

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 327 – Sambeck – gem. § 9 (8) BauGB

<b>I. Erläuterung der Planung</b> .....	<b>2</b>
1. Planungsanlass .....	2
2. Geltungsbereich .....	3
3. Stand der räumlichen Planung.....	4
4. Bestehendes Planungsrecht .....	4
5. Ziel und Zweck der Planung .....	5
6. Konzeptentwicklung / Variantendiskussion .....	5
7. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
8. Erschließung.....	9
9. Immissionen .....	10
10. Bau eines Regenrückhaltebeckens (RRB).....	11
11. Gewässeroffenlegung Hardenberger Bach und Brullöhbach.....	12
12. Überschwemmungsflächen.....	13
13. Belange des Denkmalschutzes.....	14
14. Altablagerungen .....	14
15. Eingriffe in Natur und Landschaft.....	16
16. Naturschutzrechtliche Erheblichkeitsprüfung /Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange .....	16
17. Ver- und Entsorgung.....	16
18. Spielflächennachweis .....	17
19. Städtebauliche Kenndaten.....	17
20. Bodenordnung .....	17
21. Kosten und Förderung .....	17
<b>II. Umweltbericht</b> .....	<b>18</b>
1.1 Aufgabenstellung.....	18
1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	19
1.2.1 Ziele in Gesetzen und Verordnungen .....	19
1.2.2 Ziele in Plänen und Programmen .....	21
1.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens.....	21
1.4 Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen .....	23
1.4.1 Status-quo-Prognose.....	23
1.4.2 Schutzgut Mensch .....	23
1.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	25
1.4.4 Schutzgut Boden .....	29
1.4.5 Schutzgut Wasser.....	31
1.4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	32
1.4.7 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung) .....	33
1.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	34
1.4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen .....	34
1.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen.....	34
1.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen.....	34

1.5.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	35
1.6	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge.....	35
1.7	Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen.....	36
1.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	36
1.9	Zusammenfassung .....	36
<b>III.</b>	<b>Beteiligungsverfahren.....</b>	<b>37</b>
1.	Aufstellung des Planverfahrens .....	37
2.	Beteiligung der Behörden .....	37
2.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	37
2.2	Beteiligung zum Planentwurf .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	44
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	44
3.2	Auslegung des Planentwurfes .....	44

## I. Erläuterung der Planung

### 1. Planungsanlass

Westlich der historischen Altstadt Langenbergs befindet sich an der Straße Sambeck das Gelände der ehemaligen Fabrik GTV / Dr. Stollmann GmbH. Mit Einleitung des Insolvenzverfahrens im Jahr 2001 fiel das Gelände brach. Trotz mehrfacher Interessensbekundungen potentieller Investoren ist es über die Jahre nicht gelungen die Gewerbebranche zu aktivieren.

Neben dem desolaten Gebäudebestand ist die Fläche mit erheblichen städtebaulichen Restriktionen, wie Altlastenschäden, Denkmalschutz, wasserwirtschaftlichen Belangen vorbelastet. Mittlerweile sind die Gebäude aufgrund der fehlenden Instandhaltung zum Teil baufällig.

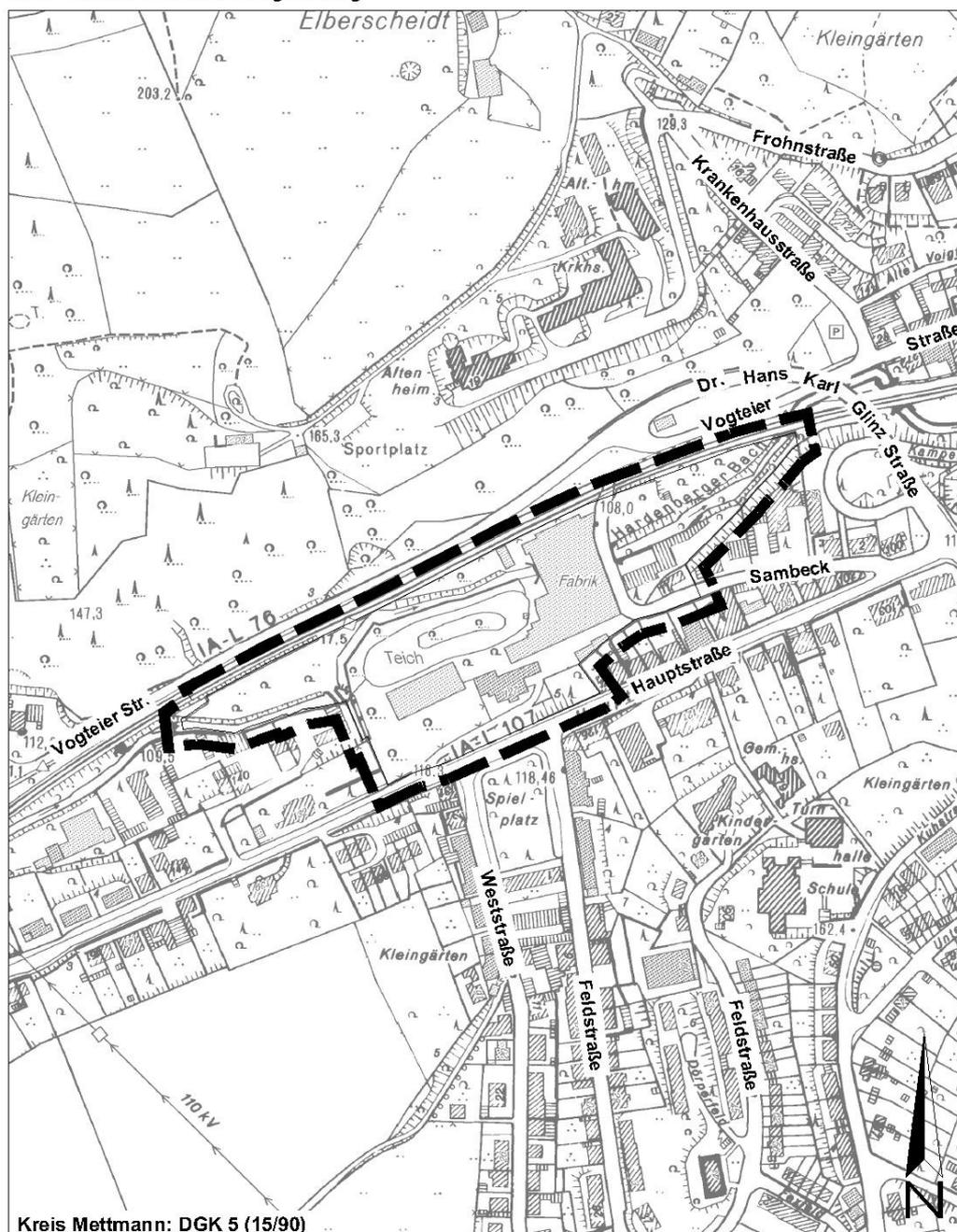
Zu der fehlenden Eignung für eine gewerbliche Weiternutzung kommt, dass auf der Fläche verschiedene öffentliche Belange lasten. Um diese öffentlichen Belange, wie zum Beispiel

den Bau eines Regenrückhaltebeckens bedienen zu können, ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Daher erfolgte bereits im Jahr 2006 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

## 2. Geltungsbereich

Stadtbezirk Velbert-Langenberg



Kreis Mettmann: DGK 5 (15/90)  
 Bebauungsplangebiet Nr. 327  
 - Sambeck -

Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Langenberg, Flur 11 Flurstück Nr. 242, 252 tlw., 260 und Flur 19 Flurstück Nr. 291, 292, 305, 306, 307, 309, 310, 314, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 332, 333, 334, 335, 406, 407, 408 und 412.

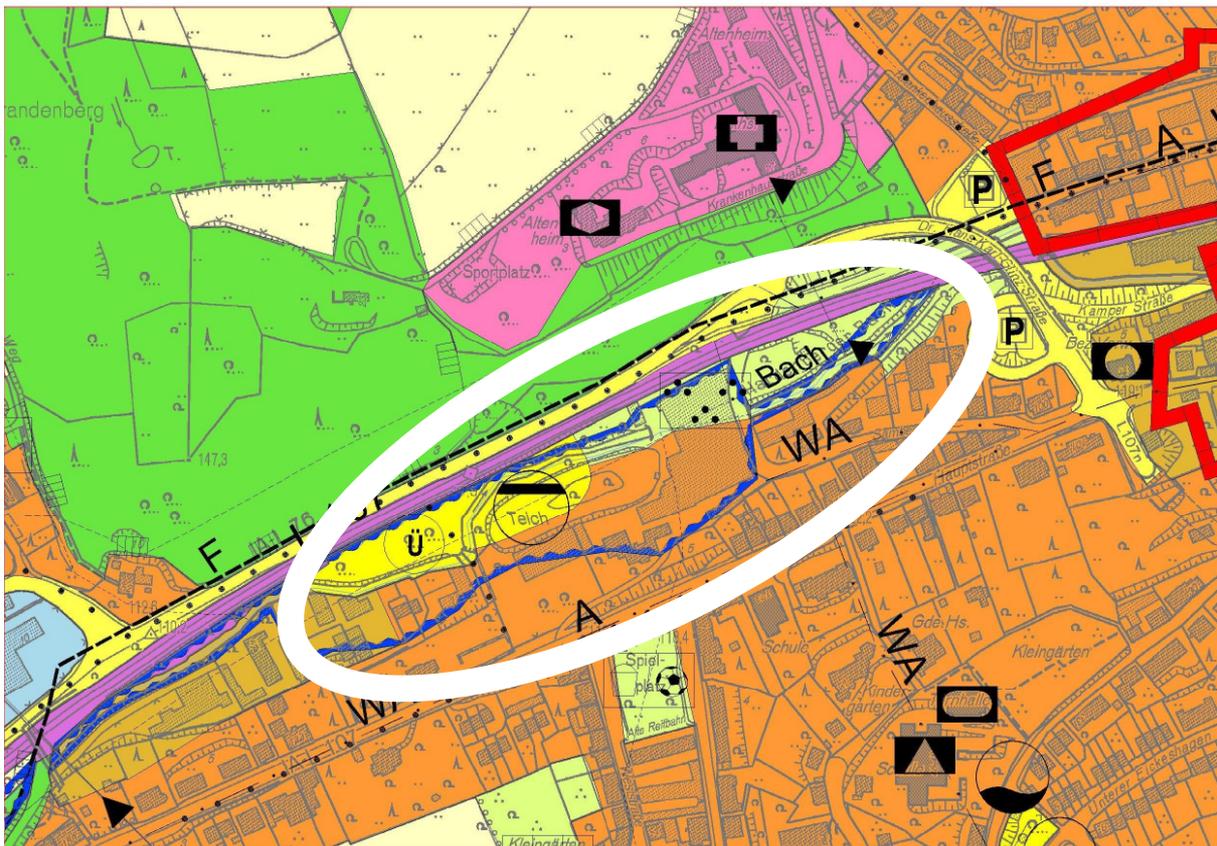
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,4 ha.

### 3. Stand der räumlichen Planung

Der **Gebietsentwicklungsplan (GEP 99)** weist das gesamte Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Als nördliche Begrenzung des Plangebietes sind im GEP 99 die Landesstraße 107 Vogteier Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr im Bestand und die S-Bahnstrecke 9 Essen - Wuppertal als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

### 4. Bestehendes Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan



Ausschnitt FNP 2020 o. M

Der FNP 2020 stellt entlang der nördlichen Grenze der Fläche Bahnanlagen sowie Flächen für eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (L107) dar. Parallel zu dieser Hauptverkehrsstraße ist beidseitig eine 40 Meter breite Schutzzone dargestellt, die über die gesamte Grundstückslänge noch ca. 30 Meter tief in die GTV-Fläche hineinragt.

Im Nordwesten des Plangebietes stellt der FNP eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, in diesem Fall ein Regenrückhaltebecken, dar. Die östlich daran anschließenden Flächen entlang der Bahn sind als ca. 30 -40 Meter breite Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Durch diese Flächen verläuft eine Wasserfläche, der Bachlauf des Hardenberger Baches. Aus Norden kommend stellt der FNP den verrohrten Brüllöhbach dar, der in den Hardenberger Bach mündet.

Wesentliche Teile der Gesamtfläche werden von der Darstellung eines Überschwemmungsgebietes überlagert.

Die verbleibenden Flächen bis hin zur Hauptstraße sind als Wohnbauflächen dargestellt.

### **Erhaltungssatzung**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Historischen Stadtkern Velbert-Langenberg, welche im Herbst 2010 inklusive eines dazugehörenden integrierten Handlungskonzepts vom Rat der Stadt Velbert beschlossen wurde. Darin ist das Gelände als geplante Maßnahme im Handlungsfeld Sanierung, Modernisierung und Umnutzung historischer Gebäude als Baustein in der Gesamtkonzeption verankert.

## **5. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist es, eine nicht mehr nutzbare, dem Verfall preisgegebene Gewerbebrauche zu reaktivieren und wieder in das Stadtgefüge des historischen Langenberger Ortskerns einzubinden. Auf den entstehenden Bauflächen soll künftig überwiegend Wohnen stattfinden. Dabei spielt die Umgestaltung eines denkmalgeschützten Fabrikriegels für Wohnzwecke, kombiniert mit nicht störendem Gewerbe eine zentrale Rolle bei der Revitalisierung des Geländes.

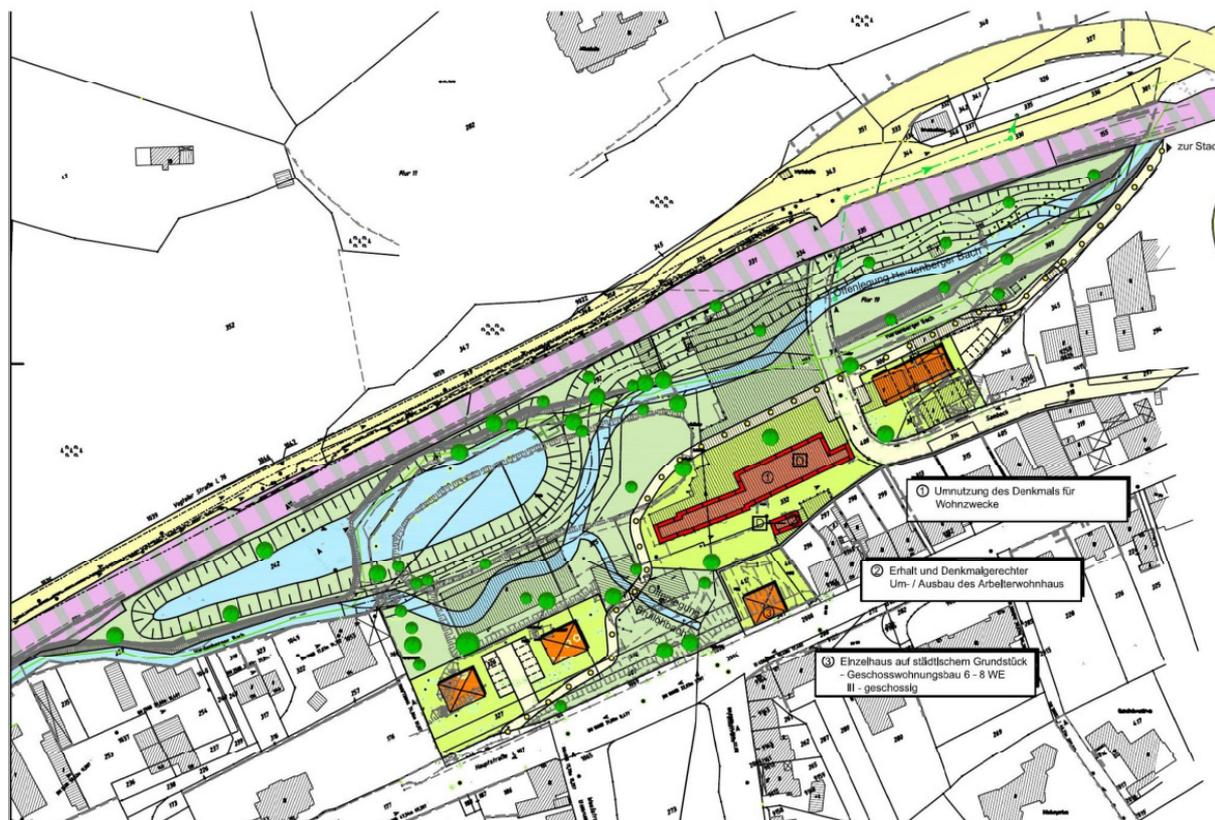
Ein anderer, wesentlicher Teil der Planung, ist die Offenlegung der heute zum Teil verrohrten Gewässer. Eine neue durchgängige Fußwegeverbindung verbessert die Erreichbarkeit und integriert das heute isoliert liegende Gelände in das innerörtliche Wegenetz.

