

Begründung gem. § 2a BauGB

Bebauungsplanentwurf

Nr. 605.01 - Heiligenhauser Straße / Jahnstraße -

Velbert, im Februar 2014



Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der Planung	3
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	6
8.	Erschließung	6
9.	Immissionen	7
10.	Altablagerungen / Bergbau	9
11.	Ver- und Entsorgung	10
12.	Natur – Landschaft – Artenschutz	10
13.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
14.	Bodenordnung	11
II.	Umweltbericht	11
III.	Beteiligungsverfahren	12
1.	Aufstellung des Planverfahrens	12
2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	17

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 605.01 - Heiligenhauser Straße / Jahnstraße - ist die geplante Reaktivierung der Fläche der ehemaligen Hauptschule Am Baum. Einer Reaktivierung der Fläche durch Nachfolgenutzungen stehen jedoch die spezifischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 605 c - Am Berg - entgegen, da dieser eine Gemeinbedarfsfläche festsetzt und das Maß der baulichen Nutzung eng an dem Bestand ausgerichtet ist.

Damit die Möglichkeit von Folgenutzungen an diesem Standort geschaffen wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, der ein größeres Spektrum an Nutzungen zulässt. Im Rahmen des Planverfahrens sind Fragen der Erschließung, des Immissionsschutzes sowie hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung zu klären.

2. Plangebietsgrenzen / Geltungsbereich

Das ca. 1,3 ha umfassende Plangebiet befindet sich im Südwesten von Velbert-Mitte und wird

- im Norden durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 5/2, 465, 541 und 544 (Gemarkung Velbert, Flur 49),
- im Osten durch die Jahnstraße (östliche Straßenbegrenzungslinie),
- im Süden durch die Heiligenhauser Straße (entlang der Flurstücksgrenze der Flurstücke 597, 625 und 212/5 (Gemarkung Velbert, Flur 49) und
- im Westen durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 5/2 und 468 (Gemarkung Velbert, Flur 49) begrenzt.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

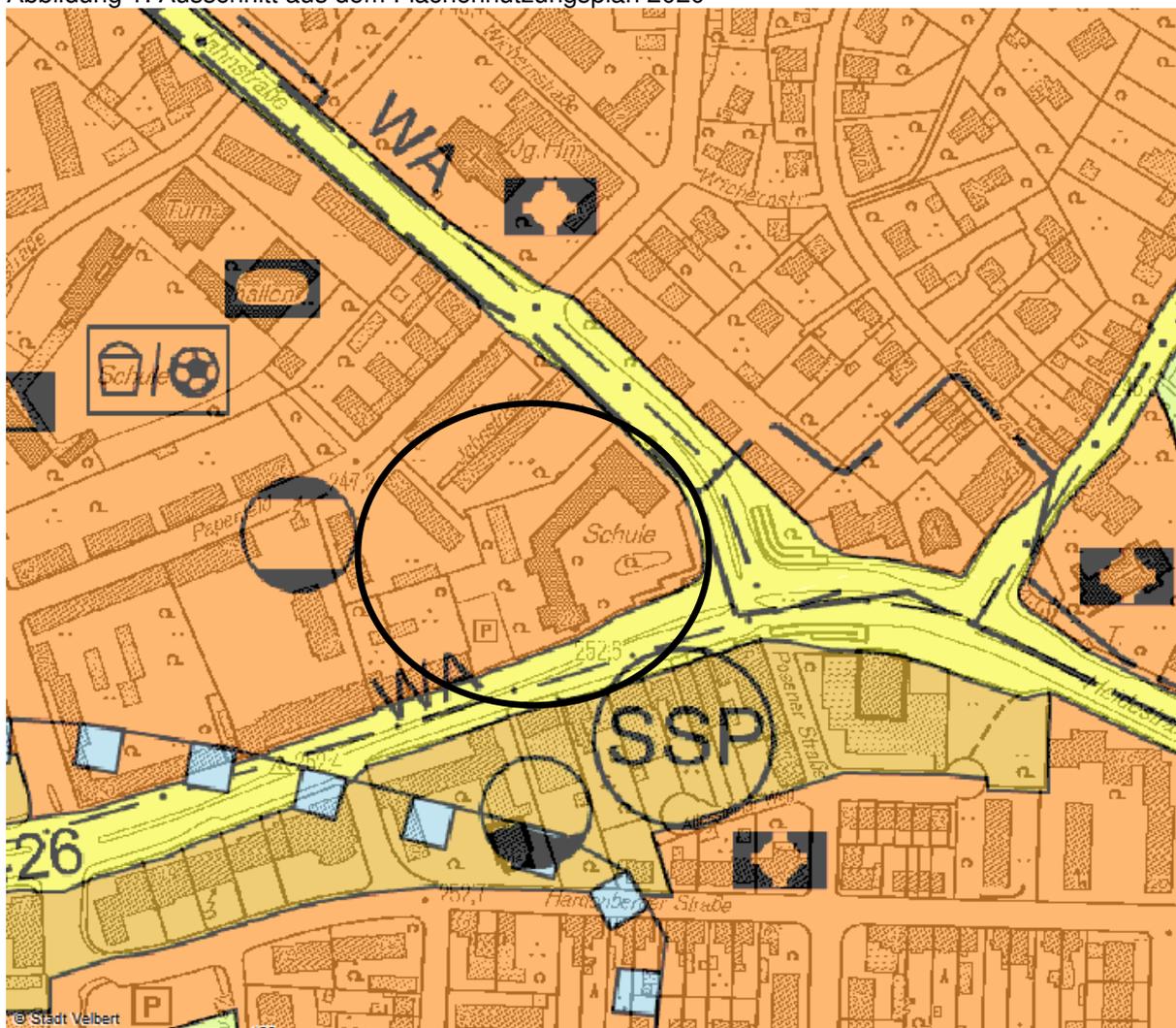
3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) 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 Wohnbaufläche dar (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020



