

Begründung gem. § 9(8) BauGB

Bebauungsplan

Nr. 639.01 - Flandersbacher Weg Nord -

Velbert, im Juli 2015

Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der Planung	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Plangebietsgrenzen / Geltungsbereich	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	3
4.	Bestand und städtebauliche Situation	5
5.	Ziel und Zweck der Planung	5
6.	Art der baulichen Nutzung	6
7.	Maß der baulichen Nutzung	7
8.	Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse	7
9.	Erschließung	10
10.	Immissionen	10
11.	Altablagerungen / Altbergbau	12
12.	Ver- und Entsorgung	12
13.	Natur – Landschaft – Artenschutz	13
14.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
15.	Bodenordnung	14
II.	Umweltbericht	14
III.	Beteiligungsverfahren	14
1.	Aufstellung des Planverfahrens	14
2.	Beteiligung der Behörden	15
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	36

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 639.01 - Flandersbacher Weg Nord - ist die notwendige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 639 – Dalbecksbaum -, um den dort vorhandenen großflächigen Möbelmarkt planungsrechtlich abzusichern und dieser Nutzung eine langfristige Perspektive an diesem Standort zu ermöglichen.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 639 - Dalbecksbaum - setzt den Bereich des Möbelmarktes als Gewerbegebiet fest. Da die tatsächliche Entwicklung der Fläche durch die sukzessive Erweiterung des großflächigen Möbelmarktes gekennzeichnet ist – zuletzt fand eine faktisch bereits vollzogene, bauordnungsrechtlich jedoch noch nicht genehmigte Verkaufsflächenerweiterung statt – kann nicht mehr von einer Übereinstimmung mit den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen ausgegangen werden. Daher ist das Planungsrecht aus Gründen der Rechtssicherheit an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Die bestehende Festsetzung eines Gewerbegebietes ist nicht geeignet den Standort des Möbelmarktes entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt Velbert im Bereich der Einzelhandelsentwicklung dort langfristig zu sichern, zu erreichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einer bedarfsgerechten Versorgung und Standortsicherung leisten.

2. Plangebietsgrenzen / Geltungsbereich

Das ca. 2 ha umfassende Plangebiet befindet sich im Westen von Velbert-Mitte und wird

- im Norden durch die Heiligenhauser Straße (südliche Straßenbegrenzungslinie),
- im Nordosten und Osten durch den Flandersbacher Weg (östliche Straßenbegrenzungslinie),
- im Süden durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 1773 und 1916 (Flur 47 Gemarkung Velbert) und
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 2068 (Flur 47 Gemarkung Velbert) begrenzt.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der GEP 99 hat ursprünglich für den betroffenen Bereich einen „Gewerblich-industriellen Bereich“ (GIB) dargestellt. Aufgrund des oben geschilderten Planungsanlasses hat die Stadt Velbert bei der Bezirksregierung Düsseldorf eine Änderung des Regionalplanes beantragt, um diesen Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ darzustellen. Denn seit in Krafttreten des Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel - dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden (s. Ziel 1 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel).

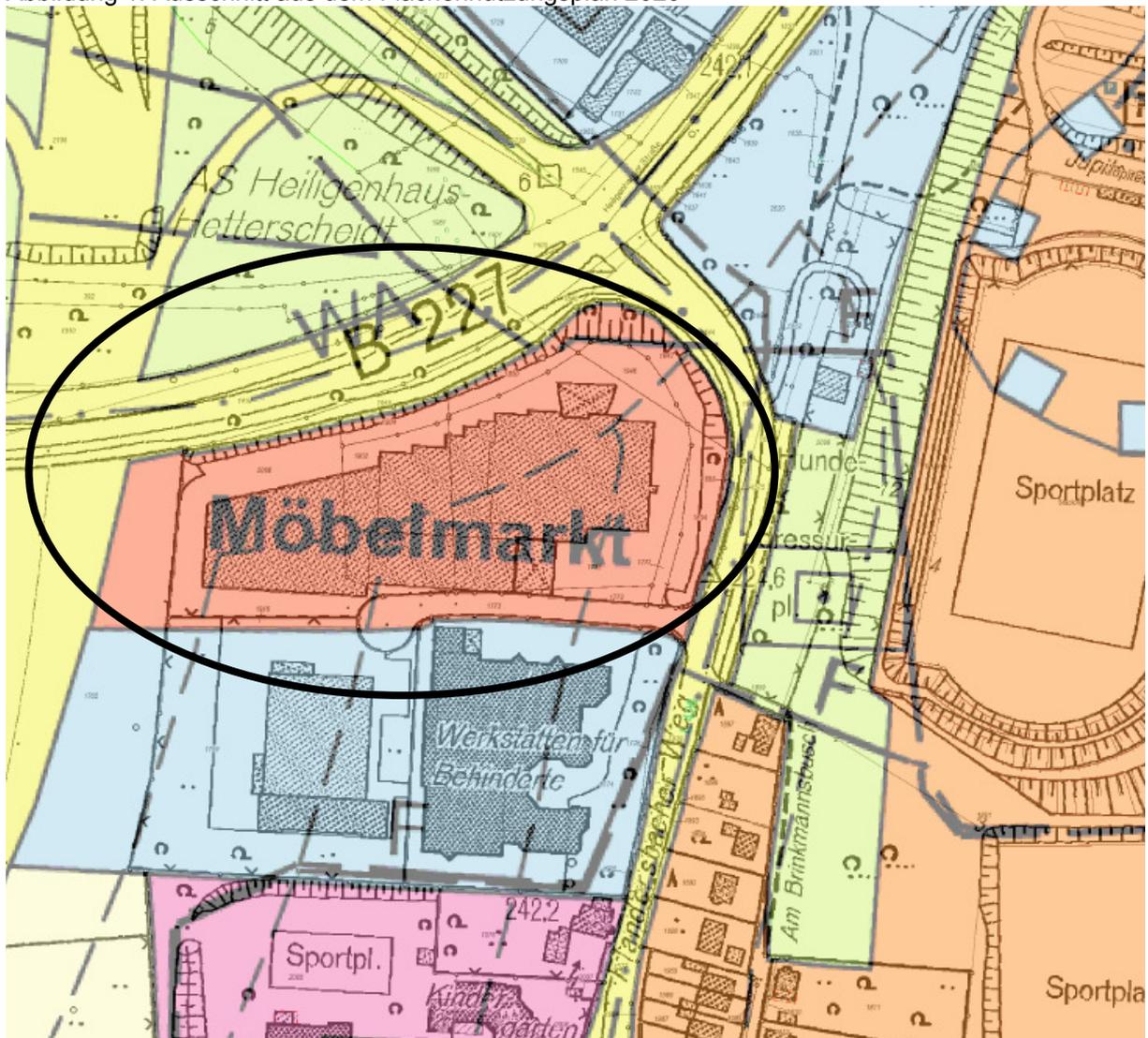
Mit der 75. Änderung des Regionalplans (GEP 99) im Gebiet der Stadt Velbert ist die Umwandlung des Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) erfolgt. Der Regionalrat hat in seiner 47. Sitzung am 28.03.2012 den Aufstellungsbeschluss zur 75. Änderung des Regionalplans gefasst. Die

Regionalplanänderung wurde am 29.03.2012 durch die Regionalplanungsbehörde angezeigt. Mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW Nr. 16 vom 11.07.2012, Seite 274) ist die Änderung am 11.07.2012 in Kraft getreten. Aufgrund dieser Änderung wird der landesplanerischen Zielsetzung zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels gefolgt.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velbert (FNP 2020) stellt den Bereich des Plangebietes bereits als Sonderbaufläche „Möbelmarkt“ dar (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020



Somit ist die vorgesehene Ausbildung eines sonstigen Sondergebietes (SO) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 639 – Dalbecksbau - . Dieser setzt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, einer geschlossenen Bauweise und drei zulässigen Vollgeschossen für den Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO fest.