Bestehende Belastungen mit Altlasten und ein großer, nicht mehr nutzbarer Gebäudebestand (nicht denkmalgeschützter Teil der Fabrikgebäude), von dem teilweise Gefahren ausgingen, wurden in einem ersten Schritt der Baureifmachung bereits saniert und entfernt, so dass die Entwicklung des Geländes nun zügig vorangetrieben werden kann.

## **6. Konzeptentwicklung / Variantendiskussion**

Zu Beginn der Planung wurden zwei Konzepte entwickelt und diskutiert.

### **Konzept 1:**



### Regenrückhaltebecken

In der westlichen Ecke des Planungsbereiches wird ein Regenrückhaltebecken geplant. Damit wird einer Forderung aus der Generalentwässerungsplanung entsprochen.

### Gewässerfreilegung und Renaturierung Hardenberger Bach und Brullöhbach

Der heute zum Teil unter den Gebäuden verlaufende Hardenberger Bach soll in einem von Ost nach West verlaufenden ca. 30m breiten Grünzug freigelegt werden. Um ausreichend Raum für die Fließgewässergestaltung zu gewinnen, soll der vorhandene im Nebenschluss liegende denkmalgeschützte Stauweiher zurückgebaut werden.

Der von Süden kommende, heute ebenfalls zum Teil unter den ehemaligen Fabrikhallen verlaufende, Brullöhbach soll ebenfalls freigelegt werden und in den Hardenberger Bach münden.

So entsteht eine durchgängige Vernetzung heute nicht zusammenhängender Grünräume entlang eines natürlich gestalteten Gewässers.

### Sanierung denkmalgeschützter Gebäude

Die verbleibenden denkmalgeschützten Gebäude, ein Fabrikriegel und ein kleines Arbeiterwohnhaus sollen saniert werden und als Wohnraum, eventuell kombiniert mit nicht störendem Gewerbe, umgenutzt werden.

### Zusätzliche Wohnbauflächen

An der Hauptstraße entstehen in der südwestlichen Ecke des Plangebietes neue Wohnbauflächen. Hier könnte eine bauliche Ergänzung durch zwei bis drei Stadtvillen erfolgen.

### Umstrukturierung bestehender Flächen an der Sambeck 9 - 11

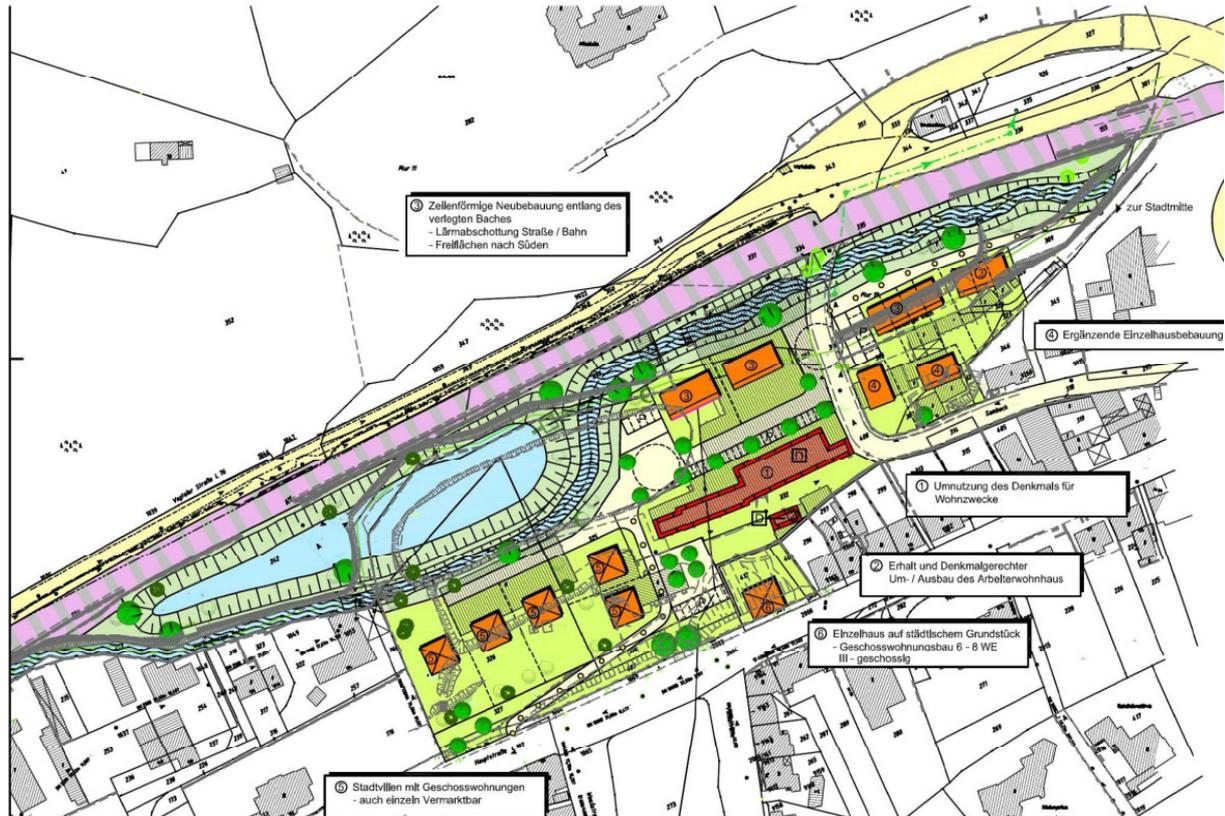
Auf den heute zum Teil baufälligen, verschachtelt bebauten Flächen an der Sambeck 9 und 11 ist ein Abriss der aufstehenden Gebäude vorgesehen. Dort sollen Flächen für eine neue Wohnbebauung entstehen. Die Konzeption funktioniert auch, wenn die Wohngebäude wider Erwarten erhalten bleiben.

### **Durchgängiger Fußweg in Richtung Stadtmitte**

Von der Hauptstraße im Westen führt ein neuer Fußweg durch das Plangebiet und schließt auf Höhe der Kamper Straße wieder an das bestehende Fußwegenetz an. Hierdurch wird das heute durch eine Sackgasse abgehängte Gebiet für Fußgänger und Fahrradfahrer im Stadtraum erlebbar und gefahrenfrei an das bestehende Fußgängernetz angebunden.

**Konzept 2:**

Auf der Ebene der Rahmenplanung wurde auch ein Konzept entwickelt, welches von einer „**Maximalbebauung**“ ausgeht. Ziel war es abzuschätzen, ob die Entwicklung der Flächen auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit darstellbar wäre.

**Regenrückhaltebecken**

In der westlichen Ecke des Planungsbereiches wird ein Regenrückhaltebecken geplant. Damit wird einer Forderung aus der Generalentwässerungsplanung entsprochen.

**Gewässerfreilegung und Renaturierung Hardenberger Bach**

Die Offenlegung des Hardenberger Bachs wird auf eine Minimalvariante in Form einer ca. 20 m breiten Trasse entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes, parallel zur vorhandenen Bahntrasse, beschränkt. So wird das Ziel der Verbesserung des Zustandes des Gewässers erfüllt und es werden dennoch größere zusammenhängende Baufelder erschlossen.

Auf die Offenlegung des verrohrten Brullöhbaches wird verzichtet.

**Sanierung denkmalgeschützter Gebäude**

Die verbleibenden denkmalgeschützten Gebäude, ein Fabrikriegel und ein kleines Arbeiterwohnhaus sollen saniert werden und als Wohnraum, eventuell kombiniert mit nicht störendem Gewerbe, umgenutzt werden.

**Zusätzliche Wohnbauflächen an der Hauptstraße**

An der Hauptstraße entstehen in der südwestlichen Ecke des Plangebietes neue Wohnbauflächen. Da auf die Offenlegung des Brullöhbaches in dieser Variante verzichtet wird, entste-

hen größere zusammenhängende Bauflächen, als in Konzept 1. Die Planung sieht ca. 5 – 6 Stadtvillen vor.

### **Zusätzliche Wohnbauflächen parallel zur Bahnstrecke und Umstrukturierung bestehender Flächen an der Sambeck 9 - 11**

An der Sambeck 9 und 11 ist ein Abriss der heute zum Teil leerstehenden privaten Wohngebäude vorgesehen. Dort können neue Wohngebäude errichtet werden. Entlang des parallel zur Bahn verlegten Baches werden aus Gründen der Lärmabschottung bewusst riegelförmige Gebäudetypen vorgesehen. Dort könnten 25 -30 Wohneinheiten entstehen.

### **Durchgängiger Fußweg in Richtung Stadtmitte**

Von der Hauptstraße im Westen führt ein neuer Fußweg durch das Plangebiet und schließt auf Höhe der Kamper Straße wieder an das bestehende Fußwegenetz an. Hierdurch wird das heute durch eine Sackgasse abgehängte Gebiet für Fußgänger und Fahrradfahrer im Stadtraum erlebbar und gefahrenfrei an das bestehende Fußgängernetz angebunden.

### **Nullvariante**

Das heute dem Verfall preisgegebene Areal birgt zahlreiche Gefahren und planerische Zwangspunkte, die in absehbarer Zeit einen Vollzug verschiedener Maßnahmen erzwingen. Die Altlastensanierung, die Sicherung der Gebäude, Bau des Regenrückhaltebeckens, Denkmalschutz und Gewässerunterhaltung sind zum Teil Pflichtaufgaben der öffentlichen Hand, die in absehbarer Zeit zu erfüllen sind.

Da im vorliegenden Fall eine Nullvariante immer eine wesentliche Verschlechterung der natürlichen Gegebenheiten, der technischen Infrastruktur sowie der städtebaulichen Situation nach sich zieht, wird auf eine detaillierte Betrachtung verzichtet.

### **Weitere Vorgehensweise**

Die Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestätigt, dass sich aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen aus den anzuwendenden Fachgesetzen eine Umsetzung des Konzepts 2 als nicht realisierbar darstellt.

Die Lage der Baufelder im Überschwemmungsgebiet, die zu erwartenden erheblichen Lärmbelastungen und die Gefährdungsabschätzung von Wohnungsneubau auf der bekannten Altlast sind hinreichende Argumente, **die Konzeption 2 (Maximalvariante) nicht weiter zu verfolgen.**

## **7. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Dabei ist insbesondere im 2 WA (denkmalgeschützter Fabrikriegel) eine Kombination von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe denkbar und wünschenswert. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als Nutzungen ausgeschlossen.

## **8. Erschließung**

### **Äußere Erschließung**



Das Plangebiet wird durch die östlich von der Hauptstraße abzweigende Straße Sambeck, welche in eine Wendeanlage mündet, erschlossen. Im Rahmen der Umgestaltung erfolgt dabei eine Anpassung des bereits existierenden Erschließungssystems an die neue städtebauliche Situation. Die heute provisorisch angelegte Wendeanlage an der Bahn entfällt aufgrund der geplanten durchgängigen Bachau des Hardenberger Baches künftig und wird um ca. 40 Meter zurückverlegt.

Die neu entstehenden Bauflächen für drei kleiner Baufelder an der Hauptstraße werden entweder von dort direkt oder über die ehemalige Grundstückszufahrt zur Villa Köttgen, auf der auch die neue Fußwegeverbindung durch das Gebiet verläuft, erschlossen.

### **Innere / geplante Erschließung** **Durchgängiger Fußweg in Richtung Stadtmitte**

Von der Hauptstraße im Westen führt ein neuer Fußweg durch das Plangebiet und schließt auf der Höhe Kamper Straße wieder an das bestehende Fußwegenetz an. Hierdurch wird das heute durch eine Sackgasse abgehängte Gebiet für Fußgänger und Fahrradfahrer im Stadtraum erlebbar und gefahrenfrei an das bestehende Fußgängernetz angebunden.

### **Stellplätze**

Im Plangebiet werden über Parkmöglichkeiten im Straßenraum der Straße „Sambeck“ hinaus keine öffentlichen Stellplätze geplant. Nachzuweisende Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

Im Fall des denkmalgeschützten Gebäuderiegels bietet es sich an, die Stellplätze auf den nördlich liegenden Flächen, welche ohnehin durch die darunterliegende Altlast zwingend zu versiegeln sind, anzulegen.

### **ÖPNV**

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt durch die Haltestelle Feldstraße, welche direkt an der Einmündung des geplanten Fußweges an der Hauptstraße liegt. Diese Haltestelle wird derzeit von zwei Linien des Ortsverkehrs OV 6, OV 7 sowie der regionalen Buslinie 647 und dem Nachtexpress NE 9 angefahren. Mit dem Bau der neuen Fußwegeverbindung in östliche Richtung wird auch die zentrale Haltestelle Langenberg Post auf der Kamper Straße in ca. 400 m Entfernung aus dem Plangebiet erreichbar. Alle umliegenden Haltestellen werden auch von den Bürgerbuslinien angefahren. Die Entfernung zum Langenberger Bahnhof, d.h. zur S-Bahn beträgt fußläufig ca. 900 m. Die Fläche ist insgesamt betrachtet sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens wird in der Fläche M1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit der Flächen des 3 WA wird nördlich innerhalb der Fußwegfläche ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit der Flächen des 1 WA wird innerhalb der südlich verlaufenden Fußwegfläche ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

## **9. Immissionen**



Zur Bewertung der Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Peutz Consult (Anlage) mit Stand vom 25.05.2011 erstellt. Diese kommt im Wesentlichen zu folgenden Aussagen:

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden berechnet und auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt. Hierzu erfolgte zunächst eine Verkehrszählung mit folgenden Ergebnissen:

Im Norden ist das Plangebiet durch die mit ca. 9228 KFZ/d befahrene Vogteier Straße L107 und die Schienen der S-Bahnlinie, welche tagsüber im 20-Minuten Takt befahren wird, begrenzt.

Im Süden endet das Plangebiet an der Hauptstraße, welche als Gemeindestraße von ca. 5640 KFZ/d befahren wird.

Im Bereich der geplanten Gebädefassaden ergaben sich aus Verkehrslärm (Straße und Schiene) Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zum Tages und Nachtzeitraum. Die Überschreitungen liegen für das direkt an der Hauptstraße geplante Gebäude bei 12,4 dB(A) zum Nachtzeitraum. Die Abschirmungen der geplanten Gebäude selber wurden dabei nicht berücksichtigt. An den weiteren bestehenden und geplanten Gebäuden im Plangebiet treten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von maximal 7,2 dB(A) auf. Vielfach ist die Überschreitung deutlich geringer bzw. es werden z.T. die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.

Es ergeben sich Anforderungen an passive Lärmschutzmaßnahmen bis maximal Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Dem entsprechend erfolgt im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Fassaden und Außenbauteile von Gebäuden die Anforderungen der festgelegten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 einzuhalten.