Somit ist der Flächennutzungsplan für die vorgesehene Entwicklung eines Mischgebietes (MI) im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 605c - Am Berg -. Dieser setzt den Bereich der ehemaligen Hauptschule Am Baum bei bis zu drei zulässigen Vollgeschossen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" fest. Der verbleibende Bereich westlich der ehemaligen Schule ist bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und bis zu drei zulässigen Vollgeschossen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird vor allem durch das Gebäude der ehemaligen Hauptschule Am Baum geprägt. Teile des Gebäudes werden derzeit durch die Volkshochschule genutzt. Dieses zwei bis drei geschossige Gebäude bildet einen zur Heiligenhauser Straße hin offenen Schulhof, der unterhalb des Straßenniveaus der Heiligenhauser Straße liegt. Im Westen, an die ehemalige Schule angrenzend, finden sich mehrere Stellplätze. Neben der ehemaligen Hauptschule befindet sich im Plangebiet zudem ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude. Dieses liegt an der Heiligenhauser Straße und ist im

Ursprungsbebauungsplan Nr. 605c - Am Berg - durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gesichert.

Das Plangebiet ist derzeit sowohl über die Jahnstraße, als auch über die Heiligenhauser Straße erschlossen.

Im Norden und Westen grenzen an das Plangebiet Wohngebiete an. Somit ist der gesamte Bereich nördlich der Heiligenhauser Straße (Straßenblock Papenfeld / Jahnstraße / Heiligenhauser Straße / Ernst-Moritz-Arndt-Straße), der als städtebauliche Einheit angesehen werden kann, im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt. Im Osten und Süden des Plangebietes findet sich eine heterogenere Nutzungsstruktur. Hier sind sowohl Einzelhandelsnutzungen (Nahversorgungszentrum West/Am Berg), gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen vorhanden.

5. Ziel und Zweck der Planung

Die Zielsetzung des Bebauungsplans besteht in der Änderung des bestehenden Planungsrechtes von einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" sowie einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) hin zu einem Mischgebiet (MI). Mit dieser Änderung ist die Zielsetzung verbunden an dieser zentralen Stelle Möglichkeiten zu schaffen, die seit der Aufgabe der Hauptschule Am Baum untergenutzte Fläche zu reaktivieren. Aufgrund der Lage bieten sich vor allem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, aber auch Wohnnutzungen oder deren Kombination an. Die Planung soll zur Steigerung der Nutzungsvielfalt bei gleichzeitiger Absicherung der vorhandenen Wohnnutzungen im Plangebiet beitragen und folgt somit dem Leitbild einer urbanen Stadtentwicklung.

6. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, um den Zielen der Planung folgend die Flächen der ehemaligen Hauptschule für Nachfolgenutzungen zu aktivieren und den Planbereich unter Absicherung der vorhandenen Wohnnutzungen einer urbanen und funktionsgemischten Entwicklung zuzuführen. Somit soll das Plangebiet zu einem Bereich entwickelt werden, der die städtebaulichen Funktionen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe im Sinne einer gemischten städtebaulichen Struktur aufnimmt. Die Ansiedlung von Verwaltungs- und Büronutzungen ist somit ebenfalls zulässig.

Im Sinne einer Feindifferenzierung erfolgt nach § 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 Entertainmentcenter
- (2) Wettbüros
- (3) Bordelle sowie bordellartige Nachtlokale und Einrichtungen mit Vorführ- und Geschäftsräumen deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- (4) Swinger-Clubs sowie
- (5) Einzelhandel mit überwiegendem Sex- oder Erotiksortiment („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. Im näheren Umfeld des Plangebietes an der Heiligenhauser Straße befinden sich bereits zwei Spiel- und Automatenhallen und da es dem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungsgrundsatz entspricht, dass sich Vergnügungsstätten, zumindest wenn sie in einem Gebiet gehäuft vorkommen, negativ auf ihre Umgebung auswirken - indem sie durch ihre Konzentration andere Nutzungen verdrängen, „trading-down-Effekte“ auslösen und das Wohnen stören - soll einer weiteren Agglomeration in diesem Bereich vorgebeugt werden.

Der Ausschluss ist zudem vertretbar, da die genannten Unterarten von Vergnügungsstätten, Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben in den Teilen der Innenstadt, die als Kerngebiete festgesetzt sind überwiegend nicht ausgeschlossen sind. So sind sie beispielsweise in Teilbereichen der Friedrichstraße, der Ostraße und der Bahnhofstraße zulässig.

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 eine der zentralen Lage angepasste Dichte zu erreichen und künftigen Entwicklungen einen gewissen Planungsspielraum einräumen zu können.

Grundsätzlich sind für das Grundstück der ehemaligen Schule verschiedene Formen der Bebauung umsetzbar, wobei aus städtebaulicher Sicht zur Heiligenhauser Straße hin eine 3 bis 4-geschossige, geschlossene Bebauung umgesetzt werden sollte, die im Kreuzungsbereich in einem höheren, 4 bis 5-geschossigen Kopfbau endet. Entlang der Jahnstraße ist eine maximal 4-geschossige Bebauung zulässig. Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist somit eine abgestufte Hierarchie anzustreben, die eine differenzierte Gestaltung der verschiedenen Gebäudeteile ermöglicht und im Eckbereich Jahnstraße/Heiligenhauser Straße zu ihrem höchsten Punkt (vier bis fünf Geschosse) findet. Dementsprechend wird die Anzahl der Vollgeschosse in dem Bereich entlang der Heiligenhauser Straße mit maximal vier Vollgeschossen, im Kreuzungsbereich mit maximal fünf Vollgeschossen und entlang der Jahnstraße mit maximal vier Vollgeschossen festgesetzt. Auf den straßenabgewandten, rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen ist eine niedrigere 1 bis 2-geschossige Bebauung zulässig.

8. Erschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet ist bereits durch die Jahnstraße und die Heiligenhauser Straße erschlossen. Eine wesentliche Veränderung des Verkehrsaufkommens auf den beiden Straßen ist durch die Planung nicht zu erwarten, da insbesondere die Heiligenhauser Straße bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine hohes Verkehrsaufkommen besitzt, welches jedoch durch den vierspurigen Ausbau aufgefangen wird. Zum jetzigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Verkehre durch die Planung nur einen marginalen Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen in diesem Bereich haben werden, so dass es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses kommt.

Der ruhender Verkehr bzw. die erforderlichen Stellplätze können in Form einer Tiefgarage, eines Parkdecks oder eine offenen Stellplatzanlage auf den rückwärtigen Grundstücksteilen untergebracht werden.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über den im Plangebiet liegenden Haltepunkt „Am Berg“. Da dieser Haltepunkt (eine Haltestelle liegt an der Jahnstraße, ein an der Heiligenhauser Straße) durch die Linien OV2, OV3, 747, 770, 771, SB 19 und NE 8 angegliedert wird, ist das Plangebiet gut an den Öffentlichen Nahverkehr angebunden.