Informelle Planung / Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Velberter Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes¹ definierten Sonderstandorts Heiligenhauser Straße. Das Einzelhandelsangebot in diesem Sonderstandort besteht im Wesentlichen aus mehreren Betrieben, die knapp unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Bekleidung). Hierzu kommen zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe. Der großflächige Möbelmarkt ist einer dieser beiden Betriebe und besetzt rund 4/5 der Gesamtverkaufsfläche an diesem Sonderstandort. (Die Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung mit dem bestehenden Velberter Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird in Kapitel 8 geprüft)

4. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird durch das Gebäude des großflächigen Möbelmarktes geprägt, das sich über ca. 160 m entlang der Heiligenhauser Straße erstreckt. Der überwiegende Teil des Gebäudes wird durch den großflächigen Möbelmarkt genutzt. Daneben finden sich dort derzeit Einzelhandel mit Fahrrädern (auf E-Bikes spezialisierter Fahrrad Einzelhandel) sowie eine leerstehende gastronomische Nutzung.

Erschlossen wird das Plangebiet über den Flandersbacher Weg, der an die Heiligenhauser Straße angebunden ist.

Die Bereiche außerhalb des Plangebietes sind im Wesentlichen durch gewerblich genutzte Bereiche im Norden und Süden (z.B. das Gewerbegebiet West in Norden des Plangebietes) sowie durch Einzelhandelsnutzungen entlang der Heiligenhauser Straße geprägt (s. Kapitel 3).

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung des bestehenden Standortes für einen großflächigen Möbelmarkt entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert. Für dieses Ziel ist es notwendig dem Möbelhaus planungsrechtliche Erweiterungsmöglichkeiten hinsichtlich der Verkaufsflächen (VKF) zu ermöglichen, damit der bereits etablierte Standort mit der faktisch bereits vollzogenen Verkaufsflächenerweiterung auf 19.550 m² VKF auch unter der geänderten Wettbewerbssituation bzw. bei den wechselnden Rahmenbedingungen mittel- und langfristig bestehen kann, um so seine Versorgungsfunktion für die Stadt Velbert zu erfüllen.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 639 - Dalbecksbaum - stehen diesem Ziel entgegen, so dass eine Änderung der bestehenden Festsetzungen erforderlich ist.

Da die tatsächliche Entwicklung der Fläche durch die sukzessive Erweiterung des großflächigen Möbelmarktes gekennzeichnet ist, kann zudem nicht mehr von einer Übereinstimmung mit den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen ausgegangen werden. Bei der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Velbert (FNP 2020) wurde diese Entwicklung bereits berücksichtigt. So stellt der FNP den Bereich des Plangebietes als Sondergebiet Möbelmarkt dar. Dieser Schritt soll nun auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vollzogen werden, um so dem vorhandenen Möbelmarkt eine langfristige Perspektive an diesem Standort zur eröffnen.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert, Stadt + Handel, 2008, Dortmund

Die Aufstellung des Bebauungsplans leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einer bedarfsgerechten Versorgung und Standortsicherung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.

6. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 11 Abs. 3 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Möbeleinzelhandel" festgesetzt.

Das Sondergebiet "Großflächiger Möbeleinzelhandel" dient der Unterbringung eines Möbelhauses. Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) für das Sondergebiet "Großflächiger Möbeleinzelhandel" beträgt 19.550 qm.

Als Kernsortimente sind in dem SO "Großflächiger Möbeleinzelhandel" folgende Sortimente zulässig:

- Möbel (Wohnmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Korbmöbel, Möbel für Garten und Camping)
- Elektrogroßgeräte (hier: elektrische Haushaltsgeräte)
- Matratzen
- Teppiche
- Leuchten und Lampen

Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente an der gesamten Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen und es muss sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handeln. Zulässige zentrenrelevante Randsortimente sind:

- Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Hausrat / Wohneinrichtungsbedarf und Einrichtungszubehör
- Bettwaren / Haus-, Bett- und Tischwäsche (ohne Matratzen)
- Babyartikel
- Kinderwagen

Neben den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind sämtliche nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Velberter Liste“² bis zu einer Verkaufsfläche von 250 qm im SO "Großflächiger Möbeleinzelhandel" ausnahmsweise zulässig. Diese Begrenzung ergibt sich aus dem bereits vorhandenen Ladenlokal, das derzeit für den Verkauf von Fahrrädern (auf E-Bikes spezialisierter Fahrradeinzelhandel) genutzt wird. Damit auch künftig eine Nutzung dieses untergeordneten Ladenlokals möglich ist, soll der Verkauf von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht eingeschränkt werden.

In dem Sondergebiet sind zusätzliche Flächen für Kundenservice, Kinderspielbereiche sowie den Einzelhandelsbetrieben zugeordnete Sozialräume, Technik-, Lager- und Büroräume allgemein zulässig.

Ausnahmsweise sind Gastronomiebetriebe innerhalb des SO "Großflächiger Möbeleinzelhandel" zulässig.

Durch die Begrenzung der zulässigen VKF auf insgesamt 19.550 qm und der zulässigen Warensortimente im Plangebiet wird sichergestellt, dass in dem Sondergebiet kein Einzelhandelsbetrieb entsteht, der schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Velbert und den benachbarten Gemeinden haben kann. Um die

² siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert, Stadt + Handel, S. 124 - 126, 2008, Dortmund

Verträglichkeit der Planung nachzuweisen, wurde eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Möbelhauses in Velbert durch das Büro Stadt+Handel erstellt (siehe Kapitel 8).

7. Maß der baulichen Nutzung

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

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 wird auf die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete zurückgegriffen, um einerseits die bereits bestehende Bebauung abzusichern und andererseits einen zusätzlichen Planungsspielraum für perspektivische Entwicklungen vorhalten zu können. Da die Fläche bereits weitgehend versiegelt ist und um die bereits vorhandenen Stellplätze zu sichern darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Für die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse zurückgegriffen, die sich an dem Bestand orientiert.

8. Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse

Da das Einzelhandelsvorhaben (großflächiger Möbelmarkt) die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet, wird die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Demnach sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen nicht per se auszuschließen. Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist somit der Nachweis der Verträglichkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Konformität mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel - (LEP NRW) und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert. Dieser Nachweis erfolgt in Form einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel aus Dortmund. In diesem gilt es gemäß der aktuellen städtebaurechtlichen und raumordnerischen Vorgaben zu überprüfen,

- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens und/oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden bestehen,
- ob oder inwiefern die Kongruenz zu den raumordnerischen Zielstellungen (LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) gegeben ist,
- ob oder inwiefern die Kongruenz zu den kommunalpolitischen Rahmenbedingungen (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert³) gegeben ist.

Das Gutachten bildet die planerische Grundlage für die vorgesehenen Festsetzungen zum Einzelhandel.

In dem Gutachten werden zunächst Methodik und räumliche wie sozioökonomische Rahmenbedingungen genannt. Dem folgt eine auf aktuell erhobenen Daten basierende Markt- und Standortanalyse. Für das konkrete Vorhaben werden dann die zugrunde liegenden Parameter dargestellt. Das Flächenprogramm des Erweiterungsvorhabens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert, Stadt + Handel, 2008, Dortmund

Tabelle 1: Verkaufsflächenausprägung vor und nach Erweiterung des Möbelmarktes

Sortimente	Zentrenrelevanz nach „Velberter Liste“	Verkaufsfläche vor Erweiterung in m ²	Verkaufsfläche nach Erweiterung in m ²	Differenz in m ²
Möbel	nicht-zentrenrelevant	10.650	15.750	+ 5.100
GPK/ Hausrat/ Einrichtungs- zubehör	zentrenrelevant	950	950	0
Elektro/Leuchten, Haushaltsgeräte	nicht-zentrenrelevant	550	550	0
Bettwaren/ Haus-/ Bett- Tischwäsche (ohne Matratzen)	zentrenrelevant	250	250	0
Matratzen	nicht-zentrenrelevant	1.100	1.100	0
Teppiche (Einzelware)	nicht-zentrenrelevant	500	500	0
Babyartikel	zentrenrelevant	0	200	+ 200
Kinderwagen	zentrenrelevant	0	200	+ 200
Sonstige	z. T. zentrenrelevant	50	50	0
Gesamt		14.050	19.550	+ 5.500

Damit verfügt das Vorhaben überwiegend über nicht zentrenrelevante Sortimente (17.900 m² VKF). Zentrenrelevante Sortimente werden nach der Erweiterung auf einer Verkaufsfläche von rund 1.650 qm angeboten. Der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente beträgt damit rund 8,5 % und bleibt somit unterhalb der landesplanerisch vorgegebenen 10 % Schwelle (s. u.). Die Zunahme des Verkaufsflächenanteils für zentrenrelevante Sortimente beträgt nach der Verkaufsflächenerweiterung lediglich 400 m².

