



STADT VELBERT

Begründung

**zum Bebauungsplanentwurf Nr. 654
- östliche Sontumer Straße -
1. Änderung**

11.02.2014

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
I. Erläuterung der Planung	3
1. Planungsanlass	3
2. Geltungsbereich	4
3. Bestehendes Planungsrecht	5
3.1 Gebietsentwicklungsplan	5
3.2 Landschaftsplan.....	5
3.3 Flächennutzungsplan.....	5
4. Bestand	5
5. Ziel und Zweck der Planung	6
6. Art der baulichen Nutzung	6
7. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
8. Stellplätze und Nebenanlagen.....	7
9. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauONW	8
10. Erschließung	8
11. Immissionen	8
12. Altablagerungen	9
13. Natur und Landschaft	11
14. Ver- und Entsorgung.....	12
15. Bodenordnung	12
16. Kosten	12
II. Umweltbericht	13
III. Beteiligungsverfahren	13
1. Aufstellung des Planverfahrens	13
2. Beteiligung der Behörden	13
2.1 Frühzeitige Beteiligung	13
2.2 Beteiligung zum Planentwurf.....	13
3. Beteiligung der Öffentlichkeit	17
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17
3.2 Öffentliche Auslegung	17

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Der Rat der Stadt Velbert hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 den Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 28.12.2012 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Anlass des bestehenden Bebauungsplans ist die Aktivierung bzw. Revitalisierung eines brach ge-fallenen Industriegeländes durch großflächigen Einzelhandel mit dem Schwerpunkt Nahversor-gung und die Entwicklung eines Wohngebietes mit Schwerpunkt auf dem ehemaligen Deponie-gelände mit Angeboten für unterschiedliche Wohnformen.

Die Realisierung der Wohnbebauung erfolgt durch einen Investor. Im ersten Bauabschnitt ist die Bebauung der nördlichen Wohnbauflächen geplant. Wie im Bebauungsplan vorgesehen sollen hier Einzel- und Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen entstehen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – sind in einem Teilbereich (WA 8) Einzel- und Doppelhäuser und in dem größeren Teilbereich (WA 6) Einzelhäuser mit maximal 11 Wohneinheiten je Haus (Mehrfamilienhäuser) vorgesehen.

Abweichend davon möchte der Investor hier in einem größeren Teilbereich Doppel- und Reihen-häuser realisieren. Ein kleinerer Bereich bleibt für die Bebauung mit Geschosswohnungsbau mit den bisherigen Festsetzungen. Daher wurde durch den Eigentümer der Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – für den Bereich der Flächen WA 6 und WA 8 entsprechend zu ändern.



Abb. 1: Baukonzept

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung vertretbar, da der Planungsgrundsatz hier ein Wohn-quartier mit unterschiedlichen Wohnformen zu realisieren auch weiterhin verfolgt wird.

Nach dem geänderten Baukonzept des Investors würde sich eine Anzahl der Wohneinheiten im Geltungsbereich der 1. Änderung von etwa 105 auf etwa 75 Wohneinheiten verringern. Für den gesamten Bereich der WA-Flächen östlich der Sontumer Straße (WA 3 bis WA 8), die von der Sontumer Straße erschlossen werden, sinkt damit die maximal mögliche Anzahl der Wohneinheiten von etwa 200 auf etwa 170.

Die Planaufstellung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert hat am 25.06.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

2. Geltungsbereich



Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – 1. Änderung

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5 (teilweise) und WA 7 des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße –,
- im Osten durch die Grünfläche am östlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße –,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Sondergebietes und des Wohngebiets WA 9 des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße –,

- im Westen durch die Sontumer Straße (östliche Straßenseite).

Der Geltungsbereich umfasst teilweise das Flurstück 1163 in der Gemarkung Velbert, Flur 30.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert in der Fassung der 3. Änderung, Bekanntmachung der Genehmigung am 28.02.2013, stellt die Fläche im Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Damit wird der Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – 1. Änderung gemäß §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

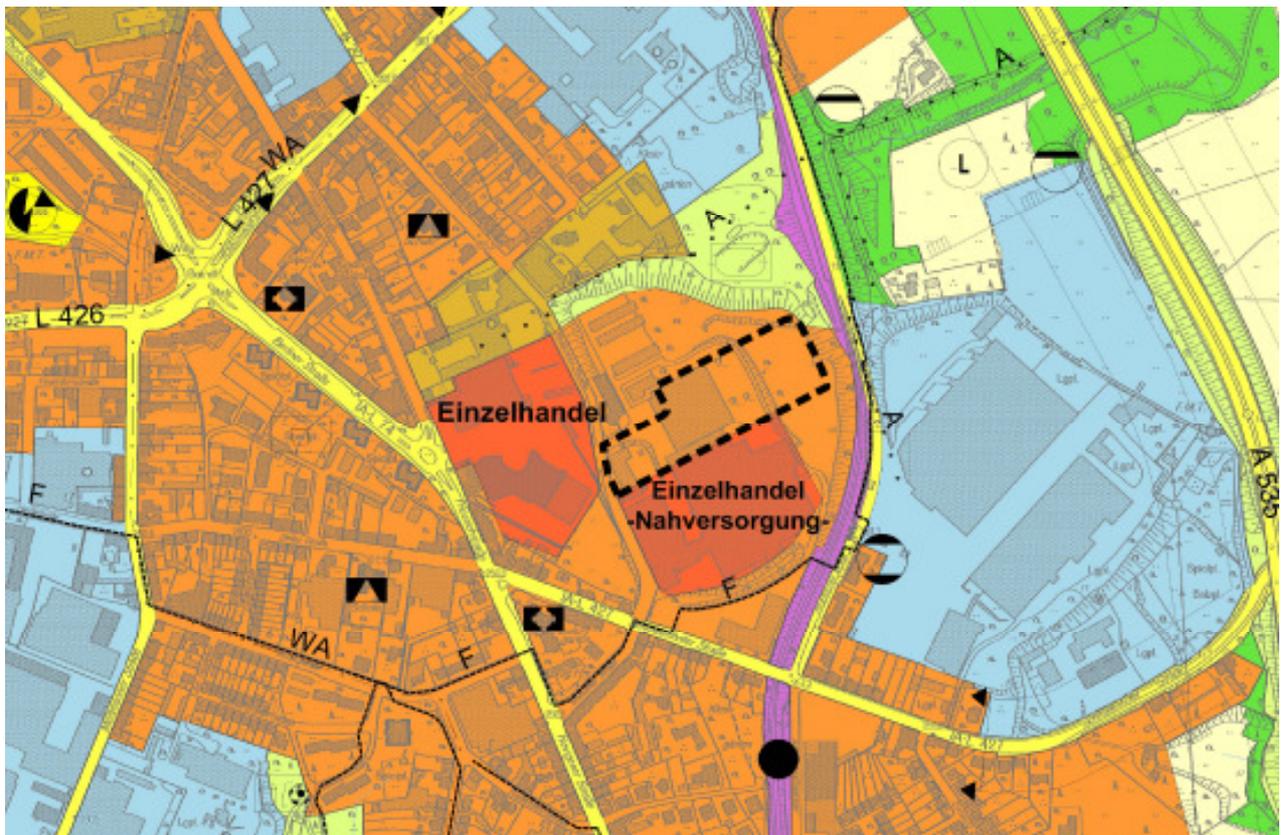


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 654 1. Änderung

4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Industriegelände der Firma Woeste. Die Industrieanlagen wurden im Jahr 2012/2013 abgerissen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die ehemalige Industriefläche mit Einzelhandel und Wohnnutzungen neu zu beleben.

Für das Plangebiet weist der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet aus. Im kleineren östlichen Teilbereich (WA 8) sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Im größeren westlichen Teilbereich (WA 6) sind Einzelhäuser mit maximal drei Vollgeschossen und maximal 11 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

Nördlich des Plangebiets schließen sich Wohnbauflächen an, die mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen. Südlich befindet sich eine Sonderfläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Hier entsteht ein großflächiger Lebensmittelverbrauchermarkt und ein Drogeriemarkt sowie ergänzende Nutzungen.

Im Westen schließt sich an das Plangebiet eine Grünfläche und eine Bahntrasse an, die heute als Fuß- und Radweg genutzt wird.

5. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – wird das Ziel verfolgt, hier bedarfsgerechten Wohnraum, insbesondere für junge Familien zu schaffen. In Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des gültigen Bebauungsplans soll hier ein Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und Qualitäten, von der gehobenen Doppelhaushälfte über günstigere Reiheneigenheime bis zum Geschosswohnungsbau mit Eigentums- oder Mietwohnungen entstehen. Das Angebot richtet sich damit an alle Altersgruppen und entspricht den Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Velbert¹.

Gleichzeitig folgt die Revitalisierung einer innerstädtischen Industriebrache dem Grundsatz der Innenentwicklung. Die Lage am Rande der Innenstadt sorgt für eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Nahversorgungsangebot ist sehr gut. Grundschule und Kindergärten sowie Spielplätze befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sind gut zu erreichen, am Rande des Plangebiets verläuft der „Panoramaradweg Niederbergbahn“ als regionale Fuß- und Radwegeverbindung.

6. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – weist im Geltungsbereich der 1. Änderung zwei Baugebiete, 6 WA und 8 WA aus.

Für die Flächen sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 nicht zulässig. Das Plangebiet grenzt an einen zentralen Versorgungsbereich der als Nebenzentrum mit dem Schwerpunkt der Nahversorgung definiert ist. Die beschriebenen Nutzungen sind in dem angrenzenden Versorgungsbereich vorhanden bzw. geplant und sollen städtebaulich dort konzentriert werden. Die Nahversorgung ist damit für das geplante Wohngebiet ausreichend gesichert.

Das Gebiet 6 WA befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes und wird zugunsten des Gebietes 8 WA gegenüber dem geltenden Bebauungsplan deutlich verkleinert. Damit wird mit dem Gebiet 8 WA ein größerer Bereich für Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser geschaffen. Mit dem Gebiet 6 WA bleibt ein kleinerer Bereich für die Bebauung mit Einzelhäusern als Mehrfamilienhäuser.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Dieses ist zum einen wegen möglicher unerwünschter Großstrukturen und zum anderen aufgrund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens in den Wohngebieten unverträglich für das geplante Wohngebiet.

¹ Höbel, Borchard, Constant -InWIS Forschung & Beratung GmbH, Handlungskonzept Wohnen Stadt Velbert, 2013

7. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Im 6 WA sind Einzelhäuser mit maximal 11 Wohneinheiten festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf drei begrenzt. Die Grundflächenzahl schöpft mit 0,4 das Höchstmaß nach BauNVO aus, die Geschossflächenzahl ist mit 1,0 festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen das Baugebiet mit seitlichen Abstandsflächen. Damit werden für das Gebiet die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Da in diesem Bereich größere Gebäude mit bis zu 11 Wohnungen vorgesehen sind, lässt die bebaubare Fläche hier eine höhere Flexibilität zu.

Im Gebiet 8 WA sind Einfamilienhäuser geplant. Die Baugrenzen bilden im 8 WA fünf bebaubare Flächen. Mit der Begrenzung auf zwei Vollgeschosse und der maximalen Anzahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude, wird hier das Ziel verfolgt kleinere Wohneinheiten als Einfamilienhäuser zu errichten, die z.B. noch über eine Einliegerwohnungen verfügen können. Die Baufelder haben eine Tiefe von 16 m und bieten damit ausreichend Spielraum für Terrassen, Wintergärten und Vorbauten. Die Festlegung der Grundflächenzahl mit 0,4 schöpft hier ebenfalls die Höchstwerte der BauNVO aus. Die Geschossflächenzahl ist hier aufgrund der zweigeschossigen Bebauung auf 0,8 festgesetzt.

Geringe Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Die Notwendigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl zu diesem Maß ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Faktische Gründe ergeben sich aus den Anforderungen zum Deponieabschluss eine undurchlässige Wasserhaushaltsschicht auf die profilierte und nivellierte Deponieoberfläche aufzutragen, um überhaupt die Voraussetzungen für die vorgesehenen Folgenutzungen zu schaffen. Alle Maßnahmen zur weiteren Versiegelung der Oberflächen sind nicht nur hinsichtlich der Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens unproblematisch, sondern auch aus Sicht eines optimierten Oberflächenabschlusses erwünscht.
- Nach dem Vorhabenkonzept des Grundeigentümers wird durch die Überschreitung der GRZ für Zufahrten und Nebenanlagen ausreichend Raum für Stellplätze und weitere Freiräume geschaffen, um eine differenzierte Wohnbebauung auch mit höheren Dichten zu ermöglichen.
- Durch die Einbindung der Grünflächen mit Spielplätzen und Geh- und Radwegen in das gesamte Planungskonzept im bestehenden Bebauungsplan ergeben sich ausreichende Ausgleichsflächen für sonst übliche nicht versiegelte Grün- und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld der zukünftigen Wohngebäude. Die Einhaltung der Grenzen, die üblicherweise in WA-Gebieten einschließlich der Überschreitung bei einer GRZ von 0,6 liegt, würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen.

Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB können ausnahmsweise auf die Grundflächenberechnung angerechnet werden (§ 19 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO). Im Gegensatz zu den geplanten Wohnbauflächen nördlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist im Gebiet 8 WA mit Doppel- und Reihenhäusern eine städtebauliche dichtere Bebauung vorgesehen. Damit soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, hier kostengünstige Eigenheime z.B. für junge Familien zu errichten. Mit der Festsetzung wird ermöglicht, dass bei Reihemittelhäusern Stellplätze und Garagen auch außerhalb des eigentlichen Baugrundstücks errichtet werden können.

Mit den Festsetzungen wird nach wie vor eine städtebauliche Entwicklung möglich, die zur Sontumer Straße eine höhere Bebauungsdichte zulässt und entsprechend der Rahmenplanung zum geplanten Siedlungsrand im Norden eine aufgelockerte Bebauung vorsieht.

8. Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im 8 WA sind Flächen für Stellplätze in den Ab-

standflächen zu den privaten Erschießungsstraßen festgesetzt, Garagen und Carports sind in den seitlichen Abstandflächen festgesetzt. Nördlich des Gebiets 8 WA ist eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen- und Stellplätze festgesetzt, die dem Wohngebiet 8 WA zugeordnet ist.

Im Gebiet 6 WA sind keine Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, da die Baugrenzen das gesamte Gebiet bis auf die Abstandflächen umfassen. In den Abstandflächen im Gebiet 6 WA sind Stellplätze zugelassen.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete gemäß §14 Abs. 2 BauNVO dienen, sind in den Gebieten 6 WA und 8 WA ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauONW

Um eine gestalterische Einheit insbesondere von Reihen- und Doppelhäusern sicherzustellen, sind zusammenhängende Hauptbaukörper mit der gleichen Art und Farbgebung der Dacheindeckung und mit der gleichen Gestaltung, Oberflächenstruktur sowie Farbgebung der Außenwände durchzuführen.

10. Erschließung

Die Wohnbauflächen im Plangebiet werden durch eine öffentliche Straße erschlossen, die an die Sontumer Straße angeschlossen wird. Die Erschließung innerhalb des Wohngebietes wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes verändert sich gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – nicht. Für diesen wurde ein Erschließungskonzept auf Basis ausgiebiger Verkehrsuntersuchungen entwickelt, das auch weiterhin Bestand hat. Für die leistungsgerechte Abwicklung der Verkehrsmengen in der Sontumer Straße wird am Anschluss der Sontumer Straße an die Schmalenhofer Straße ein Kreisverkehrsplatz errichtet. Die in den Verkehrsuntersuchungen angenommene Zahl von maximal 300 Wohneinheiten, die über die Sontumer Straße erschlossen werden könnten, wird aufgrund der Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Änderung nicht ausgeschöpft.

Die durch diese Planungen entstehenden Verkehrsmengen können demnach verkehrsgerecht abgewickelt werden.

Die öffentliche Straße im Plangebiet endet südöstlich in einer Wendeanlage, die auch für Müllfahrzeuge geeignet ist. Die Wendeanlage liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – außerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderung.

Die Wohnbauflächen im Gebiet 8 WA werden über private Wohnstraßen erschlossen. In den privaten Wohnstraßen bestehen keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge. Hier sind Sammelstellen für Müllbehälter in ausreichendem Umfang in der Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen zu organisieren.

11. Immissionen

Nach den Ergebnissen der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – ergeben sich aus dem prognostizierten Gewerbelärm keine festzulegenden Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Wälle, Wände) und auch keine Maßnahmen an den Wohngebäuden.