9. Immission

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen im Plangebiet wurde das Gutachten „Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr und Parkeinrichtungen im Bebauungsplangebiet Nr. 605.01 Heiligenhauser Straße/Jahnstraße der Stadt Velbert“ (25.10.2013) durch die TÜV Nord Systems GmbH in Auftrag gegeben. Damit wird der Anregung des Kreisgesundheitsamtes des Kreises Mettmann aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gefolgt.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung waren im Wesentlichen zwei Formen der Bebauung absehbar. Erstens eine L-förmige Bebauung die als Straßenrandbebauung der Heiligenhauser Straße und der Jahnstraße folgt. Zweitens eine eher blockartige, die im rückwärtigen Teil des Grundstücks eine niedrigere, ergänzende Bebauung ermöglicht. Da beide Varianten auf Grundlage der vorgenommenen Festsetzungen grundsätzlich möglich sind wurden dem Schallgutachten zwei Bebauungsvarianten zu Grunde gelegt. Für die weiteren Ausführungen wird auf die Variante einer L-förmigen Bebauung abgestellt, da es absehbar ist, dass sich die Bebauung auf die straßennahen Bereiche beschränken wird.

Für das Plangebiet relevante Straßenverkehrsgeräusche gehen sowohl von der Heiligenhauser Straße als auch von der Jahnstraße aus. Das Verkehrsaufkommen wurde auf beiden Straßen gezählt (siehe Gutachten Kapitel 3.1), parallel zu der Verkehrszählung erfolgte eine begleitende Messung. Die Beurteilung durch den Gutachter erfolgt auf Grundlage einer Berechnung nach RLS-90.

Bei der Berechnung der Immissionen sowie der Beurteilungspegel an den jeweiligen Gebäudefassaden kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet und damit an allen Fassaden, von denen die Heiligenhauser Straße oder die Jahnstraße ganz oder teilweise einsehbar ist, überschritten werden.

Die Beurteilungspegel an den jeweiligen Gebäudefassaden zeigt die folgende Tabelle

Gebäude	Fassade	Beurteilungspegel	
		dB(A) tags	dB(A) nachts
(geplantes) Gebäude Heiligenhauser Straße	Süd	69...70	61...63
	West	64...66	55...58
	Ost	67...69	59...61
(geplantes) Gebäude Jahnstraße	Nordost	67...68	58...60
	Südost	63...67	55...59
	Nordwest	67...70	52...55
Wohngebäude Heiligenhauser Straße	Süd	70...71	62...63
	Ost	66...68	57...60

Da im Rahmen des Angebotsbebauungsplans nicht abschließend geklärt werden kann, in welcher Form und in welcher Reihenfolge die planungsrechtliche Bebauung realisiert wird, wurde von dem Gutachter eine rasterförmige Ausbreitungsberechnung durchgeführt, bei der die geplante Bebauung nicht berücksichtigt wird. Dadurch kann die maximale Geräuschbelastung bestimmt werden, so dass keine Vorgaben hinsichtlich Form und Reihenfolge der Realisierung gemacht werden müssen. Die entsprechenden Lärmkarten sind den Bildern 4 und 5, 4a und 5a sowie 6 und 6a des Anhangs des Schallgutachtens zu entnehmen.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind an der geplanten Bebauung zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Anlage von Lärmschutzwänden als aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Heiligenhauser Straße und der Jahnstraße scheidet aufgrund der gewollten städtebaulichen Figur, die durch eine Bebauung gekennzeichnet ist, die sich dem Straßenraum zuwendet und diesen prägen soll, aus. Somit kann aus städtebaulichen Gründen ein ausreichender Lärmschutz nur durch passive Maßnahmen, evtl. ergänzt durch eine optimierte Grundrissgestaltung erreicht werden.

Der Gutachter empfiehlt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der Innenraumpegel der Richtlinie VDI 2719 vorzunehmen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des offenen Charakters eines Angebotsbebauungsplans und der Möglichkeit Wohnnutzung im Plangebiet zu realisieren. Bei der empfohlenen textlichen Festsetzung wurde die untere Grenze der in der VDI 2719 genannten Innenpegelbereiche zugrunde gelegt, um eine Abweichung von den Anforderungen der DIN 4109 zu vermeiden.

Dieser Empfehlung wird hier mit folgender textlichen Festsetzung gefolgt.