In der Planzeichnung wurden hierbei nur explizit die Flächen mit den Lärmpegelbereichen III und IV mit Festsetzungen belegt, da heute davon auszugehen ist, dass alle handelsüblichen Fenster allein aufgrund der Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung die Anforderungen für Lärmpegelbereich III erfüllen.

Zusätzlich ist für Übernachtungsräume, die an mit Lärmpegelbereich III und IV gekennzeichneten Fassaden angeordnet sind, für eine ausreichende Belüftung (d.h. ein- bis zweifacher Luftwechsel /Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen.

## **10. Bau eines Regenrückhaltebeckens (RRB)**

Im Nordwesten sieht der Planentwurf eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken vor. Derzeit wird nicht klärfähiges Wasser über Sonderbauwerke der Kanalisation in den Deilbach bzw. Hardenberger Bach abgeschlagen. Die Einleitungserlaubnis für den Abschlag aus dem RÜB Vogteier Straße endete bereits am 31.12.2008 und wurde bis 31.12.2014 verlängert.

Um die Einleitungserlaubnis im Anschluss daran dauerhaft zu sichern, ist es erforderlich ein RRB nachzuschalten. Ohne RRB ist die Einleitung nach heutigen Anforderungen nicht genehmigungsfähig.

Im Zuge dieser Planungen wurden bereits vor einigen Jahren Teilflächen erworben, die verbleibenden notwendigen Flächen waren bislang durch das auf der Fläche liegende Insolvenzverfahren blockiert.

Im Zuge der gesamten wasserbaulichen Umgestaltung der Fläche wurden diese Planungen weiter konkretisiert, sodass parallel zu diesem planungsrechtlichen Verfahren die Unterlagen



zu Genehmigungsplanung erarbeitet wurden und zeitnah bei den zuständigen Behörden eingereicht werden.

Der Darstellung des Standortes für das RRB ist daher bereits in den Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Velbert eingeflossen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche erfolgt eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

## **11. Gewässeroffenlegung Hardenberger Bach und Brullöhbach**

Durch das Gelände verläuft teilweise unter den ehemaligen Fabrikhallen von Westen nach Osten der Hardenberger Bach. Von Süden kommend durchfließt der verrohrte Brullöhbach das Plangebiet. Dieses Gewässer verläuft ebenfalls zum Teil unter den ehemaligen Fabrikhallen und mündet im Hardenberger Bach.

Ursprünglich wurde das Wasser beider Bäche in einem Stauweiher für die Produktion vorgehalten. Daher sind auf dem Gelände auch noch diverse Brunnen und Wasserspeicher vorzufinden.

Die Überplanung dieser großflächigen Gewerbebrache eröffnet die Möglichkeit einer Offenlegung der vorhandenen Bäche. Durch die Umgestaltung bietet sich die Chance eine wesentliche Verbesserung des Gewässerzustandes in Bezug auf Qualitäten für Fauna, Flora und Hochwasserschutz zu erreichen.

Diese Zielsetzung stimmt überein mit den Forderungen der europäischen Wasserrechtsrahmenrichtlinie nach einer Erreichung des guten Zustandes der Fließgewässer.

Die Gewässerplanung, mit dem RRB und dem Nachweis, dass keine nachteiligen Auswirkungen für Über- oder Unterlieger zu erwarten sind, wurde ebenfalls parallel zum planungsrechtlichen Verfahren weiter ausgearbeitet und kann zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die wesentlichen Punkte der Planung sind:

- Rückbau des westlich liegenden Wehres => Entfall Wanderhindernis
- Rückbau des alten, stark verbauten Bachbettes des Hardenberger Baches
- Offenlegung des Hardenberger Baches und des Brullöhbaches
- Schaffung eines natürlichen Retentionsraumes

Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf ist eine Förderung der Gewässeroffenlegung nach europäischer Wasserrechtsrahmenrichtlinie gegeben.

Die Abstimmung der Gewässerplanung zur Offenlegung des Hardenberger Baches mit der Unteren Wasserbehörde hat ergeben, dass ein Genehmigungsverfahren nach § 68 Abs. 2 WHG durchzuführen ist. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bereits erarbeitet und werden der Unteren Wasserbehörde zeitnah zu Bearbeitung vorgelegt.

Zur Sicherung der geplanten Maßnahmen werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung wird mittels textlicher Festsetzung M1 weiter konkretisiert: Auf den mit M1 festgesetzten Flächen ist die Herstellung eines naturnahen Abschnittes des Hardenberger Baches gemäß Genehmigungsplanung nach § 68 WHG einschließlich der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag hierzu beschriebenen Maßnahmen umzusetzen.

## 12. Überschwemmungsflächen

Die ehemalige Fabrikanlage GTV befindet sich nahezu komplett im **Überschwemmungsgebiet**. Grundsätzlich ist nach § 78 WHG Absatz 1 Nr. 2 die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den § 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Für die Planung hat dies zur Folge, dass eine Neuüberplanung der heute baulich genutzten Flächen nur dann zugelassen werden könnte, wenn Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Es ist davon auszugehen, dass eine Bebauung im Überschwemmungsbereich nur dann zugelassen werden kann, wenn der Nachweis erfolgt, dass durch die Maßnahme keine Verschlechterung der Situation eintritt.

Die Planung sieht für die von der Überschwemmungsflächenproblematik betroffenen Flächen keine Neubebauung vor. Im Überschwemmungsgebiet befindet sich lediglich der denkmalgeschützte Fabrikriegel, welcher noch geringfügig baulich erweitert werden könnte.

Zur Umsetzung aller wasserbaulichen Maßnahmen und der dauerhaften rechtlichen Sicherung der Wohnbaufläche wird ein Veränderungsnachweis (Anlage) durch das Büro Spiekermann geführt.

Ziel des Nachweises ist es darzulegen, dass durch die Umgestaltung des Geländes weder Ober- noch Unterlieger des Hardenberger Baches durch nachteilige Auswirkungen beeinträchtigt werden.

Der Veränderungsnachweis ist zusammen mit den anderen für den Bebauungsplan relevanten Fachplanungen (Schallgutachten, Landschaftspflegereischer Begleitplan) Anlage zur Begründung und wird entsprechend mit öffentlich ausgelegt.

Es wurden folgende zu erbringende Nachweise erarbeitet:

- **Nachweis „Überschwemmungsgebiet“**

Bedingung: Das 100-jährige Hochwasser muss im Gewässerprofil bleiben.

Ergebnis: Das zu bemessende 100-jährige Hochwasser (HQ100) bleibt nach der hydraulischen Berechnung bis auf zwei Bereiche im geplanten Flussprofil. Da diese beiden überfluteten Bereiche keine negativen Auswirkungen nach sich ziehen, gilt der Nachweis als erbracht.

- **Nachweis „Volumen“**

Bedingung: Das dem Hochwasser zur Verfügung stehende Volumen im Ist-Zustand muss im Planzustand mindestens erhalten bleiben.

Das Volumen wird von ca. 7.260 m<sup>3</sup> im Bestand auf ca. 7.600 m<sup>3</sup> in der Planung erweitert. Daher gilt der Nachweis als erbracht.

- **Nachweis Wasserspiegel „Oberlauf“**

Bedingung: der Oberlauf muss ohne Hindernis (Rückstau) in den geplanten Gewässerabschnitt anschließen können.

Der Anschluss des Oberwassers im Ausbauende erfolgt ohne Einschränkungen. Der geplante Wasserspiegel gleicht sowohl im Plangebiet als auch im weiteren Verlauf flussaufwärts den bestehenden Wasserspiegellagen.

Auf der Basis dieses Nachweises wird auch künftig die Abgrenzung der festgesetzten Überschwemmungsfläche in diesem Bereich angepasst. Eine entsprechendes Verfahren zu der künftigen Abgrenzungsdarstellung wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren zwischen der Unteren Wasserbehörde und Bezirksregierung erfolgen.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan kann daher auch nur die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorläufig festgesetzte Überschwemmungsfläche nachrichtlich übernommen werden. Unter *Hinweise* wird auf der Planzeichnung entsprechend auf den geführten Veränderungsnachweis verwiesen.



### 13. Belange des Denkmalschutzes

Auf dem Gelände befinden sich mehrere Gebäude, welche seit Januar 2000 als Ensemble in die Denkmalliste eingetragen sind. Neben der Unternehmervilla Köttgen stehen ein Stauweiher, ein Arbeiterwohnhaus und ein Fabrikriegel unter Denkmalschutz.

Der Zustand der Gebäude weist einen **erheblichen Sanierungsstau auf**.

Die ehemalige denkmalgeschützte Unternehmervilla Köttgen musste daher bereits abgerissen werden. Gründe hierfür waren ein massiver Befall mit echtem Hausschwamm sowie enorme statische Schäden durch den fortschreitenden Verfall tragender Holzteile.

Um den Anforderungen aus der Generalentwässerungsplanung nach einem RRB gerecht zu werden, muss auch der Stauweiher künftig weichen. Im Vorfeld wurde die Eignung des Stauweihers als RRB geprüft und als nicht realisierbar eingestuft. Daher wurde ein Abrissantrag für den Stauweiher gestellt, welcher positiv beschieden ist. Die Gewässerplanung für die Offenlegung des Hardenberger Bachs sieht an einer Stelle eine Aufweitung des Gewässers mit einer Mittelinsel vor. So entsteht in der Nähe des ehemaligen Stauweihers optisch eine Art Wasserfläche in Anlehnung an die aufgegebenen Anlage.

Aus dem denkmalgeschützten Ensemble verbleiben somit künftig noch das kleine Arbeiterwohnhaus, sowie ein langer, überwiegend zwei- bis dreigeschossiger Fabrikriegel.

Ziel der Planung ist es dort eine Wohnnutzung, kombiniert mit nicht störendem Gewerbe o. ä. zu etablieren.

Denkbar wäre hier eine Sonderwohnform in „Lofts“. Möglicherweise könnten auch modifizierte „Haus im Haus“-Typen dort geplant werden. Auch die Unterbringung altengerechter Wohnungen in dem historischen Gebäude ist aufgrund der Tallage des Geländes und der guten fußläufigen Anbindung an die Langenberger Altstadt denkbar.

Im Januar 2012 fand ein gemeinsamer Ortstermin mit der unteren Denkmalbehörde der Stadt Velbert und dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege statt. Ziel des Abstimmungstermins war die Festlegung der erhaltenswerten Teile der ehemaligen Industrieanlage.

Als Ergebnis des Gesprächs teilte das Rheinische Amt für Denkmalpflege in einem Schreiben vom 27.02.2012 mit, dass aus seiner Sicht, die Gebäude, welche nach § 3 Denkmalschutzgesetz NW unter Denkmalschutz stehen, in ihrer Substanz und ihrem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten sind. Eine entsprechende Kennzeichnung als Denkmal und die Festsetzung von Baugrenzen sichert diese Forderungen planungsrechtlich. Dabei sind die Baugrenzen so gesetzt, dass an geeigneten Stellen eine denkmalgerechte bauliche Erweiterung optional möglich ist.

Aus der Sicht des Rheinischen Amtes wird ferner angeregt, zu prüfen, ob der ebenfalls denkmalgeschützte Stauweiher zu erhalten ist und in die Planung integriert werden kann.

Diese Überlegungen sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme des Regenrückhaltebeckens und der Gewässeroffenlegung des Hardenberger Baches nicht vereinbar.

### 14. Altablagerungen

Auf der Fläche befinden sich mehrere Altlasten unterschiedlicher Ausprägung. Im Wesentlichen handelt es sich um einen tiefgreifenden und zwei kleine oberflächennahe PAK-Schäden. Zudem wurde eine oberflächennahe KW(Kohlenwasserstoff)-Belastung des Bodens festgestellt.

In einem Kellerraum über dem tiefgreifenden PAK(Polyaromatische Kohlenwasserstoffe)-Schaden befanden sich Ölschlämme, vermutlich Betriebsabfälle.

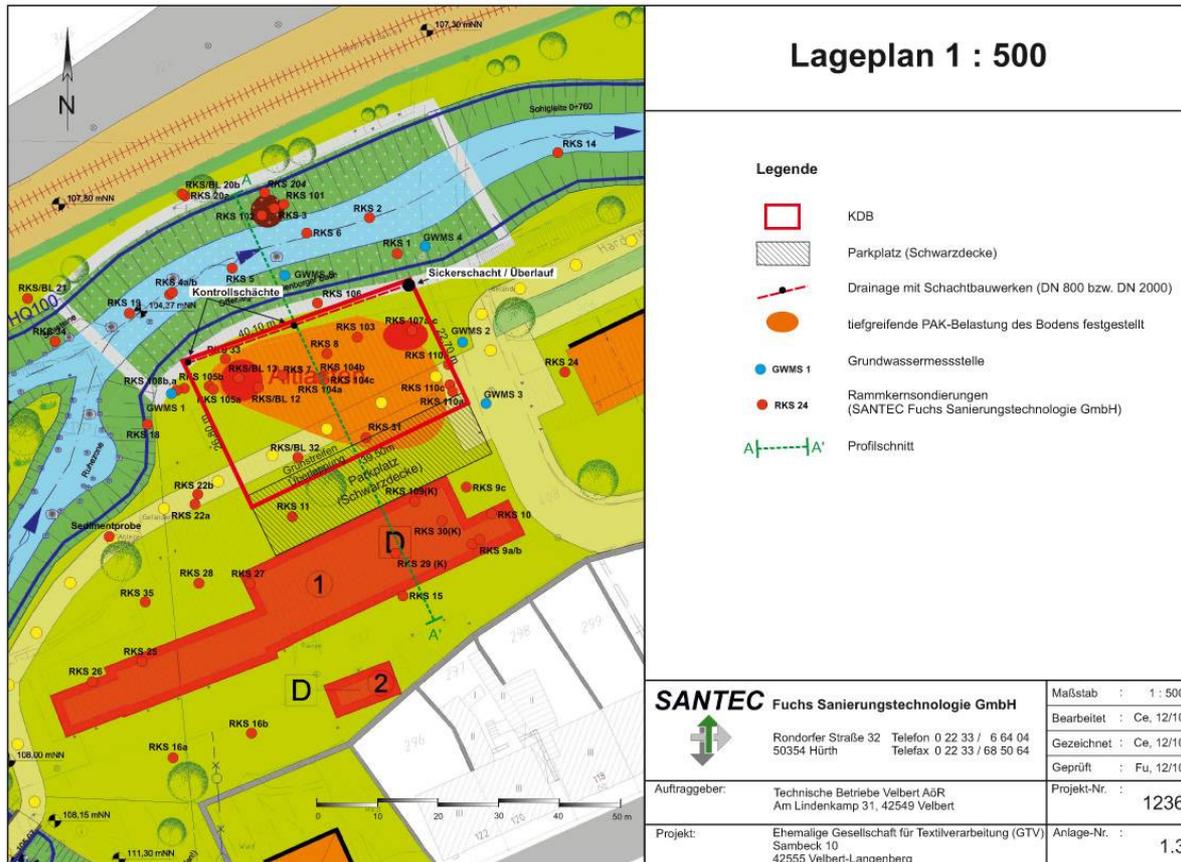


In dem historischen Stauweiher wurden ebenfalls belastete Schlämme analysiert, welche entsorgt werden müssen.

Zu allen bekannten Altlastenschäden liegen Untersuchungen vor, welche in enger Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Kreises erstellt wurden. Zur Ermittlung der Auswirkungen des tiefgreifenden PAK-Schadens unter Halle A laufen seit Jahren Überwachungen anhand von Grundwassermessstellen.

Auf der Basis der daraus gewonnenen Erkenntnisse wurde mit dem Kreis Mettmann eine weitere Vorgehensweise zum Umgang mit dem PAK-Schaden abgestimmt.

Demnach wurde die Altlast durch wasserundurchlässige Dichtungsbahnen überdeckt und kann abgekapselt im Boden verbleiben.



Kleinere Schäden sowie die Betriebsabfälle und -schlämme wurden im Zuge der Umbaumaßnahmen bereits saniert und entsorgt. Ein Teil der Schäden muss noch in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann entsorgt werden.