Aufbauend auf den zugrunde gelegten Parametern erfolgt die Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen. Dabei wird auf Grundlage der Ermittlung der durch die Verkaufsflächenerweiterung in den Sortimentsbereichen Möbel, Babyartikel und Kinderwagen ausgelösten Umsatzverteilung geprüft, ob es zu städtebaulichen Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen kommt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Möbel um rd. 5.100 qm, die Ansiedlung des Sortimentsbereichs Kinderwagen auf 200 qm und die Ansiedlung des Sortimentsbereichs Babyartikel auf 200 qm vorhabenbedingte, wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche nicht erfolgen.

Zudem wird im Gutachten nachgewiesen (siehe dort Kapitel 7), dass das Vorhaben den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - entspricht:

Der Standort befindet sich in einem regionalplanerisch festgesetztem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (s. Kapitel 3), so dass das Ziel „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden“ erfüllt ist.

Zudem wird dem Ziel, dass „durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit

zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ entsprechen, da die im Gutachten vorgenommene Prüfung gezeigt hat, dass vorhabenbedingte, wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche nicht erfolgen.

Ebenso ist das Vorhaben kongruent zu dem Grundsatz, dass *„bei der Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsausnutzung die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschritten“* werden soll. Denn die im Gutachten vorgenommene Ermittlung der Umsatz-Kaufkraft-Relationen im Kernsortiment Möbel beträgt unter 100 %.

Dem Ziel, dass *„Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt“* wird entsprochen. Dem Grundsatz, dass *„der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten soll“* wird ebenfalls entsprochen. Denn die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente beträgt bei dem Vorhaben ca. 1.650 qm und liegt somit sowohl unterhalb der 10 %-Schwelle als auch unterhalb der 2.500 qm Verkaufsfläche.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (siehe auch Kapitel III Beteiligung der Behörden) wurde von der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf (IHK) sowie von der Handwerkskammer Düsseldorf eine Einordnung gemäß Ziel 7 des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – gefordert. Ziel 7 hat die Überplanung bereits vorhandener Standorte zum Inhalt. Ziel 7 ermöglicht es, dass abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 (siehe die oben genannten Ziele und Grundsätze des LEP NRW) vorhandene Standorte auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden können. Laut Erläuterung des LEP zum Ziel 7 ermöglicht Ziel 7 eine den Bestandsschutz wahrende Einzelhandelssteuerung für Standorte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die mit den aktuellen Festlegungen des LEP nicht übereinstimmen.

Seitens der Gutachter und der Stadt Velbert wird die Position vertreten, dass eine Einordnung gemäß Ziel 7 für den hier vorliegenden Fall nicht erforderlich ist. Diese Auffassung begründet sich insbesondere in der Tatsache, dass es sich bei dem Möbelhaus nicht um einen Betrieb mit zentrenrelevantem Hauptsortiment handelt, sondern um einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment. Denn laut Erläuterung zum Ziel 7 stellt dieses auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ab, die zudem mit den weiteren Festlegungen des LEP NRW nicht übereinstimmen. Somit ist das vorliegende Vorhaben von Ziel 7 nicht betroffen, da es erstens alle erforderlichen Festlegungen (Ziele 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6) einhält und es zweitens ein Betrieb mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ist. Die landesplanerische Konformität ist somit durch die Einhaltung der Ziele/Grundsätze 1 bis 6 gewährleistet. Der Auffangtatbestand des Ziels 7 ist hier nicht relevant. Würde es sich um ein Neubauvorhaben und nicht um die Erweiterung eines bestehenden Standorts handeln, müssten die Ziele 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6 geprüft werden und bei Konformität wäre es landesplanerisch zulässig. Da die Konformität mit den Zielen 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6 nachgewiesen wurde (s. o.), ist somit ein Neubauvorhaben eines Möbelmarktes mit 19.500 m² VKF hier zulässig. Dementsprechend ist es nicht nachvollziehbar und aus dem LEP NRW auch nicht ableitbar, dass ein bestehender Möbelmarkt, der sich erweitern will und die Ziele 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6 einhält, schlechter gestellt werden soll, als ein Neubauvorhaben.

Vielmehr besteht die Intention des LEP NRW in der Erhaltung und der Stärkung der Innenstädte und der örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche (siehe Einleitung zum LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -). Diese Zielsetzung wird durch die Planung in keiner Weise konterkariert, da der Nachweis geführt wird, dass keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Velbert als auch der Nachbargemeinden bestehen.

Das Gutachten führt weiterhin den Nachweis, dass die Verkaufsflächenerweiterung als Standortsicherungsmaßnahme kongruent zu den wesentlichen Inhalten, Zielen und Leitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Velbert ist.

Somit sind negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet und den zentralen Versorgungsbereichen, sowohl in der Gemeinde wie auch in den Nachbargemeinden, durch die Erweiterung und damit Sicherung des Möbelmarktes in Velbert nicht zu befürchten.

Weitere Erkenntnisse und detaillierte Informationen können der Verträglichkeitsanalyse entnommen werden, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

9. Erschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Straße Flandersbacher Weg erschlossen. Über die Heiligenhauser Straße ist das Plangebiet zudem an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Der Knotenpunkt Heiligenhauser Straße/A44 ist aus verkehrlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt überlastet. Der Großteil des Verkehrs besteht aus Durchgangsverkehr, welcher jedoch zukünftig über die Autobahn A 44 abfließen wird. Im Rahmen des Ausbaus der A44 Richtung Düsseldorf wurde ein Gutachten erstellt, laut dem die zukünftigen Verkehrsmengen und Anpassung der Lichtsignalanlage abwickelbar bleiben.

Der großflächige Möbelmarkt besteht bereits, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Verkehrsaufkommen durch die hier vorgesehene planungsrechtliche Legitimierung der faktisch bereits vollzogenen Verkaufsflächenerweiterung nicht signifikant erhöht wird, zumal die Anzahl der Stellplätze bereits ausreichend ist und im Rahmen der Verkaufsflächenerweiterung nicht erhöht werden soll.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über den Haltepunkt „Dalbecksbaum“. Diese Haltestelle wird durch die Linien 770, 771 und 747 angeeignet.

10. Immission

Für die immissionsschutzrechtliche Betrachtung von Sondergebieten gibt die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einen Rahmen für die zulässigen Orientierungswerte von 45 bis 65 dB(A) vor. Die Definition dieses Rahmens wird durch die im Sondergebiet zulässige Nutzungsart (s. Kapitel 6) bestimmt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen rein gewerblich geprägten Standort für einen großflächigen Möbelmarkt handelt, kann bei der Bestimmung des Orientierungswertes der Orientierungswert für Gewerbegebiete herangezogen werden. Somit ergeben sich Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Da eine Nachtnutzung nicht vorgesehen ist und auch betriebsbezogenes

Wohnen nicht zulässig ist und somit nachts keine schutzbedürftigen Nutzungen bestehen, ist nur der Tagwert zu beachten.

Aus Sicht des Lärmschutzes ist an diesem Standort vorrangig der Verkehrslärm der Heiligenhauser Straße zu beachten, da diese eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Die sich im Umfeld des Plangebiets befindlichen Gewerbebetriebe haben aufgrund der Entfernung, der Topographie und der Art der Betriebe keinen wesentlichen Einfluss auf das Plangebiet. Das im Osten des Plangebiets liegende Stadion Sonnenblume hat aufgrund der vorhandenen Topographie, es liegt ca. 20 m tiefer als der Standort des Möbelmarktes, ebenfalls nur eine geringe Wirkung auf das Plangebiet.

Aufgrund einer aktuellen Verkehrszählung (Januar 2014) im Bereich des Knotenpunktes Heiligenhauser Straße / Anschlussstelle A44 Hetterscheidt Süd / Flandersbacher Weg sind die maximalen stündlichen Verkehrsstärken (Morgen- und Nachmittagsspitze) bekannt. Aus diesen lässt sich eine DTV von ca. 25.000 Kfz/d ableiten.

Auf Basis der vorhandenen DTV, einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und dem Abstand der geplanten bzw. vorhandenen Bebauung zur Fahrbahnmitte von ca. 35 m ergibt sich nach dem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen der DIN 18005 ein Beurteilungspegel von tags 65 dB (ein Nachtwert ist aufgrund der fehlenden Nachtnutzung nicht notwendig).