„Im gesamten Plangebiet sind aufgrund der der Lärmbelastung durch Straßenverkehr bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Diese Maßnahmen müssen bei Zugrundelegung der Richtlinie VDI 2719, August 1987, sicherstellen, dass die folgenden Innenraumpegel nicht durch Straßenverkehrsgeräusche überschritten werden:

Raumart	Mittelungspegel L_m dB(A)
<i>Schlafräume nachts:</i>	
- in reinen und allgemeinen Wohngebieten	25
- in allen übrigen Gebieten	30
<i>Wohnräume tagsüber:</i>	
- in reinen und allgemeinen Wohngebieten	30
- in allen übrigen Gebieten	35
<i>Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber:</i>	
- Unterrichtsräume, Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen	30
- Operationsräume, Kirchen, Aulen, Büros für mehrere Personen	35
- Großraumbüros, Gaststätten, Läden	40

Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dies nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Außenwänden, Fenstern und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Bei Räumen mit Fenstern an den straßenzugewandten Gebäudeseiten, in denen zur Nachtzeit geschlafen wird, wie Schlafräume, Kinderzimmer, Einzimmerappartements sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) zur Nachtzeit schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in den Bauvorlagen des Bauherren/Antragstellers – auf den Einzelfall abgestimmt – der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und ihrer Wirksamkeit auf der Grundlage der VDI 2719 zu erbringen.“

Da an den straßenzugewandten Fassaden die Beurteilungspegel zur Nachtzeit über 50 dB(A) liegen (siehe Gutachten, Anhang Bild 6a), und damit ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster nicht möglich erscheint, ist für Schlafräume mit Fenstern an dieser Gebäudeseite der Einbau von Schalldämmlüftern erforderlich. Wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass eine kontinuierliche Lüftung zur Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern auch anderweitig sichergestellt werden kann, sind Ausnahmen möglich.

Neben den Aussagen zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes trifft das Gutachten auch Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen, die aufgrund der zu erwartenden Immissionen durch Parkverkehre innerhalb des Plangebietes an den nördlich angrenzenden Wohngebieten auftreten. Anhand der voraussichtlich notwendigen Stellplätze und der aktuellen Parkplatzlärmstudie werden die Geräusche von Parkplatzgelände berechnet (im Detail siehe Kapitel 4 des Gutachtens). Die Bestimmung des Beurteilungspegels erfolgt gemäß TA Lärm.

Ergebnis der Berechnung ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tageszeit eingehalten werden können. Zur Nachtzeit kommt es jedoch durch die mit dem ruhenden Verkehr verbundenen Fahrten auf dem Parkplatzgelände im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte sowie der zulässigen Maximalpegel. Um in diesem Fall eine ausreichende Minderung zu erreichen, ist die Errichtung einer 3,0 m hohen, zum Parkplatz absorbierend ausgeführten Schallschutzwand erforderlich, die am Rande der Jahnstraße beginnt und 50 m parallel zur Grundstücksgrenze verläuft. Die genaue Lage der Schallschutzwand ist dem Bild 7 im Anhang des Gutachtens zu entnehmen.

Weitere Informationen zum Schallschutz / Immissionen können direkt dem Gutachten „Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr und Parkeinrichtungen im Bebauungsplangebiet Nr. 605.01 Heiligenhauser Straße / Jahnstraße der Stadt Velbert“ (TÜV Nord Systems GmbH vom 25.10.2013) entnommen werden, das dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

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.

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann bestehen im Plangebiet, Gemarkung Velbert, Flur 49 die Altstandorte 7189/28 Ve, 7189/29 Ve, 7189/36 Ve und 7189/45 Ve.

Bei diesen Altstandorten handelt es sich um ehemalige Standorte metallverarbeitender Betriebe und eines Betriebes aus dem Bereich Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle und

Handel. Da aber weder seitens der Unteren Bodenschutzbehörde noch der Stadt Velbert Untersuchungsergebnisse oder konkrete Erkenntnisse zu den genannten Altstandorten vorliegen und es sich bei den Altstandorten lediglich um Bereiche handelt, bei denen die Vermutung besteht, dass aus einer ehemaligen Nutzung heraus Bodenbelastungen vorhanden sein könnten, wird von einer grundstückbezogenen, zeichnerischen Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan abgesehen. Allerdings wird im Bebauungsplan auf die genannten Altstandorte, deren Lage und auf die Notwendigkeit, die Untere Bodenschutzbehörde im Falle von Bauvorhaben auf diesen Flächen zu beteiligen, hingewiesen.