Für alle geplanten Maßnahmen liegen Altlastenuntersuchungen vor.

Unter der Bezeichnung: **Sambeck Kreis-Nr.: 7791/2 Ve** ist ein Teil des Gebietes im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet. Bei Kanalbaumaßnahmen wurden vor ca. 5 Jahren stark verunreinigte Böden mit PAK und Kohlenwasserstoffen vorgefunden. Eine Gefährdungsabschätzung für diesen Bereich hat eine belastete Auffüllung überwiegend im Bereich des alten Kanalnetzes ergeben. Eine Grundwassermessstelle wurde errichtet. Belastungen waren im Grundwasser nicht feststellbar. Die verunreinigten Böden wurden ausgekoffert und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

In Abstimmung mit dem Kreis Mettmann ist auf der Basis der Erkenntnisse aus den bereits abgeschlossenen Sanierungsarbeiten, einer Ortsbegehung und Recherchen alter Pläne ein Abgrenzungsvorschlag für die Altlastenfläche erarbeitet worden, anhand dessen eine Kenn-

zeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind in der Planzeichnung vorgenommen wurde.

Zudem erfolgt auf der Planzeichnung der Hinweis auf die Altlastenflächen 7791/2 und dass bei Bauvorhaben Geländeänderungen oder Nutzungsänderungen auf diesen Flächen die Untere Bodenschutzbehörde (Kreis Mettmann) zu beteiligen ist.

## 15. Eingriffe in Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrages mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet. Dieser stellt ein umfassendes Werk dar, welches auch Grundlage für die nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren ist.

Die geplanten Wohnbauflächen sind entweder bereits bebaut oder nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Flächen sind daher nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu beurteilen, demzufolge ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. In der gängigen Interpretation des Gesetzes bedeutet dies, dass auf den Flächen, die als Wohnbauflächen festgesetzt werden sollen, keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des BNatSchG entstehen.

Eingriffe im Sinne des BNatSchG werden durch die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen (u.a. Fußweg außerhalb des Erschließungsabschnittes für die Wohnbebauung) sowie das Regenrückhaltebecken (RRB) hervorgerufen.

Der Ausbau eines Gewässers kann ebenfalls einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen, der entsprechend der Regelungen nach §§ 18 ff BNatSchG zu beurteilen ist. Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Da die Gewässerumgestaltung aber ausdrücklich zur Verbesserung der naturhaushaltlichen Situation vorgesehen ist, wäre die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eigentlich verzichtbar. Sie wird jedoch im Rahmen der Beurteilung des Gesamtverfahrens geführt, um den Nachweis der Vollkompensation über alle Vorhabenelemente führen zu können.

Planungsrechtlich erfolgt die Umsetzung der Ziele des Fachbeitrags durch Festsetzung von Maßnahmenflächen M1 und M2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Innerhalb der Maßnahmenflächen sind die im Fachbeitrag zur Genehmigungsplanung formulierten landschaftspflegerischen Maßnahmen umzusetzen.

## 16. Naturschutzrechtliche Erheblichkeitsprüfung / Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange

Da durch das Gesamtvorhaben mit all seinen Einzelementen letztlich das ganze Vorhabengebiet grundlegend verändert werden wird und die Einzelemente des Vorhabens einander bedingen, ist die Beurteilung, ob durch das Gesamtvorhaben mit all seinen Einzelementen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden, auch nur über alle Flächen und Maßnahmen hinweg sinnvoll zu beurteilen.

Die grundsätzliche artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit wurde vor diesem Hintergrund bereits im Rahmen des Verfahrens zum Abriss der Gebäude und des Teiches bestätigt und mit den zuständigen Behörden in einem intensiven Diskussionsprozess abgestimmt. Auf die entsprechenden *Unterlagen* (umweltbüro essen, 2011), *Anträge* (u.a. TBV, 2011) und *Genehmigungen* kann daher an dieser Stelle verwiesen werden.

Die geplanten und bereits umgesetzten freiwilligen Maßnahmen zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind der Anlage zu dieser Begründung: „Landschaftspflegerischer Fachbeitrages mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung“ zu entnehmen.

## 17. Ver- und Entsorgung



Es wird davon ausgegangen, dass eine Versorgung des Gebietes durch eine Nutzung und Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze möglich ist.  
Die anfallenden Schmutzwässer können in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

## 18. Spielflächennachweis

An der Hauptstraße befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum Bebauungsplangebiet ein Spielplatz der Kategorie A. Dort ist von Bewegungsspielen bis hin zu einem Kleinkinderbereich und Klettergerüsten ein reichhaltiges Spielangebot vorhanden.

Im Plangebiet selbst stehen zahlreiche Flächen ebenfalls für Spielzwecke zur Verfügung. Da mit Ausnahme der Straße „Zur Sambeck“ keine Erschließung für den Individualverkehr vorgesehen ist, können Wege- und Hofflächen gefahrlos bespielt werden. Auf den Grundstücksflächen besteht ausreichend Fläche, um private Spielmöglichkeiten anzubieten. Aufgrund der hohen Grün- und Freiflächenanteile im Plangebiet und der vorhandenen Spielfläche in direkter Nähe besteht kein Erfordernis für einen weitere planungsrechtliche Festsetzung von Spielflächen im Plangebiet.

## 19. Städtebauliche Kenndaten

<b>Flächen für die Gewässeroffenlegung</b>	<b>15.900 qm</b>
<b>Flächen für den Bau RRB</b>	<b>7.250 qm</b>
<b>Erschließungsflächen</b>	<b>2.200 qm</b>
<b>Neubebauung</b>	<b>3.000 qm</b>
<b>Flächen zur Umnutzung denkmalgeschützter Bausubstanz</b>	<b>3.550 qm</b>
<b>Flächen zur Umstrukturierung (Sambeck 9-11)</b>	<b>2.400 qm</b>
	<b>34.300 qm</b>

## 20. Bodenordnung

Die Entwicklung des Gebietes findet in enger Abstimmung mit den beiden Eigentümern statt. Daher ist eine freiwillige Einigung über die künftige Grundstücksaufteilung bereits erfolgt.

## 21. Kosten und Förderung

Die Umsetzung dieses Projektes ist nur möglich, wenn Mittel aus unterschiedlichen Förderprogrammen des Landes für die Realisierung zur Verfügung stehen.

Die vorliegende städtebauliche Konzeption diene daher bereits als Grundlage für Abstimmungsgespräche mit den für Gewässer, Altlasten und städtebaulichen Denkmalschutz zuständigen Dienststellen bei der Bezirksregierung in Düsseldorf.

Eine Förderfähigkeit des Gesamtprojektes wurde bestätigt.

Daher wurden in den Bereichen des Städtebaulichen Denkmalschutzes, der Wasserwirtschaft und Altlasten entsprechende Förderanträge gestellt und bewilligt.

Die Anträge umfassen beispielsweise.

- Erschließungsanlagen
- Gewässeroffenlegung
- Bodengutachten
- Abriss und Baureifmachung
- Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen
- Altlastensanierung
- Planungskosten in allen Fachdisziplinen

## **II. Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Für das Plangebiet käme grundsätzlich auch ein Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch in Frage. Da die zu realisierenden Projekte, wie Gewässeroffenlegung und Bau eines Regenrückhaltebeckens die Ermittlung der umweltrelevanten Daten ohnehin zwingend erfordern wird bereits auf der Bebauungsplanebene der überwiegende Teil dieses Themenkataloges abgearbeitet.

Der nach Baugesetz vorgeschriebene Umweltbericht wird daher im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung erstellt. Dieses Verfahren dient unter Anderem dazu, Hinweise auf mögliche zu ermittelnde Daten zu erhalten.

### **1.1 Aufgabenstellung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind neben dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan insbesondere die folgenden plangebietsspezifischen Untersuchungen und Gutachten:

- Umweltbüro Essen (2011): Städtebauliche Neuordnung Sambeck - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Antrag auf Abriss von Gebäuden und Beseitigung eines Stauweihers. Essen.
- Rennerich, Jürgen (2003): Konzept zur naturnahen Entwicklung von Hardenberger Bach, Vettenbach, Heeger Bach/Vettenbach und Heeger Bach/Deilbach. Gutachten des Ingenieur- und Planungsbüro Dr. Pecher AG im Auftrag des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes mit Stand von März 2006. Erkrath, Haan.
- PeutzConsult (2011): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 327 „Zur Sambeck“ der Stadt Velbert. Gutachten im Auftrag der Stadt Velbert mit Stand vom 25.05.2011. Düsseldorf.
- SANTECFuchs Sanierungstechnologie GmbH (2005a): Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der ehemaligen Gesellschaft für Textilveredelung (GTV) Dr. Stollmann GmbH & Co. KG, Sambeck 10, 42555 Velbert. Gutachten im Auftrag Insolvenzverwalter Rechtsanwalt Runkel mit Stand vom 25. Juli 2005.
- SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH (2005b): Bodenuntersuchung im Bereich des geplanten Bachverlaufes auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Gesellschaft für Textilveredelung (GTV) Dr. Stollmann GmbH & Co. KG, Sambeck 10, 42555 Velbert.

Gutachten im Auftrag der Technischen Betriebe Velbert mit Stand vom 29. September 2005.

- SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH (2006): Eingrenzende Untersuchung des PAK-Schadens „Joggerfärberei“ auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Gesellschaft für Textilveredelung (GTV) Dr. Stollmann GmbH & Co. KG, Sambeck 10, 42555 Velbert. Gutachten im Auftrag Insolvenzverwalter Rechtsanwalt Runkel mit Stand vom 21. Juli 2006.
- SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH (2007): Ergänzende Untersuchungen (Schürfgruben) bzw. des PAK-Schadens „Jiggerfärberei“ auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Gesellschaft für Textilveredelung (GTV) Dr. Stollmann GmbH & Co. KG, Sambeck 10, 42555 Velbert. Gutachten im Auftrag Insolvenzverwalter Rechtsanwalt Runkel mit Stand vom 21. November 2007.
- SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH (2010a): Abbruch- und Entsorgungskonzept zum Rückbau der Betriebsgebäude der ehemaligen Gesellschaft für Textilveredelung (GTV), Sambeck 10, 42555 Velbert. Gutachten im Auftrag der Technischen Betriebe Velbert AÖR mit Stand vom 30. Juli 2010.
- SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH (2010b): Versiegelung des PAK-Schadens im Bereich der Betriebsgebäude (Jogger-Färberei) der ehemaligen Gesellschaft für Textilveredelung (GTV), Sambeck 10, 42555 Velbert. Gutachten im Auftrag der Technischen Betriebe Velbert mit Stand vom 29. September 2005.
- Spiekermann AG consultingeneers (2011): Offenlegung und naturnaher Ausbau des Hardenberger Baches von km 0+671 bis km 1+146 und des Mündungsbereiches Brulöhbach. Veränderungsnachweis Überschwemmungsgebiet. Gutachten im Auftrag des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes mit Stand von 30.11.2011. Düsseldorf

## **1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

### **1.2.1 Ziele in Gesetzen und Verordnungen**

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

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

#### **Immissionsschutzrecht**

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

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

ferenziert nach Nutzungen sowie Tag und Nachtzeit, fest (zweiter Nachtwert gilt nur für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm):

Nutzung	Tag	Nacht	Nutzung	Tag	Nacht
reine Wohngebiete	50	40/35	Kerngebiete	65	55/50
allg. Wohngebiete	55	45/40	Gewerbegebiete	65	55/50
Mischgebiete	60	50/45	Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

### Naturschutzrecht

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

Mit der sog. kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 sind die rechtlichen Anforderungen zur Beachtung des europäischen und nationalen Artenschutzes konkretisiert worden. Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden im Bundesnaturschutzgesetz näher definierten Gruppen relevanten Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind<sup>1</sup>. Die lediglich auf nationaler Ebene geschützten Arten unterliegen in Zulassungs- und Genehmigungsverfahren nicht den einschlägigen Verboten des § 44 BNatSchG.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen. Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits vollständig funktionsfähig sein.

<sup>1</sup>[http://www.umwelt.nrw.de/naturschutz/pdf/broschuere\\_vorschriften\\_artenschutz.pdf](http://www.umwelt.nrw.de/naturschutz/pdf/broschuere_vorschriften_artenschutz.pdf)

## **Wasserrecht**

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

## **Bodenschutzrecht**

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s. o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

### **1.2.2 Ziele in Plänen und Programmen**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Der Flächennutzungsplan (FNP) in seiner geltenden Fassung stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche, Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie Grünfläche (Zweckbestimmung Park) und das Überschwemmungsgebiet des Hardenberger Baches dar. Die Darstellungen des FNP entsprechen somit bereits weitgehend den aktuell verfolgten städtebaulichen Zielen, wengleich der Umfang der für siedlungswasserwirtschaftliche Zwecke benötigten Flächen weit hinter der Darstellung des FNP zurück bleibt.

Zum Hardenberger Bach liegt ein sogenanntes „Konzept zur Entwicklung von naturnahen Fließgewässern“ (KNEF) vor. Das Konzept sieht für den Gewässerabschnitt im Plangebiet - nach einer Vorprüfung der Bedeutung des verschlammten Stauteiches für Vögel und Amphibien - die Beseitigung des Teiches und die Neutrassierung des Baches im Bereich des heutigen Teiches vor.

Pläne des Immissionsschutz- oder Abfallrechts liegen nicht vor. Sonstige kommunale Konzepte (zum Beispiel zu Klima und Energie) machen lediglich allgemeine Aussagen.

### **1.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens**

Für die zwischen der Bahnstrecke Essen-Wuppertal und der Hauptstraße seit Jahren brach liegende Betriebsfläche einer ehemaligen Textilfabrik an der Straße Sambeck in Velbert-Langenberg planen die Stadt Velbert, die Technischen Betriebe Velbert und der Bergisch-Rheinische Wasserverband eine städtebauliche und stadtoökologische Revitalisierung. Das Vorhaben als solches wird seit mehreren Jahren unter Beteiligung der zuständigen Stellen des Kreises Mettmann (ULB, UWB) diskutiert und war zuletzt in 2011 Gegenstand umfangreicher, vor allem artenschutzrechtlich begründeter, Diskussionen.

Das insgesamt ca. 3,6 ha große Plangebiet fällt von der Hauptstraße im Süden zum Hardenberger Bach in der Mitte ab und steigt zur Bahnlinie nach Norden wieder an. Der Geländehöchstpunkt liegt bei ca. 120 m üNN im Südwesten an der Hauptstraße und die tiefsten Lagen bei ca. 102 m üNN im Osten an der Sohle des Hardenberger Baches.

Die zentralen Flächen sind im Wesentlichen durch die ehemals gewerblich genutzten Gebäude, einen großen Stauteich sowie den Hardenberger Bach geprägt. Lediglich östlich der Straße Sambeck sowie westlich des Teiches gibt es kleine waldartig bestandene Flächen auf allerdings oftmals auch angeschüttetem Gelände. Nördlich der Gleisanlagen der S-Bahn-

Linie Essen-Wuppertal schließen sich Freiflächen, südlich und v.a. östlich des Plangebietes die höher verdichteten Siedlungsflächen von Velbert-Langenberg an. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits zahlreiche Gebäude abgerissen und erste Bodensanierungen durchgeführt, sowie Gehölzbestände gerodet.

Das Vorhaben umfasst vier zentrale Elemente, die in mehreren separaten Verfahren zur Genehmigung gebracht werden:

- **Naturnahe Umgestaltung des Hardenberger Baches und Offenlegung des Mündungsabschnittes des Brullöhbaches** (Verfahren nach § 68 WHG);
- Bau eines **Regenrückhaltebeckens** zwischen Bahn und Bach (Anzeige nach § 58 (1) LWG NRW);
- Städtebauliche Neuordnung durch Ausweisung **mehrerer kleiner Wohnbauflächen** bei Erhalt einiger denkmalgeschützter Gebäude und Abriss der meisten alten Betriebsgebäude (Bebauungsplan);
- Schaffung einer **neuen Wegeverbindung** von der Hauptstraße im Westen bis zur Kamper Straße im Osten (Bebauungsplan).