Somit kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass der oben definierte Orientierungswert von 65 dB(A) tags für das Sondergebiet eingehalten wird.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich bis auf die Wohnbebauung am Brinkmannsbusch / Flandersbacher Weg keine schutzbedürftigen Nutzungen. Das nächst gelegene Wohnhaus (Am Brinkmannsbusch 21) befindet sich in ca. 60 m Entfernung zur Ausfahrt des Möbelhauses und ca. 80 m bis ca. 150 m Entfernung zu dem Parkplatz des Möbelhauses (die Parkplätze befinden sich im Osten und v. a. im Norden des Gebäudes) Beide Nutzungen bestehen bereits seit langem nebeneinander und bislang ist der Stadt Velbert ein Lärmkonflikt zwischen diesen Nutzungen nicht bekannt geworden. Die Bestandssituation wird durch die planungsrechtlich vorgesehene und faktisch bereits vollzogene Verkaufsflächenerweiterung nicht wesentlich verändert. Beide Nutzungen rücken nicht näher aneinander, so dass eine wesentliche Veränderung der Immissionsschutzsituation nicht zu erwarten ist. Zudem hat die Verkaufsflächenerweiterung keinen wesentlichen Einfluss auf die verkehrliche Situation, da die Anzahl der Stellplätze nicht erhöht wurde und somit auch nicht mit einer Zunahme des Verkehrslärms zu rechnen ist. Außerdem haben sich seit der bereits vollzogenen Verkaufsflächenerweiterung keine Hinweise ergeben, die eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens oder eine Veränderung der Immissionsschutzsituation erkennen lassen. Eine Nachtnutzung findet nicht statt.

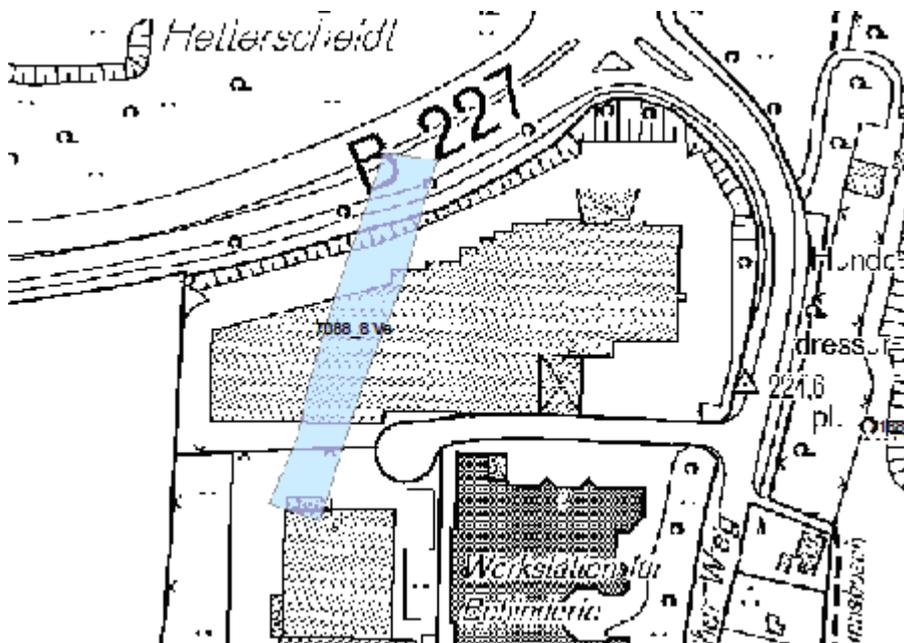
Für den Fall, dass sich im Baugenehmigungsverfahren dennoch konkrete Hinweise auf eine Überschreitung der zulässigen Immissionsschutzwerte im Bereich der Wohnbebauung Am Brinkmannsbusch ergeben, besteht die Möglichkeit, den Nachweis der Verträglichkeit der beiden Nutzungen durch ein Schallgutachten (ggf. mit ergänzenden Schallschutzmaßnahmen) zu erbringen. Somit kann ein gegebenenfalls bestehender Lärmschutzkonflikt im Rahmen des Planvollzuges gelöst werden und muss nicht bereits auf Ebene der Bauleitplanung abschließend bewältigt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist folglich davon auszugehen, dass im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren eine Konfliktbewältigung erfolgen kann, so dass hier von der Möglichkeit der Verlagerung der Konfliktbewältigung in den Planvollzug Gebrauch gemacht wird.

11. Altablagerungen / Altbergbau

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Es liegen für den Geltungsbereich der Planung keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

Allerdings verzeichnet das informelle Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann im Bereich des Plangebietes eine Altablagerung mit der Nummer 7088_8 Ve (s. Abb. 2). Bei dieser Altablagerung handelt es sich um eine Geschützstellung aus dem Jahre 1944. Diese Fläche ist bislang nicht weiter untersucht worden, so dass unklar ist, ob Belastungen vorhanden sind. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan um den Hinweis ergänzt, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren, sowie im Vorfeld von Eingriffen in den Boden bzw. Untergrund zu beteiligen ist, sofern diese den Bereich der Altablagerung betreffen.

Abb. 2 Auszug aus dem informellen Altablagerungsverzeichnis des Kreis Mettmann



Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW ist im Bereich der Bebauungsplangebietes heute noch einwirkungsrelevanter Altbergbau nicht verzeichnet.

12. Ver- und Entsorgung

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

Im Plangebiet verlaufen die im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellten Gasfernleitungen L202/000/000 und L202/005/000 der Thyssengas GmbH. Diese liegen innerhalb eines grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens von 8,0 m Breite, der im Bebauungsplanentwurf dargestellt ist.

13. 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 NRW⁴)

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 2 ha und einer nach derzeitigem Planungsstand vorgesehenen zulässigerweise überbaubaren Grundfläche von ca. 11.000 qm lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Aufgrund der Innenbereichslage 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

⁴ <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.

Die Fachbehörden wurden mittels Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Velbert zur Verfügung zu stellen. Der unteren Landschaftsbehörde des Kreis Mettmanns ist demnach das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere (und Pflanzen) im Plangebiet nicht bekannt. Es sind auch nach dortiger Kenntnis keine planungsrelevanten Auswirkungen auf die biologische Fitness einer lokalen Population von FFH- Anhang IV-Arten oder streng geschützten europäischen Vogelarten zu erwarten.

14. 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.

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 Bauleitplanverfahrens wurde am 30.09.2013 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen⁵. Am 16.10.2013 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

⁵ Am 22.09.2009 erfolgte der erste Aufstellungsbeschluss durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde jedoch aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereiches am 30.09.2013 aufgehoben und durch den neuen Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2013 ersetzt.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 12.08.2014 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 19.09.2014 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 12.06.2015 im Amtsblatt der Stadt Velbert in der Zeit vom 23.06.2015 bis 22.07.2015.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 17.06.2015 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 22.07.2015 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Amprion GmbH		
(2)		22.06.2015	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Arnsberg; Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen	28.09.2014	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr -	22.09.2014	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung	22.09.2014	
(2)			
(2)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung		
(2)		29.06.2015	
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	18.08.2014	
(2)		26.06.2015	
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr	08.09.2014	
(2)		18.06.2015	
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln, Liegenschaftsmanagement	18.08.2014	
(2)		18.06.2015	
(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 -	13.08.2014		
(2)		18.06.2015		
(1)	Erzbistum Köln t			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf		19.09.2014	
(2)		07.07.2015		
(1)	Industrie- und Handelskammer		11.09.2014	
(2)		25.06.2015		
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		15.09.2014	
(2)		17.07.2015		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -	04.09.2014		
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -		19.09.2014	
(2)			23.06.2015	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	14.08.2014		
(2)		30.06.2015		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)		14.07.2015		
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH	25.08.2014		
(2)		30.06.2015		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.		19.09.2014	
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)				
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	25.08.2014		
(2)		23.06.2015		