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Sontumer Straße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen R _{w,res} in dB (A)	Erforderliches Schalldämmmaß für Büroräume und ähnliches R _{w,res} in dB (A)
(I)	30	-
(II)	30	30
(III)	35	30
(IV)	40	35
(V)	45	40
(VI)	50	45

Auszug aus der DIN 4109 (Tabelle 8)

Von der Festsetzung fensterunabhängiger Lüftungsanlagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn aufgrund von Gebäudestellung, Abstand zur Verkehrsflächen oder sonstigen technischen Vorkehrungen durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass an den nächstgelegenen Fenstern von Aufenthaltsräumen, Büroräumen oder sonstigen Räumen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen Beurteilungspegel L_r 35 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen auch abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Durch diese Bestimmung wird erreicht, dass möglicherweise bei der Planung der einzelnen Vorhaben geeignetere Maßnahmen als die zunächst festgesetzten zur Anwendung kommen können. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

12. Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich Altablagerungen der Werksdeponie der ehemaligen Gießerei Woeste (Altlastennummer 7389/6), die im Sinne der Deponieverordnung (DepV) als Deponie der Klasse DK I einzuordnen sind.

Bei dieser Werksdeponie der Firma Woeste handelt es sich um eine Altanlage im Sinne des § 35 KrW-/AbfG, die bereits vor Inkrafttreten des Abfallgesetzes a. F. betrieben wurde. Mit Bescheiden der Bezirksregierung Düsseldorf vom 07.07.1987 und 13.01.1995 wurden gemäß § 9 Abs. 2 AbfG in der damals gültigen Fassung Regelungen zum weiteren Betrieb der Deponie getroffen.

Mit Anträgen von 1994 und 1998 seitens der Fa. Woeste wurde eine Laufzeitverlängerung sowie die Errichtung einer Oberflächenabdichtung für einzelne Deponieabschnitte und die Einrichtung eines weiteren Deponieabschnittes nach Beendigung eines Plangenehmigungsverfahrens im Jahr 2000 gestattet. Auf der Deponie durften verbrauchte Auskleidungen und feuerfeste Materialien, Gießformen und –sande mit organischen Bindern nach dem Gießen und Ofenschlacke eingelagert werden. Die Tempergießerei der Fa. Woeste hat im Sommer 2003 die Produktion in Velbert eingestellt und somit entfiel auch der weitere Ausbau und die weitere Nutzung der Deponie. Hinsichtlich des Oberflächenabschlusses der Deponie sind in dem Genehmigungsbescheid verschiedene Anforderungen an das Oberflächenabdichtungssystem und die Überwachung gestellt worden.

Die mit dem Rückbaukonzept und der orientierenden Bodenuntersuchung beauftragte Firma (GFP, Duisburg, 2003) weist darauf hin, dass vermutlich der Kläranlagenbetreiber in der Vergangenheit die Vorfluterqualität kontinuierlich geprüft hat. Hinweise auf Belastungen durch den

Werksstandort der Fa. Woeste sind nicht bekannt. Es ist daher anzunehmen, dass sich nutzungs- und auffüllungsspezifische Bodenbelastungen im Untergrund des Produktionsbereiches nicht wesentlich ausgebreitet haben. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzungen sind auch Verunreinigungen in der Bausubstanz nicht auszuschließen. Deshalb hat die Fa. Woeste das zuvor genannte Rückbaukonzept erarbeiten lassen. Dieses spielt auch vor dem Hintergrund einer neuen Flächennutzung eine wichtige Rolle, da entweder Bausubstanz abgerissen und entsorgt oder nachgenutzt wird.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass auf dem Gelände im Bereich der Bebauung Auffüllungen in Mächtigkeiten von 0,3 bis 4,5 m auftreten. Die größten Mächtigkeiten wurden im Norden und Osten der untersuchten Fläche erreicht. In den unterkellerten Bereichen sind die Auffüllungen hingegen sehr geringmächtig oder gar nicht vorhanden. Die Auffüllungen bestehen teilweise aus Sanden, Schluffen oder verwitterten Tonstein mit Beimengungen aus Ziegel, Beton, Schlacke, Gießereialtsanden, Schotter, Kohle und Kalkschlamm. In den Bereichen mit größeren Auffüllungsmächtigkeiten dominieren Gießereialtsande mit geringen Anteilen von Schlacke, Ziegel und Kohle.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Bodensanierung und die Realisierung der Folgenutzung auf der Deponiefläche für die Entwicklung des gesamten Planungsgebietes eine wesentliche Rolle spielen. Die Notwendigkeit des Boden- und Grundwasserschutzes und die Verbesserung der hier bestehenden defizitären Stadtstruktur kann hier zusammenhängend gelöst werden.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei allen Verfahren im Bereich der Altlastenflächen zu beteiligen.

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind im Plangebiet durch Geländemodellierung, Versiegelung/Überbauung, Ablagerung von Materialien sowie ggf. Bodenverunreinigungen verändert. Unbefestigte Bereiche, die Bodenfunktionen im Naturhaushalt erfüllen (Funktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium) können, sind nur sehr kleinflächig im Bereich der Garten und Grünflächen vorhanden. Besondere Wertigkeiten des Bodens sind nicht vorhanden.

Für dieses Deponieareal war in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde ein geeigneter Deponieabschluss zu suchen bzw. abzustimmen. Die zwischenzeitlich durchgeführte Abstimmung wurde unter Berücksichtigung der geplanten neuen Nutzung vorgenommen. Das Ergebnis dieser Abstimmung wird ausführlich in einem Änderungsantrag zur bestehenden Genehmigung darzustellen sein.

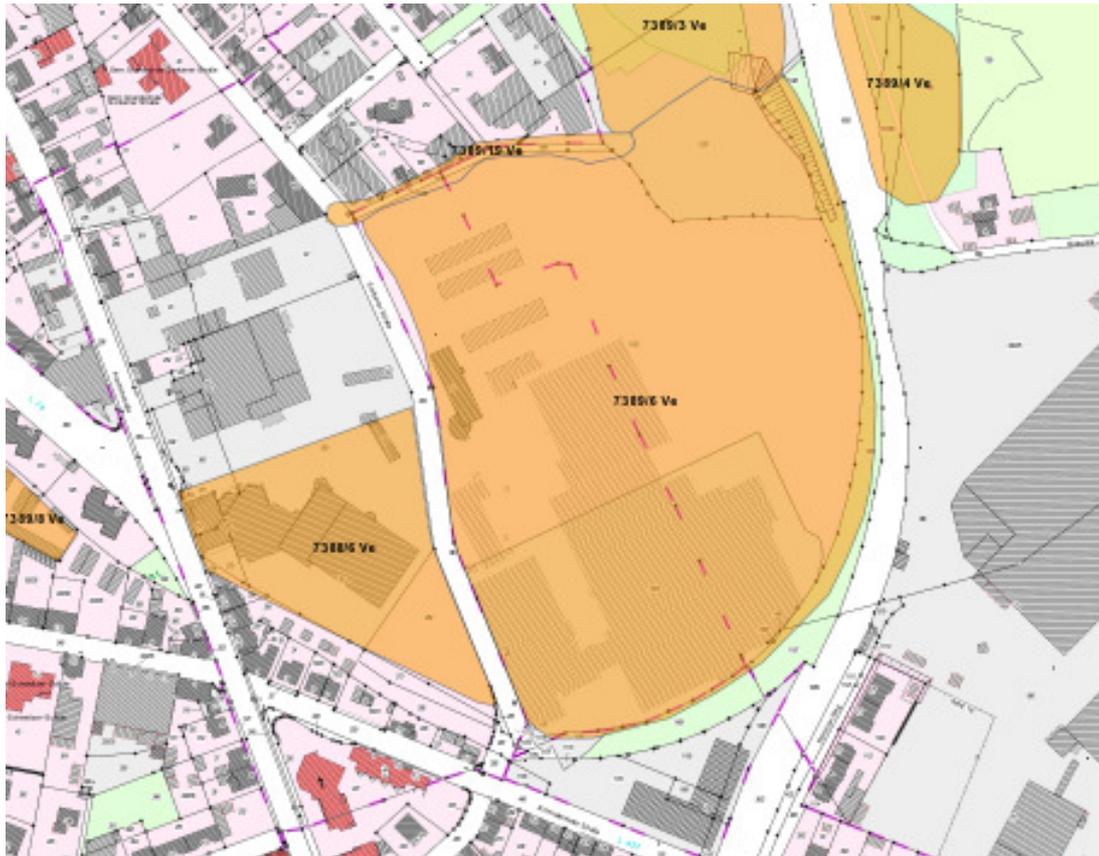


Abb. 3: Auszug aus dem Alllastenkataster Kreis Mettmann

13. Natur und Landschaft

Die durch den Bebauungsplan Nr. 654 1. Änderung betroffenen Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Mit der Planung kommt die Stadt Velbert in besonderem Maße dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach. Belange des Artenschutzes stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht dauerhaft entgegen.