Die einzelnen Vorhabenelemente greifen eng ineinander und sind nur im Gesamtpaket realisierbar. So kann das Regenrückhaltebecken nur errichtet werden, wenn der vorhandene Stauteich beseitigt und der Hardenberger Bach verlegt wird. Die Gewässerverlegung und naturnahe Neugestaltung setzt voraus, dass neben dem Teich auch zahlreiche ehemalige Gewerbegebäude abgerissen werden. Der Bau des Weges seinerseits erfordert, da nur begrenzt Flächen zur Verfügung stehen, dass der Bach auch östlich der Straße Sambeck aus seinem heutigen Bett heraus verlegt wird. Die Offenlegung des Brullöhbaches wiederum hängt direkt von der Beseitigung einer ehemaligen Fabrikantenvilla ab, die nur unter Beachtung artenschutzrechtlicher Belange (Schutz eines Fledermausquartiers) möglich war. Lediglich die geplanten Wohnbauflächen im Bereich der ehemaligen Gartenflächen der Villa wären vermutlich auch ohne weitergehende Planverfahren als Vorhaben nach § 34 BauGB realisierbar. Demgegenüber bedarf die Erweiterung der Wohnbaufläche östlich der Straße Sambeck des Bebauungsplanes über den sowohl die Erschließung (über die Fläche des derzeitigen Profils des Hardenberger Baches) gesichert als auch der Umfang der Bebauung geregelt wird.

Den verschiedenen Genehmigungsverfahren gehen eine umfassende **Altlastensanierung** sowie der **Abriss** der meisten ehemaligen Betriebsgebäude sowie eines ehemals betrieblich genutzten Stauteiches voraus. Der Abriss der Gebäude ist auf Grundlage entsprechender Abrissanträge zwischenzeitlich erfolgt. Zu den Abrissanträgen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (umweltbüro essen, 2011) erarbeitet, in dem die Belange des Artenschutzes auf der Grundlage der Regelungen in § 44 BNatSchG dargestellt sind. Die Arbeiten zur Altlastensanierung wurden in Zusammenhang mit dem Rückbau bzw. Abriss der Gebäude in 2011 begonnen, werden aber erst mit Umsetzung der Neubaumaßnahmen (s.o.) abgeschlossen sein.

Entsprechend der vier zentralen Vorhabenelemente sieht der *Bebauungsplan* im Wesentlichen folgende flächenbezogenen Festsetzungen vor:

1. Die für das geplante **Regenrückhaltebecken** vorgesehene Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als „Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung“ festgesetzt.
2. Als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden alle für die **naturnahe Umgestaltung des Hardenberger Baches** benötigten Flächen festgesetzt. Die Grenze zwischen der Fläche für das Gewässer und der Fläche für das Regenrückhaltebecken entspricht der Lage des Zaunes, der das Becken umgibt. Die Uferböschung, die gleichzeitig die äußere Böschung des RRB darstellt, wird somit den primär für den Naturschutz vorgesehenen Flächen zugeschlagen. Außerdem wird eine kleine, derzeit als La-

gerplatz genutzte und teilweise überbaute Fläche im östlichen Plangebiet in gleicher Weise festgesetzt, um somit den Rückbau der Befestigungen in der Zukunft auch planungsrechtlich abzusichern.

3. Die für eine **Wohnbebauung** bzw. für den Erhalt bestehender Gebäude vorgesehenen Flächen werden als allgemeine Wohngebiete (WA) Nr. 1 - 4 festgesetzt. Auf Fläche WA1 soll im Bereich der Gartenbrache eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern entstehen. Die Wohnbaufläche WA2 umfasst im Wesentlichen die bereits bebauten Flächen mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand und wird über die bestehende zentrale Fläche erschlossen. Die Wohnbaufläche WA4 betrifft den östlichen Teil der Gartenbrache. Nördlich und östlich der Straße Sambeck sollen im WA 3 mehrere Wohngebäude auf einer derzeit bereits weitgehend versiegelten bzw. überbauten Fläche realisiert werden. Ein Bestandsgebäude wird in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert.
4. Als **Verkehrsfläche** wird neben der Straße Sambeck mit einem Wendehammer auch der geplante neue Weg parallel des Baches festgesetzt. Der Weg dient gleichzeitig auch der Erschließung der Wohnbauflächen WA1 und WA4.
5. Die nördlich der Hauptstraße zwischen den Wohnbauflächen WA1 und WA4 gelegenen Freiflächen werden als öffentliche **Grünfläche** festgesetzt, um ihre herausgehobene Funktion im Verbund der Erholungsflächen zu verdeutlichen, die auch die Schaffung von Aufenthaltsfunktionen umfasst. In die Fläche einbezogene wird auch der zum Schutz von Fledermäusen erhaltene Teil des Kellers der ehemaligen Fabrikantenvilla.

#### **1.4 Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen**

##### **1.4.1 Status-quo-Prognose**

Der aktuelle Zustand bzw. der vor Beginn der Abriss- und Rodungsmaßnahmen vorhandene, wäre im Falle eines Verzichtes auf die Umsetzung der Planungsziele so lange erhalten geblieben, bis eine andere städtebaulich höherwertige Nutzung planungsrechtlich gesichert worden wäre. Eine dauerhafte Erhaltung als Siedlungsbrache ist, da es sich um eine gut erschlossene Innenbereichslage handelt und eine Bebauung in besonderem Maße dem Gebot des Baugesetzbuches zu einer vorrangigen Innenentwicklung entspricht, nicht zu erwarten.

Für den Fall, dass bis zur Aufnahme einer solchen neuen Nutzung noch länger Zeit vergangen wäre, ist anzunehmen, dass sich die ehemals befestigten Flächen weiter begrünt hätten und vor allem im Gehölzbestand der Gartenbrache weitere größere Lücken durch absterbende Bäume aufgetreten wären. Die hätte am ökologischen Wert des Plangebietes jedoch nichts grundlegend geändert.

##### **1.4.2 Schutzgut Mensch**

###### ***Umweltzustand***

###### *Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)*

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen bedingt durch Straßenverkehr von der Hauptstraße sowie durch Schienenverkehr durch die unmittelbar angrenzende S-Bahnlinie Essen-Wuppertal ein. Gewerbliche Lärmbelastungen aus der Nachbarschaft in relevanter Höhe gibt es nicht. Die Belastungen wurden in einem Fachgutachten ermittelt und bewertet.

###### *Erholung und Freizeit*

Eine förmliche Erschließung für die Naherholung besteht nicht (das ehem. Gewerbegrundstück ist eingezäunt), allerdings ist östlich der Straße Sambeck eine informelle Nutzung (Kinderspiel) erkennbar.

## **Auswirkungen**

### *Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)*

Das Vorhaben wird allenfalls zu geringen Veränderungen in der Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen führen und damit auch auf die Lärmbelastung nur sehr geringen Einfluss haben. Gegenüber der ohne Bauleitplanung zulässigen gewerblichen Nutzung dürften die Veränderungen tendenziell sogar positiv sein. Entscheidend sind die bereits bestehenden Lärmbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr.

Der schalltechnische Untersuchung zufolge, die auf Basis konkreter Verkehrszählungen und fahrplanmäßigen Nutzung der S-Bahn Linie Verkehrslärmemissionen berechnet ergeben sich „die höchsten Beurteilungspegel an den Fassaden der geplanten Gebäude im Nahbereich der Hauptstraße. Durch die straßennahe exponierte Lage liegt der maximale Beurteilungspegel ... bei 66,1 dB(A) zum Tageszeitraum und 57,5 dB(A) zum Nachtzeitraum. Der schalltechnische Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) / 45 dB(A) Tag / Nacht wird hier zum Tageszeitraum um bis zu 11,1 dB(A) und zum Nachtzeitraum um 12,4 dB(A) überschritten. Für weitere bestehende und geplante Gebäude innerhalb des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet an den zur Bahnstrecke bzw. Vogteier Straße zugewandten Fassaden insbesondere zum Nachtzeitraum überschritten. Für die bahnabgewandten Fassaden wird der schalltechnische Orientierungswert nur leicht überschritten sowie teilweise deutlich eingehalten.“

Entsprechend den berechneten Außenlärmpegeln ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend der Lärmpegelbereich I bis IV. Dabei ist zu beachten, dass die Anforderungen der Lärmpegelbereich I bis III bereits durch die bei Wohngebäuden übliche Bauweise (Isolierglasfenster, Wärmedämmung, Massivbauweise) eingehalten werden.

Eine Veränderung der **Geruchsemissionen** ist mit der Realisierung der Planung nicht verbunden.

### *Erholung und Freizeit*

Da die Vorhabensflächen bislang nicht für die Naherholung erschlossen sind, wird sich mit dem Bau des Fußweges parallel zum Hardenberger Bach diesbezüglich eine deutliche Verbesserung ergeben.

## **Geplante Maßnahmen**

### *Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)*

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche zeichnerisch festgesetzt und ergänzend folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Vorkehrungen zur Einhaltung der Innenschallpegel**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Fassaden und Außenbauteile die Anforderungen der festgelegten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 einzuhalten. Zusätzlich ist für Übernachtungsräume, die an mit Lärmpegelbereich III und IV gekennzeichneten Fassaden angeordnet sind, für eine ausreichende Belüftung (d.h. ein bis zweifacher Luftwechsel/Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen.

Die detaillierten Aussagen zu den Lärmwerten können dem zum Bebauungsplan erstellten Gutachten (Peutz Consult) entnommen und sind Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

### *Erholung und Freizeit*

Zur Verbesserung der Eignung für die Naherholung und Freizeitgestaltung ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Grundlage der Realisierung eines durchgehenden Fußweges parallel des Hardenberger Baches vorgesehen.



**Die Anforderungen an den gesetzlich geforderten Lärmschutz werden durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Eignung für die Naherholung wird sich deutlich verbessern. Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen.**

### 1.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### ***Umweltzustand***

Die Biotop- und Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen mehrerer Begehungen in 2011 erfasst und wird nachfolgend dem damaligen Zustand entsprechend beschrieben. Im Vorgriff auf die geplante städtebauliche und stadtoökologische Entwicklung wurden bereits große Teile des alten Gebäudebestandes abgerissen, Flächen saniert und große Teile der Gehölzbestände gerodet. Nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz wurde als Voraussetzung einer naturnahen Umgestaltung des Baches so auch der auf einer Insel im Teich stockende Gehölzbestand mit Genehmigung der Unteren Landschaftsbehörde gerodet.

Für die Bewertung gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ist der Zustand vor der Umsetzung dieser vorgezogenen Maßnahmen zugrunde zu legen und daher Grundlage der nachfolgenden Beschreibung.

Es sind folgende Biotopkomplexe zu unterscheiden:

#### **1. Gebäude und sonstige versiegelte und massiv verdichtete Flächen**

Es handelt sich um die ehemaligen Betriebsgebäude (einschließlich der Fabrikantenvilla und der betrieblichen Verkehrsflächen), die öffentliche Straße Sambeck und mehrere zu Wohnzwecken und als Lagerhallen genutzte Gebäude östlich der Straße Sambeck. Von den ehemaligen Betriebsgebäuden sollen nur zwei denkmalgeschützte auf Dauer erhalten bleiben.

Auf den umfangreichen befestigten bzw. verdichteten, aber nicht überbauten Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes, hat sich nach der Betriebsaufgabe eine ruderal Begleitvegetation ausgebreitet. Teilweise sind auch asphaltierte und gepflasterte Teilflächen übererdet und von einer dünnen Vegetationsdecke überzogen. Insbesondere Moose haben als Vegetationspioniere große, versiegelte Bereiche bereits flächig überwachsen.

#### **2. Parkbrache nördlich Hauptstraße**

Zwischen der Hauptstraße, der westlichen Halle (am Teich), der Villa sowie westlichen Planzebietsgrenze erstreckt sich eine ehemals parkartig gestaltete Fläche mit teilweise altem Baumbestand (einschließlich großem, liegendem Totholz). Innerhalb der Fläche sind noch alte Gartenelemente bzw. deren Relikte (Treppe, Grillplatz etc.) sowie eine Zufahrt von der Hauptstraße vorhanden. Der Zugang auf die Villa erfolgte ursprünglich von Süden aus auf einen mit Säulen gestalteten Haupteingang zu.

Insbesondere im oberen, der Hauptstraße zugewandten Teil der Gartenbrache finden sich viele Reste der ehemaligen Gartengehölze. Im Unterhang und an den Rändern zu den Nachbargrundstücken sind hingegen eher bodenständige Gehölzarten dominant. Unter den Einzelbäumen fallen insbesondere zwei markante Blutbuchen gegenüber dem ehemaligen Haupteingang zur Villa auf, die allerdings aufgrund ihres Zustandes nicht erhalten werden können und auch unabhängig von der städtebaulichen Zielsetzung aus Verkehrssicherungsgründen absehbar beseitigt werden müssen. Im äußersten westlichen Plangebiet treten weitere ältere Buchen hinzu.

### 3. Stauteich mit Insel

Der für Produktionszwecke angelegte Teich erstreckt sich über eine Länge von ca. 120 m von SW- in NO-Richtung und hat eine länglich-ovale Form. Die Breite beträgt überwiegend ca. 40 m. Im Zentrum des Teichs befindet sich eine etwa 50 m lange und ca. 15 m breite Insel mit altem Baumbestand (großer Totholzanteil). Die Insel ist vom äußeren Teichufer beiderseits etwa 8 bis 10 m entfernt. Der Teich wurde ausweislich der Darstellungen in historischen Karten (insbesondere sog. Preußische Uraufnahme) in der ehemaligen Aue des Hardenberger Baches angelegt, der zu diesem Zweck verlegt wurde. Wie auf historischen Karten zu erkennen ist, hatte der Teich zunächst eine Nierenform, d.h. die heutige Insel war eine Halbinsel, die aus Richtung des Wohnhauses betreten werden konnte. Der heutige Südostuferbereich wurde erst später abgegraben. Mit dem Bau der Villa und der Gestaltung des Gartengeländes wurde auch der Teich parkartig gestaltet und gepflegt.

Ein großes Zuleitungsbauwerk vom Bach in den Teich im Westen ist offenbar nicht mehr funktionstüchtig, die Sicherung des Dauerstaus scheint über einen geringen aber kontinuierlichen Zustrom im Bereich des Zuleitungsbauwerkes und evtl. über einen Abzweig aus dem Brullöhbach zu erfolgen. Das Ablaufbauwerk befindet sich am Ostufer.

Die Uferpartien sind der Entstehungs- und Nutzungsgeschichte folgend als heterogen zu bezeichnen. Die Teichränder, mit Ausnahme des Zulaufbereiches in dem sich ein (vermutlich wechselfeuchtes) Schlammfeld gebildet hat, sind in der Regel so steil, dass eine breite Übergangszone zwischen Land- und Wasserlebensraum (Uferröhricht- oder Sumpfpflanzenzone) vollständig fehlt.

Mit Ausnahme des östlichen Teichufers, das an die versiegelten Flächen vor den alten Betriebsgebäuden grenzt, ist der Teich auf allen Seiten von höherem Baumbestand umgeben. Es handelt sich dabei überwiegend um heimische, standortgerechte Baumarten, doch zeigen vereinzelt eingestreute Ziergehölze (z.B. Rhododendron, Kirschlorbeer, Koniferen, Rose), dass der Teich und die Insel eine parkartige Fortsetzung des Gartens darstellten. Auf der Südseite grenzt eine Gewerbehalle jüngeren Alters so dicht an den Teich, dass nur wenige Meter für den Gehölzstreifen, der hier aus meist jungen Erlen besteht, zu Verfügung stehen. Angrenzend an die alten Produktionsgebäude reduziert sich dieser Gehölzbestand auf wenige Sträucher, in einem schmalen Saum parallel eines offenkundig regelmäßig begangenen Trampelpfades direkt am Wasser.