(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(1)	RWW Mülheim a.d.R.	04.09.2014		
(2)		29.06.2015		
(1)	Stadt Essen			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen			
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus	12.09.2014		
(2)		06.07.2015		
(1)	Stadt Wuppertal		12.08.2014	
(2)		23.06.2015		
(1)	Stadt Wülfrath			
(2)				
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West)			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH			
(2)		22.06.2015		
(1)	Thyssengas GmbH		13.08.2014	
(2)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH	14.08.2014		
(2)		24.06.2015		
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Westnetz GmbH Recklinghausen			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert			
(2)				
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	25.08.2014		
(2)		08.07.2015		

2.2 Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über den Umgang mit allen abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stadt Wuppertal	<p>vom: 12.08.2014:</p> <p>In ihrer Stellungnahme weist die Stadt Wuppertal auf die aktuell vorgesehene Ansiedlung eines IKEA-Möbelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 25.000 m² hin und stellt fest, dass diese vorgesehene Ansiedlung bereits in der Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Möbelhauses Rehmann in Velbert aufgenommen wurde.</p> <p>Die Stadt Wuppertal geht davon aus, dass mit der Erweiterung des Möbelangebotes in Velbert die wirtschaftlichen Potentiale für die Ansiedlung des IKEA-Hauses nicht eingeschränkt werden.</p>	Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stadt Wuppertal	In der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB teilt die Stadt Wuppertal mit, dass die Belange der Stadt Wuppertal Bauleitplanung der Stadt Velbert nicht berührt werden.	-----
(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Thyssengas GmbH	<p>Vom 13.08.2014:</p> <p>Die Thyssengas GmbH informiert, dass innerhalb des Plangebietes die Gasfernleitungen L202/000/000 und L202/005/000 verlaufen. Diese liegen innerhalb eines grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens von 8,0 m, in dem bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt</p>	Wie in der Stellungnahme bereits aufgeführt, wurden die Gasfernleitungen inklusive des Schutzstreifens bereits im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um einen Hinweis auf die genannten Gasfernleitungen ergänzt. Die vorhandenen

	<p>sind. Die genannten Gasfernleitungen sind bereits in dem Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen seitens der Thyssengas GmbH keine Bedenken wenn,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in der Begründung zum Bebauungsplan auf die Gasfernleitungen hingewiesen wird, 2. die Gasfernleitungen bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden, 3. das Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet, 4. die Thyssengas GmbH am weitem Verfahren beteiligt wird. 	<p>Gasfernleitungen werden bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Planvollzuges berücksichtigt, ebenfalls findet das Merkblatt Anwendung. Die Thyssengas GmbH wird am weiteren Verfahren (Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB) beteiligt.</p>
<p>Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)</p>		
<p>Behörde / TÖB</p>	<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Thyssengas GmbH</p>	<p>In der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ging keine weitere Stellungnahme ein</p>	<p>-----</p>
<p>(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB</p>		
<p>Behörde / TÖB</p>	<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf</p>	<p>Vom 11.09.2014</p> <p>In ihrer Stellungnahme äußert sich die IHK kritisch zu der vorgelegten Planung, da nicht alle landesplanerischen Vorgaben erfüllt sein. So werde dem Ziel 7 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – nicht Rechnung getragen. Laut Ziel 7 sind bei der Überplanung von vorhandenen Standorten, die sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden, die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf den baurechtlich genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise sind Erweiterungen zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass es durch die Erweiterung zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung zentraler</p>	<p>Die Stellungnahme der IHK stellt im wesentlichen auf folgende Aspekte ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Die Planung soll dem Ziel 7 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – entsprechen . 2.) Es gäbe eine Diskrepanz zwischen der Festsetzung der VKF im Bebauungsplan von 20.000 m² und den im Gutachten geprüften 19.550 m² VKF. 3.) Es soll ein Sondegebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. 4.) Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente sollten in die textliche Festsetzung übernommen werden.

	<p>Versorgungsbereiche kommt.</p> <p>Da die genehmigte Verkaufsfläche (VK) nur 14.050 qm beträgt und nicht die bereits realisierten 19.950 qm, fordert die IHK den Nachweis, dass die planungsrechtliche Absicherung der Verkaufsflächenerweiterung einen Ausnahmefall darstellt und städtebauliche vertretbar ist.</p> <p>Des Weiteren stellt die IHK in ihrer Stellungnahme auf die Diskrepanz ab, dass die Verträglichkeitsanalyse von einer Verkaufsfläche von 19.550 qm ausgehe und der Bebauungsplanentwurf einer Erweiterung von 20.000 qm möglich mache. Aufgrund dieses Unterschiedes von 450 qm Verkaufsfläche widersprüche die Analyse den Inhalten der Planzeichnung und wird von der IHK abgelehnt.</p> <p>Um dem Ziel 7 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – Rechnung zu tragen, schlägt die IHK vor entweder die bereits genehmigten 14.050 qm VK festzuschreiben, oder die bereits realisierte VK von 19.550 qm festzuschreiben, wenn der oben geforderte gutachterliche der Nachweis erbracht wird und die Planzeichnung geändert wird, oder dass ein entsprechender gutachterlicher Nachweis für die festgesetzte VK von 20.000 qm erfolgt.</p> <p>Des Weiteren weist die IHK darauf hin, dass ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt werden soll und deshalb im Bebauungsplan ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 auszuweisen ist.</p> <p>Zudem sollten die zulässigen Randsortimente, die bislang nur in der Begründung aufgeführt sind, in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Die Begründung soll weiterhin transparent darstellen, warum die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen, dass die bereits realisierte, aber bauordnungsrechtlich noch nicht genehmigte Verkaufsfläche genehmigt wird bzw. erweitert werden soll.</p>	<p>5.) Die Begründung soll transparent darstellen, warum die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen, dass die bereits realisierte, aber bauordnungsrechtlich noch nicht genehmigte Verkaufsfläche genehmigt wird bzw. erweitert werden soll.</p> <p>Zu 1.)</p> <p>Zu der von der IHK geforderten Einordnung gemäß Ziel 7 des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Ziel 7 hat die Überplanung bereits vorhandener Standorte zum Inhalt. Ziel 7 ermöglicht es, dass abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 (siehe die in der Begründung Kapitel 8 genannten Ziele und Grundsätze des LEP NRW) vorhandene Standorte auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden können. Laut Erläuterung des LEP zum Ziel 7 ermöglicht Ziel 7 eine den Bestandsschutz wahrende Einzelhandelssteuerung für Standorte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die mit den aktuellen Festlegungen des LEP nicht übereinstimmen.</p> <p>Seitens der Gutachter und der Stadt Velbert wird die Position vertreten, dass eine Einordnung gemäß Ziel 7 für den hier vorliegenden Fall nicht erforderlich ist. Diese Auffassung begründet sich insbesondere in der Tatsache, dass es sich bei dem Möbelhaus nicht um einen Betrieb mit zentrenrelevantem Hauptsortiment handelt, sondern um einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment. Denn laut Erläuterung zum Ziel 7 stellt dieses auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ab, die zudem mit den weiteren Festlegungen des LEP NRW nicht übereinstimmen. Somit ist das vorliegende Vorhaben von Ziel 7 nicht betroffen, da es erstens alle erforderlichen Festlegungen (Ziele 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6) einhält und es zweitens ein Betrieb mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ist. Die landesplanerische Konformität ist somit durch die Einhaltung der Ziele/Grundsätze 1 bis 6 gewährleistet. Der Auffangtatbestand des Ziels 7 ist hier nicht relevant. Würde es sich um ein Neubauvorhaben und nicht um die Erweiterung eines bestehenden Standorts handeln, müssten die Ziele 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6 geprüft werden und bei Konformität wäre es landesplanerisch zulässig. Da die</p>
--	--	--