Der Bereich ist bereits durch langjährige Nutzungseinflüsse geprägt. Die Wertigkeiten für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind deutlich eingeschränkt. Der Bereich wird durch großflächige Versiegelungen und Überbauungen geprägt, im Nordosten ist die Werksdeponie lokalisiert, deren Böschungen und Plateau von Gehölzbeständen und Ruderalvegetation eingenommen werden. Angrenzend an das Plangebiet findet sich eine Geländesenke, in der vormals die Kläranlage Eselssiepen I lokalisiert war. Hier ist ein stark verlandendes Kleingewässer vorhanden. Jenseits der ehemaligen Bahntrasse (Panorama-Radweg), die das Plangebiet im Osten begrenzt, verläuft der Eselssieper Bach in einem deutlichen Taleinschnitt.

Die Bodenverhältnisse sind durch Aufschüttungen, Versiegelungen, Überbauung, Deponie und sonstige anthropogene Einflüsse deutlich verändert. Aus Voruntersuchungen sind einzelne lokale Bodenverunreinigungen bekannt.

Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaftsbild weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf.

Bei Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung verursacht. Auch erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen oder Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht prognostiziert.

14. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – welches eine Neuentwicklung der Fläche der ehemaligen Gießerei Woeste vorsieht, wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Neben einem Sondergebiet sind Wohnbauflächen sowie die planungsrechtliche Absicherung von vorhandenen Dienstleistungsflächen geplant.

Das Entwässerungsgutachten hält eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse und der Deponieflächen für nicht zulässig. Daher ist das Oberflächenwasser auf geeignete Weise abzuleiten. Die Ableitung erfolgt in Mischwasserkanal der Technischen Betriebe Velbert AöR (TBV) am nördlichen Rand des Bebauungsplans. Die in der Sontumer Straße und der Schmalenhofer Straße verlaufenden Mischwasserkanäle sind hydraulisch nicht mehr in der Lage, Oberflächenwasser aufzunehmen.

Die Entwässerung der Wohnbauflächen im Plangebiet erfolgt dementsprechend über die noch herzustellenden Mischwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen.

15. Bodenordnung

Die Flächen im gesamten Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – befinden sich derzeit in Privatbesitz. Die geplanten öffentlichen Straßen werden durch den Eigentümer realisiert und von der Stadt Velbert, bzw. den Technischen Betrieben Velbert AöR (TBV) übernommen. Bau und Übergabe der Erschließungsanlagen werden in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Eigentümer und den TBV geregelt.

16. Kosten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – erfolgt auf Antrag des Eigentümers. Kosten für die Planerstellung und notwendige fachliche und gutachterliche Leistungen Dritter werden durch den Eigentümer getragen. Die Kostenübernahme regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Velbert.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Eigentümer. Realisierung und Kosten der Erschließung werden in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Eigentümer und den TBV geregelt.

II. Umweltbericht

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB. Gemäß §13 Abs (3) wird auf einen Umweltbericht verzichtet.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – erfolgte am 25.06.2013 Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – erfolgt in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden wird gemäß §13 Abs. 1 auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 05.12.2013 in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 04.12.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 03.02.2014. Stellung zu nehmen.

	Behörde	Stellungnahme ohne Anregung vom:	Stellungnahme mit Anregung vom:
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)		
(2)			24.01.2014
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-		
(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)			
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)		

(2)		20.12.2013		
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf			
(2)		15.01.2014		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenchaftsmanagement			
(2)		05.12.2013		
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal			
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -			
(2)		06.12.2013		
(1)	Erzbistum Köln t			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf			
(2)		03.02.2014		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann			
(2)			29.01.2014	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -			
(2)		03.02.2014		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -			
(2)		09.01.2014		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land			
(2)		03.01.2014		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenchaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)		30.01.2014		
(1)	LVR – Amt f. Bodendenkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			

(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH			
(2)		06.12.2013		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)		08.01.2014		
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -			
(2)		18.12.2013		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(1)	RWW			
(2)		17.12.2013		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen			
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus			
(2)		06.12.2013		
(1)	Stadt Wuppertal			
(2)		05.12.2013		
(1)	Stadt Wülfrath			
(2)		17.12.2013		
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West)			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH			
(2)				
(1)	Thyssengas GmbH			
(2)		05.12.2013		
(1)	Unitymedia NRW GmbH			
(2)		06.12.2013		
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Westnetz GmbH Recklinghausen			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)			
(2)		16.12.2013		

Nr.: 1	Stellungnahme zur	mit Datum vom
Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie		
	× öffentlichen Auslegung	24.01.2014
Stellungnahme:		
Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich des Erlaubnisfeldes „Ruhr“ zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ befindet.		
Prüfung:		
Hierbei handelt es sich um einen Hinweis, der nicht mit konkreten Aufsuchungsmaßnahmen verbunden ist und keine konkreten Auswirkungen auf das Plangebiet aufzeigt.		
Ergebnis:		
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.		

Nr.: 2	Stellungnahme zur	mit Datum vom
Kreisverwaltung Mettmann		
	× öffentlichen Auslegung	29.01.2014
Stellungnahme:		
<p>a) Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes wird empfohlen den Lärmpegelbereich III auf das gesamte Baugebiet zu beziehen und nicht nur für die zur Sontumer Straße ausgerichteten Gebäudefronten. Dies stelle auch keine erhöhten Anforderungen an die Fassadendämmung dar, da bereits aufgrund der geltenden Energieeinsparverordnung bei der Errichtung von Gebäuden Isolierglasfenster verwendet werden müssen, die bezüglich des passiven Schallschutzes den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 entsprechen.</p> <p>b) Die Untere Landschaftsbehörde weist auf Folgendes hin: Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und gesondert zu kennzeichnen, da sie im Gegensatz zu Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich sind. Die Maßnahmen sind vor dem Geländeabbruch bzw. der Fällung der Gehölze zu realisieren, damit sie zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind.</p>		
Prüfung:		
<p>a) Die Festsetzungen wurden entsprechend des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 vom 26.04.2012 getroffen. Für den Bereich der 1. Änderung sieht die Untersuchung den Lärmpegelbereich III vor und ergänzt: „Die Festsetzungen gelten für die der Schmalenhofer Straße und Sontumer Straße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.“ Die Karten für die Beurteilungspegel zeigen, dass die Lärmemissionen für diesen Bereich von der Sontumer Straße ausgehen und in größeren Teilen des Plangebietes Beurteilungspegel unter 60 dB Tags darstellen. Weiterhin entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich weniger Wohneinheiten als ursprünglich maximal vorgesehen, so dass die tatsächliche Verkehrsbelastung voraussichtlich niedriger sein wird als in den Gutachten rechnerisch angenommen. Der Hinweis, das aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung für Neubauten die Schallschutzanforderungen für den Lärmpegelbereich III ohnehin eingehalten werden ist für die Festsetzungen im Bebauungsplan ohne Belang. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen</p>		

zum Schallschutz zu treffen, soweit diese zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse notwendig sind. Für weitergehende Festsetzungen gibt es keine Rechtsgrundlage.

b) Der Hinweis bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße -, hier wurde auf entsprechende Maßnahmen hingewiesen. Im Rahmen der 1. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 654 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 genannten Schutzgüter. Zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Offenlage dieses Verfahrens, bestand der genannte Sachverhalt bereits nicht mehr, da der Eingriff in das Gelände bereits erfolgte.

Ergebnis:

Der Stellungnahme des Kreises Mettmann soll nicht gefolgt werden.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 05.07.2013 am 18.07.2013 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Das Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Während der Veranstaltung und im Nachgang dazu wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit geäußert.

3.2 Öffentliche Auslegung

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 03.12.2013 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 informiert.