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Bebauungsplangebiet über dem inzwischen erloschenen, auf Eisenstein verliehenen, Distriktsfeld „Elberfeld Düsseldorf“, sowie über dem auf Bleierz verliehenen, inzwischen ebenfalls erloschenen Bergwerksfeld „Wilhelm II“. In den dort vorliegenden Unterlagen ist ein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht verzeichnet. Somit werden aus bergbehördlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

11. Ver- und Entsorgung

Da die Fläche bereits bebaut ist, ist das Plangebiet durch das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt weist die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Da der Kanal, zu dem der Hausanschluss entwässert bereits hydraulische Überlastungen aufweist, wird eine Entsiegelung der Flächen, insbesondere im Bereich der Stellplätze und der heutigen Hofflächen und/oder die Planung von Gründächern empfohlen.

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Bereich durch eine Gasfernleitung der Thyssengas durchquert. Hierbei handelt es sich um die Thyssengasfernleitung L014/000/000, die innerhalb eines grundbuchrechtlich gesicherten Schutzstreifens von je 4,0 m links und rechts der Leitungsachse liegt. Der Verlauf der Gasfernleitung wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

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 § 13 a 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 6 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 NRW¹)

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. 13.000 qm und einer nach derzeitigem Planungsstand vorgesehenen zulässigerweise überbaubaren Grundfläche von ca. 7.500 qm lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Aufgrund der zentralen Lage in Velbert-Mittel 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 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.

Die Fachbehörden werden mittels Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Velbert zur Verfügung zu stellen. Sofern externe gutachterliche Aussagen im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung gefordert werden, ist dies zu begründen.

¹ <http://93.184.132.240/osirisweb/viewer/viewer.htm> (Zugang erforderlich)

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. 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 19.02.2013 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Velbert erfolgte am 28.02.2013.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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 zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 14.05.2013 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)	Bezirkregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)		29.04.2013	
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-			
(2)				

(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 GEHNEHMIGUNGSPFLICHIGE ANLAGEN</u>			
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	22.04.2013		
(2)				
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement	11.04.2013		
(2)				
(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 -	10.04.2013		
(2)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(1)	Gelsenwasser AG (für V.-Langenberg)			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	23.04.2013		
(2)				
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		14.05.2013	
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -	25.04.2013		
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	11.04.2013		
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	13.05.2013		
(2)				

(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH	11.04.2013		
(2)				
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)				
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	23.04.2013		
(2)				
(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)	25.04.2013		
(2)				
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen	16.04.2013		
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus	25.04.2013		
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal	15.04.2013		
(2)				
(1)	Stadt Wülfrath			
(2)				
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West)			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH			
(2)				

(1)	Thyssengas GmbH		11.04.2013	
(2)				
(1)	Velberter Netz GmbH			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH	12.04.2013		
(2)				
(1)	Wehrbereichsverwaltung West	30.04.2013		
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	22.04.2013		
(2)				

2.2 Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1

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>14.05.2013</p> <p><i>1. Kreis Mettmann, Untere Bodenschutzbehörde</i></p> <p>Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Allerdings sollte auf die sich im Geltungsbereich befindenden Altstandorte hingewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die Altstandorte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7189/28Ve. Für diesen Altstandort (Metallerzeugung und -bearbeitung) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. - 7189/29Ve. Für diesen Altstandort (Metallerzeugung und -bearbeitung) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. - 7189/36Ve. Für diesen Altstandort (Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle und Handel) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. - 7189/45Ve. Für diesen Altstandort (Metallerzeugung und -bearbeitung) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. <p>Bei geplanten Neubebauungen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen</p> <p><i>2. Kreis Mettmann, Kreisgesundheitsamt</i></p> <p>Das Kreisgesundheitsamt des Kreises Mettmann trägt vor, dass der Straßenverkehrs auf der angrenzenden Heiligenhauser Straße und der Jahnstraße als wesentliche Schallquellen anzusehen sind. Hinsichtlich den in den Hinweisen zur Planung aufgeführten Verkehrszahlen werden Bedenken dahingehend geäußert, dass diese höher liegen müssten. Weiterhin wird auf mögliche Emissionen ausgehend von dem ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes eingegangen. Da der Bebauungsplan auch einen offene Stellplatzanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht, sollte der Bebauungsplan auch eine Betrachtung möglicher Lärmbelastigungen ausgehend von den neuen Stellplätzen auf die bestehende rückwärtige Wohnbebauung, falls notwendig in Form einer Lärmschutzwand, vorsehen.</p> <p>Zudem wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass aktiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber passiven Maßnahmen der Vorrang einzuräumen sei. Im Falle von passiven Schallschutzmaßnahmen ist zu</p>