### 4. Hardenberger Bach

Der Hardenberger Bach verläuft im Vorhabengebiet in einem weitgehend naturfernen Profil. Die Ufer sind rechtsseitig fast vollständig, linksseitig teilweise durch hohe Ufermauern bestimmt. Abschnittsweise wird der Bach in einem breiten Gewölbe unter den ehemaligen Gewerbegebäuden sowie einer Straße hindurchgeführt.

Ein glatte *Sohlrampe* (Teil eines Bauwerkes zu Speisung des im Nebenschluss gelegenen Teiches) und eine glatte *Sohlgleite* stellen massive Wanderbarrieren dar. Ein ausgeprägtes, dem Gewässer dienendes Vorland oder gar eine Aue im eigentlichen Sinne ist im ganzen Plangebiet nicht vorhanden. Die linke Uferseite ist in dem Abschnitt, in dem der Bach an die Bahntrasse heranrückt, erkennbar durch Bauschutt bestimmt. Innerhalb der vermutlich angeschütteten Fläche stocken allerdings auch ältere Einzelbäume (v.a. an dieser Stelle nicht standortgerechter Bergahorn). Der Böschungsfuß im Bereich einer Einleitungsstelle ist mit groben Steinen gesichert. Naturnäher ist das Ufer zumindest in Teilabschnitten unterhalb der Sohlgleite (östlich Querung der Straße Sambeck). Hier finden sich neben weiteren Ufermauern (meist aus Bruchsteinen locker geschichtet) und Anschüttungen erheblichen Ausmaßes, zum Teil auch ältere Einzelbäume mit Wurzelwerk bis ins Bachbett.

Sohle und Ufer fallen somit in Hinblick auf die Gewässerstrukturgüte überwiegend in die beiden schlechtesten Klassen (stark geschädigt bzw. übermäßig geschädigt). Lediglich unterhalb der überbauten Teilstrecke sind Sohle und Ufer, vor allem aber das Umland (steile ge-

hölzbestandene Böschung) teilweise etwas besser zu beurteilen, obgleich mit der langen glatten Sohlgleite auch hier eine massive Beeinträchtigung vorliegt.

### 5. Brullöhbach

Der Brullöhbach verläuft innerhalb der Vorhabensfläche vollständig verrohrt. Er mündet in der überbauten Strecke des Hardenberger Baches mit einem Betonrohr DN 1100. An das etwa 40 m lange Betonrohr schließt sich ein weiterer etwa 40 m langer Abschnitt mit einem großen gemauerten Gewölbe (ca. 1,20 m x 1,65 m) an, der teilweise unterhalb des zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäuderiegels liegt.

### 6. Waldartige Gehölzbestände

Es handelt sich zum einen um einen Erlenbestand am nordwestlichen Rande der Vorhabensfläche (überwiegend Stangenholzstadium), zum anderen um einen heterogenen Bestand (u.a. Eschen) östlich der Straße Sambeck, der zum Teil auf massiv angeschüttetem Gelände stockt.

Bei dem Erlenforst im westlichen Teil des Plangebietes (nördlich des Baches) handelt sich um einen Stangenholzbestand, der jedoch bislang keine nennenswerte strukturierende Wirkung auf das Gewässer hat und auf einer Fläche stockt, die deutlich höher als die Gewässersohle liegt und daher allenfalls kurzzeitig bei stärkeren Hochwässern überflutet ist. Durch den Wald verläuft ein Kanal, über den die Mischwasserkanalisation in der Vogteier Straße über das RÜB Vogteier Straße mit einem großen Einleitungsbauwerk direkt in den Hardenberger Bach entlastet. Die Ufer des Baches sind im Abschnitt des Waldbestandes teilweise durch Erosion abgetragen und stellen sich als Schotterbänke dar.

Der Waldbereich östlich der Zufahrt „Sambeck“ wird auf der Nordseite von der Bahntrasse und der Südseite vom Hardenberger Bach begrenzt. Ältere Bäume finden sich vor allem in den Randbereichen, d.h. an der Zufahrt Sambeck, entlang des Hardenberger Baches und im östlichen Bereich. Letzter ist weniger stark durch Aufschüttungen überformt und liegt tiefer, als der vordere, in dem sich das alte Pumpenhaus befindet.

Die Baumschicht besteht vor allem aus Eschen und Bergahorn. Zwei alte Baumweiden weisen den größten Stammumfang auf.

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen des Entwicklungsgebietes überwiegend geringe bis mittlere bioökologische Wertigkeiten. Zusammenfassend kommt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu folgender Bewertung: *„Im Plangebiet ist eine relativ große Strukturvielfalt ausgebildet, in der auch zahlreiche Mikrostrukturen wie Totholz und feuchte Senken sowie trockene Säume und Schotterflächen vorhanden sind.“*

*Die Ersetzbarkeit der betroffenen Biotoptypen ist differenziert und unter Berücksichtigung der Ziele des Vorhabens zu beurteilen. Während die jungen Biotoptypen (Erlenforst und überwiegender Teil der Brachflächen) gut ersetzbar sind und die geringe Naturnähe des Baches sogar den Anlass für die geplanten Maßnahmen darstellt, durch die es zunächst zu Verlusten kommt, sind die Beseitigung alten Baumbestandes sowie der Verlust des Stillgewässers nicht oder nur sehr langfristig ersetzbar. Während für den Verlust der Einzelbäume durch die naturnahe Umgestaltung des Baches vergleichsweise gute Voraussetzungen bestehen, in Eingriffsnähe auf längere Sicht einen Ersatz zu schaffen, ist ein Ersatz für den Verlust des Teiches, der als Nahrungshabitat für Fledermäuse dient, schon aufgrund der erforderlichen Größe vor Ort auch dauerhaft unmöglich.*

*Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt der Vorhabensfläche als solcher keine besondere Bedeutung zu, da die ehemalige Gewerbefläche durch die Straßen und die Bahnfläche eine stark isolierte Insellage aufweist und zudem massiv überformt ist. Selbst das Ufer des Hardenberger Baches ist durch lange Abschnitte mit Ufermauern und Verrohrungen unterbrochen und daher nur bedingt durchgängig. Als wesentlich für den Biotopverbund ist daher*

*die Durchgängigkeit im Wasserkörper des Baches zu sehen, die allerdings derzeit durch eine Sohlrampe und eine glatte Sohlgleite sowie Verrohrungen beeinträchtigt ist. Die geringe bis völlig unterbliebene Nutzung weiter Teile des Plangebietes lässt dennoch erkennen, dass eine im Vergleich zur früher intensiveren Nutzung sowie im Vergleich zum landwirtschaftlich wie auch im städtebaulich geprägten Umfeld deutlich erhöhte Bedeutung angenommen werden kann, die jedoch nicht näher zu quantifizieren ist.“*

### **Auswirkungen**

Durch die geplanten fast flächendeckenden Maßnahmen (Bau eines RRB, Verlegung und naturnahe Umgestaltung des Hardenberger Baches, Abriss von Gebäuden, Sanierung von Altlasten sowie Neubau einiger Wohngebäude) werden die vorhandenen Biotopstrukturen nahezu vollständig beseitigt werden. Lediglich für einen Teil der älteren Bäume im südwestlichen Plangebiet ist ein Erhalt vorgesehen und realistisch.

Dauerhaft verloren gehen insbesondere 3.000 m<sup>2</sup> Parkbrache, die am Rande auch älteren und erhaltenswerten Baumbestand umfasst. Weitere ca. 3.000 m<sup>2</sup> gewässerbegleitende Gehölzbestände (einschließlich der Gehölzbestände auf der Insel im Stauteich, die sich durch vergleichsweise hohe Totholzanteile auszeichnen) und über 6.000 m<sup>2</sup> waldartiger Gehölzbestand sind als temporärer Verlust anzusehen, da entlang des neuen Bachlaufes in großem Umfang Gehölzflächen neu entstehen werden. Für mehr als die Hälfte der betroffenen Waldfläche wurde zudem bereits im Rahmen eines Waldumwandlungsverfahrens ein externer Ausgleich über das Ökokonto der Technischen Betriebe Velbert verbindlich geregelt.

Der absehbare Verlust des gesamten Baumbestandes im östlichen Plangebiet erfordert zudem, dass die dort aus Gründen des Artenschutzes aufgehängten Ganzjahresquartiere für Fledermäuse an einen geeigneten Standort im unmittelbaren Umfeld gebracht werden müssen. Da die Quartiere nicht als förmliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) im Sinne des § 44 BNatSchG aufgehängt wurden, ist diese Maßnahme aus artenschutzrechtlicher Sicht jedoch unkritisch. In Hinblick auf den Artenschutz ist zudem die dauerhafte Beseitigung des Teiches, der ein Nahrungshabitat für zahlreiche Fledermäuse sowie einen Teillebensraum von Amphibien und Vögel dargestellt hat, negativ zu werten. Zwar stellt der Teich kein „essentielles Nahrungshabitat“ für eine der nachgewiesenen Tierarten aus der Gruppe der sogenannten „planungsrelevanten Arten“ dar, wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Abriss der Gebäude ausführlich dargelegt, dennoch ist die Realisierung eines Ersatzgewässers wünschenswert. Vorgesehen ist, die Möglichkeiten zur Realisierung von Ersatzhabitaten am Deilbach in Nierenhof zu prüfen, da dort Grünlandflächen im Überschwemmungsgebiet südlich des S-Bahn-Haltepunktes als Kompensationsflächen aufgekauft wurden und unter anderem die naturnahe Umgestaltung des Deilbaches vorgesehen ist.

Bereits in 2011 wurde in einem umfassenden Abstimmungsprozess die artenschutzrechtliche Relevanz der wesentlichen Teile des Vorhabens beurteilt und als Grundlage der Genehmigung der ersten Abriss- und Sanierungsmaßnahmen mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Gegenstand der damaligen Untersuchungen war auch eine Fledermauskartierung. Ein Ergebnis der Artenschutzprüfung war, dass Teile des Kellers der ehemaligen Villa als Fledermausquartier erhalten und das vorhandene Pumpenhäuschen östlich der Straße Sambeck als Fledermausquartier umgestaltet wurde. Vor diesem Hintergrund kommt der Fachbeitrag für die nunmehr noch anstehenden Maßnahmen zu folgender Schlussfolgerung: *„Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. der gemessen an den Ansprüchen der im FIS verzeichneten Arten schlechten Habitatqualität im Plangebiet bzw. im Planungsraum sowie des hohen Störungsgrades ist daher eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang*

weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.“

### **Geplante Maßnahmen**

Es sind folgende Festsetzungen vorgesehen, die dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna bzw. dem Artenschutz dienen:

#### **Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Vorschlag)**

Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „M1“ ist die Herstellung eines naturnahen Abschnittes des Hardenberger Baches gemäß Genehmigungsplanung nach § 68 WHG (einschließlich der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Genehmigungsplanung beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen) umzusetzen. Innerhalb der Fläche ist der Bau des für den Betrieb des geplanten Regenrückhaltebeckens erforderlichen Erschließungsweges in dem in der Genehmigungsplanung dargestellten Umfang zulässig.

*Begründung: Die textliche Festsetzung stellt den Bezug zur zeitgleich laufenden wasserrechtlichen Planung her.*

Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „M2“ ist spätestens in der auf die Realisierung der Wohnbebauung auf Fläche WA5 folgenden Pflanzperiode die Beseitigung der aufstehenden Gebäude vorzunehmen und eine flächendeckende Entwicklung zur Gehölzfläche umzusetzen. Die Gehölzfläche ist durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der potenziellen natürlichen Vegetation in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m herzustellen; dabei ist mindestens pro 150 m<sup>2</sup> ein Baum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 14 - 16 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens der Höhe 60 - 100 cm anzupflanzen. Diese Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Der Untergrund ist vor Umsetzung der Anpflanzungen entsprechend aufzubereiten (Lockerung, Aufbringung kulturfähigen Substrates etc.).

*Begründung: Die Maßnahme solle sicherstellen, dass in einem stadtstrukturell besonders sensiblen Bereich die erforderlichen Flächen zur landschaftsgerechten Eingrünung der geplanten neuen Wohnbebauung am Hardenberger Bach tatsächlich bereitgestellt werden.*

**Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biodiversität, nur von geringer Bedeutung, da in weiten Teilen Biotoptypen mit weiter Verbreitung und geringer, allenfalls mittlere Qualität betroffen sind und zudem wesentliche Elemente der Planung explizit zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse beitragen sollen.**

#### **1.4.4 Schutzgut Boden**

##### **Umweltzustand**

##### *Schutzgut Boden*

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld ist aufgrund der mehr als 100-jährigen Nutzungsgeschichte kein gewachsener Boden mehr vorhanden. Vielmehr hat die Nutzungsgeschichte zu einer flächendeckenden Überformung geführt, die mit Einsetzen der industriellen Nutzung zu fast flächendeckenden Anteilen versiegelter Fläche sowie solcher mit Bodenauf- und Bodenabtrag geführt hat. Im Plangebiet sind Auffüllungen bekannt, die vor allem unmittelbar am derzeitigen Verlauf des Hardenberger Baches teilweise eine Stärke von mehr als 3 m aufweisen. Die Auffüllungen weisen eine heterogene Zusammensetzung aus Bauschutt, Gesteinsbruch, Mörtel und Schlacke sowie untergeordnet auch Kohle auf. Lediglich im Bereich der Gartenbrache sind keine wesentlichen Überlagerungen oder Schadstoffbelastungen zu erwarten.

Die Nutzung als Standort der Textilverarbeitung begann im Plangebiet 1802 mit einer Färberei und endete erst mit der Insolvenz der ehemaligen Gesellschaft für Textilveredelung Dr. Stollmann GmbH & Co KG im Jahr 2001. Aufgrund der Nutzungsgeschichte ergibt sich ein generell erhöhtes Gefährdungspotenzial in Hinblick auf leicht flüchtige organische Stoffe wie PAK und Kohlenwasserstoffe sowie verschiedene im Produktionsprozess eingesetzte schwermetallhaltige (u.a. Chrom und Kupfer) Färbestoffe in Boden, Bodenluft und Grundwasser. Dieses Gefährdungspotenzial hat Anlass zu zahlreichen Untersuchungen gegeben, durch die teilweise erhebliche Schadstoffbelastungen in verschiedenen Teilflächen sowie in jeweils unterschiedlichen Tiefen belegt wurden, die zu konkreten Sanierungsmaßnahmen und zu einem entsprechenden Abbruch- und Sanierungskonzept für die ehemaligen betrieblichen Anlagen führten. Das **Altlastenkataster** des Kreises Mettmann verzeichnet dementsprechend weite Teile des Plangebiets als Altlast mit der Nummer 7791/2 Ve sowie weitere Altlastenflächen im Umfeld des Plangebietes. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurde die Abgrenzung der Altlastenfläche anhand der aktuellen Erkenntnislage sowie der örtlich erkennbaren Verhältnisse neu bestimmt. Demzufolge ist parallel der Hauptstraße nicht mit Altlasten zu rechnen, sodass diese Fläche zukünftig nicht mehr im Kataster verzeichnet sein wird, der Teich hingegen wird in Gänze in die abgegrenzte Altlastenfläche einbezogen. Da Schadstoffbelastungen im Schlamm bereits bekannt sind, werden im Zuge der Sanierungsarbeiten noch weitere Untersuchungen vorgenommen.

