

## **BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**zur 2. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes  
Nr. 84/1 „Velberter Straße / Am Meisenkothen“ für den Bereich „Pinner  
Straße / Velberter Straße“**

## **I N H A L T**

1. Planungsanlass und Ziele
2. Lage und Abgrenzung
3. Derzeitige rechtswirksame Festsetzungen
4. Inhalt der Planänderung und Ergänzung
5. Umwelt
6. Planverfahren
7. Flächengrößen

## Begründung:

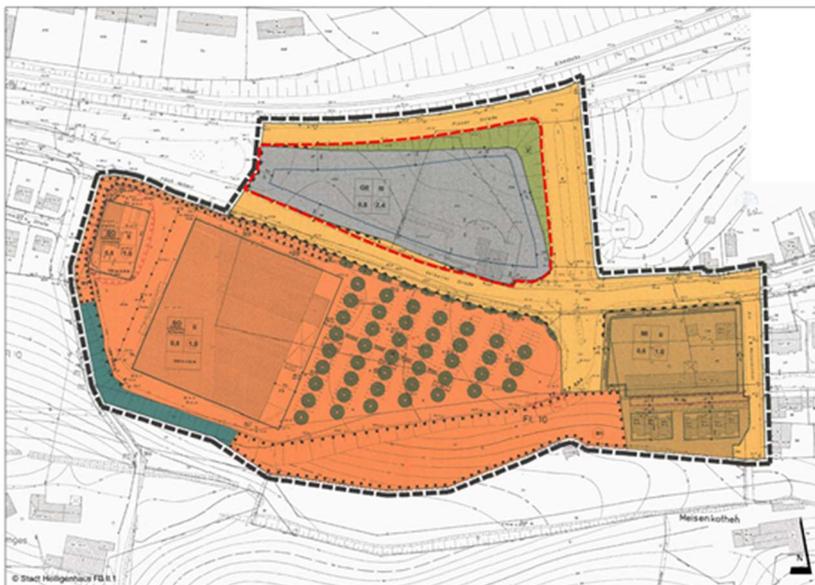
### 1. Planungsanlass und Ziele:

Am 31.12.2003 trat der Bebauungsplan Nr. 84/1 „Velberter Straße / Am Meisenkothen“ in Kraft.

Planerisches Ziel war es seinerzeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu gewährleisten.

Dazu sollte die planungsrechtliche Situation im Plangebiet dahingehend geklärt werden, dass der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert und eine Erweiterung im Rahmen einer normalen Marktanpassung ermöglicht wird. Die Einzelhandelskonzentration sollte so weit eingeschränkt werden, dass eine Verfestigung des Einzelhandels, im Sinne einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, an diesem Standort verhindert wird. Weiterhin sollten für die Ansiedlung von Betrieben in verträglichem Umfang gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Weitere Ziele waren die Eingrünung des Einzelhandelsstandortes zur Minderung der negativen Auswirkungen des Landschaftsbildes, die planungsrechtliche Konfliktbewältigung der Gemengelage an der Straße „Am Meisenkothen“, die planungsrechtliche Sicherung der Zufahrtsstraße des Einzelhandelsbetriebes und die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 227 (Velberter Straße und Pinner Straße) durch Reduzierung der Ein- und Ausfahrtbereiche angrenzender Baugrundstücke und Festsetzung einer Verkehrsgrünfläche im Bereich der stark abfallenden Böschungen entlang der Pinner Straße und der Querspange.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 84/1 „Velberter Straße / Am Meisenkothen“

Abgrenzung der 2. vereinfachten Änderung und Ergänzung ■ ■ ■ ■ ■

In den folgenden Jahren wurden diese Ziele größtenteils realisiert. Neben der Standortsicherung und Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes wurde auch die Konfliktbewältigung der bestehenden Gemengelage gelöst sowie die planungsrechtliche Absicherung der Zufahrtsstraßen bewerkstelligt. Das Ziel, die im Plangebiet zur Verfügung gestellten gewerblichen Flächen einer Nutzung zuzuführen, wurde nur teilweise erreicht.

Trotz intensiver Gespräche mit potenziellen Investoren konnte lange Zeit für die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche des Gewerbegebietes nördlich der Velberter Straße keine zufrieden stellende Lösung gefunden werden.

Ausschlaggebend dafür waren u.a. die topografischen Verhältnisse des Gewerbegrundstücks. Im Nordosten, begrenzt durch die steilen Böschungen der Pinner Straße und der Querspange, lag das Geländeniveau hier bis zu ca. 6 m unterhalb der Straßenflächen. Entsprechend dem Bestand wurden die Flächen der Böschung als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

Zwischenzeitlich wurden die Böschungsflächen eigentumsrechtlich dem Gewerbegrundstück zugeschlagen und die Geländehöhe durch Anschüttung den umliegenden Straßen angepasst. Dadurch wurde zwischen Pinner Straße, Querspange und Velberter Straße nun ein einheitliches, ebenes Geländeniveau erreicht, welches ermöglichte, dass bereits der erste Gewerbebetrieb, eine Niederlassung des Großhandelsbetriebes Adolf Würth GmbH Co. KG, angesiedelt werden konnte.

Darüber hinaus wurde am 29.09.2021 das Einzelhandelskonzept durch den Rat der Stadt Heiligenhaus als städtebauliches Entwicklungsinstrument gemäß § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen und dient somit als Grundlage für die Bauleitplanung.

Die noch vorhandenen restlichen Freiflächen sollen der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe vorbehalten werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie zentrenrelevantem- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept (Stadt+Handel 2021) jedoch ausgenommen.

Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der städtebaulichen Ziele, -Erweiterung der Gewerbefläche im Bereich der ehemaligen Böschung, Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie zentrenrelevantem- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen an die tatsächliche Nutzung-, zu ermöglichen.

## **2. Lage und Abgrenzung:**

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/1 „Velberter Straße / Am Meisenkothen“ zwischen der Pinner Straße im Norden, der Querspange im Osten und der Velberter Straße im Süden.

Er umfasst die Flurstücke 2815, 2816 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 2824, alle Gemarkung Hetterscheidt, Flur 1.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **3. Planungsrechtliche Festsetzungen des Originalplans und der 1. Änderung:**

Entsprechend der ehemals vorhandenen Nutzungen und Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84/1 ist für einen südlichen Teil des Änderungsbereiches seinerzeit Verkehrsfläche für die ehemals landeseigenen Flurstücke 1422 und 1423 der Velberter Straße und einen Teil der Pinner Straße sowie Verkehrsgrünfläche für die Böschungen entlang der Pinner Straße und Querspange festgesetzt worden.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches ist einem eingeschränkten Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO zuzuordnen.

Weitere Festsetzungen betreffen die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die Abgrenzung der überbaubaren Fläche, die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie die Ein- und Ausfahrtbereiche.

#### **4. Inhalt der 2. Planänderung:**

Bedingt durch die ehemaligen Eigentumsverhältnisse und der seinerzeit vorhandenen Bebauung Velberter Straße 49 wurden im ursprünglichen Bebauungsplan nördlich der Velberter Straße die Flurstücke 1422 und 1423 (heute 2815 und 2816) als Straßenverkehrsfläche und ein Teil der Fläche des heutigen Flurstücks 2824 als Gewerbegebiet festgesetzt. Zudem wurde im Nordwesten des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 84/1, zwischen der Verkehrsgrünfläche und der westlichen Bebauungsplangrenze, eine Teilfläche der Pinner Straße als Verkehrsfläche festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen nicht dem Bedarf und der tatsächlichen heutigen Nutzung und sollen daher im Rahmen dieses Änderungsverfahrens angepasst werden.

Aufgrund des bestehenden Planrechtes könnten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes jegliche Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen großflächige) angesiedelt werden.

Dies widerspräche jedoch den planerischen Zielen der Stadt Heiligenhaus zur Einzelhandelsentwicklung. Das Einzelhandelskonzept (Stadt+Handel 08/2021) wurde am 29.09.2021 vom Rat der Stadt Heiligenhaus als städtebauliches Entwicklungsinstrument gemäß § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen und dient somit als Grundlage für die Bauleitplanung. Gemäß diesem Konzept sind innerhalb des Plangebietes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie zentrenrelevantem- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment auszuschließen, da diese ausschließlich im Innenstadtbereich sowie an einzelnen Nahversorgungsstandorten vorzusehen sind. Der Planbereich der 2. Änderung und Ergänzung liegt außerhalb des Innenstadtzentrums sowie außerhalb der Nahversorgungsstandorte.

Im Einzelhandelskonzept wird der Änderungsbereich als „Sonderstandort Velberter Straße 49“ ausgewiesen. Empfohlen wird der Standort -in Hinsicht auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben- nur für Betriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Dementsprechend sollten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie zentrenrelevantem- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nicht angesiedelt werden.

Zur Stärkung des Innenstadtzentrums (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) sowie dessen Erhalt und Weiterentwicklung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Heiligenhaus, wird daher im Änderungsentwurf textlich festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment entsprechend der Heiligenhauser Sortimentsliste nicht zulässig sind. Nicht zulässig sind zudem auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere der in der Heiligenhauser Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als Hauptsortimente anbieten. Zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Heiligenhauser Sortimentsliste) sind in Einzelhandelsbetrieben nur als Randsortimente zulässig, werden jedoch auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes begrenzt.

Um die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen realisieren zu können, werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 84/1 geändert:

1. Die im Norden und Osten des Änderungsbereiches befindliche Verkehrsgrünfläche wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Die Baugrenzen auf den Flurstücken 2815 und 2816, Gemarkung Hetterscheidt, Flur 1, werden Richtung Norden und Osten erweitert, die überbaubare Fläche auf dem Grundstück wird dadurch vergrößert.
3. Teilflächen der im Süden festgesetzten Straßenverkehrsfläche (ehemalige Flurstücke 1422 und 1423, Gemarkung Hetterscheidt, Flur 1) werden als Gewerbegebiet festgesetzt.
4. Eine Teilfläche des Gewerbegebietes im Südosten des Änderungsbereiches (Flurstück 2824, Gemarkung Hetterscheidt, Flur 1) wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
5. Eine Teilfläche der Pinner Straße (ehemals Flurstück 1474, Gemarkung Hetterscheidt, Flur 1, jetzt Flurstück 2815) wird als Gewerbegebiet festgesetzt.
6. Entlang der Pinner Straße und der Querspange wird, unterbrochen durch je einen neuen Ein- und Ausfahrtbereich an der Pinner Straße sowie der Querspange, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
7. Zur Velberter Straße wird der Einfahrtbereich entsprechend der südlichen Erweiterung des Gewerbegebietes neu gefasst.
8. Entlang der Velberter Straße werden die acht bestehenden Bäume zum Erhalt zeichnerisch festgesetzt und eine textliche Festsetzung wird ergänzt.
9. Es wird eine textliche Festsetzung ergänzt, dass unversiegelte Flächen zu begrünen und ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Pflanzenarten zu bepflanzen sind.
10. Als Ergänzung zur Festsetzung der Geschossanzahl wird die maximale Höhe, gemessen an der Oberkante baulicher Anlagen, in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Dadurch wird vermieden, dass die Gebäude unverhältnismäßig hoch werden und das harmonische Ortsbild negativ beeinträchtigt wird. Die angrenzende Umgebung ist, bis auf das südlich angrenzende Sondergebiet, überwiegend durch eine kleinteilige Bebauung geprägt.
11. Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment wird durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Zudem wird festgesetzt, dass zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Heiligenhauser Sortimentsliste) als Randsortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes zulässig sind.

Darüber hinaus werden eine Richtfunktrasse inkl. Schutzabstände sowie Vermessungspunkte nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Vermessungspunkte wurden im Bereich der umliegenden Straßen aus der technischen Vermessungsgrundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 84/1 „Velberter Straße / Am Meisenkothen“ aus dem Jahr 2003 übernommen, da sich die Höhengrundlage in diesen Bereichen nicht verändert hat.

Zur Richtfunktrasse wird zusätzlich ein entsprechender Hinweis ergänzt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84/1 „Velberter Straße / Am Meisenkothen“ einschließlich der 1. vereinfachten Änderung, welche den Geltungsbereich dieser Planänderung betreffen, bleiben von diesem Verfahren unberührt.

## **5. Umwelt:**

Der Landschaftsplan für den Kreis Mettmann erstreckt sich über die Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche der Stadt Heiligenhaus. Das Plangebiet befindet sich daher nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt

Das Vorhandensein von Fortpflanzung- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Änderungsbereich ist nicht bekannt. Nach Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann werden lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der ortsbildprägenden Wirkung und zum Schutz des Klimas sind die acht Bäume entlang der Velberter Straße zu sichern. Es handelt sich um die Baumart Spitzahorn. Die Bäume befinden sich in einem guten, gesunden Zustand und werden daher zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege festgesetzt. Darüber hinaus sollen zur Aufwertung des städtebaulichen Bildes und zur Förderung des Stadtklimas die unversiegelten Flächen begrünt und entsprechend mit heimischen und standortgerechten Pflanzenarten bepflanzt werden. Dadurch kann u.a. der Entstehung von Hitzeinseln entgegengewirkt werden.

Schmutzwasser und Niederschlagswasser wird über die vorhandene Mischkanalisation in der Velberter Straße in die Kläranlage Angertal abgeleitet. Eine Einleitung von Regenwasser in den Laubecker Bach wird nicht erfolgen. Zudem wird das Sondervermögen Abwasser als Abwasserbeseitigungspflichtiger von den Bauherren eine Rückhaltung auf dem Grundstück fordern.

## **6. Planverfahren:**

Da durch die Planänderung und Ergänzung

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,

wird das Verfahren nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

## **7. Flächengrößen:**

Die Größe des Änderungs- und Ergänzungsbereiches beträgt ca. 9.690 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

- Gewerbegebiet (GE)	ca. 9.642 m <sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen	ca. 48 m <sup>2</sup>

Heiligenhaus, den 07.03.2022

Bettzieche