		<p>Konformität mit den Zielen 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6 nachgewiesen wurde, ist somit ein Neubauvorhaben eines Möbelmarktes mit 19.500 m² VKF hier zulässig. Dementsprechend ist es nicht nachvollziehbar und aus dem LEP NRW auch nicht ableitbar, dass ein bestehender Möbelmarkt, der sich erweitern will und die Ziele 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6 einhält, schlechter gestellt werden soll, als ein Neubauvorhaben. Vielmehr besteht die Intention des LEP NRW in der Erhaltung und der Stärkung der Innenstädte und der örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche (siehe Einleitung zum LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -). Diese Zielsetzung wird durch die Planung in keiner Weise konterkariert, da der Nachweis geführt wird, dass keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Velbert als auch der Nachbargemeinden bestehen.</p> <p>Zudem ist hinsichtlich der Einordnung des Ziel 7 anzuführen, dass nach Ziel 7 ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen in Betracht kommen, wenn dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche erfolgen. Wie bereits dargelegt bezieht sich Ziel 7 auf Standorte mit zentrenrelevanten Sortimenten. Da die Erweiterung der Verkaufsfläche für das Segment der zentrenrelevanten Sortimente lediglich 400 m² beträgt und dies nur ca. 2 % an der gesamten Verkaufsfläche (19.550 m²) ausmacht, kann die Erweiterung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente als geringfügig angesehen werden. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bestehen nicht.</p> <p>Somit ist festzuhalten, dass die landesplanerische Konformität für das Erweiterungsvorhaben gegeben ist, da das Vorhaben die Ziele 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6 des LEP NRW einhält und somit eine Einordnung von Ziel 7 nicht erforderlich ist. Selbst wenn der Standpunkt vertreten wird, dass eine „Ziel 7 Einordnung“ erforderlich ist, kann aufgrund der geringfügigen Erweiterung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (i. V. m. der Ausnahmeregelung des Ziel 7) von einer landesplanerischen Konformität gesprochen werden.</p>
--	--	---

		<p>Zu 2.) Aufgrund der von der IHK festgestellten Abweichung zwischen den 19.550 m² Verkaufsfläche, die in dem Gutachten genannt und geprüft werden und den im Bebauungsplan festgesetzten max. 20.000 m² VKF lehnt die IHK das vorgelegte Einzelhandelsgutachten des Fachbüros Stadt+Handel ab. Um diese Diskrepanz von 450 m² Verkaufsfläche (bei einer Gesamterweiterungsverkaufsfläche von 19.550 m²) zu beseitigen, wird nun durch textliche Festsetzung die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 19.550 m² festgeschrieben. Somit wird der nach Meinung der IHK aus 450 m² VKF resultierende Widerspruch zwischen Gutachten und Planfestsetzung aufgehoben.</p> <p>Zu 3) Der Bebauungsplan setzt bislang ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauGB fest. Um hier eine weitere Konkretisierung zu erreichen, wird der Anregung der IHK gefolgt und bei dem Verweis auf § 11 zudem der Absatz 3 aufgeführt. Somit wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Zu 4) Aufgrund der Anregung der IHK erfolgt eine Konkretisierung der textlichen Festsetzung in der Form, dass die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente in die textliche Festsetzung übernommen werden.</p> <p>Zulässige zentrenrelevante Randsortimente sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Hausrat / Wohneinrichtungsbedarf und Einrichtungszubehör- Bettwaren / Haus-, Bett- und Tischwäsche (ohne Matratzen)- Babyartikel- Kinderwagen <p>Zu 5) Hinsichtlich der Anregung der IHK zu der bereits vollzogenen, aber bauordnungsrechtlich noch nicht genehmigten Verkaufsflächen-erweiterung wird die Begründung an den entsprechenden Stellen überarbeitet und ergänzt.</p>
--	--	---

		Somit wird den Anregungen der IHK in den Punkten 2 bis 5 gefolgt. Der Anregung zur Einordnung des Vorhabens nach Ziel 7 LEP NRW wird aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt.
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf	Vom 25.06.2015: In der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf keine Bedenken oder Anregungen mehr vorgetragen.	-----
(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Kreis Mettmann	Vom 15.09.2014 Untere Wasserbehörde Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken. Allgemeiner Bodenschutz Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht. Altlasten Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Es liegen für den Geltungsbereich der Planung keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor. Das informelle Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann verzeichnet im Bereich des Plangebietes eine Altablagerung mit der Nummer 7088_8 Ve. Bei dieser Altablagerung handelt es sich um eine Geschützstellung aus dem Jahre 1944. Diese Fläche ist bislang nicht weiter untersucht worden, so dass unklar ist ob Belastungen vorhanden sind. Vorsorglich rege ich an, die Untere Bodenschutzbehörde	----- ----- Die Information des informellen Altablagerungsverzeichnis des Kreises Mettmann über die Altablagerung mit der Nummer 7088_8 Ve wird in die Begründung, Kapitel 11 Altablagerungen / Altbergbau eingearbeitet. Der Bebauungsplan wird um den Hinweis, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren, sowie im Vorfeld von Eingriffen in den Boden bzw. Untergrund zu beteiligen ist, sofern diese den Bereich der Altablagerung betreffen, ergänzt.

	<p>des Kreises Mettmann in baurechtlichen Genehmigungsverfahren, sowie im Vorfeld von Eingriffen in den Boden bzw. Untergrund zu beteiligen, die den Bereich dieser Altablagerung betreffen.</p> <p>Untere Immissionsschutzbehörde</p> <p>Entgegen den Feststellungen in den Hinweisen zur Planung unter 10. Immission befinden sich „Am Brinkmannsbusch“ gegenüber der Ausfahrt des Möbelmarktes auf dem Flandersbacher Weg Wohnhäuser.</p> <p>Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn die Verträglichkeit der Wohnnutzung mit dem Möbelmarkt durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.</p>	<p>Es besteht kein hinreichender Grund für die Beauftragung eines Sachverständigengutachten für den Nachweis der Verträglichkeit, da es sich um eine Bestandssituation handelt, in der der Möbelmarkt und die Wohnnutzung bereits lange nebeneinander bestehen und eine Zunahme der Lärmemissionen nicht zu erwarten ist.</p> <p>Das nächst gelegene Wohnhaus (Am Brinkmannsbusch 21) befindet sich in ca. 60 m Entfernung zur Ausfahrt des Möbelhauses und ca. 80 bis ca. 150 m Entfernung zu den vorhandenen und genehmigten Parkplätzen des Möbelhauses (die Parkplätze befinden sich im Osten und v. a. im Norden des Gebäudes). Beide Nutzungen bestehen bereits seit langem nebeneinander und bislang ist ein Lärmkonflikt zwischen diesen Nutzungen nicht bekannt geworden. Die Bestandssituation wird durch die planungsrechtlich vorgesehene und faktisch bereits vollzogene Verkaufsflächenerweiterung nicht wesentlich verändert. Beide Nutzungen rücken nicht näher aneinander und eine wesentliche Veränderung der Immissionsschutzsituation ist nicht zu erwarten. Die Verkaufsflächenerweiterung hat ebenfalls keinen wesentlichen Einfluss auf die verkehrliche Situation, da die Anzahl der Stellplätze nicht erhöht wurde und somit auch nicht mit einer Zunahme des Verkehrslärms zu rechnen ist. Zudem haben sich seit der bereits vollzogenen Verkaufsflächenerweiterung keine Hinweise ergeben, die eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens oder eine Veränderung der Immissionsschutzsituation erkennen lassen. Eine Nachnutzung findet nicht statt.</p> <p>Für den Fall, dass sich im Baugenehmigungsverfahren dennoch konkrete Hinweise auf eine Überschreitung der zulässigen Immissionsschutzwerte ergeben, besteht die Möglichkeit, den Nachweis der Verträglichkeit der beiden Nutzungen durch ein Schallgutachten (ggf. mit ergänzenden Schallschutzmaßnahmen) zu erbringen.</p> <p>Somit kann ein gegebenenfalls bestehender Lärmschutzkonflikt im Rahmen des Planvollzuges gelöst werden und muss nicht bereits auf</p>
--	---	--

	<p>Untere Landschaftsbehörde Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Umweltprüfung/ Eingriffsregelung: Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.</p> <p>Artenschutz: Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere (und Pflanzen) im Plangebiet nicht bekannt. Es sind nach derzeitiger Kenntnis keine planungsrelevanten Auswirkungen auf die biologische Fitness einer lokalen Population von FFH- Anhang IV- Arten oder streng geschützten europäischen Vogelarten zu erwarten.</p> <p>Planungsrecht Mit der 75. Änderung des Regionalplans ist die Umwandlung des Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) erfolgt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velbert (FNP 2020) stellt</p>	<p>Ebene der Bauleitplanung abschließend bewältigt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist folglich davon auszugehen, dass im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren eine Konfliktbewältigung erfolgen kann, so dass hier von der Möglichkeit der Verlagerung der Konfliktbewältigung in den Planvollzug Gebrauch gemacht wird.</p> <p>-----</p> <p>-----</p>
--	---	--