	<p>beachten, dass nicht nur an den zu den beiden Straßen gewandten Gebäudefassaden entsprechende Festsetzungen zu treffen sind, sondern auch an den seitlichen Gebäudefronten. Darüber hinaus wird empfohlen, aufgrund der hohen nächtlichen Lärmpegel für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer schalldämmende fensterunabhängige Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt werden kann. Zudem sei es sinnvoll, zum Schutz der Wohnbereiche Aufenthaltsräume auf der straßenabgewandten Straßenseite anzuordnen. Insgesamt wird vom Kreisgesundheitsamt empfohlen, ein Schallgutachten erstellen zu lassen.</p>
<p>Abwägung / Prüfung</p>	<p><i>Zu 1.)</i> Die in der Stellungnahme vorgetragene Hinweise bezüglich der vorhandenen Altlast werden in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen. So wird die Begründung zum Bebauungsplan in dem Kapitel 10 Altablagerungen entsprechend der Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde ergänzt. Hinsichtlich der Altstandorte ist anzumerken, dass es sich um ehemalige Standorte metallverarbeitender Betriebe und eines Betriebes aus dem Bereich Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle und Handel handelt. Da aber weder seitens der Unteren Bodenschutzbehörde noch der Stadt Velbert Untersuchungsergebnisse oder konkrete Erkenntnisse zu den genannten Altstandorten vorliegen und es sich bei den Altstandorten lediglich um Bereiche handelt, bei denen die Vermutung besteht, dass aus einer ehemaligen Nutzung heraus Bodenbelastungen vorhanden sein könnten, wird von einer grundstückbezogenen, zeichnerischen Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan abgesehen. Allerdings wird der Bebauungsplan um einen Hinweis ergänzt, der die genannten Altstandorte und deren Lage benennt und auf die Notwendigkeit, die Untere Bodenschutzbehörde im Falle von Bauvorhaben oder Eingriffen auf diesen Flächen zu beteiligen, verweist.</p> <p><i>Zu 2.)</i> Aufgrund der vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der ursprünglich angesetzten Verkehrszahlen sowie den weiteren Empfehlungen wurde ein Schallgutachten beauftragt und durch die TÜV Nord Systems GmbH erstellt. Dieses hat nun Einzug in die Planung gefunden, indem basierend auf den Aussagen des Schallgutachtens Schallschutzfestsetzungen getroffen werden und die Begründung die wesentlichen Inhalte des Gutachtens zusammenfasst. Entsprechend der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes berücksichtigt das Schallgutachten die Stellplatzsituation im rückwärtigen Bereich des Plangebietes, so dass dort nun eine 3 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt ist. Dem Hinweis auf den Vorrang von aktiven Schallschutzmaßnahmen zu passiven Schallschutzmaßnahmen ist die an dieser Stelle gewollte städtebauliche Gestaltung entgegen zu halten. So ist hier v. a. entlang der Straßen und im Eckbereich eine prägende städtebauliche Figur gewünscht, bei der sich die Gebäude zu dem Straßenraum hin orientieren, Würde an den Straßen zur Abschirmung des Verkehrslärms eine hohe Lärmschutzwand errichtet, wäre ein derartiges Konzept nicht umsetzbar. Somit stehen den aktiven Schallschutzmaßnahmen städtebauliche Gründe entgegen, so dass auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen wird. Der Hinweis, dass bei passiven Schallschutzmaßnahmen auch die seitlichen Gebäudeseiten zu berücksichtigen sind, ist in der textlichen Schallschutzfestsetzung berücksichtigt. Ebenfalls ist die Empfehlung, schalldämmende Lüftungsanlagen für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer vorzusehen, in die textliche Schallschutzfestsetzung eingegangen.</p>
<p>Ergebnis</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

2.3 Beteiligung zum Planentwurf

Dieser Entwurf ist Grundlage für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 08.07.2013 am 18.07.2013 in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Während der Auslegung des Planentwurfes kann die Öffentlichkeit erneut Stellungnahmen abgeben.

Velbert, 20.02.2014

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Wendenburg)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Anlage

Schallgutachten vom 25.10.2013, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen