

Begründung gem. § 9(8) BauGB

# **Bebauungsplanentwurf**

## **Nr. 643.02 – Am Lindenkamp / Mettmanner Straße –**

**Velbert, im Februar 2014**



## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Erläuterung der Planung</b>	<b>3</b>
1.	Planungsanlass	3
2.	Plangebietsgrenzen / Geltungsbereich	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	3
4.	Bestand und städtebauliche Situation	4
5.	Ziel und Zweck der Planung	5
6.	Art der baulichen Nutzung	5
7.	Maß der baulichen Nutzung	7
8.	Erschließung	8
9.	Immissionen	8
10.	Altablagerungen / Bergbau	9
11.	Ver- und Entsorgung	9
12.	Natur – Landschaft – Artenschutz	10
13.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
14.	Spielflächennachweis	11
15.	Bodenordnung	11
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>11</b>
<b>III.</b>	<b>Beteiligungsverfahren</b>	<b>11</b>
1.	Aufstellung des Planverfahrens	11
2.	Beteiligung der Behörden	12
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	16

# I. Erläuterung der Planung

## 1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 643.02 - Am Lindenkamp / Mettmanner Straße - sind Bestrebungen seitens des Eigentümers Mettmanner Straße 120-124, die bestehenden, jedoch in einem schlechten baulichen Zustand befindlichen, Wohngebäude an der Mettmanner Straße durch eine zeitgemäße Wohnbebauung zu ersetzen. Die gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks soll erhalten bleiben. Da diese Planung mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 643 - Lindenkamp Süd - nicht vereinbar ist, wurde durch den Eigentümer bereits im Jahr 2006 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 643 - Lindenkamp Süd - für das Grundstück Mettmanner Straße 120-124 gestellt.

Diesem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans wurde am 07.02.2006 durch den Umwelt- und Planungsausschuss zugestimmt. Vorgesehen ist nun, das festgesetzte (eingeschränkte) Gewerbegebiet (GE<sub>(e)</sub>) in ein Mischgebiet (MI) zu ändern, da die derzeit vorhandene und die künftig anvisierte Nutzung eher dem Charakter eines Mischgebietes entspricht und auch die an der Mettmanner Straße angrenzenden Nachbargrundstücke bereits als Mischgebiet ausgewiesen sind.

Weiterer Anlass für die Planung ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Velbert.

## 2. Plangebietsgrenzen / Geltungsbereich

Das ca. 3.800 qm umfassende Plangebiet befindet sich im Süden von Velbert-Mitte und wird

- im Norden durch die Straße Am Lindenkamp (südliche Straßenbegrenzungslinie),
- im Osten durch die Mettmanner Straße (östliche Straßenbegrenzungslinie),
- im Süden durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 689 (Gemarkung Velbert, Flur 46) und
- im Westen durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 689 (Gemarkung Velbert, Flur 46) begrenzt.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

