfläche zu berücksichtigen, dass diese erschlossen werden muss und gerade bei intensiver Spiel- und Bolzplatznutzung erhebliche Immissionen verursachen kann und somit nicht zur Wohnruhe beiträgt.</p> <p>Eine Wertminderung des Eigentums ist durch die Darstellung einer Erschließungsvariation in einer Planvariante nicht gegeben. Der Verkehrswert eines Grundstückes ergibt sich u.a. auch dadurch, ob es erschlossen ist. Durch die geplante Erschließung wären nicht nur die Sportplatzfläche sondern auch weitere private Grundstücke erstmals erschlossen und in ihrem Wert gesteigert worden. Die Erschließungsvariante einer Anbindung an den Wiesenweg wurde im weiteren Planverfahren aufgrund einer ablehnenden Haltung der Eigentümer und einer unverhältnismäßig hohen Eingriffsintensität verworfen.</p> <p>Die Anlage einer Gemeinschaftsstellplatz- / Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße, die Anlage öffentlicher Stellplätze und die Stellplatznachweispflicht für die Neubauten auf den Grundstücken führt zu einer Entschärfung der Parksituation.</p> <p>Im Verhältnis zur bestehenden Nutzung als Sportplatz werden durch die geplante Nutzung als Wohngebiet mit 27 Häusern keine unzumutbaren Verkehrsmengen erzeugt.</p> <p>Die durch die Planungen induzierten 166 Kfz-Fahrten/ Tag führen nicht zu einer Immissionsbelastung, die die Richtwerte für reine Wohngebiete überschreitet.</p> <p>Beim Jahnsporplatz handelt es sich um eine versiegelte als Sportplatz genutzte Fläche nicht um ein Naherholungsgebiet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser geprägt. Die geplante Bebauung fügt sich in das Umfeld ein. Durch die Planung wird im Verhältnis zur Sportplatznutzung einähernd gleich große Fläche versiegelt.</p>	
---	---	--

<p><b>Herr G.</b>  <u>Stellungnahme vom 04.09.2009</u>                  Es werden Bedenken zur Erschließungslösung über den Wiesenweg aufgrund der topographischen Lage, der Enge des Straßenraums, des bestehenden Verkehrsaufkommen auf dem Wiesenweg und der Mehrbelastung durch Lärm und Abgase bei einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen sowie aufgrund der Nutzung als Schulweg vorgetragen.</p> <p>Es wird angeregt eine Erschließungslösung über die Straße „Zum Jahnsportplatz“ zu überprüfen.</p>	<p>Die Anbindung des neuen Wohngebietes über eine neue Stichstraße an den Wiesenweg wird aufgrund fehlender Zustimmung der Eigentümer und aufgrund einer hohen Eingriffintensität, die nicht im Verhältnis zur bebauten Fläche steht nicht weiterverfolgt. Das Erschließungskonzept schlägt eine Zu-/ Abfahrt über die Straße zum Jahnsportplatz und eine Verteilung über die Straßen Jacob-Lüneschloß-Straße und Hölzerstraße vor. Das Verkehrsgutachten belegt, dass das vorhandene Straßennetz ausreichend dimensioniert und belastbar ist. Da es sich beim Wiesenweg um eine Anliegerstraße handelt ist eine Ableitung über den Wiesenweg planerisch nicht beabsichtigt. Dies kann im Bebauungsplan jedoch nicht geregelt werden, da nur Flächen und Nutzungen festgesetzt werden.</p> <p>Eine Erschließung über die Straße „Zum Jahnsportplatz“ wurde im Planverfahren geprüft und gutachterlich untersucht. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Erschließung über die Straße „Zum Jahnsportplatz“ vor.</p>	<p>Wird gefolgt</p>
<p><b>Frau Sch. und Bürgerinitiative Jahnsportplatz</b>  <u>Stellungnahme vom 09.09.2009</u>                  Es wird angeregt, den Sportplatz als Freizeitgebiet (Grünfläche, Spielplatz, Grillfläche) sowie teilweise als Stellplatzfläche für die Anwohner zu nutzen.</p> <p>Es bestehen Bedenken hinsichtlich des durch eine Neubebauung induzierten Verkehrsaufkommens sowie der begrenzten Parkmöglichkeiten.</p>	<p>Die Anregung der Errichtung einer Grünfläche mit ergänzenden Nutzungen wurde im Verfahren diskutiert. Da in Velbert-Neviges keine weiteren geeigneten Flächen zur Innenentwicklung und zu einer Nachverdichtung mit Wohnbebauung bestehen ist die Planung an dieser Stelle städtebaulich begründet. Zudem bestehen im Umfeld des Plangebietes Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, sodass das Bedürfnis der Naherholung ausreichend berücksichtigt wird. Der Bebauungsplan setzt einen Spielplatz fest.</p> <p>Die Anlage einer Gemeinschaftsstellplatz- / Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße, die Anlage bis zu 14 öffentlicher Stellplätze und die Stellplatznachweispflicht für die Neubauten auf den Grundstücken führt zu einer Entschärfung der Parksituation.</p> <p>Im Verhältnis zur bestehenden Nutzung als Sportplatz werden durch die geplante Nutzung als Wohngebiet mit 27 Häusern keine unzumutbaren Verkehrsmengen erzeugt.</p> <p>Die durch die Planungen induzierten 166 Kfz-Fahrten/ Tag führen nicht zu einer Immissionsbelastung, die die Richtwerte für reine Wohngebiete überschreitet.</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p>

<p><b>Herr M.</b>  <u>Stellungnahme vom 20.09.2009, 04.10.2009</u>                  Es wird die Bebauungsdichte mit 40 Wohneinheiten, die geplante Verkehrsinfrastruktur und eine daraus resultierende verschlechterte Lebensqualität im Umfeld des Sportplatzes (Beeinträchtigung der ruhigen Wohnfunktion) kritisiert.</p> <p>Es wird angeführt, dass keine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander stattgefunden habe. Begründet wird dies mit der vorgesehenen Verkehrserschließung (fließender und ruhender Verkehr) die ausschließlich zu einer Mehrbelastung der bestehenden Straßen führe. Es wird angeregt den Bewohnern der Gustavstraße Flächen für Stellplätze anzubieten.</p> <p>Darüber hinaus wird angemerkt, dass kein Bedarf für Kleinstgrundstücke bestehe.</p>	<p>Die Bebauungsdichte wurde nach Anregungen aus der Öffentlichkeit erheblich reduziert Im Bebauungsplan wurden Mindestgrößen für Grundstücke von Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt, um die Bebauungsdichte zu reduzieren, angemessene Grundstücksgrößen zu sichern und das Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass nur eine Wohneinheit pro Haus zulässig ist.</p> <p>Die Reduzierung der Häuser führt zudem zu einer geringeren Verkehrsbelastung. Die durch die Planungen induzierten 166 Kfz-Fahrten/ Tag führen nicht zu einer Immissionsbelastung, die die Richtwerte für reine Wohngebiete überschreitet und somit nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnfunktion.</p> <p>Das Verkehrsgutachten, das von ursprünglich 40 neuen Wohneinheiten ausgeht, legt dar, dass der Verkehr über die bestehenden Straßen leistungsfähig abgewickelt werden kann. Im Plangebiet wird eine Gemeinschaftsstellplatz-/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße 1-24 festgesetzt, um die Stellplatzsituation zu entschärfen. Die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden, zusätzlich können im öffentlichen Straßenraum bis zu 14 Stellplätze errichtet werden.</p>	<p>Wird gefolgt.</p>
---	---	----------------------

Die Stellungnahmen richten sich mehrheitlich gegen eine Neubebauung. Als Alternative wird die Umgestaltung des Sportplatzes für Freizeit und Erholung als Grünfläche und Spielplatz sowie PKW-Stellplätze für Anlieger angeregt. Der Stellungnahme der Bürgerinitiative sind insgesamt 332 Unterschriften beigelegt.

Am 20.05.2010 fand eine zweite Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Erläuterung der Vorentwurfsvarianten III, IV und V statt. Die Variante IV sah nur eine Erschließung von der Straße „Zum Jahnsportplatz“ vor. Die Bebauung sollte maximal 26 Einzel- und Doppelhäuser umfassen. In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Variante V mehrheitlich abgelehnt. Auf der Grundlage der Variante IV wurde eine erneute Beteiligung gefordert. Nach Durchführung der zweiten Beteiligung vom 20.05.2010 gingen 8 Stellungnahmen ein und es wurde eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung zur überarbeiteten Planung zugesagt.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Prüfung</i>	<i>Ergebnis</i>
<p><b>Frau und Herr K. und Unterschriftenliste</b>  <u>Stellungnahme vom 24.05.2010, 29.05.2010</u>                  In der Stellungnahme wird die Verkehrsanbindung kritisiert, die ausschließlich über die Jacob-Lüneschloß-Straße/ Zum Jahnsportplatz führt. Die bauliche Belastbarkeit der Straße wird angezweifelt und befürchtet, dass Schäden an an-</p>	<p>Das Verkehrsgutachten, welches von 40 neuen anstatt nun 27 möglichen Wohneinheiten auf dem Jahnsportplatz ausgeht, legt dar, dass der Verkehr über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann und dieses ausreichend belastbar ist. Die</p>	

<p>grenzenden Häusern auftreten könnten. Darüber hinaus wird angemerkt, dass ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aufgrund der gezwungenmaßen parkenden Fahrzeuge im engen Straßenraum nicht zu bewältigen und Begegnungsverkehr nicht möglich sei.</p> <p>Es wird angemerkt, dass die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen induzierten Immissionsbelastungen nicht vertretbar seien.</p> <p>Es wird kritisiert, dass das zitierte Verkehrsgutachten den Stellungnehmenden nicht vorliege.</p> <p>Richtlinien über notwendige Straßenbreiten für z.B. Rettungswege seien einzuhalten.</p>	<p>Anlage einer Gemeinschaftsstellplatz-/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße, die Nachweispflicht für notwendige Stellplätze der Neubauten auf den jeweiligen Grundstücken sowie öffentliche Parkplätze führen zu einer Entschärfung der Parksituation.</p> <p>Die Bausubstanz der vorhandenen Straßen, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen wird vor Baubeginn dokumentiert, so dass eine Beweissicherung möglich ist und Schäden, die auf die Bauphase zurückzuführen sind von der jeweiligen Baufirma zu beseitigen sind.</p> <p>Da sich die Straßen im Quartier Bogenstraße in einem baulich schlechten Zustand befinden ist unabhängig vom Planverfahren eine Sanierung geplant. Im Rahmen dieses Sanierungskonzeptes werden, jedoch in zeitlicher Abstimmung mit der geplanten Neubebauung, die Straßen Zum Jahnsportplatz, Gustavstraße, Jacob-Lüneschloß-Straße, Paulstraße, Hölzerstraße, Denkmalstraße, Lukasstraße und David-Peters-Straße saniert.</p> <p>Die durch die Planung zusätzlich erzeugten Kfz-Fahrten führen nicht zu einer Überschreitung der für reine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte, so dass die Wohnfunktion nicht gestört wird.</p> <p>Das Verkehrsgutachten ist unter <a href="http://www.stadtplanung.velbert.de">www.stadtplanung.velbert.de</a> sowie im Baudezernat Am Lindenkamp 31, 42549 Velbert einsehbar. Im Rahmen der Bekanntmachung und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen.</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p>
<p><b>Frau und Herr A.</b> <u>Stellungnahme vom 26.05.2010</u> Es werden folgende Bedenken vorgetragen: Es wird angeregt im Plangebiet eine Parkfläche für die Bewohner der Gustavstraße zu schaffen.</p> <p>Es wird befürchtet, dass sich der bereits bestehende Parkdruck aufgrund fehlender Parkmöglichkeiten durch die Neubebauung zusätzlich erhöht.</p> <p>Der geplante Spielplatz könnte über einen Fußweg in Verlängerung der Gustavstraße an die Straße Im Holz angebunden werden.</p> <p>Es wird angezweifelt, dass die bestehenden Straßen für das steigende Verkehrsaufkommen und Baustellenverkehr geeignet sind. Defekte in den Versorgungsleitungen seien nicht auszuschließen.</p> <p>Die geplanten Zufahrtstraßen seien aufgrund parkender Autos nur einspurig zu befahren. Es gebe keine Lösung für die parkenden Autos in den Straßen Zum Jahnsportplatz und Jacob-Lüneschloß-Straße.</p> <p>Die einzig tragbare Verkehrslösung sei eine zusätzliche südliche Ableitung des Verkehrs über</p>	<p>Eine Gemeinschaftsstellplatz-/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße wird im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen, zudem werden bis zu 14 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum errichtet. Diese Maßnahmen tragen zu einer Entschärfung des Parkdrucks bei.</p> <p>Eine unmittelbare Fußweganbindung des geplanten Spielplatzes an die Straße Im Holz ist aufgrund der veränderten Lage im Plangebiet nicht möglich. Eine fußläufige Anbindung besteht über den Fußweg zur Gustavstraße sowie die Straße Zum Jahnsportplatz.</p> <p>Die Bausubstanz der vorhandenen Straßen, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen wird vor Baubeginn dokumentiert, so dass eine Beweissicherung möglich ist und Schäden, die auf die Bauphase zurückzuführen sind von der jeweiligen Baufirma zu besei-</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p>