Zur Beurteilung der Bodenfunktionen werden in Velbert üblicherweise die Aussagen der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann herangezogen. Diese stellt das gesamte Plangebiet zwar als sog. „Bodenvorranggebiet“ dar, berücksichtigt aber nicht die tatsächlichen Verhältnisse mit ihrem hohen Versiegelungsgrad sowie der fast flächendeckenden Veränderung des Bodenaufbaus. **Abweichend von den Angaben der Bodenfunktionskarte gibt es im Plangebiet keine Böden, die nach § 1 Abs. 1 LBodSchG als besonders schutzwürdig eingestuft werden können.**

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Schadstoffbelastungen wurden auf Basis der vorliegenden Gutachten bereits im Rahmen der vorlaufenden Sanierungsarbeiten bestimmt. Auf die Gutachten und Abstimmungen mit dem Kreis Mettmann wird daher an dieser Stelle nur verwiesen.

Hinsichtlich der Entsorgung von Regenwasser ist im Plangebiet aufgrund der Altablagerungen und des teilweise oberflächennah anstehenden Grundwassers von einer allenfalls geringen Eignung für die Versickerung auszugehen. Die Nähe zum Hardenberger Bach ermöglicht jedoch eine ortsnahe Einleitung. Da es sich um eine bereits bebaute Fläche handelt, kommt der § 51 a LWG nicht zur Anwendung.

### **Auswirkungen**

Durch die Errichtung neuer Gebäude an der Hauptstraße sowie durch den geplanten Fußweg erfolgt zwar auch eine Versiegelung des Untergrundes auf bislang weniger stark veränderten Flächen, diese Inanspruchnahmen sind aber nur kleinflächig und sehr viel geringer als der Umfang der entsiegelten oder durch Sanierung aufgewerteten Flächen.

Vom Gesamtvorhaben sind ausschließlich Böden betroffen, die unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht besonders schutzwürdig sind, im überwiegenden Teil handelt es sich sogar um Flächen, die massiv überformt, teilweise auch durch Schadstoffe belastet sind.

### **Geplante Maßnahmen**

Als Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Bodens dienen, sind die im Rahmen des Abriss- und Sanierungskonzeptes formulierten Anforderungen zu beurteilen. Diese erhalten im Rahmen der Bauleitplanung ihre planungsrechtliche Begründung (z.B. in Hinblick auf die zu schützenden Nutzungen), der Bebauungsplan formuliert aber keine eigenständigen Maßnahmen des Bodenschutzes.



**Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als positiv anzusehen.**

#### 1.4.5 Schutzgut Wasser

##### **Umweltzustand**

Zur Schaffung der erforderlichen Rahmenbedingungen für die ehemalige gewerbliche Nutzung im Süden sowie die parallel verlaufende Bahnstrecke im Norden wurde der das Plangebiet von Westen nach Osten durchströmende **Hardenberger Bach** im Plangebiet verlegt und auf ein schmales, weitgehend naturfernes Profil verengt. Bereits vorher hatten aber erhebliche Veränderungen durch den Bau eines Mühlengrabens stattgefunden, der vermutlich in weiten Teilen dem heutigen Verlauf des Hardenberger Baches entspricht.

Der **Brullöhbach** mündet im Bereich der Überbauung von Süden in den Hardenberger Bach. Der Bach ist im Plangebiet (aber auch noch weit darüber hinaus) verrohrt und tritt erst mehr als 400 m südlich der Hauptstraße wieder an die Oberfläche (Gesamtverrohrungsstrecke über 500 m). Selbst die offenen Abschnitte in Mittel- und Oberlauf sind jedoch durch angrenzende Altlastenflächen und mehrere Aufstauungen zu Fischteichen erheblich beeinträchtigt.

**Grundwasser** ist nach Angaben der Bodenkarte sowie vorliegender Daten aus den Altlastenuntersuchungen in etwa auf Höhe der Sohle des Hardenberger Baches zu erwarten. Im Bereich der Hauptstraße dürfte der Flurabstand somit bei mehr zwei Meter liegen.

Für die betrieblichen Zwecke der Textilverarbeitung wurde im Plangebiet ein **Teich** angelegt, der über ein steuerbares Zuleitungsbauwerk vom Hardenberger Bach sowie durch eine Abzweigung aus seiner Verrohrung auch durch den Brullöhbach gespeist wurde. Die Zuführung von Wasser aus dem Hardenberger Bach ist nach örtlichem Anschein derzeit nicht mehr oder nur noch sehr untergeordnet möglich. Der Teich ist vom Hardenberger Bach durch eine mehrere Meter hohe Mauer bzw. eine Verwallung getrennt. Innerhalb des Teiches befindet sich eine gehölzbestandene Insel.

Weiteres Prozesswasser wurde durch zwei **Brunnen** gewonnen. Ein Brunnen mit Brunnenhaus, der sogenannte „Wiesenbrunnen“, liegt östlich der Straße Sambeck. Das Wasser wurde über eine Leitung im nördlichen Ufer des Hardenberger Baches zum Werk geführt. Das Brunnenhaus soll dauerhaft erhalten bleiben und wurde in 2011 baulich gesichert. Mit der Sicherung ging ein Umbau im Inneren einher, damit der eigentliche Brunnenschacht zukünftig als Fledermausquartier dienen kann. Der zweite Brunnen (sog. Biergartenbrunnen) liegt in einem straßenbegleitenden Grünstreifen nördlich der Bahntrasse und ist zurückgebaut worden. Seine Leitung verlief über die Freifläche zwischen Bahn und dem Brunnenhaus „Wiesenbrunnen“ bis in die Leitung im Nordufer des Hardenberger Baches.

Eine Ausweisung als Wasserschutzzone liegt nicht vor. Das Plangebiet ist aber teilweise als Überschwemmungsfläche festgesetzt, die auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

##### **Auswirkungen**

Durch die neue Wohnbebauung ist zwar auf den Bauflächen eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten, diese wird jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung der Flächen keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot haben. Dies gilt umso mehr, als der Gesamtumfang versiegelter, vegetationsfreier Flächen deutlich geringer wird.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten, vielmehr wird sich die Situation durch den Bau des im Generalentwässerungsplan bereits festgelegten RRB verbessern.

Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind nicht absehbar. Der allgemeine Zustand des Hardenberger Baches wird sich durch die naturnahe Umgestaltung deutlich verbessern.

Die Unbedenklichkeit für den Hochwasserschutz wurde über einen „Veränderungsnachweis“ nachgewiesen. Demzufolge ist sichergestellt, dass sich durch die Realisierung der Vorhaben weder in Hinblick auf den Abfluss, noch das dem Hochwasser zu Verfügung stehende Volumen eine Verschlechterung ergibt. Der Oberlauf kann ohne Rückstau in den umgestalteten Gewässerabschnitt abfließen und auch die Durchlässe sind hinreichend leistungsfähig.

### **Geplante Maßnahmen**

Maßnahmen zum Schutz oder zur Entwicklung von Gewässern sind zentraler Gegenstand der Bauleitplanung und der fachgesetzlichen Verfahren zum naturnahen Ausbau des Hardenberger Baches und zum Bau des Regenrückhaltebeckens. Diese erhalten im Rahmen der Bauleitplanung ihre planungsrechtliche Begründung und Bestätigung, der Bebauungsplan formuliert aber keine eigenständigen Maßnahmen des Gewässerschutzes.

**Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als zwar kurzfristig negativ, auf mittlere Sicht aber positiv zu beurteilen.**

## **1.4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

### **Umweltzustand**

Eine Klimaanalyse liegt für den Planungsraum nicht vor. Daher können **lufthygienisch-klimatische Aspekte** nur aus der Topografie und der Nutzungsstruktur abgeleitet werden.

Im Plangebiet selbst ist vom **Klimatotyp "Stadtrandklima"** auszugehen, da der Überbauungsgrad nicht annähernd so hoch ist wie in den östlich angrenzenden Teilen von Langenberg und zudem eine fast unmittelbare Anbindung an große Freiräume besteht. Dieser Klimatotyp zeigt zwar eine gegenüber der freien Landschaft erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastung an, begründet jedoch keinen planerischen Handlungsbedarf. Demgegenüber sind im stark verdichteten Siedlungskern von Langenberg bei ungünstigem Aufeinander treffen von Inversionslagen, lokalen Emissionen und geringem Luftaustausch durchaus auch bioklimatisch weniger günstige Verhältnisse vorstellbar. Aus diesem Grund wurde bereits im Umweltbericht zum FNP formuliert, dass *„der Sicherung der Luftleitbahnen, die Kaltluft aus den Hanglagen zuführen, eine erhöhte Bedeutung zu (kommt), da zuströmende Kaltluft während der Inversionslagen im Tal die einzige Quelle frischer Luft darstellt und die Vorteile der Immissionsentlastung die negativen Effekte einer Verlängerung der Inversionslagen überwiegen.“*

Das Tal des Hardenberger Baches hat grundsätzlich eine **Luftleitungsfunktion** insbesondere für die sich in der Tallage sammelnde Kaltluft und ist als potenzielles Kaltluftsammel- und Leitungsgebiet zu bewerten. Diese Leitungsfunktion ist allerdings als erheblich beeinträchtigt anzusehen, da das Tal tiefste an zahlreichen Stellen durch Baukörper mit Barrierewirkung eingengt wird, zu denen auch die Gebäude im Plangebiet sowie die Bahnanlagen gezählt werden müssen.

Eine besondere Bedeutung zur **Luftregeneration** ist wegen der geringen Größe des Plangebietes, der nicht mehr vorhandenen Emittenten sowie der hohen Anteile mit Gebäuden bestandener Flächen auszuschließen. Eine nennenswerte nächtliche **Kaltluftproduktion** ist nicht zu erwarten.

Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Planungsraum liegen nicht vor. Als *Emissionsquellen* sind allenfalls die Verkehrsstraßen zu nennen. Hinweise auf planungserhebliche Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass eine weitgehend der Hintergrundbelastung entsprechende Immissionssituation vorliegt. Die Immissionsbelastung außerhalb des Plangebietes kann infolge der wegen der engen Tallage beeinträchtigten Durchlüftung, eventuell verbunden mit örtlichen Emittenten (die es im Plangebiet nicht mehr gibt), kleinteilig auch erhöht sein.

### **Auswirkungen**

Da durch den Abriss der meisten Bestandsgebäude der Umfang vegetationsfreier und wärmespeichernder Flächen in Zukunft geringer sein wird, ist zwar eine geringfügige Verbesserung der siedlungsklimatischen Charakteristika zu erwarten, diese erreicht jedoch keinen Umfang, der sich etwa in einer Veränderung des Klimatop-Typs ausdrücken würde.

Wesentliche klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind weder zu befürchten noch zu erwarten.

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die einschlägigen Maximalwerte werden nachzeitigem Kenntnisstand für alle relevanten Schadstoffe eingehalten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet besteht nicht.

### **Geplante Maßnahmen**

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen.

**Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene als in begrenztem Umfang positiv anzusehen.**

## **1.4.7 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)**

### **Umweltzustand**

Das **Orts- und Landschaftsbild** wird im Wesentlichen durch die abgängigen Gebäude westlich der Straße Sambeck, die städtebaulich heterogene bauliche Nutzung östlich und nördlich der Straße, die unmittelbar angrenzende Bahnlinie, darüber hinaus durch die Gehölzbestände im Umfeld des Pumpenhäuschens bestimmt. Es handelt sich um ein offenkundig in einer städtebaulichen Übergangsphase befindliches Areal.

Das Plangebiet weist keine weitreichenden **Blickbeziehungen** auf. Selbst an der Hauptstraße sind die teilweise alten Gehölzbestände, untern denen die zwei Blutbuchen hervorzuheben sind, nur auf geringe Distanzen *positiv* prägend. Dementsprechend, und weil die an der Bahn endende Straße Sambeck kaum öffentlich genutzt wird, sind auch die abgängigen Gebäude zwar deutlich als städtebaulicher Missstand erkennbar, wirken aber nicht über die eigentliche Vorhabensfläche hinaus *negativ* prägend.

### **Auswirkungen**

Das Landschafts- und Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung vollständig verändern. Die Veränderungen werden sich zum einen durch die Beseitigung des größten Teils der bau-fälligen Gewerbegebäude, zum anderen aber auch durch den Verlust eines sehr großen Teils der Gehölzbestände ausdrücken. Die durch den Neubau des Fußweges erforderliche Verlegung des Baches im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird zusammen mit erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu einem weitestgehenden Verlust des dortigen Waldbestandes führen.

Mittel- bis langfristig wird sich jedoch ein neues Orts- und Landschaftsbild einstellen, das im Vergleich zum Ausgangszustand als gleich- bzw. höherwertig zu beurteilen ist.



Da die Vorhabensflächen bislang nicht für die Naherholung erschlossen sind, wird sich mit dem Bau des Fußweges parallel zum Hardenberger Bach diesbezüglich eine deutliche Verbesserung ergeben.

### **Geplante Maßnahmen**

Als Maßnahme die speziell der Verbesserung der Erholungsnutzung dient, ist der Bau des geplanten Fußweges parallel des Baches zu nennen, obgleich dies zunächst zu erheblichen Waldverlusten beiträgt. Grundsätzlich aber sind die Ziele der städtebaulich-stadtökologischen Neuordnung auf eine maßgebliche Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes gerichtet.

**Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Landschaft als positiv anzusehen.**

## **1.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Umweltzustand**

Als Kulturgüter sind im Plangebiet die denkmalgeschützten Gebäudeteile zu nennen. Sachgüter, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssen, sind nicht bekannt.

### **Auswirkungen**

Planungserhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu befürchten, da alle schützenswerten Gebäude erhalten und nach Sanierung einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Auswirkungen auf Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandeln wären, sind nicht zu erwarten.

### **Geplante Maßnahmen**

Über den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude hinaus sind keine speziellen Maßnahmen in Hinblick auf Kultur- oder Sachgüter vorgesehen.

Auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes erfolgt ein Hinweis auf die §§ 15 und 16 Denkmalsschutzgesetz.

## **1.4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die Entsiegelung (Schutzgut Boden) zu nennen. Mit darüber hinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

Wechselwirkungen gibt es aber auch innerhalb der Schutzgüter und führen hier zu sowohl positiven wie negativen Auswirkungen. Zu nennen ist diesbezüglich insbesondere, dass mit der naturnahen Umgestaltung des Fließgewässers zwingend der Verlust der großen (künstlichen) Stillgewässers verbunden ist, dass als Nahrungshabitat für zahlreiche Fledermäuse dient.

## **1.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen**

### **1.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Die Vorhabenkonzeption sieht eine fast vollständige Inanspruchnahme des Plangebietes für neue Nutzungen vor und erlaubt nur in sehr geringem Umfang den Erhalt der bisherigen Nutzungen und Biotopstrukturen.

Erhalten bleiben neben den denkmalgeschützten Gebäuden, vor allem das Pumpenhaus, das zu einem Fledermausquartier umgestaltet wurde, sowie ein Teil des Kellers der ehemaligen Villa, in dem ein Winterquartier der Wasserfledermaus vermutet wird. Der Keller soll in eine Grünanlage mit Aufenthaltsfunktion eingebunden werden.

Als weitere Maßnahme zu Vermeidung von Eingriffen ist der Erhalt eines Teiles des älteren Baumbestandes im westlichen Plangebiet zu nennen, der durch eine Veränderung der städtebaulichen Planung möglich ist.

### **1.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die geplanten Wohnbauflächen sind entweder bereits bebaut oder nach § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Flächen sind daher nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu beurteilen, demzufolge ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. In der gängigen Interpretation des Gesetzes bedeutet dies, dass auf den Flächen, die als Wohnbauflächen festgesetzt werden sollen, keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des BNatSchG entstehen.

Eingriffe im Sinne des BNatSchG werden durch die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen (u.a. Fußweg außerhalb des Erschließungsabschnittes für die Wohnbebauung) sowie das Regenrückhaltebecken (RRB) hervorgerufen.