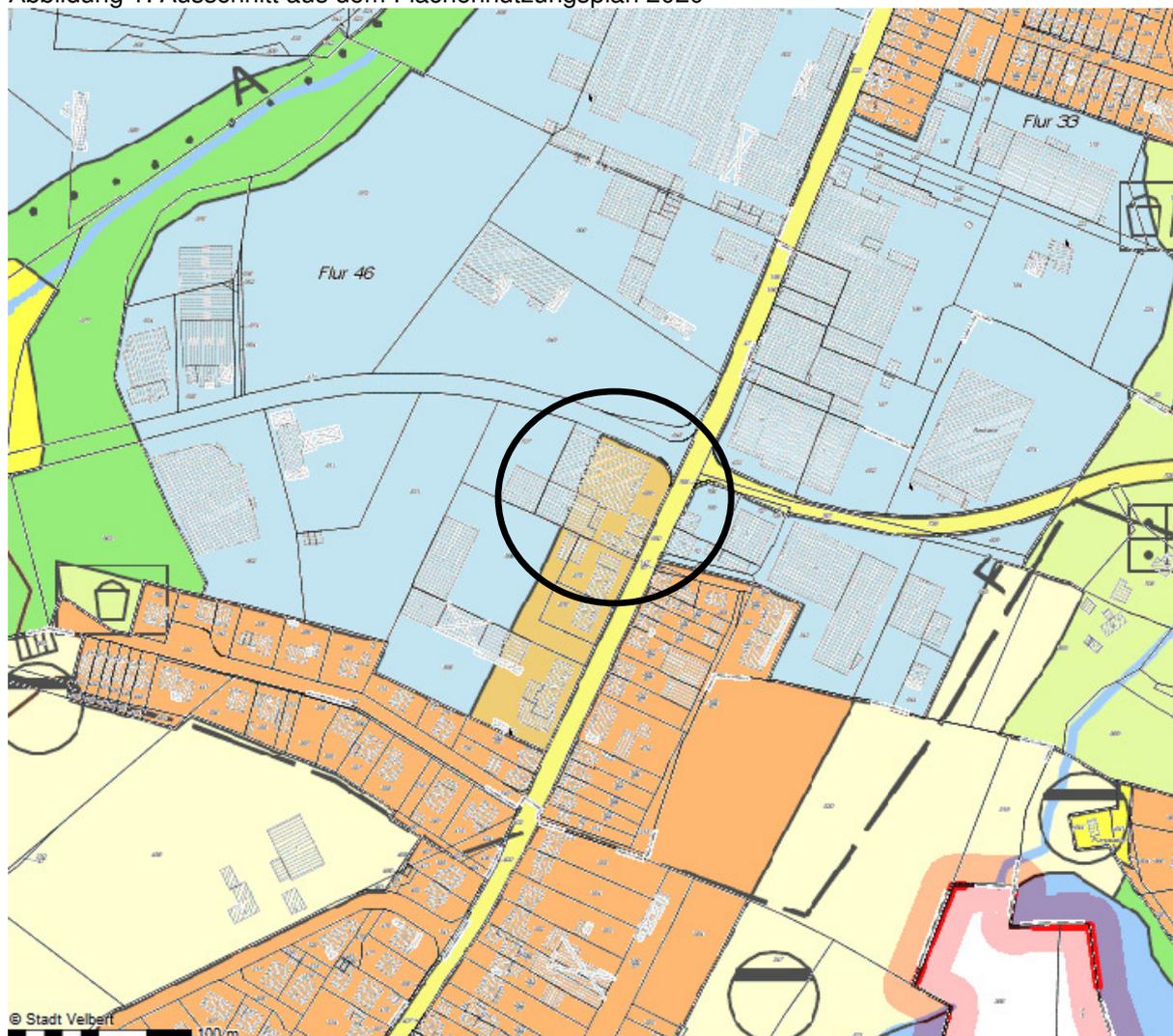
## 3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Landschaftsplan des Kreises Mettmann.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velbert (FNP 2020) stellt den Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dar (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020



Somit ist die vorgesehene Entwicklung eines Mischgebietes (MI) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 643 - Lindenkamp Süd -. Dieser setzt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und drei zulässigen Vollgeschossen für den Bereich des Plangebietes ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet (GE<sub>(e)</sub>) nach § 8 BauNVO fest.

#### 4. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist durch eine Mischnutzung aus Wohngebäuden und gewerblich genutzten Hallenbauten geprägt. Dabei liegen die zweigeschossigen Wohngebäude im vorderen, zur Mettmanner Straße hin orientierten, Teil des Grundstückes. Die Gewerbehallen, die durch einen Dachdeckerbetrieb genutzt werden, befinden sich im rückwärtigen Bereich des Grundstückes. Erschlossen ist das Grundstück über die Mettmanner Straße.

Die Bereiche außerhalb des Plangebietes sind ebenfalls durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. So finden sich südlich des Plangebietes entlang der Mettmanner Straße in den vorderen Bereichen Wohnnutzungen, an die sich gewerbliche Nutzungen im rückwärtigen Bereich anschließen. Dementsprechend setzt der rechtskräftige

Bebauungsplan 643 - Lindenkamp Süd - diesen, südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich entlang der Mettmanner Straße, als Mischgebiet und die rückwärtigen - rein gewerblich genutzten - Bereiche als (eingeschränktes) Gewerbegebiet fest. Östlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen.