<p>die Lukasstraße.</p> <p>Die durch die Neubebauung zusätzlichen Verkehrsmengen werden kritisiert, die daraus resultierenden Immissionen stellen eine Belastung der Anwohner dar.</p> <p>Es wird angeregt die Wohneinheiten um die Hälfte zu reduzieren.</p>	<p>tigen sind.</p> <p>Da sich die Straßen im Quartier Bogenstraße in einem baulich schlechten Zustand befinden ist unabhängig vom Planverfahren eine Sanierung geplant. Im Rahmen dieses Sanierungskonzeptes werden, jedoch in zeitlicher Abstimmung mit der geplanten Neubebauung, die Straßen Zum Jahnsporplatz, Gustavstraße, Jacob-Lüneschloß-Straße, Paulstraße, Hölzerstraße, Denkmalstraße, Lukasstraße und David-Peters-Straße saniert.</p> <p>Eine Anbindung an die Lukasstraße wurde im Planverfahren geprüft und aufgrund der fehlenden Zustimmung der Eigentümer verworfen. Die Eingriffintensität stünde zudem nicht im Verhältnis zur überbaubaren Fläche.</p> <p>Die durch die Planung zusätzlich erzeugten 166 Kfz-Fahrten führen nicht zu einer Überschreitung der für reine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte, so dass die Wohnfunktion nicht gestört wird.</p> <p>Aufgrund Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden die zulässigen Wohneinheiten im Planverfahren von anfangs 40 zusätzlichen Wohneinheiten auf nun 27 mögliche neue Wohneinheiten auf dem Jahnsporplatz reduziert, um die Bebauungsdichte und das entstehende Verkehrsaufkommen zu verringern. Eine weitere Verringerung der Wohneinheiten ist städtebaulich und ökonomisch nicht sinnvoll.</p>	
<p><b>Herr F.</b> <u>Stellungnahme vom 26.05.2010</u> Herr F. spricht sich gegen eine Erschließungsvariante aus, die eine westliche Anbindung an den Wiesenweg vorsieht, da die vorgesehene Anbindung über sein Privatgrundstück führt. Die zu dichte Bebauung führe zudem zu einer hohen Verkehrsbelastung.</p> <p>Es wird kritisiert, dass in den Planvarianten keine GRZ und GFZ zu erkennen sei.</p> <p>Der zum Wiesenweg bestehende Hang lasse die geplante Bebauung nicht zu. Zudem würden die geplanten Doppelhäuser nicht ins Stadtbild passen und unzumutbar nah an die vorhandene Bebauung heranrücken.</p>	<p>Im Planverfahren wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft, darunter auch eine Anbindung an den Wiesenweg. Aufgrund der Ablehnung der Eigentümer und einer im Vergleich zum Nutzen unverhältnismäßig hohen Investition wurde diese Planvariante verworfen.</p> <p>Nach Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde die Bebauungsdichte reduziert. Anstatt ursprünglich 40 neuen Wohneinheiten sind nun nur noch maximal 27 neue Wohneinheiten auf dem Sportplatzgelände zu realisieren. Dies wurde durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Die GRZ und die GFZ sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs. Im Bereich des Neubaugebietes sind eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Diese liegen unter den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung in Wohngebieten (GRZ, 0,4; GFZ 1,2). Der Bebauungsplanentwurf und die zugehörige Begründung, in der die Festsetzungen erläutert wurden, waren Bestandteil der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die ebenfalls vorgestellten Planvarianten dienen der Visualisierung einer auf Basis des Bebauungsplanentwurfs möglichen jedoch nicht</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p>

	<p>zwingenden Bebauung.</p> <p>Die geplanten südlichen Baufenster auf dem Jahnsportplatz sind in ausreichender Entfernung zur Böschung (überwiegend auf der als Sportplatz genutzten Fläche) ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung zum Hang ist eine Stützmauer nicht notwendig. Trotz der Böschung sind die an den Wiesenweg angrenzenden Grundstücke ausreichend groß, um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.</p> <p>Die Umgebungsbebauung des Plangebietes ist durch Einzel- und Doppelhäuser und auch Reihenhäusern in unterschiedlicher Bebauungsdichte geprägt. Die durch den Bebauungsplan umsetzbare Bebauung fügt sich somit ins Umfeld ein. Um eine hohe Bebauungsdichte zu vermeiden wurden Mindestgrößen für Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die notwendigen Abstandsflächen zur bestehenden Bebauung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.</p>	
<p><b>Frau und Herr H.</b> <u>Stellungnahme vom 30.05.2010</u> Die Anreger sprechen sich aufgrund der Verschattung der Grundstücke Gustavstraße 11-19 durch die geplante angrenzende Bebauung gegen den Planentwurf aus. Es wird angeregt im Bereich des Vereinsheimes Stellplätze einzuplanen.</p>	<p>Das Vereinsheim besitzt bereits heute teilweise eine Wohnfunktion. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen entsprechen weitgehend der bisherigen Bebauung. Im westlichen Teilbereich verringert sich die überbaubare Fläche. Das Vereinsheim ist bereits heute zweigeschossig. Durch die Planungen werden die Grundstücke Gustavstraße 11-19 nicht zusätzlich verschattet. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken werden eingehalten.</p> <p>Die vorgesehenen Stellplätze/ Garagen für die Bewohner der Gustavstraße 1-24 sind unmittelbar angrenzend in angemessener fußläufiger Entfernung eingeplant.</p>	Wird teilweise gefolgt.
<p><b>Frau C.</b> <u>Stellungnahme vom 31.05.2010</u> Es wird kritisiert, dass das geplante Baukonzept sich aufgrund der Grundstücksgrößen nicht in das vorhandene Umfeld einfüge.</p>	<p>Das Umfeld des Plangebiets ist durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser geprägt. Die Bebauungsdichte ist uneinheitlich und bewegt sich zwischen einer aufgelockerten Bebauung und einer verdichteten Bebauung. Die geplante Neubebauung fügt sich hinsichtlich der Bebauungsdichte in das Umfeld ein. Im Bebauungsplan werden Mindestgrößen für Grundstücke für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser festgesetzt um sicher zu gehen, dass ausreichend große Grundstücke entstehen.</p>	Wird teilweise gefolgt.
<p><b>Herr L.</b> <u>Stellungnahme vom 01.06.2010</u> Es wird angeregt aufgrund des demographischen Wandels und des Mangels an altengerechten Wohnungen in Velbert-Neuiges einen Anteil an altengerechten Wohnungen in den Planungen vorzusehen und so eine Durchmischung von Jung und Alt zu realisieren.</p>	<p>Gemäß der Wohnungsmarktanalyse der Stadt Velbert (2009) besteht ein Bedarf an individuell gestaltbaren freistehenden Einfamilienhäusern. Das Ziel der Bereitstellung von nachfragegerechten Wohnbauflächen in den Stadtteilen (Einzel- und Doppelhäuser) für junge Familien (Förderung der Eigentumsbildung) wurde im Strategischen Zielprogramm vom Rat der</p>	

	<p>Stadt Velbert am 26.10.2006 mehrheitlich beschlossen. Der Bebauungsplan setzt diese Zielsetzung um. Ein Generationenübergreifendes Wohnprojekt ist in Velbert-Neviges wünschenswert, allerdings ist eine insbesondere unter dem Aspekt der fußläufigen Nahversorgung günstigere Lage sinnvoll, wobei auch die topographischen Aspekte zu berücksichtigen sind.</p> <p>Die Grundstücke sollen über die Wirtschaftsförderung Velbert vermarktet werden. Die Ausgestaltung des Wohngebäudes ist jedem zukünftigen Eigentümer offen gestellt.</p>	
--	--	--

Diese dritte Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 28.10.2010 mit dem Vorentwurf VI durchgeführt. Nach Durchführung dieser Unterrichtung und Erläuterung gingen 3 Stellungnahmen ein.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Prüfung</i>	<i>Ergebnis</i>
<p><b>Frau und Herr. A.</b>  <u>Stellungnahme vom 04.11.2010</u>                      Folgende Bedenken und Anregungen werden vorgetragen:                      Die Verkehrsführung über die Straßen Jacob-Lüneschloß-Straße und Zum Jahnsportplatz ohne eine Anbindung an Lukasstraße oder Wiesenweg wird kritisiert, da die Straßen für den zusätzlichen Verkehr nicht ausgelegt seien und dies zu einer ungleichmäßigen Belastung führe.</p> <p>Es wird angeregt eine Baustraße in Anbindung an den Wiesenweg zu erstellen.</p> <p>Der zusätzliche Verkehr durch die Neubebauung führe zu einer nicht unerheblichen Einschränkung für die Anwohner (Zum Jahnsportplatz, Jacob-Lüneschloß-Straße).</p>	<p>Eine Anbindung des Plangebietes an den Wiesenweg und an die Lukasstraße wurde im Planverfahren geprüft. Aufgrund einer ablehnenden Haltung der Eigentümer sowie einer im Vergleich zum Nutzen aufgrund der Böschungslage zu hohen Eingriffintensität wurden diese Alternativen verworfen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten, welches von 40 neuen anstatt nun 27 realisierbaren Wohneinheiten auf dem Sportplatz ausging, legt dar, dass die durch die Planungen zusätzlichen induzierten Verkehre (166 Kfz-Fahrten pro Tag) über die Straße Zum Jahnsportplatz leistungsfähig abgewickelt werden können. Die zusätzlichen Verkehrsmengen führen im Vergleich zur Nutzung als Sportplatz für die Anwohner nicht zu unverhältnismäßigen Verkehrsmengen. Die für reine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte werden eingehalten. Im Bebauungsplan sind Stellplatz-/Garagenflächen für die Anwohner der Gustavstraße 1-24 vorgesehen, die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen, zudem können bis zu 14 öffentliche Parkplätze errichtet werden. Dies führt zu einer Entspannung der Verkehrssituation.</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p>
<p><b>Frau M.</b>  <u>Stellungnahme vom 04.11.2010</u>                      kritisiert die geplante Erschließung über die Straße Zum Jahnsportplatz als einzige Zuwegung.</p> <p>Es wird angeregt nach akzeptablen Erschließungsalternativen zu suchen.</p>	<p>Die Fläche des Jahnsportplatzes wird bereits heute nur über die Straßen Zum Jahnsportplatz und Jacob-Lüneschloß-Straße erschlossen. Das Verkehrsgutachten hat dargelegt, dass der Verkehr – mit damals neuen 40 anstatt nun 27 neuen zugrunde gelegten Wohneinheiten auf dem Sportplatz - leistungsfähig abgewickelt werden kann.</p> <p>Im Planverfahren wurden Alternativen</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p>

	<p>geprüft. Eine Verlängerung der Straße Zum Jahnsportplatz bis zur Lukasstraße wurde nicht weiterverfolgt, da die Flächeneigentümer diese Verkehrslösung abgelehnt haben. Eine Verkehrsverbindung zum Wiesenweg einer zu geringen möglichen Straßenbreite und einer unverhältnismäßigen Eingriffsin-tensität nicht durchführbar.</p>	
<p><b>Herr S.</b>  <u>Stellungnahme vom 08.11.2010</u>                  Die Bebauungsdichte wird aufgrund der daraus resultierenden Verkehrsbelastung und des zusätzlich entstehenden Parkdrucks kritisiert. Es wird angeführt, dass die bestehenden Straßenverhältnisse nicht für das zusätzliche Verkehrsaufkommen geeignet seien.</p> <p>Es wird angeregt die Grundstücksflächen zu vergrößern und max. 10-12 freistehende Häuser zuzulassen.</p> <p>Es wird angeregt den Garagen-/ Parkplatzhof auf das Gelände der heutigen Umkleideräume zu verlagern.</p> <p>Es wird angeregt den im Bebauungsplan eingezeichneten Verbindungsweg zum Wiesenweg für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.</p>	<p>Aufgrund erheblicher Einwände der Öffentlichkeit wurde die Bebauungsdichte von anfangs 40 neuen Wohneinheiten auf nunmehr 27 neue Wohneinheiten auf dem Jahnsportplatz begrenzt. Es können maximal 27 Häuser entstehen. Zusätzlich wurden Mindestgrößen für Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um die Bebauungsdichte und das durch eine Neubebauung induzierte Verkehrsaufkommen zu begrenzen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Stellplatz-/ Garagenflächen für die Anwohner der Gustavstraße 1-24 vorgesehen, die für die Neubebauung notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen, zudem können bis zu 14 öffentliche Parkplätze errichtet werden. Dies führt zu einer Verringerung des Parkdrucks und zu einer Verbesserung auch für die jetzigen Anwohner.</p> <p>Das im Jahr 2009 erstellte Verkehrsgutachten, das von einer höheren Bebauungsdichte ausging legt dar, dass der zusätzliche Verkehr über die bestehenden Straßen leistungsfähig abgewickelt werden kann.</p> <p>Im Bereich der bisherigen Umkleideräume besteht heute schon teilweise Wohnnutzung. Die Lage der für die Bewohner der Gustavstraße zugewiesenen Stellplätze grenzt unmittelbar an und ist in einem fußläufig akzeptablen Abstand zu den Wohnhäusern eingeplant.</p> <p>Eine verkehrliche Anbindung an den Wiesenweg (Straße) wurde im Planverfahren nicht weiterverfolgt, da seitens der Eigentümer keine Bereitschaft bestand die privaten Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Eine fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Wiesenweg ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Leitungsrechte resultieren daraus, dass ursprünglich geplant war das Plangebiet, im Trennsystem zu entwässern. Der für ein Regenrückhaltebecken notwendige Überlauf war im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts ange-dacht. Um die notwendigen Leitungen unterhalten zu können wurde zusätzlich zum Leitungsrecht ein Gehrecht festgesetzt. Da die Entwässerung nun im Mischsystem erfolgt sind die Festsetzungen nicht mehr notwendig und werden aus dem Bebauungsplan entfernt.</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p>

Außerhalb des Beteiligungszeitraums gingen darüber hinaus zwei Stellungnahmen ein.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Prüfung</i>	<i>Ergebnis</i>
<p><b>Frau und Herr. A.</b>  <u>Stellungnahme vom 24.01.2012</u>            Die Verkehrsführung wird kritisiert. Es wird angeregt eine Einbahnstraßenregelung anzudenken, die eine Zufahrt über die Jacob-Lüneschloß-Straße und Zum Jahnsportplatz und eine Ausfahrt über Lukasstraße, Paulstraße und Bogenstraße vorsieht. Falls eine kurzfristige Realisierung nicht machbar sei, solle die Möglichkeit jedoch gesichert werden.            Es wird angeregt die Stellplätze für die Bewohner der Gustavstraße südlich angrenzend an die Grundstücke Gustavstraße 11-19 und auf dem wegfallenden Spielplatz anlegen würde.</p>	<p>Im Planverfahren wurden alternative Verkehrsführungen geprüft. Eine Verlängerung der Straße Zum Jahnsportplatz bis zur Lukasstraße wurde nicht weiterverfolgt, da die Flächeneigentümer diese Verkehrslösung abgelehnt haben. Eine Verkehrsverbindung zum Wiesenweg einer zu geringen möglichen Straßenbreite nicht durchführbar. Verkehrliche Regelungen wie Einbahnstraßen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, da dieser nur Flächen und Nutzungen festsetzt.</p> <p>Im Bereich der bisherigen Umkleieräume besteht heute schon teilweise Wohnnutzung. Die Lage der für die Bewohner der Gustavstraße zugewiesenen Stellplätze grenzt unmittelbar an und ist in einem fußläufig akzeptablen Abstand zu den Wohnhäusern eingeplant.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>Frau S.</b>  <u>Stellungnahme vom 26.01.2012</u>            In der Stellungnahme wird die Verkehrsführung kritisiert. Insbesondere wird der Kreuzungsbereich Im Holz/ Jacob-Lüneschloß-Straße/ Bogenstraße angesprochen, der für eine zusätzliche Verkehrsbelastung nicht ausgelegt sei.            Durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen würde die Unfallgefahr steigen da aufgrund der notwendigerweise im Straßenraum parkenden Fahrzeuge keine Ausweichmöglichkeit gegeben sei.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten (2009) legt dar, dass der Verkehr über das vorhandene Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden kann. Die verkehrstechnischen Berechnungen des Knotenpunktes Bogenstraße/ Jacob-Lüneschloß-Straße haben ergeben, dass auch im Prognosefall, dem 40 anstatt nun 27 realisierbare neue Wohneinheiten auf dem Jahnsportplatz zugrunde lagen) der Verkehr mit einer guten Qualität (mittlere Wartezeit unter 20 Sekunden) abgewickelt werden kann.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

### 3.2 Auslegung des Planentwurfs

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 30.03.2012 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 12.04.2012 bis zum 11.05.2012 informiert. In dieser Zeit gingen 15 private Anregungen ein.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Abwägung/ Beschlussempfehlung</i>
<p><b>Herr H.</b>  <u>Stellungnahme vom 20.04.2012</u>                      In der Stellungnahme werden Bedenken hinsichtlich der geplanten Erschließung vorgebracht. Insbesondere die südliche Ableitung des durch die Planung erzeugten Verkehrs über die als Schulweg genutzte Anliegerstraße Wiesenweg wird bemängelt, da u.a. auch zahlreiche Nutzer von Tennisplatz, Schwimmbad oder Fußballplatz den Wiesenweg als Abkürzung nutzen würden.</p>	<p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Zum Jahnsportplatz und Jacob-Lüneschloß-Straße. Die Ableitung des Verkehrs aus dem Plangebiet erfolgt über die Straße Zum Jahnsportplatz und verteilt sich dann über die Jacob-Lüneschloß-Straße und die Hölzerstraße. Da es sich beim Wiesenweg um eine Anliegerstraße handelt und diese entsprechend gekennzeichnet ist, ist es planerisch nicht beabsichtigt den Verkehr über den Wiesenweg abzuleiten. Gegen unberechtigt durch den Wiesenweg fahrende Fahrzeuge kann an bauplanungsrechtlicher Stelle nicht eingegriffen werden, da keine Festsetzungen über Verkehrsführungen sondern über Flächen und Nutzungen erfolgen.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen verteilt sich auf mehrere Abfahrtsmöglichkeiten. Aufgrund dessen ist nicht damit zu rechnen, dass mit einem durch die Planung zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommen von 18 Fahrzeugen in der Spitzenstunde eine erhebliche zusätzliche Belastung entsteht. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung entstehen keine unzumutbaren Verkehrsmengen.</p> <p>Auf Grundlage des Bebauungsplanes können maximal 27 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Sportplatz entstehen wodurch mit einem planbedingten Verkehrsaufkommen von 166 Kfz-Fahrten pro Tag oder 18 Fahrten in der Spitzenstunde in der Straße „Zum Jahnsportplatz“ zu rechnen ist. Dieses Verkehrsaufkommen entsteht nicht zusätzlich sondern anstelle der bisherigen Belastung durch Trainings- und Spielverkehrsfahrten.</p> <p>Das Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2009 kommt mit einer damals zugrunde gelegten Planung von 40 Wohneinheiten und einem Verkehrsaufkommen von 245 Kfz-Fahrten pro Tag zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen und auch zukünftigen Verkehre auf Grundlage des vorhandenen Straßennetzes leistungsfähig abgewickelt werden können. Im Gutachten wurden die Knotenpunkte Jacob-Lüneschloß-Straße/ Bogenstraße, Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven und Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund betrachtet. Um eine sichere Aussage zur Belastungsfähigkeit der Knotenpunkte treffen zu können wurde die gezählte Verkehrsbelastung pauschal um 10% erhöht. Die Prognose, die 40 Wohneinheiten und ein pauschal um 10% erhöhtes Verkehrsaufkommen zugrunde legt, legt dar, dass an den Knotenpunkten Bogenstraße/ Jacob-Lüneschloß-Straße und Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven) der Verkehr mit einer guten Qualität (d.h. einer mittleren Wartezeit unter 20 Sekunden) abgewickelt werden kann. Am Knotenpunkt Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund kann der Verkehr mit einer sehr guten Qualität (d.h. mit einer mittleren Wartezeit unter 10 Sekunden) abgewickelt werden.</p> <p>Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Der Stellungnahme wurde im Planverfahren bereits insoweit gefolgt, dass ein Verkehrsgutachten erstellt wurde, welches die verträgliche Abwicklung des Verkehrs über das bestehende Straßennetz darlegt. Zudem wurden mehrere Erschließungsalternativen geprüft.</p>
<p><b>Frau M.</b></p>	<p>Eine Zunahme von ca. 166 Kfz-Fahrten pro Tag bzw. 18 Fahrten in der Spitzenstunde, die durch die</p>

Stellungnahme vom 23.04.2012

- In der Stellungnahme werden Bedenken und Anregungen vorgetragen,
- dass die Verkehrsführung allein über die Straßen zum Jahnsportplatz und Jacob-Lüneschloß-Straße erfolgt und dies nicht sinnvoll sei.
  - eine Alternative Erschließung – beispielsweise Einbahnstraßenregelung und eine zusätzliche Verkehrsführung über die Paulstraße – zu suchen sei.
  - aufgrund der parkenden Autos Begegnungsverkehr nicht ohne Probleme möglich sei.

Planung induziert werden und sich auf mehrere Abfahrtsmöglichkeiten verteilen führt nicht zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung in den genannten Straßen. Hinzu kommt, dass das durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommen anstelle der durch den Sportplatz erzeugten Belastung entsteht. Im Planverfahren wurde auf Grundlage der Beschlüsse des BZA Neviges und des Umwelt- und Planungsausschusses, die aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung resultierten, eine Begrenzung der höchstzulässigen Wohneinheiten vorgenommen, um den über die Straße Zum Jahnsportplatz führenden Verkehr einzugrenzen.

Alternative Erschließungsvarianten (eine Anbindung an die Lukasstraße oder den Wiesenweg) wurden im Planverfahren diskutiert und geprüft. Eine Erschließung, die den Verkehr südlich aus dem Gebiet über die Lukasstraße führt, wurde aufgrund der fehlenden Zustimmung der Eigentümer nicht weiterverfolgt. Eine Anbindung an den Wiesenweg ist u.a. aufgrund fehlender Eigentümerzustimmung und einer im Vergleich zum Nutzen aufgrund der Hanglage zu hohen Eingriffsintensität nicht weiterverfolgt worden.

Das Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2009, das noch von mehr Wohneinheiten (40 Wohneinheiten auf dem Sportplatz) ausging als jetzt durch die endgültige Planung ermöglicht werden (27 neue Wohneinheiten auf dem ehemaligen Sportplatz), legt dar, dass eine leistungsfähige Abwicklung des bestehenden und durch die Planung neu erzeugten Verkehrs über das bestehende Straßennetz möglich ist. Das Verkehrsgutachten trifft dabei die Annahme, dass das neue Wohngebiet, wie im Bebauungsplan vorgesehen, nur eine Anbindung über die Straße Zum Jahnsportplatz erhält.

Im Gutachten wurden die Knotenpunkte Jacob-Lüneschloß-Straße/ Bogenstraße, Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven und Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund betrachtet. Um eine sichere Aussage zur Belastungsfähigkeit der Knotenpunkte treffen zu können wurde die gezählte Verkehrsbelastung pauschal um 10% erhöht. Die Prognose, die 40 Wohneinheiten und ein pauschal um 10% erhöhtes Verkehrsaufkommen zugrunde legt, legt dar, dass an den Knotenpunkten Bogenstraße/ Jacob-Lüneschloß-Straße und Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven) der Verkehr mit einer guten Qualität (d.h. einer mittleren Wartezeit unter 20 Sekunden) abgewickelt werden kann. Am Knotenpunkt Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund kann der Verkehr mit einer sehr guten Qualität (d.h. mit einer mittleren Wartezeit unter 10 Sekunden) abgewickelt werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung werden im Gebiet selbst untergebracht. Je Gebäude sind zwei Flächen für Stellplätze vorgesehen, die Stellplatznachweise sind auf den jeweiligen Grundstücken zu erbringen. Zusätzlich lässt die Dimensionierung des Straßenraums die Errichtung von bis zu 14 öffentlichen Stellplätzen zu. Für die Anwohner der Gustavstraße 1-24 ist im Plangebiet eine Gemeinschaftsstellplatzanlage eingeplant. Diese ist so dimensioniert, dass die benachbarten Reihenhäuser der Gustavstraße mindestens einen Stellplatz je Wohnhaus nachweisen können. Die Anzahl der im öffentlichen Straßenraum parkenden Kraftfahrzeuge wird somit verringert und die Parksituation im öffentlichen Straßenraum entspannt und die Verkehrssituation insgesamt verbessert.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander sollte den Stellungnahmen nicht gefolgt werden. Den Stellungnahmen wurde im Planverfahren bereits insoweit gefolgt, dass weitere Erschließungsvarianten geprüft wurden und eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten zur Reduzierung der Bebauungsdichte, und somit des Verkehrsaufkommens, im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Zur Verringerung des Parkdrucks im Gebiet, wodurch auch die allgemeine Verkehrssituation verbessert wird, wird im Bebauungsplan eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Bewohner der Gustavstraße festgesetzt.

**Frau C.**

Die Bebauungsdichte orientiert sich an der bestehenden Bebauung, die heterogen durch Einzelhäu-



Stellungnahme vom 26.04.2012

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben.

- Frau C. bemängelt, dass die geplante Dichte sich nicht an die vorhandene Bebauung anpasst und nicht im Einklang mit § 1 (5) BauGB steht und spricht sich gegen die Festlegung von 27 Wohneinheiten aus.
- Sie spricht sich gegen die Festsetzung aus, dass im 4 WR eine Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig ist, da dies für das Wohngebiet untragbar sei, Sie regt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 (ohne Ausnahmen) an.
- Sie spricht sich gegen die Bebaubarkeit im südlichen Bereich des Jahnsporplatzes nördlich des Wiesenwegs aus, da die bebaute Fläche auf Grund des Geländesprunges nicht gegen ein abrutschen gesichert sei.
- Sie spricht sich gegen die textliche Festsetzung aus, dass auf den nicht überbaubaren Flächen Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 Metern zulässig sind, da diese für die Anwohner am Wiesenweg städtebaulich und auch unter Sicherheitsaspekten nicht zumutbar sei.

ser, Doppelhäuser und Reihenhäuser auf unterschiedlichen Grundstücksgrößen geprägt ist. Insbesondere im Bereich des Wiesenwegs und der Straße Im Holz liegen für bisherige Verhältnisse unüblich große Grundstücke, die nicht als einziger Maßstab herangezogen werden können. Im Planverfahren wurde die Bebauungsdichte reduziert und dies durch textliche Festsetzungen gesichert. Aufgrund der Finanzierbarkeit u.a. durch junge Familien ist eine weitere Reduzierung der Dichte nicht möglich. Beim Verkauf ist es jedoch möglich, dass Interessenten zwei kleine Grundstücke kaufen und diese mit einem Einfamilienhaus bebauen könnten.

Die Grundsätze des § 1 (5) BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt und einem Wohl der Allgemeinheit dienende soziale Bodennutzung gewährleistet wurden mit dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Umweltbelange sind mit der vorliegenden Planung nicht berührt, da es sich bereits bei der bisherigen Nutzung um eine versiegelte Fläche handelt, die im Rahmen einer Maßnahme der Innenentwicklung wieder nutzbar gemacht wird. Der Plan folgt damit dem städtebaulichen Grundsatz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die Gefahr einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes besteht aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches durch die vorliegende Planung nicht.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurden die berechtigten Interessen der Anwohner und die Interessen von Neubürgern und Bürgern mit dem Wunsch nach Eigentumsbildung und Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb einer Stadt oder eines Stadtteiles berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Die Wohnungsmarktanalyse der Stadt Velbert (2009) hat ergeben, dass ein Bedarf nach individuell gestaltbaren Einzel- und Doppelhäusern besteht. Die Bedürfnisse der bestehenden Anwohner nach einer ruhigen Wohnlage wurden zudem durch die Aufgabe der sportlichen Nutzung, die Verringerung der Bebauungsdichte und einer damit einhergehenden Reduzierung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt. Die nun vorliegende Planung ist das Ergebnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange.

Die festgesetzten GRZ und GFZ von 0,3 und 0,6 im 4 WR liegen unterhalb der für reine Wohngebiete in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ). Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist es möglich eine abweichende Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Terrassen und Garagen zuzulassen. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 um 100% ist nur durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Terrassen zulässig. Von dieser Regelung wird Gebrauch gemacht, da diese Anlagen bei heutigen Neubauten einen nicht unerheblichen Teil des Grundstückes einnehmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten südlichen Baufenster wurden im Planverfahren etwas nach Norden versetzt, sodass der Abhang bestehen bleibt und planungsrechtlich gesichert wird. Sie weisen einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Böschung und den Grundstücken des Wiesenwegs auf, aufgrund der Entfernung zum Hang ist eine Stützmauer nicht notwendig. Trotz der Böschung haben die Grundstücke eine ausreichende Größe.

Die textliche Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von u.a. Einfriedungen und Stützmauern bis 2,0 Meter Höhe auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im 4 WR-Gebiet dient dazu eine allgemeine Zulässigkeit einzuschränken. Gem. § 65 BauO NRW sind dies genehmigungsfreie Vorhaben. Durch die Festsetzung wird die allgemeine Zulässigkeit reguliert, sodass die Vorhaben genehmigungspflichtig werden und eine Einzelfallprüfung stattfindet.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Stellungnahme dahingehend gefolgt, dass in der Begründung der Hinweis aufgenommen wird, dass

	<p>eine Verkehrsführung über den Wiesenweg nicht beabsichtigt ist. Die Möglichkeit, dies im Bebauungsplan zu regeln, besteht nicht</p> <p>Der Stellungnahme wurde bereits dahingehend gefolgt, dass im Planverfahren die Bebauungsdichte u.a. durch die Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen für Einzel- und Doppelhäuser deutlich verringert wurde. Statt der ursprünglich 40 neuen Wohneinheiten auf dem Sportplatz sind in der vorliegenden Planung nur noch 27 Wohneinheiten auf dem Sportplatzgelände vorgesehen. Dies wurde durch die Festsetzung, dass nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig ist gesichert. Daraus resultierend wurde das Verkehrsaufkommen ebenfalls reduziert. Eine Entlastung der Verkehrssituation wird zudem durch die Verringerung des Parkdrucks innerhalb des Gebietes durch Festsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße sowie öffentliche Stellplätze angestrebt. Den weiteren Anregungen und Bedenken sollte nicht gefolgt werden.</p>
<p><b>Herr C.</b> <u>Stellungnahme vom 26.04.2012</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird sich gegen die Einbeziehung des Wiesenwegs in das Erschließungskonzept ausgesprochen, da diese eine Anliegerstraße ist.</li> <li>• Es wird angeregt, dass für die Stromversorgung des Neubaugebietes notwendige Trafohäuschen nicht im Bereich des Wiesenwegs sondern innerhalb der neugeplanten Fläche vorzusehen.</li> </ul>	<p>Der Wiesenweg wird im Verkehrsgutachten als eine Ableitungsmöglichkeit des Verkehrs aus dem Plangebiet genannt. Aus planerischer Sicht ist eine Verkehrsführung über den Wiesenweg nicht vorgesehen, da es sich um eine Anliegerstraße handelt und diese auch entsprechend gekennzeichnet ist. Dies wurde in der Begründung entsprechend geändert. Eine Regelung der Verkehrsführung ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich, da lediglich Flächen und Nutzungen festgesetzt werden.</p> <p>Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde von den Stadtwerken Velbert angemerkt, dass zur Versorgung des Gebietes ein Grundstück von ca. 4 x 4 Metern für ein Trafohäuschen zur Gebietsversorgung benötigt wird. Dieses sollte gemäß dem damaligen Planentwurf, der eine Verkehrsverbindung zum Wiesenweg vorsah, im Bereich der geplanten Verbindung stehen. Da eine derartige Anlage innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen kann und keine Festsetzung und lokale Zuordnung innerhalb des Gebietes notwendig ist, ist die Lage nicht aus dem Bebauungsplan ablesbar. Eine Errichtung auf dem Wiesenweg ist nicht notwendig und vorgesehen.</p> <p>Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird den Stellungnahmen dahingehend gefolgt, dass in der Begründung der Hinweis aufgenommen wird, dass eine Verkehrsführung über den Wiesenweg nicht beabsichtigt ist. Die Möglichkeit, dies im Bebauungsplan zu regeln, besteht nicht.</p> <p>Des Weiteren wurde den Stellungnahmen dahingehend gefolgt, dass im Planverfahren die Bebauungsdichte u.a. durch die Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen für Einzel- und Doppelhäuser deutlich verringert wurde. Statt der ursprünglich 40 neuen Wohneinheiten auf dem Sportplatz sind in der vorliegenden Planung nur noch 27 Wohneinheiten auf dem Sportplatzgelände vorgesehen. Dies wurde durch die Festsetzung, dass nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig ist gesichert. Daraus resultierend wurde das Verkehrsaufkommen ebenfalls reduziert. Eine Entlastung der Verkehrssituation wird zudem durch die Verringerung des Parkdrucks innerhalb des Gebietes durch Festsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße sowie öffentliche Stellplätze angestrebt. Den weiteren Anregungen und Bedenken wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>Frau M.</b> <u>Stellungnahme vom 25.04.2012</u> In der Stellungnahme werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die geplante Bebauungsdichte wird aufgrund des dadurch entstehenden Verkehrs kritisiert. Es wird angeregt nur 15-18 Wohneinheiten zuzulassen.</li> <li>• Es wird angemerkt, dass die Straßen im Plangebiet zu eng und daher</li> </ul>	<p>Die Bebauungsdichte im Umfeld ist uneinheitlich und durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser geprägt. Die geplante Bebauungsdichte fügt sich daher in das vorhandene Umfeld ein. Aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde die Bebauungsdichte während des Planverfahrens reduziert. Anstatt anfangs 40 neuer Wohneinheiten sind nun nur noch maximal 27 neue Wohneinheiten auf dem Sportplatzgelände zulässig. Dies wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Mindestgrößen für Grundstücke für Einzelhäuser- und Doppelhäuser sowie einer Be-</p>

<p>nicht für zusätzliches Verkehrsaufkommen geeignete seien. Das erhöhte Verkehrsaufkommen führe zu einer Gefahr für Fußgänger und Anwohner.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das erhöhte Verkehrsaufkommen führe zu einer Wertminderung des Hauses der Stellungnehmenden, da es sich bei einer Realisierung der Planungen nicht mehr um eine ruhige Wohngegend handele.</li> <li>• Die Aussagen des Verkehrsgutachtens werden angezweifelt, da die betrachteten Knotenpunkte keinen Bezug zum Plangebiet aufweisen.</li> </ul>	<p>schränkung der Zulässigkeit von nur einer Wohneinheit pro Haus gesichert. Eine weitere Verringerung der Bebauungsdichte stellt die wirtschaftliche Darstellbarkeit des Projektes in Frage und würde zudem die Finanzierbarkeit u.a. durch junge Familien erschweren.</p> <p>Durch die Verringerung der Bebauungsdichte sollte auch das Verkehrsaufkommen reduziert werden. Das nun durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommen (166 Kfz-Fahrten/ Tag) führt nicht zu einer Überschreitung der für reine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte. Bei der Beurteilung der Immissionen ist zudem die bisherige Nutzung zu berücksichtigen. Diese war insbesondere durch Trainingsstunden an Abenden und durch Spielbetrieb an Sonntagen geprägt und war alles andere als ruhig. Das durch die Neubebauung entstehende Verkehrsaufkommen entsteht zudem nicht zusätzlich, sondern anstelle der bisherigen Belastung durch Trainings- und Spielverkefahrungen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße 1-24 vorgesehen, die momentan aufgrund der historischen Bebauung und der geringen Grundstücksgrößen nicht auf dem eigenen Grundstück parken können. Dies führt zu einer Entlastung der Parksituation im öffentlichen Raum. Zusätzlich sind bis zu 14 ausgewiesene Stellplätze im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Plangebietes möglich. Die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Dies führt insgesamt zu einer erheblichen Verbesserung der Parkplatzsituation und insgesamt des Verkehrsflusses. Aufgrund der geringeren Anzahl von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum verbessert sich auch die Situation für Fußgänger und Anwohner.</p> <p>Durch die Aufgabe des immissionsträchtigen Sportplatzes und die Nutzung als reines Wohngebiet wird die Funktion als Wohnlage gestärkt, die Wertigkeit eines Grundstückes ergibt sich auch durch die Umgebungsbebauung, welche nach der Aufgabe des Sportplatzes einem reinen Wohngebiet entspricht. Eine Wertminderung angrenzender Grundstücke durch das Neubaugebiet ist daher nicht zu befürchten.</p> <p>Das Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2009 kommt mit einer damals zugrunde gelegten Planung von 40 neuen Wohneinheiten und einem Verkehrsaufkommen von 245 Kfz-Fahrten pro Tag zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen und auch zukünftigen Verkehre auf Grundlage des vorhandenen Straßennetzes leistungsfähig abgewickelt werden können. Diese Aussage bezieht sich nicht nur auf die untersuchten Knotenpunkte sondern auch auf die Abwicklung des Verkehrs innerhalb des Plangebietes. Auf den Seiten 15 und 17 des Gutachtens wird dargelegt, dass das vorhandene Straßennetz innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Breite ausreichend dimensioniert ist, zudem werden Empfehlungen zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr im Plangebiet ausgeführt, die den Verkehrsfluss innerhalb des Gebietes verbessern. Diese wurden im Bebauungsplan umgesetzt.</p> <p>Da nicht nur die innere Erschließung des Plangebietes selbst sondern auch die Anbindung an das umliegende übergeordnete Verkehrsnetz betrachtet werden muss, werden im Verkehrsgutachten auch die relevanten Knotenpunkte betrachtet, an denen der Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets weiterverteilt wird.</p> <p>Im Gutachten wurden die Knotenpunkte Jacob-Lüneschloß-Straße/ Bogenstraße, Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven und Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund betrachtet. Um eine sichere Aussage zur Belastungsfähigkeit der Knotenpunkte treffen zu können wurde die gezählte Verkehrsbelastung pauschal um 10% erhöht. Die Prognose, die 40 neue Wohneinheiten und ein pauschal um 10% erhöhtes Verkehrsaufkommen zugrunde gelegt, legt dar, dass an den Knotenpunkten Bogenstraße/ Jacob-Lüneschloß-Straße und Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven) der Verkehr mit einer guten Qualität (d.h. einer mittleren Wartezeit unter 20 Sekunden) abgewickelt wer-</p>
---	---

	<p>den kann. Am Knotenpunkt Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund kann der Verkehr mit einer sehr guten Qualität (d.h. mit einer mittleren Wartezeit unter 10 Sekunden) abgewickelt werden. Insgesamt ist dem Gutachten zu entnehmen, dass sowohl die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz als auch die Erschließung innerhalb des Gebietes, bereits auf der Basis der ursprünglich geplanten 40 neuen Wohneinheiten sichergestellt ist. Somit ist davon auszugehen, dass die Erschließung des Sportplatzareals auch bei der auf nun 27 neue Wohneinheiten auf dem Sportplatz reduzierten Planung gesichert ist.</p> <p>Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander sollte der Stellungnahme nicht gefolgt werden. Der Stellungnahme wurde im Planverfahren bereits dahingehend gefolgt, dass die Bebauungsdichte reduziert wurde, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu verringern. Die Reduzierung der Bebauungsdichte auf dem Sportplatzgelände von anfangs 40 neuen Wohneinheiten auf nun 27 zulässige neue Wohneinheiten wurde durch textliche Festsetzungen gesichert. Zudem wird aufgrund Festsetzungen im Bebauungsplan die Parkplatzsituation im Plangebiet verbessert und so auch der allgemeine Verkehrsfluss verbessert.</p>
<p><b>Frau E.</b>  <u>Stellungnahme vom 30.04.2012</u>                  In der Stellungnahme werden folgende Aussagen des Verkehrsgutachtens (S. 15, 17) als Unstimmigkeiten angeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Straße zum Jahnsportplatz ist sehr eng und als Tempo 30-Zone ausgeschildert.</li> <li>• Die Straße hat eine Breite von 6,50 und 11,0 Metern. Diese Breite reicht für den Gegenverkehr vollkommen aus.</li> <li>• Der Verkehrsablauf funktioniert nur unter gegenseitiger Rücksichtnahme störungsfrei aber nur unter der Voraussetzung wenn die Anwohner ihre Pkws in Garagen bzw. auf ihren Grundstücken parken sei ausreichend Platz für den Gegenverkehr.</li> <li>• Laut Gutachten ist mit einem Verkehrsaufkommen von 200 Kfz-Fahrten pro Tag bei einer Bebauung von 27 WE zu rechnen.</li> </ul> <p>Da heutzutage jeder Haushalt zwei Fahrzeuge besitzt und es dem überwiegenden Teil der Anwohner nicht möglich ist auf dem eigenen Grundstück zu parken, sei nicht klar wie die Parkplatzsituation und die Verkehrsführung gelöst werde.</p>	<p>Zu den Anmerkungen zum Verkehrsgutachten:                  Die Straße Zum Jahnsportplatz liegt innerhalb der Tempo-30-Zone „Berg“ zu der die Straßen Jacob-Lüneschloß-Straße, Paulstraße, Lukasstraße, Zum Jahnsportplatz, Gustavstraße, Wiesenweg und Im Holz gehören.</p> <p>Die Angabe zur Straßenbreite im Gutachten bezieht sich nicht auf die Straße Zum Jahnsportplatz sondern auf alle Straßen im Wohngebiet. „Die Verkehrsflächen im Wohngebiet haben eine Breite zwischen 6,50 und 11,0 m“ (S. 15). Die Straße Zum Jahnsportplatz hat eine Breite von ca. 7,50 m. Eine Straßenbreite von 6,50 bis 11,0 Metern reicht gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen für die Anlage eines Gehweges und Begegnungsverkehr aus. Im Bebauungsplan ist eine Verkehrsfläche festgesetzt eine Planung der Straßenquerschnitte erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Innerhalb des Neubaugebietes könnte mit der Festsetzung „Verkehrsfläche“ auch eine niveaugleiche Mischfläche als verkehrsberuhigter Bereich realisiert werden. Die Straßen Wiesenweg und Im Holz haben eine geringere Breite, planerisch ist es nicht beabsichtigt den Verkehr über diese Straßen zu führen. Eine bauplanungsrechtliche Regelung der Verkehrsführung ist nicht möglich.</p> <p>Auf Seite 17 des Verkehrsgutachtens wird ausgeführt, dass für die Erschließung des neuen Wohngebietes empfohlen wird, die für die Neubebauung benötigten Stellplätze im Gebiet selbst unterzubringen, da bereits im heutigen Zustand im bestehenden Gebiet auf jeweils einer Straßenseite geparkt werde und der Verkehrsablauf nur unter gegenseitiger Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer funktioniere. Die Aussagen beziehen sich auf den Ist-Zustand.</p> <p>Gemäß den Empfehlungen des Gutachtens müssen die für die Neubebauung des Gebietes benötigten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Aufgrund der Größe der Grundstücke ist es, wie in den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgestellten Planvarianten, möglich zwei Stellplätze je Grundstück unterzubringen. Eine zusätzliche Belastung der bestehenden Straßen durch parkende Fahrzeuge ist demnach nicht zu erwarten. Zusätzlich können aufgrund der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet bis zu 14 öffentliche Parkplätze im Straßenraum realisiert werden, die zu einer Entschärfung der jetzigen Parksituation beitragen können. Da die Bewohner der Gustavstraße aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht auf den eigenen Grundstücken parken können und auf den öffentlichen Straßenraum ausweichen müssen, ist im Plangebiet eine Gemeinschaftsstellplatzanlage/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße festgesetzt, sodass auch die benachbarten Reihenhäuser der Gustavstraße</p>

	<p>mindestens einen Stellplatz je Wohngebäude nachweisen können. Damit wird die Anzahl der parkenden Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum verringert und der Verkehrsfluss insgesamt verbessert.</p> <p>Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Der Stellungnahme wurde im Planverfahren bereits soweit gefolgt, dass Festsetzungen zur Verbesserung der Parksituation im Wohngebiet und somit der Verkehrssituation im getroffen. Die Erschließung des Neubaugebietes auf dem Sportplatzgelände ist durchgängig mit 8,0 Meter Breite festgesetzt. Den weiteren Stellungnahmen wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>Herr S.</b>  <u>Stellungnahme vom 07.05.2012</u>                  In der Stellungnahme werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:</p> <p>Die Einbeziehung des Wiesenwegs in das Erschließungskonzept für den Bebauungsplan wird kritisiert, da es sich um eine Anliegerstraße handelt. Eine weitere Zunahme des Verkehrs im Wiesenweg würde zu einer erhöhten Gefahr für Fußgänger (insbesondere Kinder u.a. als Schulweg) führen, da zudem viele Autofahrer den Wiesenweg unberechtigt als Abkürzung zum Schwimmbad nutzen. Der Wiesenweg sei zudem zu schmal um noch weiteren Verkehr aufzunehmen, ein Bürgersteig fehlt.</p>	<p>Eine unmittelbare Anbindung des Plangebietes an den Wiesenweg wurde aufgrund einer fehlenden Eigentümerzustimmung und einer aufgrund der Hanglage im Vergleich zum Nutzen zu hohen Eingriffsintensität nicht weiterverfolgt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Zum Jahnsportplatz sowie von dort aus über die Jacob-Lüneschloß-Straße und die Hölzerstraße. Da es sich beim Wiesenweg um eine Anliegerstraße handelt und diese entsprechend gekennzeichnet ist, ist es nicht vorgesehen den Verkehr über den Wiesenweg abzuleiten. Ein durch die Planung entstehendes zusätzliches Verkehrsaufkommen ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird Kapitel 5 entsprechend angepasst.</p> <p>Gegen unberechtigt durch den Wiesenweg fahrende Fahrzeuge kann an bauplanungsrechtlicher Stelle nicht eingegriffen werden, da keine Festsetzungen über Verkehrsführungen sondern über Flächen und Nutzungen erfolgen.</p> <p>Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Stellungnahme dahingehend gefolgt, dass in der Begründung der Hinweis aufgenommen wird, dass eine Verkehrsführung über den Wiesenweg nicht beabsichtigt ist. Die Möglichkeit, dies im Bebauungsplan zu regeln, besteht nicht</p>
<p><b>Frau und Herr F.</b>  <u>Stellungnahme vom 07.05.2012</u>                  In der Stellungnahme werden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die hohe Bebauungsdichte und das daraus folgende Verkehrsaufkommen führt zu einem schlechteren Verkehrsfluss zu Bogenstraße.</li> <li>• Die bereits jetzt kritische Parkplatzsituation wird durch den Wegfall von Parkplätzen verschlechtert.</li> <li>• Eine Nutzung der Straße durch Anwohner insbesondere Ältere und Kinder ist durch das erhöhte Verkehrsaufkommen nicht mehr möglich.</li> <li>• Der Grundstückswert würde durch das erhöhte Verkehrsaufkommen gemindert, da es sich nicht mehr um eine ruhige Wohnlage handele.</li> <li>• Die Verkehrsmessung sei nicht korrekt durchgeführt worden.</li> <li>• Die individuelle Gestaltung der Wohnhäuser sei bei einer Vermarktung durch einen Bauträger nicht gegeben.</li> </ul>	<p>Das Verkehrsgutachten legt dar, dass die Abwicklung des Knotenpunktes Jacob-Lüneschloß-Straße/ Bogenstraße auch im Prognosefall (siehe Erläuterung weiter unten) mit einer guten Qualität gewährleistet ist. Um das Verkehrsaufkommen zu reduzieren wurde im Planverfahren nach Anregungen der Öffentlichkeit die Bebauungsdichte reduziert. Eine gute Verkehrsabwicklung ist demnach mit einem geringeren Verkehrsaufkommen auch weiterhin gewährleistet.</p> <p>Das Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2009 kommt mit einer damals zugrunde gelegten Planung von 40 neuen Wohneinheiten und einem Verkehrsaufkommen von 245 Kfz-Fahrten pro Tag zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen und auch zukünftigen Verkehre auf Grundlage des vorhandenen Straßennetzes leistungsfähig abgewickelt werden können. Im Gutachten wurden die Knotenpunkte Jacob-Lüneschloß-Straße/ Bogenstraße, Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven und Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund betrachtet. Um eine sichere Aussage zur Belastungsfähigkeit der Knotenpunkte treffen zu können wurde die gezählte Verkehrsbelastung pauschal um 10% erhöht. Die Prognose, die 40 zusätzliche Wohneinheiten und ein pauschal um 10% erhöhtes Verkehrsaufkommen zugrunde legt, legt dar, dass an den Knotenpunkten Bogenstraße/ Jacob-Lüneschloß-Straße und Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven) der Verkehr mit einer guten Qualität (d.h. einer mittleren Wartezeit unter 20 Sekunden) abgewickelt werden kann. Am Knotenpunkt Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund kann der Verkehr mit einer sehr guten Qualität (d.h. mit einer mittleren Wartezeit unter 10 Sekunden) abgewickelt werden.</p> <p>Durch die pauschale Erhöhung der Verkehrsbelastung um 10%, die anhand einer Vor-Ort-Zählung ermittelt wurde, ergibt sich eine verlässliche Datenbasis. Da sich im Gegensatz zum im Gutachten zugrunde gelegten Prognosefall die Zahl der Wohneinheiten auf nun nur noch 27 neue Wohneinheiten auf dem Sportplatzgelände verringert hat, ist das Ergebnis des Gutachtens eine belastbare</p>

	<p>Grundlage für den Bebauungsplan.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße 1-24 vorgesehen, die momentan aufgrund der historischen Bebauung und der geringen Grundstücksgrößen nicht auf dem eigenen Grundstück parken können. Dies führt zu einer Entlastung der Parksituation im öffentlichen Raum. Zusätzlich sind bis zu 14 ausgewiesene Stellplätze im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Plangebietes möglich. Die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Dies führt insgesamt zu einer erheblichen Verbesserung der Parkplatzsituation und insgesamt des Verkehrsflusses. Aufgrund der geringeren Anzahl von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum verbessert sich auch die Situation für Fußgänger (insb. Ältere und Kinder).</p> <p>Auf Grundlage des Bebauungsplanes können maximal 27 neue Wohneinheiten auf dem Sportplatzgelände entstehen wodurch mit einem planbedingten Verkehrsaufkommen von 166 Kfz-Fahrten pro Tag oder 18 Fahrten in der Spitzenstunde in der Straße Zum Jahnsportplatz zu rechnen ist. Dieses Verkehrsaufkommen entsteht nicht zusätzlich sondern anstelle der heutigen Belastung durch Trainings- und Spielverkehrsfahrten; eine unzumutbare Zunahme des Verkehrs ist demnach nicht zu konstatieren. Die schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete werden durch die Planungen nicht überschritten. Durch die Aufgabe des immissionsträchtigen Sportplatzes und die Nutzung als reines Wohngebiet wird die Funktion als Wohnlage gestärkt, die Wertigkeit eines Grundstückes ergibt sich auch durch die Umgebungsbebauung. Eine Wertminderung angrenzender Grundstücke durch das Neubaugebiet ist daher nicht zu befürchten.</p> <p>Die Vermarktung über einen Bauträger ist nicht vorgesehen. Beim Jahnsportplatz handelt es sich um ein städtisches Grundstück. Es ist vorgesehen die Baugrundstücke einzeln über die Wirtschaftsförderung der Stadt Velbert zu vermarkten, um das Planungsziel der Bereitstellung von Flächen für individuelle Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zu sichern.</p> <p>Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Der Stellungnahme wurde bereits dahingehend gefolgt, dass im Planverfahren die Bebauungsdichte reduziert wurde, um das Verkehrsaufkommen zu verringern. Dies wurde durch textliche Festsetzungen gesichert, indem eine Mindestgröße für Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser festgelegt wurde. Darüber hinaus ist im WR 4 nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Zudem wurden Festsetzungen zur Verringerung des Parkdrucks im Gebiet getroffen. Die Vermarktung über einen Bauträger ist nicht vorgesehen.</p>
<p><b>Frau und Herr K.</b>  <u>Stellungnahme vom 08.05.2012</u>                  Die bereits im frühzeitigen Verfahren vorgetragene Bedenken hinsichtlich der Standfestigkeit der an die Straße zum Jahnsportplatz angrenzenden Stützmauer und des Kellermauerwerks bei einem erhöhten Verkehrsaufkommen insbesondere während der Bauphase werden erneut vorgetragen. Es wird mit Bauschäden am Haus der Stellungnehmenden gerechnet. Die Einleitung eines Beweissicherungsverfahrens sei unabdingbar.</p> <p>Zudem werden Bedenken hinsichtlich der Verkehrsführung vorgetragen, die ausschließlich über die Straße zum Jahnsportplatz führt, da diese notwendigerweise durch parkende Fahrzeuge der Anwohner stark verengt sei.</p> <p>Die im Verkehrsgutachten vorgeschlagene Verkehrsführung über die Straßen Höl-</p>	<p>Eine Beweissicherung findet im Rahmen der Bauphase statt. Da die Baumaßnahmen durch die Stadt/ die TBV vergeben werden, werden der beauftragten Baufirma o.g. Bedenken mitgeteilt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme findet eine Überprüfung der baulichen Substanz statt, um durch die Baumaßnahmen entstehende Schäden nachweisen zu können.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße 1-24 vorgesehen, die momentan aufgrund der historischen Bebauung und der geringen Grundstücksgrößen nicht auf dem eigenen Grundstück parken können. Dies führt zu einer Entlastung der Parksituation im öffentlichen Raum. Zusätzlich sind bis zu 14 ausgewiesene Stellplätze im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Dies führt insgesamt zu einer erheblichen Verbesserung der Parkplatzsituation und insgesamt des Verkehrsflusses in der Straße Zum Jahnsportplatz, sodass eine Verkehrsführung über das bestehende Straßennetz möglich ist.</p> <p>Die im Verkehrsgutachten genannte Ableitung eines Teil des Verkehrs über die Straßen Im Holz/</p>

<p>zerstraße/ Denkmalstraße und Im Holz/ Wiesenweg sei nicht realisierbar.</p>	<p>Wiesenweg ist planerisch nicht beabsichtigt, da es sich um eine Anliegerstraße handelt, die entsprechend gekennzeichnet ist. Es ist vorgesehen den Verkehr über die Straßen Jacob-Lüneschloß-Straße und Hölzerstraße/ Denkmalstraße abzuleiten. Das Verkehrsgutachten legt dar, dass der Verkehr über die genannten Straßen leistungsfähig abgewickelt werden kann. Eine Festsetzung des Erschließungskonzeptes ist im Bebauungsplan nicht möglich, da dort nur Flächen und Nutzungen festgesetzt werden. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird den Stellungnahmen nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Bauphase findet eine Beweissicherung statt. Eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht möglich. Den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung wurde dahingehend gefolgt, dass Festsetzungen zur Entlastung des Parkdrucks im Gebiet getroffen wurden, indem eine Gemeinschaftsstellplatzanlage/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße festgesetzt und zusätzlich öffentliche Parkplätze vorgesehen sind.</p>
<p><b>Herr J.</b> <u>Stellungnahme vom 09.05.2012</u> In der Stellungnahme werden Bedenken zum im Bebauungsplan eingetragenen Leitungsrecht vorgetragen. Das betroffene Grundstück wird von Fam. J. genutzt und ist als Bestandteil des Gartens angelegt. Die Aussage, dass die Bauweise unterirdisch erfolgen kann wird aufgrund des Untergrundes angezweifelt. Eine oberirdische Bauweise würde zu einer Einschränkung der Lebensqualität führen. Zudem sind Geruchsbelästigungen zu befürchten, da der Kanal unmittelbar am Haus entlang führt. Eine Geruchsbelästigung würde eine zusätzliche Einschränkung der Lebensqualität und eine Wertminderung des Hauses zur Folge haben. Durch Kontroll- und Instandsetzungsarbeiten sind Störungen zu befürchten.</p> <p>Es wird angeregt einen Kanalisationsanschluss über die Straße Zum Jahnsporplatz oder Lukasstraße zu prüfen.</p> <p>Weiterhin werden Anregungen zur im Bebauungsplan eingetragen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in der Stellungnahme als Sicht- und Lärmschutzwall bezeichnet) vorgetragen. Es wird angeregt, die bestehenden Gehölze unter Bestandsschutz (wie in vorherigen Planungen vorgesehen) zu stellen, damit diese weiterhin als Sicht- und Lärmschutz bestehen bleiben. Zudem sind die Gehölze Lebensraum für Kleintiere und Vögel.</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Leitungsrechte resultieren daraus, dass ursprünglich geplant war das Plangebiet, im Trennsystem zu entwässern. Der für ein Regenrückhaltebecken notwendige Überlauf war im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts angedacht. Um die notwendigen Leitungen unterhalten zu können wurde zusätzlich zum Leitungsrecht ein Gehrecht festgesetzt. Da die Entwässerung nun im Mischsystem erfolgt sind die Festsetzungen nicht mehr notwendig und werden aus dem Bebauungsplan entfernt.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan eingetragene Umgrenzung von Flächen ist gesichert, dass die Fläche dauerhaft bepflanzt wird bzw. bei einer Überlagerung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und dem bestehenden Gehölze dieses ggf. durch die Eigentümer erhalten wird. Ein Sichtschutz zum Wiesenweg ist durch die Festsetzung auch weiterhin gewährleistet, da die Flächen dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten sind. Ein Bestandsschutz i.S. des Baurechts war zu keinem Zeitpunkt der Planungen vorgesehen, da sich dieser nur auf bauliche Anlagen bezieht.</p> <p>Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Stellungnahme dahingehend gefolgt, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Geh- und Leitungsrecht gestrichen wird. Ein Sichtschutz zum Wiesenweg ist durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.</p>
<p><b>Herr Dr. M.</b> <u>Stellungnahme vom 10.05.2012</u> In der Stellungnahme wird die vorgesehene Erschließung über die Straße Zum Jahnsporplatz kritisiert, da diese aufgrund der Enge des Straßenraums und der notwendigen einseitigen Beparkung nicht belastbar für den zusätzlichen Verkehr sei und die Lebensqualität der Anwohner verschlechtere. Die Abschaffung der Parkmöglichkeiten und die Nutzungsänderung der Straße Zum Jahnsporplatz seien nicht tolerierbare Lasten für die Anwohner.</p>	<p>Aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde die Bebauungsdichte während des Planverfahrens reduziert, um das Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Auf Grundlage des Bebauungsplanes können maximal 27 neue Wohneinheiten auf dem Sportplatzgelände entstehen wodurch mit einem planbedingten Verkehrsaufkommen von 166 Kfz-Fahrten pro Tag oder 18 Fahrten in der Spitzenstunde in der Straße Zum Jahnsporplatz zu rechnen ist. Dieses Verkehrsaufkommen entsteht nicht zusätzlich sondern anstelle der bisherigen Belastung durch Trainings- und Spielverkehrsfahrten. Eine weitere Verringerung der Wohneinheiten stellt die wirtschaftliche Darstellung des Projektes in Frage. Durch eine weitere Vergrößerung der Grundstücke würden sich anteiligen Grundstückskosten</p>

Ein öffentliches Interesse an der Planung und der Erschließung bestehe nicht, eine gerechte Abwägung habe daher nicht stattgefunden. Das öffentliche Interesse sei künstlich geschaffen und nicht gerechtfertigt.

Die vorgesehene Erschließungsvariante sei nur mit max. 15 zusätzlichen Wohneinheiten belastbar.

Die Einbeziehung der Straßen Wiesenweg und Hölzerstraße in das Erschließungskonzept, wie im Gutachten vorgenommen, wird kritisiert, da diese keine Erschließungsleistung für das Baugebiet erbringen können.

Ein Verweis auf Carsharing oder entfernte Parkmöglichkeiten oder der Verzicht auf automobiler Fortbewegung stelle keine gerechte Abwägung der Anwohnerinteressen dar.

Die von der Verwaltung angeführten Gründe für die Planungen, die Finanzierung des Sportplatzes Waldschlösschen, sind durch die Finanzierung durch Mittel des Konjunkturpaketes nicht mehr gegeben. Die Planung könne somit nicht mehr rechtfertigt werden.

erhöhen und die Anzahl der Interessenten abnehmen bzw. die Vermarktung erschwert. Das Ziel der Förderung der Eigentumsbildung junger Familien würde der schwereren Finanzierbarkeit der Grundstücke entgegenstehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Zum Jahnsportplatz und Jacob-Lüneschloß-Straße. Die Ableitung des Verkehrs aus dem Plangebiet erfolgt über die Straße zum Jahnsportplatz und verteilt sich dann über die Jacob-Lüneschloß-Straße und die Hölzerstraße. Da es sich beim Wiesenweg um eine Anliegerstraße handelt und diese entsprechend gekennzeichnet ist, ist es nicht vorgesehen den Verkehr über den Wiesenweg abzuleiten. Gegen unberechtigt durch den Wiesenweg fahrende Fahrzeuge kann an bauplanungsrechtlicher Stelle nicht eingegriffen werden, da keine Festsetzungen über Verkehrsführungen sondern über Flächen und Nutzungen erfolgen.

Das Verkehrsaufkommen verteilt sich somit auf mehrere Abfahrtmöglichkeiten. Aufgrund dessen ist nicht damit zu rechnen, dass mit einem durch die Planung zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommen von 18 Fahrzeugen in der Spitzenstunde eine erhebliche zusätzliche Belastung entsteht. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung entstehen keine unzumutbaren Verkehrsmengen.

Das Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2009 kommt mit einer damals zugrunde gelegten Planung von 40 neuen Wohneinheiten auf dem Jahnsportplatz und einem Verkehrsaufkommen von 245 Kfz-Fahrten pro Tag zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen und auch zukünftigen Verkehre auf Grundlage des vorhandenen Straßennetzes leistungsfähig abgewickelt werden können. Im Gutachten wurden die Knotenpunkte Jacob-Lüneschloß-Straße/ Bogenstraße, Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven und Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund betrachtet. Um eine sichere Aussage zur Belastungsfähigkeit der Knotenpunkte treffen zu können wurde die gezählte Verkehrsbelastung pauschal um 10% erhöht. Die Prognose, die 40 Wohneinheiten und ein pauschal um 10% erhöhtes Verkehrsaufkommen zugrunde legt, legt dar, dass an den Knotenpunkten Bogenstraße/ Jacob-Lüneschloß-Straße und Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven) der Verkehr mit einer guten Qualität (d.h. einer mittleren Wartezeit unter 20 Sekunden) abgewickelt werden kann. Am Knotenpunkt Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund kann der Verkehr mit einer sehr guten Qualität (d.h. mit einer mittleren Wartezeit unter 10 Sekunden) abgewickelt werden.

Im Bebauungsplan ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße 1-24 vorgesehen, die momentan aufgrund der historischen Bebauung und der geringen Grundstücksgrößen nicht auf dem eigenen Grundstück parken können. Dies führt zu einer Entlastung der Parksituation im öffentlichen Raum. Zusätzlich sind bis zu 14 ausgewiesene Stellplätze im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Plangebietes möglich. Die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Dies führt insgesamt zu einer erheblichen Verbesserung der Parkplatzsituation und insgesamt des Verkehrsflusses. Aufgrund der geringeren Anzahl von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum verbessert sich auch die Situation für Fußgänger und Anwohner. Ein Verweis auf Carsharing-Angebote oder ein Verzicht auf die automobiler Fortbewegung wird im Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung an keiner Stelle gegeben. Auch den Protokollen zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist an keiner Stelle zu entnehmen, dass eine diesbezügliche Aussage getroffen wurde. Die für die Bewohner der Gustavstraße im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatz-/ Garagenanlage befindet sich in akzeptabler fußläufiger Entfernung zu den Wohnhäusern.

Die Aufnahme der Sportanlage Waldschlösschen in das Konjunkturprogramm II erfolgte, um eine eigenständige Sanierung mit Fördermitteln sicherzustellen.

Bezüglich der städtebaulichen Begründung und Erfordernis der Planungen wird auf die obigen Ausführungen zur Prüfung der während der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Stellungnahme ver-

	<p>wiesen.</p> <p>Ergänzend wird auf die weiteren Ausführungen zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen.</p> <p>Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander sollte der Stellungnahme nicht gefolgt werden. Der Stellungnahme wurde im Planverfahren bereits dahingehend gefolgt, dass die Bebauungsdichte reduziert wurde, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu verringern. Dies wurde durch textliche Festsetzungen gesichert, indem eine Mindestgröße für Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt wurde. Darüber hinaus ist im WR 4 nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Zudem wird aufgrund Festsetzungen im Bebauungsplan die Parkplatzsituation im Plangebiet verbessert und so auch der allgemeine Verkehrsfluss verbessert.</p>
<p><b>Frau und Herr S.</b>  <u>Stellungnahme vom 09.05.2012</u>                  In der Stellungnahme werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Planungen erhöht sich das Verkehrsaufkommen unzumutbar, diese führe zu einer erhöhten Unfallgefahr insbesondere für Ältere und Kinder.</li> <li>• Es wird kritisiert, dass bei Realisierung der Planungen keine Parkplätze mehr vorhanden seien.</li> <li>• Die Ruhe der Wohnlage wird negativ beeinflusst.</li> <li>• Das erhöhte Verkehrsaufkommen führt zu einer ansteigenden Lärm- und Abgasbelastung.</li> <li>• Es wird angeregt, das Verkehrsgutachten zu erneuern, da neue Gegebenheiten nicht berücksichtigt werden.</li> <li>• Durch die Belastung der Straßen mit Lkw während der Bauphase fallen zusätzliche Stellplätze weg. Zudem bestehe die Gefahr von Schäden an der Straße oder angrenzenden Häusern.</li> <li>• Die aufgeführten Tatsachen haben eine Wertminderung des Eigentums der Stellungnehmenden zu Folge.</li> </ul>	<p>Die Bebauungsdichte im Umfeld ist uneinheitlich und durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser geprägt. Die geplante Bebauungsdichte fügt sich daher in das vorhandene Umfeld ein. Die Bebauungsdichte wurde nach Anregungen aus der Öffentlichkeit erheblich reduziert. Im Bebauungsplan wurden Mindestgrößen für Grundstücke von Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt, um die Bebauungsdichte zu reduzieren und angemessene Grundstücksgrößen zu sichern. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass nur eine Wohneinheit pro Haus zulässig ist. Die Reduzierung der Bebauungsdichte wurde vorgenommen, um das Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Auf Grundlage des Bebauungsplanes können maximal 27 neue Wohneinheiten auf dem Gelände des Jahnsportplatzes entstehen wodurch mit einem planbedingten Verkehrsaufkommen von 166 Kfz-Fahrten pro Tag oder 18 Fahrten in der Spitzenstunde in der Straße Zum Jahnsportplatz zu rechnen ist.</p> <p>Die durch die Planungen induzierten 166 Kfz-Fahrten/ Tag führen nicht zu einer Immissionsbelastung, die die Richtwerte für reine Wohngebiete überschreitet und somit nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnfunktion. Bei der Beurteilung der Immissionen ist zudem die bisherige Nutzung zu berücksichtigen. Diese war insbesondere durch Trainingsstunden an Abenden und durch Spielbetrieb an Sonntagen geprägt und erzeugte schalltechnisch betrachtet Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung. Das durch die Neubebauung erzeugte Verkehrsaufkommen entsteht nicht zusätzlich sondern anstelle der bisherigen Belastung durch Trainings- und Spielverkehrsfahrten. Eine zusätzliche Belastung der Anwohner ist daher nicht zu konstatieren. Vielmehr wird durch die Aufgabe des immissionsträchtigen Sportplatzes und die Nutzung als reines Wohngebiet die Funktion als Wohnlage gestärkt. Eine Wertminderung des Eigentums der Stellungnehmenden ist auch fachlicher Sicht daher nicht erkennbar.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Zum Jahnsportplatz und Jacob-Lüneschloß-Straße. Die Ableitung des Verkehrs aus dem Plangebiet erfolgt über die Straße Zum Jahnsportplatz und verteilt sich dann über die Jacob-Lüneschloß-Straße und die Hölzerstraße. Da es sich beim Wiesenweg um eine Anliegerstraße handelt und diese entsprechend gekennzeichnet ist, ist es nicht vorgesehen den Verkehr über den Wiesenweg abzuleiten, dies wurde in der Begründung entsprechend ergänzt. Gegen unberechtigt durch den Wiesenweg fahrende Fahrzeuge kann an bauplanungsrechtlicher Stelle nicht eingegriffen werden, da keine Festsetzungen über Verkehrsführungen sondern über Flächen und Nutzungen erfolgen.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen verteilt sich somit auf mehrere Abfahrtsmöglichkeiten. Aufgrund dessen ist nicht damit zu rechnen, dass mit einem durch die Planung zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommen von 18 Fahrzeugen in der Spitzenstunde, das sich auf die genannten Abfahrtsmöglichkeiten eine erhebliche zusätzliche Belastung entsteht. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung entstehen keine un-</p>

	<p>zumutbaren Verkehrsmengen oder daraus resultierende Belästigungen für die Anwohner.</p> <p>Das Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2009 kommt mit einer damals zugrunde gelegten Planung von 40 neuen Wohneinheiten auf dem Sportplatzgelände, einer Erschließung über die Straße Zum Jahnsportplatz wie sie im Bebauungsplan vorgesehen ist und einem Verkehrsaufkommen von 245 Kfz-Fahrten pro Tag zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen und auch zukünftigen Verkehre auf Grundlage des vorhandenen Straßennetzes leistungsfähig abgewickelt werden können. Im Gutachten wurden die Knotenpunkte Jacob-Lüneschloß-Straße/ Bogenstraße, Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven und Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund betrachtet. Um eine sichere Aussage zur Belastungsfähigkeit der Knotenpunkte treffen zu können wurde die gezählte Verkehrsbelastung pauschal um 10% erhöht. Die Prognose, die 40 neue Wohneinheiten und ein pauschal um 10% erhöhtes Verkehrsaufkommen zugrunde legt, legt dar, dass an den Knotenpunkten Bogenstraße/ Jacob-Lüneschloß-Straße und Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven) der Verkehr mit einer guten Qualität (d.h. einer mittleren Wartezeit unter 20 Sekunden) abgewickelt werden kann. Am Knotenpunkt Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund kann der Verkehr mit einer sehr guten Qualität (d.h. mit einer mittleren Wartezeit unter 10 Sekunden) abgewickelt werden.</p> <p>Eine Ableitung des Verkehrs über den Wiesenweg ist entgegen den Aussagen des Gutachtens wie dargelegt planerisch nicht beabsichtigt. Die Aussagen des Gutachtens sind aufgrund der zugrunde gelegten höheren Anzahl von neuen Wohneinheiten auf dem Sportplatzgelände (40 anstatt nun 27) und einem pauschalen Aufschlag der Verkehrsbelastung um 10% dennoch belastbar. Betrachtet man die durch die Planungen induzierten Neuverkehre am Knotenpunkt Wiesenweg/ Wiesengrund/ Elberfelder Straße (bei 40 neuen Wohneinheiten) wird deutlich, dass mit vier bzw. fünf Fahrzeugen in der vormittäglichen bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde dieser Knotenpunkt eine untergeordnete Funktion hatte und sich der Verkehrsanteil auf die weiteren Knotenpunkte verteilen kann ohne zu Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu führen und an den weiteren Knotenpunkten eine gute Verkehrsabwicklung gewährleistet ist.</p> <p>Eine Straßenbreite von 6,50 bis 11,0 Metern reicht gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen für die Anlage eines Gehweges und Begegnungsverkehr aus. Im Bebauungsplan ist eine Verkehrsfläche festgesetzt eine Planung der Straßenquerschnitte erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Innerhalb des Neubaugebietes könnte mit der Festsetzung „Verkehrsfläche“ auch eine niveaugleiche Mischfläche als verkehrsberuhigter Bereich realisiert werden. Die Straßen Wiesenweg und Im Holz haben eine geringere Breite, planerisch ist es nicht beabsichtigt den Verkehr über diese Straßen zu führen. Eine bauplanungsrechtliche Regelung der Verkehrsführung ist nicht möglich.</p> <p>Gemäß den Empfehlungen des Gutachtens müssen die für die Neubebauung des Gebietes benötigten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Aufgrund der Größe der Grundstücke ist es, wie in den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgestellten Planvarianten, möglich zwei Stellplätze je Grundstück unterzubringen. Eine zusätzliche Belastung der bestehenden Straßen durch parkende Fahrzeuge ist demnach nicht zu erwarten. Zusätzlich können aufgrund der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet bis zu 14 öffentliche Parkplätze im Straßenraum realisiert werden. Da die Bewohner der Gustavstraße aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht auf den eigenen Grundstücken parken können und auf den öffentlichen Straßenraum ausweichen müssen, ist im Plangebiet eine Gemeinschaftsstellplatzanlage/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße festgesetzt, sodass auch die benachbarten Reihenhäuser der Gustavstraße mindestens einen Stellplatz je Wohngebäude nachweisen können. Damit wird die Anzahl der parkenden Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum verringert und der Verkehrs-</p>
--	---

	<p>fluss insgesamt verbessert. Durch die Verringerung der parkenden Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum verbessert sich zudem die Situation für Fußgänger.</p> <p>Insgesamt ist dem Gutachten zu entnehmen, dass sowohl die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz als auch die Erschließung innerhalb des Gebietes sichergestellt ist.</p> <p>Eine Beweissicherung für Schäden an bestehenden Gebäuden oder Straßen findet im Rahmen der Bauphase statt. Die bauliche Substanz wird im Vorfeld überprüft, so dass die durch die Baumaßnahmen/ die Baustelle entstehenden Schäden nachweisbar sind und der jeweilige Bauträger zur Schadensbeseitigung verpflichtet wird.</p> <p>Da sich die Straßen im Quartier Bogenstraße in einem baulich schlechten Zustand befinden, ist eine Sanierung geplant. Im Rahmen dieses Sanierungskonzeptes werden, in zeitlicher Abstimmung mit der geplanten Neubebauung, die Straßen Zum Jahnsportplatz, Gustavstraße, Jacob-Lüneschloß-Straße, Paulstraße, Hölzerstraße, Denkmalstraße, Lukasstraße und David-Peters-Straße saniert. Die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung einer Umgestaltung des Straßenbildes zur Ermöglichung von Begegnungsverkehr und der Erhalt von Stellplätzen werden an die Technischen Betriebe Velbert AöR weitergeleitet, die für die Sanierung zuständig sind.</p> <p>Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander sollte der Stellungnahme nicht gefolgt werden. Der Stellungnahme wurde im Planverfahren bereits dahingehend gefolgt, dass die Bebauungsdichte reduziert wurde, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu verringern. Dies wurde durch textliche Festsetzungen gesichert, indem eine Mindestgröße für Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt wurde. Darüber hinaus ist im WR 4 nur eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Zudem wird aufgrund Festsetzungen im Bebauungsplan die Parkplatzsituation im Plangebiet verbessert und so auch der allgemeine Verkehrsfluss verbessert. Eine Beweissicherung findet im Rahmen der Bauphase statt.</p>
<p><b>Herr S.</b> <u>Stellungnahme vom 11.05.2012</u> Das vorliegende Verkehrsgutachten wird kritisiert, da der Wiesenweg als Anliegerstraße in das Erschließungskonzept einbezogen wird und der Knotenpunkt Wiesenweg/ Im Wiesengrund/ Elberfelder Straße als planungsrelevant betrachtet wird. Eine Verkehrsführung über die Straßen Zum Jahnsportplatz und Jacob-Lüneschloß-Straße sei aufgrund der einseitig parkenden Fahrzeuge nicht möglich.</p> <p>Die Ausweisung von Stellplätzen für die bestehenden Anwohner innerhalb des Neubaugebietes und ein Wegfall des straßenbegleitenden Parkens sei eine Verschlechterung des Ist-Zustandes.</p> <p>Eine alternative Verkehrsführung in Form einer Anbindung an den Wiesenweg könnte die Verkehrsproblematik lösen und sollte geprüft werden.</p> <p>Eine mehrjährige Bauphase würde zu erheblichen Belastungen (Lärm, Verschmutzung, Beschädigungen, Parkplatzmangel) für die Anwohner führen. Um die Bauphase zu verkürzen sollte die Anzahl der Neubauten minimiert werden.</p> <p>Durch die Finanzierung des Sportplatzes am Waldschlösschen durch die Mittel des Konjunkturpaketes, der ursprünglich durch die Vermarktung des Jahnsportplatzes</p>	<p>Eine Anbindung des Plangebietes an den Wiesenweg wurde aufgrund fehlender Eigentümerzustimmung und einer im Vergleich zum Nutzen aufgrund der Hanglage zu hohen Eingriffsintensität nicht weiterverfolgt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße Zum Jahnsportplatz sowie von dort aus über die Jacob-Lüneschloß-Straße und die Hölzerstraße. Da es sich beim Wiesenweg um eine Anliegerstraße handelt und diese entsprechend gekennzeichnet ist, ist es planerisch nicht beabsichtigt den Verkehr über den Wiesenweg abzuleiten. Die Möglichkeit dies im Bebauungsplan zu regeln besteht nicht, da nur Nutzungen und Flächen festgesetzt werden.</p> <p>Das Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2009, das noch von mehr Wohneinheiten (40 neue Wohneinheiten auf dem Jahnsportplatz) ausging als jetzt durch die endgültige Planung ermöglicht werden (27 neue Wohneinheiten), legt dar, dass eine leistungsfähige Abwicklung des bestehenden und durch die Planung neu erzeugten Verkehrs über das bestehende Straßennetz möglich ist. Das Verkehrsgutachten trifft dabei die Annahme, dass das neue Wohngebiet, wie im Bebauungsplan vorgesehen, nur eine Anbindung über die Straße Zum Jahnsportplatz erhält.</p> <p>Eine Ableitung des Verkehrs über den Wiesenweg ist entgegen den Aussagen des Gutachtens wie dargelegt planerisch nicht beabsichtigt. Die Aussagen des Gutachtens sind aufgrund der zugrunde gelegten höheren Anzahl von neuen Wohneinheiten auf dem Sportplatzgelände (40 anstatt nun 27) und einem pauschalen Aufschlag der Verkehrsbelastung um 10% dennoch belastbar. Betrachtet man die durch die Planungen induzierten Neuverkehre am Knotenpunkt Wiesenweg/ Wiesengrund/ Elberfelder Straße (bei 40 neuen Wohneinheiten) wird deutlich, dass mit vier bzw. fünf Fahrzeugen in der vormittäglichen bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde dieser Knotenpunkt eine untergeordnete Funktion hatte und sich der Verkehrsanteil auf die weiteren Knotenpunkte verteilen kann ohne zu</p>

realisiert werden sollte müssten ausreichend Mittel für die Straßenerneuerung, eine Wegführung über den Wiesenweg sowie kostenfreie Parkplätze für die Anwohner der Gustavstraße vorhanden sein.

Der Wegfall des Sportplatzes führe zu einer Verschlechterung der Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten für die Anwohner, da der Jahnsportplatz für Jogging, Ballspiele etc. von genutzt wird. Die Verlagerung des bestehenden Spielplatzes führt zu einer Verschlechterung des Angebotes, da dieser auch den Spielplatz an der Denkmalstraße ersetzen soll.

Es wird angeregt einen (Jogging)Rundweg für die Bewohner des Viertels anzulegen.

Die Planung sollte auf max. 15 Wohneinheiten ausgerichtet sein, Parkflächen für Bewohner und Besucher, Anwohner der Gustavstraße sowie Freiflächen begrenzt sein.

Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf zu führen und an den weiteren Knotenpunkten eine gute Verkehrsabwicklung gewährleistet ist.

Die Anlage einer Gemeinschaftsstellplatzanlage/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße, die Anlage bis zu 14 öffentlicher Stellplätze und die Stellplatznachweispflicht für die Neubauten auf den Grundstücken führt zu einer Entschärfung der Parksituation und somit zu einem besseren Verkehrsfluss innerhalb des Plangebietes. Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze für die Bewohner der Gustavstraße liegt in einer angemessenen fußläufigen Entfernung. Eine kostenlose Bereitstellung einer Stellplatzanlage ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht möglich.

Eine Zunahme von ca. 166 Kfz-Fahrten pro Tag bzw. 18 Fahrten in der Spitzenstunde, die durch die Planung von 27 neuen Wohneinheiten induziert werden und sich auf mehrere Abfahrtmöglichkeiten verteilen führt nicht zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung in den genannten Straßen. Hinzu kommt, dass das durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommen anstelle der durch den Sportplatz erzeugten Belastung entsteht. Im Verhältnis zur bisherigen Nutzung als Sportplatz werden durch die geplante Nutzung als Wohngebiet mit 27 Wohneinheiten keine unzumutbaren Verkehrsmengen erzeugt.

Im Planverfahren wurde auf Grundlage der Beschlüsse des BZA Neviges und des Umwelt- und Planungsausschusses, die aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung resultierten, eine Begrenzung der höchstzulässigen Wohneinheiten vorgenommen, um den über die Straße Zum Jahnsportplatz führenden Verkehr einzugrenzen.

Die Nutzung als Grünfläche wurde im Planverfahren geprüft. Da für die Herstellung einer Grünfläche der Boden abgetragen und neuer Mutterboden aufgetragen werden müssten und zusätzliche Kosten für die Unterhaltung der Grünfläche entstehen, ist diese Variante aufgrund der Herstellungs- und Unterhaltungskosten nicht vertretbar. Hinzu kommt, dass im Umfeld des Plangebietes ausreichend Frei- und Grünflächen zur Naherholung vorhanden sind und die Entwicklung einer Grünfläche an diesem Standort städtebaulich nicht gerechtfertigt ist. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung erhöht sich der Anteil an gärtnerischen Freiflächen. Zudem ist im Plangebiet ein Spielplatz festgesetzt. Da in Velbert-Neviges keine weiteren geeigneten Flächen zur Innenentwicklung und zu einer Nachverdichtung mit Wohnbebauung bestehen ist die Planung an dieser Stelle städtebaulich begründet.

Die Bausubstanz der vorhandenen Straßen, Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen wird vor Baubeginn dokumentiert, so dass eine Beweissicherung möglich ist und Schäden, die auf die Bauphase zurückzuführen sind von der jeweiligen Baufirma zu beseitigen sind.

Da sich die Straßen im Quartier Bogenstraße in einem baulich schlechten Zustand befinden ist unabhängig vom Planverfahren eine Sanierung geplant. Im Rahmen dieses Sanierungskonzeptes werden, jedoch in zeitlicher Abstimmung mit der geplanten Neubebauung, die Straßen Zum Jahnsportplatz, Gustavstraße, Jacob-Lüneschloß-Straße, Paulstraße, Hölzerstraße, Denkmalstraße, Lukasstraße und David-Peters-Straße saniert.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander sollte der Stellungnahme nicht gefolgt werden. Den Anregungen und Bedenken wurde im Planverfahren insofern gefolgt, dass die Bebauungsdichte reduziert wurde um das Verkehrsaufkommen zu verringern. Die Reduzierung der Bebauungsdichte auf maximal 27 Wohneinheiten wurde durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Durch die Festsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße wird zudem die Parksituation im Gebiet entschärft.

**Herr K.**Stellungnahme vom 11.05.2012

In der Stellungnahme werden Bedenken zu der geplanten Verkehrsführung und der Belastbarkeit der bestehenden Straßen sowie der Parksituation durch die durch die Planungen entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung geäußert.

Aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde die Bebauungsdichte während des Planverfahrens verringert um das Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Auf Grundlage des Bebauungsplanes können maximal 27 neue Wohneinheiten auf dem Sportplatzgelände entstehen wodurch mit einem planbedingten Verkehrsaufkommen von 166 Kfz-Fahrten pro Tag oder 18 Fahrten in der Spitzenstunde in der Straße Zum Jahnsportplatz zu rechnen ist. Dieses Verkehrsaufkommen entsteht nicht zusätzlich sondern anstelle der bisherigen Belastung durch Trainings- und Spielverkehrsahrten.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Zum Jahnsportplatz und Jacob-Lüneschloß-Straße. Die Ableitung des Verkehrs aus dem Plangebiet erfolgt über die Straße Zum Jahnsportplatz und verteilt sich dann über die Jacob-Lüneschloß-Straße und die Hölzerstraße. Da es sich beim Wiesenweg um eine Anliegerstraße handelt und diese entsprechend gekennzeichnet ist, ist es nicht vorgesehen den Verkehr über den Wiesenweg abzuleiten. Gegen unberechtigt durch den Wiesenweg fahrende Fahrzeuge kann an bauplanungsrechtlicher Stelle nicht eingegriffen werden, da keine Festsetzungen über Verkehrsführungen sondern über Flächen und Nutzungen erfolgen.

Das Verkehrsaufkommen verteilt sich somit auf mehrere Abfahrtsmöglichkeiten. Aufgrund dessen ist nicht damit zu rechnen, dass mit einem durch die Planung zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommen von 18 Fahrzeugen in der Spitzenstunde, das sich auf die genannten Abfahrtsmöglichkeiten verteilt, eine erhebliche zusätzliche Belastung entsteht. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung entstehen keine unzumutbaren Verkehrsmengen.

Das Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2009 kommt mit einer damals zugrunde gelegten Planung von 40 neuen Wohneinheiten auf dem Jahnsportplatz und einem Verkehrsaufkommen von 245 Kfz-Fahrten pro Tag zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen und auch zukünftigen Verkehre auf Grundlage des vorhandenen Straßennetzes leistungsfähig abgewickelt werden können. Im Gutachten wurden die Knotenpunkte Jacob-Lüneschloß-Straße/ Bogenstraße, Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven und Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund betrachtet. Um eine sichere Aussage zur Belastungsfähigkeit der Knotenpunkte treffen zu können wurde die gezählte Verkehrsbelastung pauschal um 10% erhöht. Die Prognose, die 40 neue Wohneinheiten und ein pauschal um 10% erhöhtes Verkehrsaufkommen zugrunde legt, legt dar, dass an den Knotenpunkten Bogenstraße/ Jacob-Lüneschloß-Straße und Wilhelmstraße/ Denkmalstraße/ Im Koven) der Verkehr mit einer guten Qualität (d.h. einer mittleren Wartezeit unter 20 Sekunden) abgewickelt werden kann. Am Knotenpunkt Elberfelder Straße/ Wiesenweg/ Im Wiesengrund kann der Verkehr mit einer sehr guten Qualität (d.h. mit einer mittleren Wartezeit unter 10 Sekunden) abgewickelt werden.

Im Bebauungsplan ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage/ Gemeinschaftsgaragenanlage für die Bewohner der Gustavstraße 1-24 vorgesehen, die momentan aufgrund der historischen Bebauung und der geringen Grundstücksgrößen nicht auf dem eigenen Grundstück parken können. Dies führt zu einer Entlastung der Parksituation im öffentlichen Raum. Zusätzlich sind bis zu 14 ausgewiesene Stellplätze im öffentlichen Straßenraum innerhalb des Plangebietes möglich. Die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Dies führt insgesamt zu einer erheblichen Verbesserung der Parkplatzsituation und insgesamt des Verkehrsflusses. Aufgrund der geringeren Anzahl von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum verbessert sich auch die Situation für Fußgänger und Anwohner.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Der Stellungnahme wurde im Planverfahren bereits insoweit gefolgt, dass ein Verkehrsgutachten erstellt wurde, welches die verträgliche Abwicklung des Verkehrs über

	<p>das bestehende Straßennetz darlegt. Zudem wurden mehrere Erschließungsalternativen geprüft und Festsetzungen zur Entlastung der Parksituation und somit für einen verbesserten Verkehrsfluss getroffen. Aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde die Bebauungsdichte reduziert um das Verkehrsaufkommen zu verringern. Dies wurde durch textliche Festsetzungen zur Mindestgröße der Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie der zulässigen Wohneinheiten (eine Wohneinheit je Wohngebäude im WR 4) gesichert.</p>
--	--

Velbert, 14.01.2013

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

(Wendenburg)  
Beigeordneter/Stadtbaurat

**Anlagen** zu dieser Begründung:

1. Brilon, Bonzio, Weiser: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 474 – Jahnsportplatz -, Bochum, Juni 2009
2. Santec Fuchs: Hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 474 – Jahnsportplatz -, Hürth, Mai 2011
3. Santec Fuchs: Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 474 – Jahnsportplatz -, Hürth, 27. Mai 2011