Der Ausbau eines Gewässers kann ebenfalls einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen, der entsprechend der Regelungen nach § 18ff BNatSchG zu beurteilen ist. Unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Da die Gewässerumgestaltung aber ausdrücklich zur Verbesserung der naturhaushaltlichen Situation vorgesehen ist, wäre die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eigentlich verzichtbar. Sie wird jedoch im Rahmen der Beurteilung des Gesamtverfahrens geführt, um den Nachweis der Vollkompensation über alle Vorhabenelemente führen zu können.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstreckt sich somit auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der geplanten Wohnbauflächen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Beseitigung der Waldfläche im westlichen Plangebiet bereits ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt wurde, in dem auch der vollständige Ausgleich über das forstliche Ökokonto der Technischen Betriebe Velbert geregelt ist.

Im Ergebnis kommt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag daher zu dem Ergebnis, dass alle ausgleichspflichtigen Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig kompensiert werden.

### **1.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

Für das Plangebiet sind in einem viele Jahre andauernden Diskussionsprozess bereits zahlreiche Planungsvarianten entwickelt worden, die sich insbesondere in der Art der Nutzung sowie im Umfang und in der Dichte der Bebauung deutlich unterschieden haben.

Nach der Entscheidung über die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verschiedene Varianten entwickelt, die sich jedoch in Hinblick auf die Umweltbelange nur geringfügig unterschieden.

Grundsätzliche Lösungsalternativen wie solche mit einer höheren baulichen Verdichtung oder mit einer anderen Nutzung (z.B. Einzelhandel) waren nicht mehr Gegenstand der Überlegungen.

### **1.7 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen**

Der Umweltprüfung liegen die als Anlage zur Begründung verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren ergänzende Erhebungen vorgenommen. Die Prognose-Modelle für immissionsökologische Fragestellungen sind in den diesbezüglichen Gutachten genauer erläutert.

Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

### **1.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Überprüfung des Vollzugs der konkret festgesetzten Schutzmaßnahmen vorgesehen. Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Abteilung 5 der Bezirksregierung, vormals Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

### **1.9 Zusammenfassung**

Es ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens, die naturnahe Umgestaltung des Hardenberger Baches, die Errichtung mehrerer neuer Wohngebäude und die Sanierung und Umnutzung denkmalgeschützter Bestandsgebäude vorgesehen. Darüber hinaus soll abseits befahrener Straßen ein neuer Fußweg parallel des Hardenberger Baches entstehen. Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit überwiegend als Gewerbegebiet genutzt, das derzeit überwiegend brach liegt, umfasst aber auch größerer Gehölzbestände und ein künstliches Stillgewässer.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben hinsichtlich der Schutzgüter keine Umweltbelange prinzipiell entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind ausschließlich anthropogen überformte Böden betroffen.
2. Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens beabsichtigt und als positiv zu werten. Eine Beeinträchtigung von Hochwasserrückhalteräumen bzw. von Überschwemmungsflächen entsteht nicht.

3. Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen bzw. einer wesentlichen Zunahme von Emissionen oder Immissionen besteht nicht.
4. Die geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen ist grundsätzlich positiv, beschränkt sich aber auf das Plangebiet. Insbesondere sind keine Beeinträchtigungen von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen zu erwarten.
5. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten werden zwar deutlich überschritten, erfordern aber nur einfache und übliche technischen Maßnahmen passive Schutzmaßnahmen.
6. Es sind in weiten Teilen ehemals gewerblich genutzte Flächen mit einer geringen bis mittleren ökologischen Bedeutung betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde durch die konkrete Maßnahmenkonzeption bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Für Waldverluste wird externer Ausgleich geschaffen.
7. Es werden neue für die Erholung nutzbare Flächen und Verbindungen geschaffen. Das Ortsbild wird durch die Umgestaltung deutlich verbessern.

Es handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft.

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes würden voraussichtlich die vorhandenen Nutzungen so lange beibehalten, bis eine andere höherwertige städtebauliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert ist. Grundsätzlich ist eine gewerbliche Nachnutzung weiter Teile des Plangebietes zulässig, was aber die Realisierung zentraler Zielsetzungen (naturnahe Umgestaltung des Baches, Bau des RRB) unmöglich machen würde. Die geplanten Wohnbauflächen sind nach § 34 BauGB zu bewerten. Eine Bebauung wäre demzufolge bereits zulässig.

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Umgestaltung des Gewässers und zur Gestaltung des Regenrückhaltebeckens.

### III. Beteiligungsverfahren

#### 1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 29.08.2006 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 30.11.2006 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 23.02.2011 bzw. 07.04.2011 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 28.03.2011 bzw. 10.05.2011 Stellung zu nehmen.

##### 2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 20.09.2012 in der Zeit vom 01.10.2012 bis 31.10.2012.



Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 25.09.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 31.10.2012 Stellung zu nehmen.

	<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 )	01.03.2011		
(2)		17.10.2012		
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Mark- scheidewesen (10/2008)			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseiti- gungsdienst-			
(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)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung			
(2)	NUR GEHNEHMIGUNGSPFLICHTIGE ANLAGEN	06.05.2011		Hinweis auf Zuständigkeit der unteren staatlichen Behörden
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH )			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement		18.03.2011	Hinweis auf mögliche, nicht archivierte Kabel in Bahn- trasse (erl.)
(2)			14.11.2012	s.u.
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal			
(2)				



(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(2)		25.09.2012		
(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	28.03.2011		
(2)		18.10.2012		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		28.03.2011	<p><b>Untere Wasserbehörde:</b> Nachweis, dass keine Verschlechterung für Ober- und Unterlieger aus Gewässerbau entsteht (erl.)</p> <p><b>Bodenschutz.</b> Altlastenkennzeichnung (erl.)</p> <p><b>Kreisgesundheitsamt:</b> Schallgutachten (erl.)</p> <p><b>Untere Landschaftsbehörde:</b> Erstellung von Fachgutachten (erl.)</p>
(2)			30.10.2012	<p><b>Untere Immissions-schutzbehörde:</b> Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den dort befindlichen Gewerbebetrieben soll durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden;</p>
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	16.03.2011		
(2)		25.09.2012		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)	<i>ab 03/09 wieder beteiligen</i>			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	05.04.2011		Anregung, Grünbestand als Flächen für Wald festzusetzen
(2)		12.10.2012		



(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)		31.10.2013		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	14.03.2011		
(2)				
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	24.02.2011		
(2)		27.09.2012		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege	30.03. 11	(16.03.2011)	Bedenken wurden nach Ortsbegehung m. Schreiben vom 30.03 ausgeräumt
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege		27.02.2012	Anregung nicht fristge- recht. Anlass für Ortster- min mit LVR. Inhaltlich unter Punkt 13 in Begrün- dung dargelegt.
(2)			29.10.2012	Es wird angeregt, die Baugrenze um das Arbei- terhaus zu verkleinern bzw. darauf zu verzichten. Außerdem wird die Ände- rung in Wohnnutzung in den Denkmälern kritisch bewertet.
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerks- gesellschaft mbH (RWW)	28.02.2011		
(2)		27.09.2012		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)		10.10.2012		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	29.03.2011		
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzser- vice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzser- vice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(2)				

(2)			
(1)	Spar- und Bauverein eG		
(2)			
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-		
(2)			
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	24.02.2011	
(2)		24.10.2012	
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-	01.03.2011	
(2)		23.10.2012	
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	01.03.2011	
(2)		26.09.2012	
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin		
(2)			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	10.03.2011	
(2)		02.10.2012	
(1)	Thyssengas GmbH	02.03.2011	
(2)			
(1)	Velberter Netz GmbH		
(2)			
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)		
(2)			
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	25.03.2011	
(2)		27.09.2012	
(1)	WDR Köln AöR		
(2)			
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH		
(2)			
(1)	WSW		
(2)			

**Folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Umgang mit den abwägungsrelevanten Stellungnahmen:**

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	<p>29.10.2012  <i>Rheinisches Amt für Denkmalpflege:</i>          Es wird vorgetragen, dass die Baugrenze um das Arbeiterhaus zu großzügig für das Gebäude sei. Es wird angeregt, die Baugrenze enger zu ziehen oder sogar darauf zu verzichten.          Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die geplante Wohnnutzung in den Fabrikgebäuden zu denkmalpflegerischen Konflikten führen könne. Es wird eine gewerbliche Nutzung angeregt.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Die vom LVR als zu großzügig eingeschätzte Baugrenze um das Arbeiterhaus umfasst eben dieses Arbeiterhaus ohne das direkt daran angrenzende Nebengebäude. Das heißt, die Baugrenze reduziert bereits die Baufenster im Gegensatz zum Bestand. Das ehemalige Arbeiterhaus, welches mit der Rückwand an der Stützwand Richtung Hauptstraße angebaut ist sollte zumindest in begrenztem Maße noch die Möglichkeit einer maßvollen baulichen Erweiterung erhalten.</p> <p>Die Zielsetzung des Planes ist u. a. wohnverträgliches, nicht störendes Gewerbe mit im Gebiet anzusiedeln. Da das Arbeiterwohnhaus ein eingetragenes Denkmal ist, ist das Amt für Denkmalpflege im Rheinland ohnehin bei Bauanträgen beteiligt. Aus der Sicht der Stadt Velbert ist es nicht sinnvoll, die Entwicklung dieses ohnehin schwierigen Areals bereits jetzt soweit einzuschränken, dass hier keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr gegeben sind.</p> <p>Der vom LVR befürchtete Konflikt, durch Umnutzung von Fabrikgebäuden in Wohnnutzung kann nicht dadurch gelöst werden dort künftig eine gewerbliche Nutzung anzustreben. Die Flächen der GTV werden beplant, weil die Flächen über ein Jahrzehnt nicht als gewerbliche Flächen auf dem Markt platziert werden konnten. Nur mit Hilfe diverser Förderprogramme und dem integrierten Handlungskonzept Velbert-Langenberg ist es gelungen, die Entwicklung in Gang zu setzen. Dabei wurde immer auf eine Konzept von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe gesetzt, welches nach wie vor verfolgt wird.</p> <p>Der Umbau von alten denkmalgeschützten Fabrikgebäuden in Lofts, oder andere i. d. R. großzügige Wohnformen, kombiniert mit wohnverträglichem Gewerbe ist mittlerweile eine allgemein gängige Art für den Erhalt derartiger Immobilien. Daher wurde über die Jahre eine große Auswahl an denkmalgerechten Lösungen für bestimmte Aufgabenstellungen beim Umbau von Gewerbeobjekten entwickelt. Aus der Sicht der Stadt Velbert ist die Sambeck in der Zukunft nicht mehr als Gewerbestandortentwicklungsfähig. Daher wurde das Planverfahren vor Jahren angestoßen und wird mit sichtbaren Erfolgen vorangetrieben.</p> <p>Der denkmalgerechte Umbau und die Revitalisierung der Bauflächen sind der letzte große Baustein des Gesamtprojektes. Die erforderlichen Abstimmungen mit dem LVR im Verfahren sind obligat.</p>
Ergebnis	<p>Der Anregung, die Baugrenze um das Arbeiterhaus zu reduzieren wird nicht gefolgt.          Der Anregung für das Gelände ausschließlich eine gewerbliche Nutzung in Betracht zu ziehen wird nicht gefolgt</p>
Lfd. Nummer	2
Stellungnahme	<p>30.10.2012  <i>Kreis Mettmann, Untere Immissionsschutzbehörde</i></p>

	<p>In der Stellungnahme wird dargelegt, dass bei der beabsichtigten Gebietsausweisung die Wohnbebauung (1WA) an das sich westlich des Plangebietes befindlichen Gewerbegebietes heran rückt.</p> <p>Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen dann keine Bedenken, wenn die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den dort befindlichen Gewerbebetrieben durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Die Untere Immissionsschutzbehörde geht in ihrer Stellungnahme davon aus, dass der Charakter des westlich des Plangebietes gelegenen Gebietes dem eines Gewerbegebietes entspricht.</p> <p>Im direkten Anschluss an das 1 WA befinden sich Wohngebäude, so dass hier von einem WA auszugehen ist. Darunter liegend, in zweiter Reihe, kann aufgrund der vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen, von einer gemischten Bebauung ausgegangen werden. Dies grenzt bereits heute an allgemeine Wohngebiete (entlang der Hauptstraße), so dass sich die zulässigen Lärmemissionen nicht ändern werden.</p> <p>Zulässig sind in einem Mischgebiet grundsätzlich verträgliche Nutzungsformen, emittierende Betriebe sind ausgeschlossen. Daher ist auch eine weitergehende gutachterliche Betrachtung zum Gewerbelärm und somit ein zusätzliches schalltechnisches Gutachten nicht erforderlich</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung von Peutz Consult vom 25.05.2011 kommt zu dem Ergebnis, dass gewerbliche Nutzungen nur derart möglich sind, dass hinsichtlich der Schallimmissionen keine relevanten Auswirkungen auf die Nachbarschaft auftreten (nicht störende Gewerbebetriebe).</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Lfd. Nummer	3
Stellungnahme	<p>14.11.2012</p> <p><i>DB Services Immobilien GmbH</i></p> <p>In der Stellungnahme wird um Berücksichtigung folgender Aspekte gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bepflanzung im Bereich der Bahnanlagen hat mit einer niedrig wachsenden Vegetation zu erfolgen.</li> <li>- Die Erstellung und laufende Instandhaltung einer dauerhaften Einfriedung zur Bahntrasse ist zu Lasten des Trägers der Baumaßnahme zu tragen.</li> <li>- Der Bestandsschutz der vorhandenen DB AG – Anlagen darf nicht gefährdet / aufgehoben werden.</li> <li>- Die vorgesehenen Mindestabstände zu in Betrieb befindlichen Eisenbahnanlagen dürfen in keinem Fall unterschritten werden.</li> <li>- Bei Arbeiten neben Bahnanlagen ist darauf zu achten, dass vorgesehene Mindestabstände zu in Betrieb befindlichen Eisenbahnanlagen auf keinen Fall unterschritten werden dürfen.</li> <li>- Bei der Einfriedung bzw. baulichen Planung im Bereich von Bahnanlagen ist darauf zu achten, dass eine 24-stündige Zuwegung an die Bahntrasse sichergestellt wird, so dass in Notfällen das erforderliche Notfallmanagement der DB AG ungehindert die Bahntrasse betreten kann.</li> </ul>
Abwägung/ Prüfung	Die vorgetragenen Anregungen betreffen keine planungsrechtlichen Belange. Die Aspekte, wie dauerhafte Zugänglichkeit, Mindestabstände etc. wurde grundsätzlich bereits bei der Planung berücksichtigt. Die Informationen sind bei den mit Umsetzung der Planung befassten Stellen (TBV AöR) bekannt.
Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anregungen sind nicht Gegenstand des Planungsrechts.

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 08.02.2011 am 23.02.2011 in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

#### 3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 20.09.2012 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 01.10.2012 bis 31.10.2012 informiert.

In dieser Zeit ging keine private Anregung ein.

Velbert, im September 2013

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

(Wendenburg)  
Beigeordneter/Stadtbaurat

Zu dieser Begründung gehören folgende Anlagen:

- PeutzConsult: **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 327 „Zur Sambeck“ der Stadt Velbert. Gutachten im Auftrag der Stadt Velbert mit Stand vom 25.05.2011. Düsseldorf.
- Spiekermann AG consulting engineers: Hardenberger Bach: Offenlegung und naturnaher Ausbau des Hardenberger Baches von km 0+671 bis km 1+146 und des Mündungsbereiches Brullöhbach, **Veränderungsnachweis Überschwemmungsgebiet**, Auftraggeber: Bergisch-Rheinischer Wasserverband mit Stand vom 30.11.2011
- Umweltbüro essen: **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag** (*mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung*) zum Bebauungsplan Nr. 327 „Sambeck“ der Stadt Velbert Velbert-Langenberg im Auftrag der Stadt Velbert mit Stand August 2012. Essen.