## 5. Ziel und Zweck der Planung

Die Zielsetzung des Bebauungsplans besteht in der Änderung des Planungsrechtes von einem (eingeschränkten) Gewerbegebiet hin zu einem der tatsächlichen Nutzung eher entsprechenden Mischgebiet. Mit dieser Anpassung des Planungsrechts ist zudem die Absicht des Eigentümers verbunden, die bestehenden, jedoch in einem schlechten baulichen Zustand befindlichen, Wohngebäude an der Mettmanner Straße durch eine zeitgemäße Wohnbebauung zu ersetzen.

Darüber hinaus verfolgt die Planung durch die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung das Ziel der Erhaltung und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Velbert sowie darüber hinaus deren Stärkung und Förderung ihrer Attraktivität. Hierzu wird ein Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel vorgenommen.

## 6. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, um den vorhandenen Bestand (siehe Kapitel 4) planungsrechtlich zu sichern und die genannten Planungsziele ermöglichen zu können.

Darüber hinaus soll zum Erhalt und für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Velbert eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgenommen werden. Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über die Zulässigkeit von Arten der baulichen Nutzung. Hierbei erfolgt eine Differenzierung der Nutzungsart „Einzelhandel“ in die Unterarten „zentrenrelevanter“-, „nahversorgungsrelevanter“- und „nicht-zentrenrelevanter“- Einzelhandel, entsprechend der „Velberter Liste“ (s. Tab. 1). Als städtebauliches Entwicklungskonzept bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert die planerische Grundlage für die vorgenommene Einzelhandelssteuerung.

Tab. 1: Velberter Liste

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 <sup>1</sup>	Bezeichnung nach WZ 2003
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	aus 52.48.2 (nur: Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht

<sup>1</sup> WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

		genannt (NUR Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten sowie Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln  Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften

	52.47.3	(NUR: Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
--	---------	---

Der Bebauungsplan Nr. 643.02 - Am Lindenkamp / Mettmanner Straße - trifft die textliche Festsetzung, dass im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Gewerbebetriebe aller Art und Geschäftsgebäude mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten, entsprechend der Velberter Liste (s. o.), nicht zulässig sind. Dieser Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an diesem nicht integrierten Standort wird vorgenommen, da auch von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Velbert ausgehen können. Darüber hinaus ist die Festsetzung mit dem Ziel verbunden, dass ein Ausschluss des Einzelhandels an diesem nicht integrierten Standort potentielle Ansiedlungen in den zentralen Versorgungsbereichen fördert und die Festsetzung somit dem Erhalt, der Entwicklung sowie der Stärkung und Förderung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche dient. Dies betrifft aufgrund der räumlichen Nähe v. a. den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ (in ca. 1.400 m Entfernung) als auch das Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion „Süd“ (in ca. 900 m Entfernung).

Weiterhin erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ausschluss folgender Unterarten von Vergnügungsstätten, Gewerbebetrieben und von Einzelhandelsbetrieben:

- (1) Spiel- und Automatenhallen sowie Entertainment-Center
- (2) Wettbüros
- (3) Bordelle sowie bordellartige Nachtlokale und Einrichtungen mit Vorführ- und Geschäftsräumen deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- (4) Swingerclubs
- (5) Einzelhandel mit überwiegendem Sex- oder Erotiks Sortiment („Sexshops“)

Der Ausschluss der genannten Unterarten von Vergnügungsstätten, Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben (1)–(5) begründet sich mit der Verhinderung von bodenrechtlichen Spannungen und von „trading-down-Effekten“. Es sind insbesondere diese strukturverändernden Auswirkungen der genannten Nutzungen (1) bis (5) die den Ausschluss bedingen. Nutzungen dieser Art weisen in der Regel höhere Flächenproduktivitäten und eine bessere Ertragsituation auf als sonstige Gewerbebetriebe. Eine derartige Entwicklung ist auch im Planbereich zu befürchten. Zudem sind derartige Betriebsformen grundsätzlich in den dafür vorgesehenen Siedlungsschwerpunkten anzusiedeln, nicht jedoch an dieser eher außerhalb gelegenen Eingangssituation zur Stadt. Darüber hinaus begründet sich der Ausschluss der genannten Nutzungsarten aus dem Schutzanspruch des vorhandenen Gewerbes vor Verdrängung und andererseits aus dem Schutzanspruch der im Plangebiet und der weiteren Umgebung vorhandenen Wohnbebauung. Weiterhin sind im Innenstadtbereich von Velbert Kerngebiete vorhanden, die entsprechende Nutzungen ermöglichen.

## 7. Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstückfläche getroffen.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird auf die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen, um die

bereits bestehende Bebauung abzusichern und um einen gewissen Planungsspielraum einräumen zu können.

## 8. Erschließung

### Individualverkehr

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandenen Straßen Am Lindenkamp und die Mettmanner Straße erschlossen. Über die Mettmanner Straße ist das Plangebiet zudem an das innerörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Eine Veränderung des Verkehrsaufkommens ist durch die Planung nicht abzusehen, da bereits bestehende Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) planungsrechtlich gesichert werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses kommt.

### Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über den Haltepunkt „Alte Gießerei“. Diese Haltestelle wird durch die Linie OV5 ange dient.

## 9. Immission

Auf Anregung des Kreises Mettmann, Untere Immissionsschutzbehörde, wurde ein Schallgutachten durchgeführt. Das Ingenieurbüro Stöcker wurde damit beauftragt, die auf das Plangebiet durch Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßen einwirkenden Geräuschimmissionen zu berechnen und nach DIN 18005 zu beurteilen. Weiterhin werden in der schalltechnischen Untersuchung die von den bestehenden Gewerbenutzungen in der Nachbarschaft ausgehenden Geräuschimmissionen ermittelt und nach der TA Lärm beurteilt. Diese schalltechnische Untersuchung („Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 643.02 Am Lindenkamp/Mettmanner Straße“ vom 23.10.2013) ist Grundlage der hier getroffenen Aussagen zum Schallschutz und für die im Bebauungsplan getroffenen Schallschutzfestsetzungen. Sie ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Hinsichtlich des Gewerbelärms kommt die schalltechnische Untersuchung aufgrund der durchgeführten Schallausbreitungsberechnung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts an den Baugrenzen deutlich unterschritten werden. Somit ist eine Verträglichkeit der vorgesehenen Mischgebietsausweisung mit den nördlich und westlich des Plangebietes vorhandenen eingeschränkten Gewerbegebieten des Bebauungsplans Nr. 643 - Lindenkamp Süd - und den vorhandenen Gewerbebetrieben nachgewiesen.

Bezüglich des Straßenverkehrslärms kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tages- und Nachtzeit kommt. Diese bezieht sich vor allem auf den östlichen Randbereich des Plangebietes und ist den Lärmkarten des Gutachtens (2 N und 2 T, Seite 13 und 14) zu entnehmen. Daraus resultierend erfolgt die Kennzeichnung von entsprechenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, in denen der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen (passive bzw. bauliche Schallschutzmaßnahmen) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes festsetzt, damit ein ausreichender Schallschutz gegen den Verkehrslärm gewährleistet ist.

Für die Festlegung der einzelnen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 wurde in dem Gutachten für die einzelnen Lärmarten der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel des Straßenverkehrslärms und Gewerbelärms wurden auf Grundlage der entsprechenden Beurteilungspegel ermittelt (s. Gutachten Kapitel 4.1 und 4.2). Diese maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus abgeleiteten

Lärmpegelbereiche werden im Gutachten durch Lärmkarten dargestellt. Aufgrund der ermittelten Überschreitungen, der Straßennähe der Gebäude und den örtlichen Verhältnissen ist eine Minderung in beiden Bereichen nur durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen möglich. Dementsprechend werden für die betroffenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt, damit ein ausreichender Schallschutz gegen den Verkehrslärm gewährleistet ist. Dies erfolgt durch die Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz an den Fassaden gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel, welchen die Lärmpegelbereiche zugeordnet sind und die Lärmpegelbereiche selbst sind der Lärmkarte 3 des Gutachtens (Seite 18) zu entnehmen.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die an den straßenzugewandten Gebäudeseiten ausschließlich straßenzugewandte Fenster in dem mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichnetem Bereich entlang der Mettmanner Straße aufweisen und vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, ist der Einbau von zusätzlichen fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungsanlagen vorzusehen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen, die hier zur Anwendung kommen können, sind z.B. die akustisch günstige Orientierung der Gebäude, die Anordnung ruhebedürftiger Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) in den straßenabgewandten Gebäudeteilen, die akustisch günstige Anordnung von Aufenthaltsräumen und Freibereichen, der Einbau schalldämmender Fenster, ggf. mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen, die Erhöhung der Schalldämmung der betroffenen Fassaden oder die Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Weitere Einzelheiten zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation durch den Gewerbe- und Verkehrslärm sowie zur Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen können den Kapiteln drei, vier und fünf des Gutachtens entnommen werden.

## **10. Altablagerungen / Bergbau**

Der 19. Sachstandbericht über die Gefährdungsabschätzung und die Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann (Altlastenkataster) führt für das Plangebiet keine Eintragungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für die Existenz von Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet keine Anhaltspunkte oder Erkenntnisse vor.

Das Plangebiet befindet sich laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Elberfeld Düsseldorf“, dem auf Zinkerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Josephine I“ sowie über dem auf Bleierz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Josephine“. Heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht verzeichnet.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Da die Fläche bereits größtenteils bebaut ist, ist das Plangebiet durch das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen. Im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung gibt es zum jetzigen Verfahrensstand keine Erkenntnisse, dass durch die Planung die gegebenen Kapazitäten überlastet werden.

## 12. Natur – Landschaft – Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Da hier das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB angewendet wird und die zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm liegt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend an ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) oder an ein Vogelschutzgebiet (gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) liegen nicht vor. Ebenso liegen keine schutzwürdigen Biotope vor. (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamts für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW<sup>2</sup>)

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

Das Plangebiet kann dem Lebensraumtyp "Gebäude" zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) zehn Fledermausarten - davon allerdings keine als Hauptvorkommen -, eine Amphibien- und eine Reptilienart - ebenfalls nicht als Hauptvorkommen - und 7 Vogelarten - davon zwei mit Hauptvorkommen und günstigem Erhaltungszustand (Mehlschwalbe und Rauchschnalbe) - aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Informationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung, welches eine detailliertere Darstellung des Plangebietes und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung des Geltungsbereiches von ca. 3.800 qm und einer nach derzeitigem Planungsstand vorgesehenen zulässigerweise überbaubaren Grundfläche von ca. 2.000 qm lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Aufgrund der zentralen Lage in Velbert unterliegt die Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die städtische Umgebung und die bisherige Nutzung. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet

<sup>2</sup> <http://93.184.132.240/osirisweb/viewer/viewer.htm> (Zugang erforderlich)

vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins der o. g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier-)Arten auf der überplanten Fläche vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden vertiefende floristische oder faunistische Untersuchungen bzw. Kartierungen bisher nicht für notwendig gehalten.

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

### **13. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt, da weder innerhalb noch angrenzend an das Plangebiet Objekte oder Gebäude bekannt sind, die dem Denkmalschutz oder der Denkmalpflege unterliegen.

### **14. Spielflächennachweis**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Ausweisung als Mischgebiet wird im Plangebiet selbst keine Spielfläche festgesetzt. Der nächste Spielplatz befindet sich im Bereich der Straße In den Fliethen ca. 600 m entfernt. Zudem finden sich im näheren Umfeld des Plangebietes größere Grün- und Naherholungsflächen, die ebenfalls zu Spielzwecken geeignet sind.

### **15. Bodenordnung**

Falls zur Verwirklichung der Planung bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, soll der Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

## **II. Umweltbericht**

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 2. Nr. 1) nicht überschreitet, durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht vorliegen, ist der Umweltbericht entbehrlich.

## **III. Beteiligungsverfahren**

### **1. Aufstellung des Planverfahrens**

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde am 08.05.2013 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Velbert erfolgte am 31.05.2013.

## 2. Beteiligung der Behörden

### 2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 10.04.2013 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 14.05.2013 Stellung zu nehmen.

### 2.2 Beteiligung zum Planentwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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)		29.04.2013	
(2)				
(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)	<u>NUR GEHNEHMIGUNGSPFLICHTIGE ANLAGEN</u>			
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	22.04.2013		
(2)		16.12.2013		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH )			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement	11.04.2013		
(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 – AS Essen -	11.04.2013		
(2)		06.12.2013		
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	23.04.2013		
(2)		10.01.2014		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		14.05.2013	
(2)			31.01.2014	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -	22.04.2013		
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	11.04.2013		
(2)		09.01.2014		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	13.05.2013		
(2)		03.01.2014		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)		30.01.2014		
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH	15.04.2013		
(2)		06.12.2013		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)		08.01.2014		

(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	23.04.2013		
(2)		18.12.2013		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(2)				
(1)	RWW (Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH)	06.05.2013		
(2)		02.01.2014		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen	16.04.2013		
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus	25.04.2013		
(2)		06.12.2013		
(1)	Stadt Wuppertal	15.04.2013		
(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	12.04.2013		
(2)				
(1)	Velberter Netz GmbH			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH	25.04.2013		
(2)		09.12.2013		
(1)	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, D'dorf	30.04.2013		
(2)		29.01.2014		
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	22.04.2013		
(2)		16.12.2013		

### 2.3 Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über den Umgang mit allen abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	<p>10.04.2013</p> <p><i>1. Kreis Mettmann, Untere Immissionsschutzbehörde</i> Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen das Bauleitplanverfahren keine Bedenken, wenn durch ein Sachverständigengutachten die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den benachbarten Gewerbebetrieben nachgewiesen wird.</p> <p><i>2. Kreis Mettmann, Kreisgesundheitsamt</i> Das Kreisgesundheitsamt des Kreises Mettmann trägt vor, dass entlang der Mettmanner Straße gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gegeben sind und weist darauf hin, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete nachts um 6 d(A) und nicht, wie fälschlicherweise in den Hinweisen zur Planung angegeben, um 11 d(A) überschritten werden. Zudem regt es an, bei zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern in dem mit dem Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Lärmpegelbereich schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen und dies textlich festzusetzen.</p> <p><i>3. Kreis Mettmann, Untere Landschaftsschutzbehörde</i> Bezüglich des Artenschutzes trägt die Unter Landschaftsschutzbehörde vor, dass ihr das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im Planungsraum nicht bekannt ist. Es wird angeregt, dass im Falle eines Abbruchs von Gebäuden im Rahmen der Abbruchgenehmigung alle Gebäudeteile auf Quartiere und Nester untersucht werden, um sicher zugehen, dass bei einem Abbruch keine Quartiere von Fledermäusen oder Nester von Schwalben oder Mauerseglern betroffen sind. Sollten Fledermäuse aufgefunden werden, ist es empfehlenswert den Gebäudeabbruch aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht im Oktober eines jeden Jahres durchzuführen, da dann in der Regel eine direkte Beeinträchtigung von Individuen ausgeschlossen werden kann.</p>
Abwägung / Prüfung	<p><i>Zu 1.)</i> Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, welches sowohl die Verkehrsgerausche der umliegenden Straßen als auch die von den bestehenden Gewerbenutzungen in der Nachbarschaft ausgehenden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Diese schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Stöcker ist Grundlage für die getroffenen Schallschutzfestsetzungen und das Kapitel 9 "Immission" der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p><i>Zu 2.)</i> Die Anregung des Kreisgesundheitsamtes, die textliche Schallschutzfestsetzung durch schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungsanlagen in den mit dem Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Lärmpegelbereich zu ergänzen, wird auch in den Schallgutachten empfohlen, so dass die textliche Festsetzung entsprechend konkretisiert werden kann.</p> <p><i>Zu 3.)</i> Das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im Planungsraum ist nicht bekannt. Die Frage des Abbruchs von Gebäuden oder Gebäudeteilen stellt sich erst im späteren Planvollzug. Somit kann die Anregung, die Gebäude im Falle eines Abbruchs auf Quartiere und Nester von geschützten Arten zu untersuchen, auch erst im Planvollzug, also im Rahmen der erforderlichen Abbruchgenehmigung, erfolgen. Da ein konkreter Abbruchartrag für die Gebäude bislang nicht vorliegt, kann eine derartige Untersuchung nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens gemacht werden.</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass ein Schallgutachten beauftragt wurde, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind, und die textliche Festsetzung zum Schallschutz konkretisiert wurde.

## **2.4 Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Während der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken zur Planung ein.

## **3. Beteiligung der Öffentlichkeit**

### **3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 12.03.2013 am 20.03.2013 in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

### **3.2 Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 05.12.2013 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 informiert.

In dieser Zeit gingen keine Anregungen oder Bedenken ein.

Velbert, 06.02.2014

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

(Wendenburg)  
Beigeordneter/Stadtbaurat