Während dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Velbert, im Februar 2014

Der Bürgermeister
In Vertretung

Wendenburg
Beigeordneter / Stadtbaurat

Anlagen:

1. Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 18.07.2013
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 der Stadt Velbert, Lairm Consult GmbH, Hammoor, 26.04.2012
3. Ergänzende Stellungnahmen zum Gewerbelärm, Lairm Consult GmbH, Hammoor, 15.05.2012



STADT VELBERT

Begründung

**zum Bebauungsplanentwurf Nr. 654
- östliche Sontumer Straße -
1. Änderung**

11.02.2014

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
I. Erläuterung der Planung	3
1. Planungsanlass	3
2. Geltungsbereich	4
3. Bestehendes Planungsrecht	5
3.1 Gebietsentwicklungsplan	5
3.2 Landschaftsplan.....	5
3.3 Flächennutzungsplan.....	5
4. Bestand	5
5. Ziel und Zweck der Planung	6
6. Art der baulichen Nutzung	6
7. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
8. Stellplätze und Nebenanlagen.....	7
9. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauONW	8
10. Erschließung	8
11. Immissionen	8
12. Altablagerungen	9
13. Natur und Landschaft	11
14. Ver- und Entsorgung.....	12
15. Bodenordnung	12
16. Kosten	12
II. Umweltbericht	13
III. Beteiligungsverfahren	13
1. Aufstellung des Planverfahrens	13
2. Beteiligung der Behörden	13
2.1 Frühzeitige Beteiligung	13
2.2 Beteiligung zum Planentwurf.....	13
3. Beteiligung der Öffentlichkeit	17
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	17
3.2 Öffentliche Auslegung.....	17

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Der Rat der Stadt Velbert hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 den Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 28.12.2012 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Anlass des bestehenden Bebauungsplans ist die Aktivierung bzw. Revitalisierung eines brach ge-fallenen Industriegeländes durch großflächigen Einzelhandel mit dem Schwerpunkt Nahversor-gung und die Entwicklung eines Wohngebietes mit Schwerpunkt auf dem ehemaligen Deponie-gelände mit Angeboten für unterschiedliche Wohnformen.

Die Realisierung der Wohnbebauung erfolgt durch einen Investor. Im ersten Bauabschnitt ist die Bebauung der nördlichen Wohnbauflächen geplant. Wie im Bebauungsplan vorgesehen sollen hier Einzel- und Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen entstehen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – sind in einem Teilbereich (WA 8) Einzel- und Doppelhäuser und in dem größeren Teilbereich (WA 6) Einzelhäuser mit maximal 11 Wohneinheiten je Haus (Mehrfamilienhäuser) vorgesehen.

Abweichend davon möchte der Investor hier in einem größeren Teilbereich Doppel- und Reihen-häuser realisieren. Ein kleinerer Bereich bleibt für die Bebauung mit Geschosswohnungsbau mit den bisherigen Festsetzungen. Daher wurde durch den Eigentümer der Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – für den Bereich der Flächen WA 6 und WA 8 entsprechend zu ändern.



Abb. 1: Baukonzept

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung vertretbar, da der Planungsgrundsatz hier ein Wohn-quartier mit unterschiedlichen Wohnformen zu realisieren auch weiterhin verfolgt wird.

Nach dem geänderten Baukonzept des Investors würde sich eine Anzahl der Wohneinheiten im Geltungsbereich der 1. Änderung von etwa 105 auf etwa 75 Wohneinheiten verringern. Für den gesamten Bereich der WA-Flächen östlich der Sontumer Straße (WA 3 bis WA 8), die von der Sontumer Straße erschlossen werden, sinkt damit die maximal mögliche Anzahl der Wohneinheiten von etwa 200 auf etwa 170.

Die Planaufstellung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren, da durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert hat am 25.06.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

2. Geltungsbereich



Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – 1. Änderung

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5 (teilweise) und WA 7 des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße –,
- im Osten durch die Grünfläche am östlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße –,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Sondergebietes und des Wohngebietes WA 9 des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße –,

- im Westen durch die Sontumer Straße (östliche Straßenseite).

Der Geltungsbereich umfasst teilweise das Flurstück 1163 in der Gemarkung Velbert, Flur 30.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert in der Fassung der 3. Änderung, Bekanntmachung der Genehmigung am 28.02.2013, stellt die Fläche im Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Damit wird der Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – 1. Änderung gemäß §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

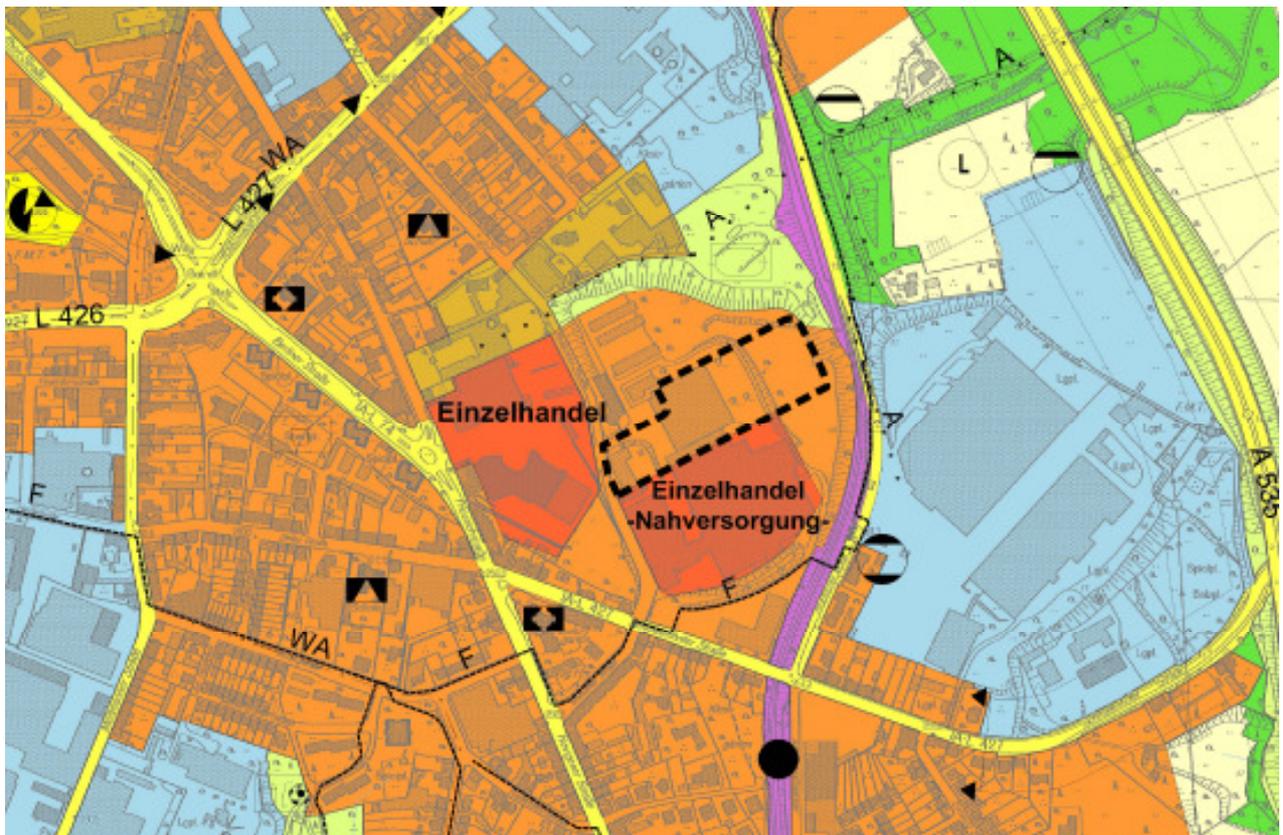


Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 654 1. Änderung

4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Industriegelände der Firma Woeste. Die Industrieanlagen wurden im Jahr 2012/2013 abgerissen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die ehemalige Industriefläche mit Einzelhandel und Wohnnutzungen neu zu beleben.

Für das Plangebiet weist der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet aus. Im kleineren östlichen Teilbereich (WA 8) sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Im größeren westlichen Teilbereich (WA 6) sind Einzelhäuser mit maximal drei Vollgeschossen und maximal 11 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

Nördlich des Plangebiets schließen sich Wohnbauflächen an, die mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen. Südlich befindet sich eine Sonderfläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Hier entsteht ein großflächiger Lebensmittelverbrauchermarkt und ein Drogeriemarkt sowie ergänzende Nutzungen.

Im Westen schließt sich an das Plangebiet eine Grünfläche und eine Bahntrasse an, die heute als Fuß- und Radweg genutzt wird.

5. Ziel und Zweck der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – wird das Ziel verfolgt, hier bedarfsgerechten Wohnraum, insbesondere für junge Familien zu schaffen. In Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des gültigen Bebauungsplans soll hier ein Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnformen und Qualitäten, von der gehobenen Doppelhaushälfte über günstigere Reiheneigenheime bis zum Geschosswohnungsbau mit Eigentums- oder Mietwohnungen entstehen. Das Angebot richtet sich damit an alle Altersgruppen und entspricht den Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Velbert¹.

Gleichzeitig folgt die Revitalisierung einer innerstädtischen Industriebrache dem Grundsatz der Innenentwicklung. Die Lage am Rande der Innenstadt sorgt für eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Nahversorgungsangebot ist sehr gut. Grundschule und Kindergärten sowie Spielplätze befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sind gut zu erreichen, am Rande des Plangebiets verläuft der „Panoramaradweg Niederbergbahn“ als regionale Fuß- und Radwegeverbindung.

6. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – weist im Geltungsbereich der 1. Änderung zwei Baugebiete, 6 WA und 8 WA aus.

Für die Flächen sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 nicht zulässig. Das Plangebiet grenzt an einen zentralen Versorgungsbereich der als Nebenzentrum mit dem Schwerpunkt der Nahversorgung definiert ist. Die beschriebenen Nutzungen sind in dem angrenzenden Versorgungsbereich vorhanden bzw. geplant und sollen städtebaulich dort konzentriert werden. Die Nahversorgung ist damit für das geplante Wohngebiet ausreichend gesichert.

Das Gebiet 6 WA befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes und wird zugunsten des Gebietes 8 WA gegenüber dem geltenden Bebauungsplan deutlich verkleinert. Damit wird mit dem Gebiet 8 WA ein größerer Bereich für Einfamilienhäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser geschaffen. Mit dem Gebiet 6 WA bleibt ein kleinerer Bereich für die Bebauung mit Einzelhäusern als Mehrfamilienhäuser.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Dieses ist zum einen wegen möglicher unerwünschter Großstrukturen und zum anderen aufgrund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens in den Wohngebieten unverträglich für das geplante Wohngebiet.

¹ Höbel, Borchard, Constant -InWIS Forschung & Beratung GmbH, Handlungskonzept Wohnen Stadt Velbert, 2013

7. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Im 6 WA sind Einzelhäuser mit maximal 11 Wohneinheiten festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf drei begrenzt. Die Grundflächenzahl schöpft mit 0,4 das Höchstmaß nach BauNVO aus, die Geschossflächenzahl ist mit 1,0 festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen das Baugebiet mit seitlichen Abstandsflächen. Damit werden für das Gebiet die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Da in diesem Bereich größere Gebäude mit bis zu 11 Wohnungen vorgesehen sind, lässt die bebaubare Fläche hier eine höhere Flexibilität zu.

Im Gebiet 8 WA sind Einfamilienhäuser geplant. Die Baugrenzen bilden im 8 WA fünf bebaubare Flächen. Mit der Begrenzung auf zwei Vollgeschosse und der maximalen Anzahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude, wird hier das Ziel verfolgt kleinere Wohneinheiten als Einfamilienhäuser zu errichten, die z.B. noch über eine Einliegerwohnungen verfügen können. Die Baufelder haben eine Tiefe von 16 m und bieten damit ausreichend Spielraum für Terrassen, Wintergärten und Vorbauten. Die Festlegung der Grundflächenzahl mit 0,4 schöpft hier ebenfalls die Höchstwerte der BauNVO aus. Die Geschossflächenzahl ist hier aufgrund der zweigeschossigen Bebauung auf 0,8 festgesetzt.

Geringe Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Die Notwendigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl zu diesem Maß ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Faktische Gründe ergeben sich aus den Anforderungen zum Deponieabschluss eine undurchlässige Wasserhaushaltsschicht auf die profilierte und nivellierte Deponieoberfläche aufzutragen, um überhaupt die Voraussetzungen für die vorgesehenen Folgenutzungen zu schaffen. Alle Maßnahmen zur weiteren Versiegelung der Oberflächen sind nicht nur hinsichtlich der Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens unproblematisch, sondern auch aus Sicht eines optimierten Oberflächenabschlusses erwünscht.
- Nach dem Vorhabenkonzept des Grundeigentümers wird durch die Überschreitung der GRZ für Zufahrten und Nebenanlagen ausreichend Raum für Stellplätze und weitere Freiräume geschaffen, um eine differenzierte Wohnbebauung auch mit höheren Dichten zu ermöglichen.
- Durch die Einbindung der Grünflächen mit Spielplätzen und Geh- und Radwegen in das gesamte Planungskonzept im bestehenden Bebauungsplan ergeben sich ausreichende Ausgleichsflächen für sonst übliche nicht versiegelte Grün- und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld der zukünftigen Wohngebäude. Die Einhaltung der Grenzen, die üblicherweise in WA-Gebieten einschließlich der Überschreitung bei einer GRZ von 0,6 liegt, würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen.

Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB können ausnahmsweise auf die Grundflächenberechnung angerechnet werden (§ 19 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO). Im Gegensatz zu den geplanten Wohnbauflächen nördlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist im Gebiet 8 WA mit Doppel- und Reihenhäusern eine städtebauliche dichtere Bebauung vorgesehen. Damit soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, hier kostengünstige Eigenheime z.B. für junge Familien zu errichten. Mit der Festsetzung wird ermöglicht, dass bei Reihemittelhäusern Stellplätze und Garagen auch außerhalb des eigentlichen Baugrundstücks errichtet werden können.

Mit den Festsetzungen wird nach wie vor eine städtebauliche Entwicklung möglich, die zur Sontumer Straße eine höhere Bebauungsdichte zulässt und entsprechend der Rahmenplanung zum geplanten Siedlungsrand im Norden eine aufgelockerte Bebauung vorsieht.

8. Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im 8 WA sind Flächen für Stellplätze in den Ab-

standflächen zu den privaten Erschießungsstraßen festgesetzt, Garagen und Carports sind in den seitlichen Abstandflächen festgesetzt. Nördlich des Gebiets 8 WA ist eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen- und Stellplätze festgesetzt, die dem Wohngebiet 8 WA zugeordnet ist.

Im Gebiet 6 WA sind keine Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt, da die Baugrenzen das gesamte Gebiet bis auf die Abstandflächen umfassen. In den Abstandsflächen im Gebiet 6 WA sind Stellplätze zugelassen.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete gemäß §14 Abs. 2 BauNVO dienen, sind in den Gebieten 6 WA und 8 WA ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauONW

Um eine gestalterische Einheit insbesondere von Reihen- und Doppelhäusern sicherzustellen, sind zusammenhängende Hauptbaukörper mit der gleichen Art und Farbgebung der Dacheindeckung und mit der gleichen Gestaltung, Oberflächenstruktur sowie Farbgebung der Außenwände durchzuführen.

10. Erschließung

Die Wohnbauflächen im Plangebiet werden durch eine öffentliche Straße erschlossen, die an die Sontumer Straße angeschlossen wird. Die Erschließung innerhalb des Wohngebietes wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes verändert sich gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – nicht. Für diesen wurde ein Erschließungskonzept auf Basis ausgiebiger Verkehrsuntersuchungen entwickelt, das auch weiterhin Bestand hat. Für die leistungsgerechte Abwicklung der Verkehrsmengen in der Sontumer Straße wird am Anschluss der Sontumer Straße an die Schmalenhofer Straße ein Kreisverkehrsplatz errichtet. Die in den Verkehrsuntersuchungen angenommene Zahl von maximal 300 Wohneinheiten, die über die Sontumer Straße erschlossen werden könnten, wird aufgrund der Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Änderung nicht ausgeschöpft.

Die durch diese Planungen entstehenden Verkehrsmengen können demnach verkehrsgerecht abgewickelt werden.

Die öffentliche Straße im Plangebiet endet südöstlich in einer Wendeanlage, die auch für Müllfahrzeuge geeignet ist. Die Wendeanlage liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – außerhalb des Geltungsbereichs dieser Änderung.

Die Wohnbauflächen im Gebiet 8 WA werden über private Wohnstraßen erschlossen. In den privaten Wohnstraßen bestehen keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge. Hier sind Sammelstellen für Müllbehälter in ausreichendem Umfang in der Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen zu organisieren.

11. Immissionen

Nach den Ergebnissen der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – ergeben sich aus dem prognostizierten Gewerbelärm keine festzulegenden Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Wälle, Wände) und auch keine Maßnahmen an den Wohngebäuden.

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Sontumer Straße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen R _{w,res} in dB (A)	Erforderliches Schalldämmmaß für Büroräume und ähnliches R _{w,res} in dB (A)
(I)	30	-
(II)	30	30
(III)	35	30
(IV)	40	35
(V)	45	40
(VI)	50	45

Auszug aus der DIN 4109 (Tabelle 8)

Von der Festsetzung fensterunabhängiger Lüftungsanlagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn aufgrund von Gebäudestellung, Abstand zur Verkehrsflächen oder sonstigen technischen Vorkehrungen durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass an den nächstgelegenen Fenstern von Aufenthaltsräumen, Büroräumen oder sonstigen Räumen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen Beurteilungspegel L_r 35 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen auch abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Durch diese Bestimmung wird erreicht, dass möglicherweise bei der Planung der einzelnen Vorhaben geeignetere Maßnahmen als die zunächst festgesetzten zur Anwendung kommen können. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

12. Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich Altablagerungen der Werksdeponie der ehemaligen Gießerei Woeste (Altlastennummer 7389/6), die im Sinne der Deponieverordnung (DepV) als Deponie der Klasse DK I einzuordnen sind.

Bei dieser Werksdeponie der Firma Woeste handelt es sich um eine Altanlage im Sinne des § 35 KrW-/AbfG, die bereits vor Inkrafttreten des Abfallgesetzes a. F. betrieben wurde. Mit Bescheiden der Bezirksregierung Düsseldorf vom 07.07.1987 und 13.01.1995 wurden gemäß § 9 Abs. 2 AbfG in der damals gültigen Fassung Regelungen zum weiteren Betrieb der Deponie getroffen.

Mit Anträgen von 1994 und 1998 seitens der Fa. Woeste wurde eine Laufzeitverlängerung sowie die Errichtung einer Oberflächenabdichtung für einzelne Deponieabschnitte und die Einrichtung eines weiteren Deponieabschnittes nach Beendigung eines Plangenehmigungsverfahrens im Jahr 2000 gestattet. Auf der Deponie durften verbrauchte Auskleidungen und feuerfeste Materialien, Gießformen und –sande mit organischen Bindern nach dem Gießen und Ofenschlacke eingelagert werden. Die Tempergießerei der Fa. Woeste hat im Sommer 2003 die Produktion in Velbert eingestellt und somit entfiel auch der weitere Ausbau und die weitere Nutzung der Deponie. Hinsichtlich des Oberflächenabschlusses der Deponie sind in dem Genehmigungsbescheid verschiedene Anforderungen an das Oberflächenabdichtungssystem und die Überwachung gestellt worden.

Die mit dem Rückbaukonzept und der orientierenden Bodenuntersuchung beauftragte Firma (GFP, Duisburg, 2003) weist darauf hin, dass vermutlich der Kläranlagenbetreiber in der Vergangenheit die Vorfluterqualität kontinuierlich geprüft hat. Hinweise auf Belastungen durch den

Werksstandort der Fa. Woeste sind nicht bekannt. Es ist daher anzunehmen, dass sich nutzungs- und auffüllungsspezifische Bodenbelastungen im Untergrund des Produktionsbereiches nicht wesentlich ausgebreitet haben. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzungen sind auch Verunreinigungen in der Bausubstanz nicht auszuschließen. Deshalb hat die Fa. Woeste das zuvor genannte Rückbaukonzept erarbeiten lassen. Dieses spielt auch vor dem Hintergrund einer neuen Flächennutzung eine wichtige Rolle, da entweder Bausubstanz abgerissen und entsorgt oder nachgenutzt wird.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass auf dem Gelände im Bereich der Bebauung Auffüllungen in Mächtigkeiten von 0,3 bis 4,5 m auftreten. Die größten Mächtigkeiten wurden im Norden und Osten der untersuchten Fläche erreicht. In den unterkellerten Bereichen sind die Auffüllungen hingegen sehr geringmächtig oder gar nicht vorhanden. Die Auffüllungen bestehen teilweise aus Sanden, Schluffen oder verwitterten Tonstein mit Beimengungen aus Ziegel, Beton, Schlacke, Gießereialsanden, Schotter, Kohle und Kalkschlamm. In den Bereichen mit größeren Auffüllungsmächtigkeiten dominieren Gießereialsande mit geringen Anteilen von Schlacke, Ziegel und Kohle.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Bodensanierung und die Realisierung der Folgenutzung auf der Deponiefläche für die Entwicklung des gesamten Planungsgebietes eine wesentliche Rolle spielen. Die Notwendigkeit des Boden- und Grundwasserschutzes und die Verbesserung der hier bestehenden defizitären Stadtstruktur kann hier zusammenhängend gelöst werden.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei allen Verfahren im Bereich der Altlastenflächen zu beteiligen.

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind im Plangebiet durch Geländemodellierung, Versiegelung/Überbauung, Ablagerung von Materialien sowie ggf. Bodenverunreinigungen verändert. Unbefestigte Bereiche, die Bodenfunktionen im Naturhaushalt erfüllen (Funktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium) können, sind nur sehr kleinflächig im Bereich der Garten und Grünflächen vorhanden. Besondere Wertigkeiten des Bodens sind nicht vorhanden.

Für dieses Deponieareal war in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde ein geeigneter Deponieabschluss zu suchen bzw. abzustimmen. Die zwischenzeitlich durchgeführte Abstimmung wurde unter Berücksichtigung der geplanten neuen Nutzung vorgenommen. Das Ergebnis dieser Abstimmung wird ausführlich in einem Änderungsantrag zur bestehenden Genehmigung darzustellen sein.

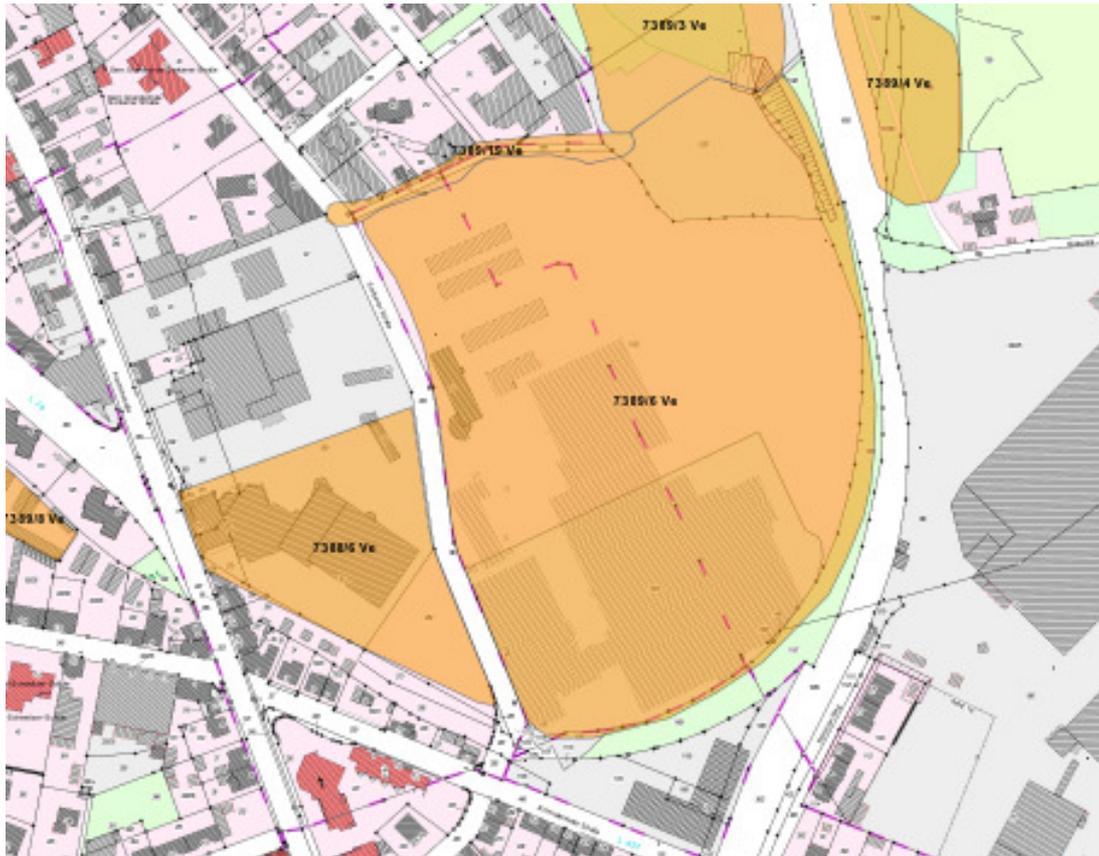


Abb. 3: Auszug aus dem Alllastenkataster Kreis Mettmann

13. Natur und Landschaft

Die durch den Bebauungsplan Nr. 654 1. Änderung betroffenen Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Mit der Planung kommt die Stadt Velbert in besonderem Maße dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach. Belange des Artenschutzes stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht dauerhaft entgegen.

Der Bereich ist bereits durch langjährige Nutzungseinflüsse geprägt. Die Wertigkeiten für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind deutlich eingeschränkt. Der Bereich wird durch großflächige Versiegelungen und Überbauungen geprägt, im Nordosten ist die Werksdeponie lokalisiert, deren Böschungen und Plateau von Gehölzbeständen und Ruderalvegetation eingenommen werden. Angrenzend an das Plangebiet findet sich eine Geländesenke, in der vormals die Kläranlage Eselssiepen I lokalisiert war. Hier ist ein stark verlandendes Kleingewässer vorhanden. Jenseits der ehemaligen Bahntrasse (Panorama-Radweg), die das Plangebiet im Osten begrenzt, verläuft der Eselssieper Bach in einem deutlichen Taleinschnitt.

Die Bodenverhältnisse sind durch Aufschüttungen, Versiegelungen, Überbauung, Deponie und sonstige anthropogene Einflüsse deutlich verändert. Aus Voruntersuchungen sind einzelne lokale Bodenverunreinigungen bekannt.

Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaftsbild weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf.

Bei Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung verursacht. Auch erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen oder Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht prognostiziert.

14. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – welches eine Neuentwicklung der Fläche der ehemaligen Gießerei Woeste vorsieht, wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Neben einem Sondergebiet sind Wohnbauflächen sowie die planungsrechtliche Absicherung von vorhandenen Dienstleistungsflächen geplant.

Das Entwässerungsgutachten hält eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse und der Deponieflächen für nicht zulässig. Daher ist das Oberflächenwasser auf geeignete Weise abzuleiten. Die Ableitung erfolgt in Mischwasserkanal der Technischen Betriebe Velbert AöR (TBV) am nördlichen Rand des Bebauungsplans. Die in der Sontumer Straße und der Schmalenhofer Straße verlaufenden Mischwasserkanäle sind hydraulisch nicht mehr in der Lage, Oberflächenwasser aufzunehmen.

Die Entwässerung der Wohnbauflächen im Plangebiet erfolgt dementsprechend über die noch herzustellenden Mischwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen.

15. Bodenordnung

Die Flächen im gesamten Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – befinden sich derzeit in Privatbesitz. Die geplanten öffentlichen Straßen werden durch den Eigentümer realisiert und von der Stadt Velbert, bzw. den Technischen Betrieben Velbert AöR (TBV) übernommen. Bau und Übergabe der Erschließungsanlagen werden in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Eigentümer und den TBV geregelt.

16. Kosten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – erfolgt auf Antrag des Eigentümers. Kosten für die Planerstellung und notwendige fachliche und gutachterliche Leistungen Dritter werden durch den Eigentümer getragen. Die Kostenübernahme regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Velbert.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Eigentümer. Realisierung und Kosten der Erschließung werden in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Eigentümer und den TBV geregelt.

II. Umweltbericht

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB. Gemäß §13 Abs (3) wird auf einen Umweltbericht verzichtet.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – erfolgte am 25.06.2013 Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – erfolgt in vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden wird gemäß §13 Abs. 1 auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 05.12.2013 in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 04.12.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 03.02.2014. 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)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)			
(2)			24.01.2014	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-			
(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)				
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)			

(2)		20.12.2013		
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf			
(2)		15.01.2014		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenchaftsmanagement			
(2)		05.12.2013		
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal			
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -			
(2)		06.12.2013		
(1)	Erzbistum Köln t			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf			
(2)		03.02.2014		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann			
(2)			29.01.2014	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -			
(2)		03.02.2014		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -			
(2)		09.01.2014		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land			
(2)		03.01.2014		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenchaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)		30.01.2014		
(1)	LVR – Amt f. Bodendenkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			

(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH			
(2)		06.12.2013		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)		08.01.2014		
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -			
(2)		18.12.2013		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(1)	RWW			
(2)		17.12.2013		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen			
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus			
(2)		06.12.2013		
(1)	Stadt Wuppertal			
(2)		05.12.2013		
(1)	Stadt Wülfrath			
(2)		17.12.2013		
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West)			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH			
(2)				
(1)	Thyssengas GmbH			
(2)		05.12.2013		
(1)	Unitymedia NRW GmbH			
(2)		06.12.2013		
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Westnetz GmbH Recklinghausen			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)			
(2)		16.12.2013		

Nr.: 1	Stellungnahme zur		mit Datum vom
Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie			
	×	öffentlichen Auslegung	24.01.2014
Stellungnahme:			
Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich des Erlaubnisfeldes „Ruhr“ zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ befindet.			
Prüfung:			
Hierbei handelt es sich um einen Hinweis, der nicht mit konkreten Aufsuchungsmaßnahmen verbunden ist und keine konkreten Auswirkungen auf das Plangebiet aufzeigt.			
Ergebnis:			
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.			

Nr.: 2	Stellungnahme zur		mit Datum vom
Kreisverwaltung Mettmann			
	×	öffentlichen Auslegung	29.01.2014
Stellungnahme:			
<p>a) Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes wird empfohlen den Lärmpegelbereich III auf das gesamte Baugebiet zu beziehen und nicht nur für die zur Sontumer Straße ausgerichteten Gebäudefronten. Dies stelle auch keine erhöhten Anforderungen an die Fassadendämmung dar, da bereits aufgrund der geltenden Energieeinsparverordnung bei der Errichtung von Gebäuden Isolierglasfenster verwendet werden müssen, die bezüglich des passiven Schallschutzes den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 entsprechen.</p> <p>b) Die Untere Landschaftsbehörde weist auf Folgendes hin: Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und gesondert zu kennzeichnen, da sie im Gegensatz zu Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich sind. Die Maßnahmen sind vor dem Geländeabbruch bzw. der Fällung der Gehölze zu realisieren, damit sie zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind.</p>			
Prüfung:			
<p>a) Die Festsetzungen wurden entsprechend des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 vom 26.04.2012 getroffen. Für den Bereich der 1. Änderung sieht die Untersuchung den Lärmpegelbereich III vor und ergänzt: „Die Festsetzungen gelten für die der Schmalenhofer Straße und Sontumer Straße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.“ Die Karten für die Beurteilungspegel zeigen, dass die Lärmemissionen für diesen Bereich von der Sontumer Straße ausgehen und in größeren Teilen des Plangebietes Beurteilungspegel unter 60 dB Tags darstellen. Weiterhin entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich weniger Wohneinheiten als ursprünglich maximal vorgesehen, so dass die tatsächliche Verkehrsbelastung voraussichtlich niedriger sein wird als in den Gutachten rechnerisch angenommen. Der Hinweis, das aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung für Neubauten die Schallschutzanforderungen für den Lärmpegelbereich III ohnehin eingehalten werden ist für die Festsetzungen im Bebauungsplan ohne Belang. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen</p>			

zum Schallschutz zu treffen, soweit diese zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse notwendig sind. Für weitergehende Festsetzungen gibt es keine Rechtsgrundlage.

b) Der Hinweis bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße -, hier wurde auf entsprechende Maßnahmen hingewiesen. Im Rahmen der 1. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 654 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 genannten Schutzgüter. Zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Offenlage dieses Verfahrens, bestand der genannte Sachverhalt bereits nicht mehr, da der Eingriff in das Gelände bereits erfolgte.

Ergebnis:

Der Stellungnahme des Kreises Mettmann soll nicht gefolgt werden.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 05.07.2013 am 18.07.2013 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Das Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Während der Veranstaltung und im Nachgang dazu wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit geäußert.

3.2 Öffentliche Auslegung

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 03.12.2013 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 informiert.

Während dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Velbert, im Februar 2014

Der Bürgermeister
In Vertretung

Wendenburg
Beigeordneter / Stadtbaurat

Anlagen:

1. Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 18.07.2013
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 der Stadt Velbert, Lairm Consult GmbH, Hammor, 26.04.2012
3. Ergänzende Stellungnahmen zum Gewerbelärm, Lairm Consult GmbH, Hammor, 15.05.2012