	<p>den Bereich des Plangebietes als Sonderbaufläche „Möbelmarkt“ dar. Somit kann der Bebauungsplan, mit der vorgesehenen Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO), ebenfalls als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des im Velberter Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes definierten Sonderstandortes Heiligenhauser Straße. Eine Voraussetzung der Realisierung des Vorhabens ist der Nachweis der Verträglichkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit dem LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert.</p> <p>Das beigefügte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche nicht erfolgen. Zudem wird im Gutachten nachgewiesen, dass das Vorhaben den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – entspricht. Weiterhin führt das Gutachten den Nachweis, dass die Verkaufsflächenerweiterung als Standortsicherungsmaßnahme kongruent zu den wesentlichen Inhalten, Zielen und Leitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Velbert ist.</p> <p>Dementsprechend ist das Vorhaben mit den Zielen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel kongruent.</p>	
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Kreis Mettmann	<p>Vom 17.07.2015</p> <p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.</p>	<p>-----</p>

	<p>Untere Immissionsschutzbehörde</p> <p>Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Möbelmarkt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung Am Brinkmannsbusch nachgewiesen wird.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeiner Bodenschutz Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht. • Altlasten Die Hinweise und Anregungen meiner vorherigen Stellungnahme wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Anregungen und Hinweise werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht vorgebracht. <p>Untere Landschaftsbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht überplant. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich. • Eingriffsregelung / Umweltprüfung 	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>
--	--	--

	<p>Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artenschutz <p>Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere (und Pflanzen) im Plangebiet nicht bekannt. Es sind nach derzeitiger Kenntnis keine planungsrelevanten Auswirkungen auf die biologische Fitness einer lokalen Population von FFH- Anhang IV- Arten oder streng geschützten europäischen Vogelarten zu erwarten.</p> <p>Planungsrecht:</p> <p>Siehe meine Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB.</p>	<p>-----</p>
<p>(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB</p>		
<p>Behörde / TÖB</p>	<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband</p>	<p>vom 18.09.2014</p> <p>Der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband erhebt keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Bebauungsplan, sondern begrüßt die planungsrechtliche Steuerung des Gebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplans, insbesondere die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Zudem wird die folgende Anregung geäußert: „Wie im Gutachten aufgeführt, erfüllt das</p>	<p>Die Anregung des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes, die Verkaufsfläche auf 2.500 m² zu begrenzen ist im Kontext der gemachten Stellungnahme nur dahingehend zu verstehen, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bzw. Randsortimente auf die genannten 2.500 m² begrenzt werden soll. Dies widerspricht sich jedoch mit der begrüßten und landesplanerisch (siehe Ziel 5 LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –) erforderlichen Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der</p>

	<p>Erweiterungsvorhaben planungsrechtlich den Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente im Sondergebiet für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Die Beschränkung auf 2.500 qm Verkaufsfläche sollte im Bauleitplan festgeschrieben werden, um diese für die zukünftige Entwicklung zu sichern. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen</p>	<p>Gesamtverkaufsfläche. Im vorliegen Fall entsprechen 2.500 m² VKF einem Anteil von ca. 12,8 %. Da dies deutlich über der landesplanerisch fixierten 10 % Schwelle liegt und somit die Konformität mit Ziel 5 nicht mehr gewährleistet wäre, kann dieser Anregung nicht gefolgt werden.</p>
<p>Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)</p>		
<p>Behörde / TÖB</p>	<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband</p>	<p>In der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden von dem Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband keine Bedenken oder Anregungen mehr vorgetragen.</p>	<p>-----</p>
<p>(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB</p>		
<p>Behörde / TÖB</p>	<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Handwerkskammer Düsseldorf</p>	<p>vom 19.09.2014</p> <p>Die Handwerkskammer äußert sich in ihrer Stellungnahme kritisch zur Planung.</p> <p>So wird eine transparentere Darstellung der bereits vollzogenen Verkaufsflächenerweiterung gefordert und es werden Zweifel geäußert, ob die Planung mit dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW konform ist. Diese Zweifel beziehen sich insbesondere auf die Auseinandersetzung mit Ziel 7 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel, welcher heranzuziehen ist, wenn ein bereits vorhandener Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche überplant werden soll. Es wird angezweifelt, dass die Verkaufsflächenerweiterung von 5.950 m² eine dem Verhältnis angemessene Erweiterung darstellt und</p>	<p>Die Stellungnahme der Handwerkskammer stellt im wesentlichen auf folgende Aspekte ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird eine transparente Darstellung der faktisch bereits vollzogenen Verkaufsflächenerweiterung in der Begründung gefordert. 2. Es soll eine Auseinandersetzung mit den Vorgaben von Ziel 7 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – erfolgen . 3. Es gäbe eine Diskrepanz zwischen der Festsetzung der VKF im Bebauungsplan von 20.000 m² und den im Gutachten geprüften 19.550 m² VKF. 4. Es soll ein Sondegebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. <p>Zu 1.) Hinsichtlich der Anregung der Handwerkskammer zu der bereits</p>

	<p>deswegen eine detailliertere Auseinandersetzung mit Ziel 7 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gefordert.</p> <p>Zudem werden Bedenken aufgrund der Differenz der in der Verträglichkeitsanalyse genannten VK von 19.550 m² und den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten max. zulässigen 20.000 m² VK Hier soll Klarheit geschaffen werden.</p> <p>Des Weiteren wird der Hinweis gegeben, dass das Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelbetrieb nach § 11 Abs. 3 festzusetzen ist.</p>	<p>vollzogen, aber bauordnungsrechtlich noch nicht genehmigten Verkaufsflächenerweiterung wird die Begründung an den entsprechenden Stellen überarbeitet und ergänzt, um eine transparentere Darstellung der Faktenlagen zu erreichen. Der Stellungnahme der Handwerkskammer wird somit gefolgt.</p> <p>Zu 2.)</p> <p>Zu der von der Handwerkskammer geforderten Einordnung gemäß Ziel 7 des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Ziel 7 hat die Überplanung bereits vorhandener Standorte zum Inhalt. Ziel 7 ermöglicht es, dass abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 (siehe die in der Begründung Kapitel 8 genannten Ziele und Grundsätze des LEP NRW) vorhandene Standorte auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden können. Laut Erläuterung des LEP zum Ziel 7 ermöglicht Ziel 7 eine den Bestandsschutz wahrende Einzelhandelssteuerung für Standorte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die mit den aktuellen Festlegungen des LEP nicht übereinstimmen.</p> <p>Seitens der Gutachter und der Stadt Velbert wird die Position vertreten, dass eine Einordnung gemäß Ziel 7 für den hier vorliegenden Fall nicht erforderlich ist. Diese Auffassung begründet sich insbesondere in der Tatsache, dass es sich bei dem Möbelhaus nicht um einen Betrieb mit zentrenrelevantem Hauptsortiment handelt, sondern um einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment. Denn laut Erläuterung zum Ziel 7 stellt dieses auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ab, die zudem mit den weiteren Festlegungen des LEP NRW nicht übereinstimmen. Somit ist das vorliegende Vorhaben von Ziel 7 nicht betroffen, da es erstens alle erforderlichen Festlegungen (Ziele 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6) einhält und es zweitens ein Betrieb mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ist. Die landesplanerische Konformität ist somit durch die Einhaltung der Ziele/Grundsätze 1 bis 6 gewährleistet. Würde es sich um ein Neubauvorhaben und nicht um die Erweiterung eines bestehenden Standorts handeln, müssten die Ziele 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6 geprüft werden und bei Konformität wäre es landesplanerisch</p>
--	---	--

		<p>zulässig. Da die Konformität mit den Zielen 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6 nachgewiesen wurde, ist somit ein Neubauvorhaben eines Möbelmarktes mit 19.500 m² VKF hier zulässig. Dementsprechend ist es nicht nachvollziehbar und aus dem LEP NRW auch nicht ableitbar, dass ein bestehender Möbelmarkt, der sich erweitern will und die Ziele 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6 einhält, schlechter gestellt werden soll, als ein Neubauvorhaben. Vielmehr besteht die Intention des LEP NRW in der Erhaltung und der Stärkung der Innenstädte und der örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche (siehe Einleitung zum LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -). Diese Zielsetzung wird durch die Planung in keiner Weise konterkariert, da der Nachweis geführt wird, dass keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Velbert als auch der Nachbargemeinden bestehen.</p> <p>Zudem ist hinsichtlich der Einordnung des Ziel 7 anzuführen, dass nach Ziel 7 ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen in Betracht kommen, wenn dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche erfolgt. Wie bereits dargelegt bezieht sich Ziel 7 auf Standorte mit zentrenrelevanten Sortimenten. Somit ist hier nicht, wie von der Handwerkskammer angeführt wird, die Verkaufsflächenerweiterung von insgesamt 5.950 m² (+ 42%), relevant, sondern lediglich die Verkaufsflächenerweiterung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente. Da die Erweiterung der Verkaufsfläche hier lediglich 400 m² beträgt und dies nur ca. 2 % an der gesamten Verkaufsfläche (19.550 m²) beträgt, kann die Erweiterung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente als geringfügig angesehen werden. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bestehen nicht.</p> <p>Somit ist festzuhalten, dass die landesplanerische Konformität für das Erweiterungsvorhaben gegeben ist, da das Vorhaben die Ziele 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6 des LEP NRW einhält und eine Einordnung von Ziel 7 aus den oben genannten Gründen nicht erforderlich ist. Die in der Stellungnahme implizierte Auffassung, dass der LEP NRW auf eine pauschale schlechter Stellung von Erweiterungsvorhaben im Bestand gegenüber Neubauvorhaben abzielt, obwohl die Festlegungen 1 bis 6 des LEP NRW erfüllt</p>
--	--	--

		<p>werden, kann hier nicht vertreten werden. Selbst wenn der Standpunkt vertreten wird, dass eine „Ziel 7 Einordnung“ erforderlich ist, kann aufgrund der geringfügigen Erweiterung von 400 m² VKF im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (i. V. m. der Ausnahmeregelung des Ziel 7) von einer landensplanerischen Konformität gesprochen werden.</p> <p>Zu 3.) Aufgrund der von der Handwerkskammer festgestellten Abweichung von 450 m² zwischen den 19.550 m² Verkaufsfläche, die in dem Gutachten genannt werden und den im Bebauungsplan festgesetzten max. 20.000 m² VKF erfolgt die Begrenzung der maximal zulässigen VKF durch textliche Festsetzung auf 19.550 m² VKF. Somit ist die Abweichung nicht mehr gegeben. Der Stellungnahme der Handwerkskammer wird gefolgt.</p> <p>Zu 4.) Der Bebauungsplan setzt bislang ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest. Um hier eine weitere Konkretisierung zu erreichen, wird der Anregung der Handwerkskammer gefolgt und bei dem Verweis auf § 11 zudem der Absatz 3 aufgeführt. Somit wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Den Anregungen der Handwerkskammer wird in den Punkten 1, 3 und 4 gefolgt. Der Anregung zur Einordnung des Vorhabens nach Ziel 7 LEP NRW wird aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt.</p>
--	--	---

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Handwerkskammer Düsseldorf	<p>vom 07.07.2015:</p> <p>Die Handwerkskammer verweist in ihrer Stellungnahme vom 07.07.2015 auf die von ihr in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Kritikpunkte wie folgt:</p> <p>„1. Eine transparentere Darstellung der Faktenlage, gerade hinsichtlich der faktisch bereits erfolgten</p>	<p>-----</p>

	<p>Verkaufsflächenerweiterung, ist durch eine Überarbeitung der Planbegründung erfolgt. Weitere Bedenken oder Anregungen bringen wir hierzu daher nicht vor.</p> <p>2. Ferner haben wir eine Auseinandersetzung mit Ziel 7 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – gefordert. Seitens der Gutachter der Verträglichkeitsanalyse und seitens der Stadt Velbert wird die Position vertreten, dass eine Einordnung gemäß Ziel 7 für den vorliegenden Fall nicht erforderlich ist. Verwiesen wird hierzu auf die Erläuterungen zu Ziel 7, den zu entnehmen ist, dass dieses nur auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten anzuwenden ist. Da es sich bei dem in Rede stehenden Möbelhaus um einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten handelt, sehen wir Ziel 7 ebenfalls nicht mehr als für die Planung relevant an. Ferner werden alle erforderlichen Festlegungen (Ziele 1, 3, 5 und Grundsätze 4 und 6) des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel – eingehalten.</p> <p>3. Eine Begrenzung der festgesetzten Verkaufsfläche auf die in der Verträglichkeitsanalyse angenommenen 19.550 m² ist erfolgt. Unserer Stellungnahme wurde diesbezüglich also gefolgt.</p> <p>4. Da der Bebauungsplan zunächst ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt hat, es sich bei der vorliegenden Planung aber um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, forderten wir die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Unserer Stellungnahme wurde diesbezüglich ebenfalls gefolgt.</p> <p>Hiermit sehen wir unseren Belangen und den von uns vorgebrachten Anregungen gefolgt. Weitere Bedenken oder Anregungen bringen wir nicht vor.“</p>	
--	--	--

(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landesbetrieb Straßenbau NRW – AS Wesel	<p>vom 19.09.2014:</p> <p>Der Landesbetrieb Straßenbau NRW – AS Wesel äußert sich in seiner Stellungnahme wie folgt:</p> <p>„Sofern die gesetzliche Anbauverbotszone der Bundesstraße 227 von baulichen Anlagen und zwingend zu baulichen Anlagen gehörenden untergeordneten Anlagen wie bsp. Stellplätzen, Feuerwehrumfahrten etc. freigehalten wird und die verkehrliche Erschließung der Flächen ausschließlich über das nachgeordnete Netz erfolgen bestehen von hiesiger Seite keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven und /oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für evt. Hochbauten weise ich auf das Problem der Lärm-Reflexion hin.</p> <p>Lückenlose dauerhafte nicht übersteigbare Einfriedung entlang der von hier betreuten Straßen ist im Bereich der freien Strecke grundsätzlich erforderlich.</p> <p>Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.“</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf stellt bereits die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG dar. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche reicht nur bis an die Anbauverbotszone heran, so dass bauliche Anlagen dort nicht zulässig sind. Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über den Flandersbacher Weg. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Landesbetrieb wird im weiteren Verfahren beteiligt</p>
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landesbetrieb Straßenbau NRW – AS Wesel	<p>vom 23.06.2015:</p> <p>Der Landesbetrieb Straßenbau NRW – AS Wesel verweist in seiner Stellungnahme vom 23.06.2015 auf seine Stellungnahme vom 19.09.2014 und äußert sich darüber hinaus wie folgt:</p> <p>„Darüber hinaus weise ich zur Klarstellung darauf hin, dass innerhalb der Anbauverbotszone der B227 auch</p>	<p>Der Bebauungsplan wird aufgrund der Anregung des Landesbetriebs Straßenbau NRW – AS Wesel um den Hinweis auf die gesetzliche Werbeverbotszone entlang der Landesstraße 426 auf Grundlage des § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW ergänzt. Der Hinweis für die Anbauverbotszone der B227 wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>bauliche Anlagen unzulässig sind, die baurechtlich zwingend zu baulichen Anlagen außerhalb der Anbauverbotszone gehören (bspw. Feuerwehrumfahrten, Pflicht-Stellplätze, etc.).</p> <p>Die Hinweise zum Bebauungsplan verweisen ausdrücklich auf die gesetzliche Werbeverbotszone auf Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes für die B227. Dieser Hinweis fehlt aber für die gesetzliche Werbeverbotszone entlang der Landesstraße 426 auf Grundlage des § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW. Ich bitte dies zu ergänzen.</p> <p>Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.“</p>	

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 22.03.2014 am 09.04.2014 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Zur Darstellung des Inhalts der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird hier der entsprechende Auszug aus der Niederschrift der Beteiligungsveranstaltung wiedergeben:

„Herr Leißner erläutert zunächst Grundsätzliches und den Verlauf von Bebauungsplanverfahren. Dann stellt er die geplanten Änderungen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 639.01 – Flandersbacher Weg Nord – vor.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die notwendige Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 639 – Dalbecksbaum –. Derzeit ist der Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Da die tatsächliche Entwicklung der Fläche von der Erweiterung des Möbelmarktes gekennzeichnet ist, kann mittlerweile nicht mehr von einer Übereinstimmung mit dem bestehenden Planungsrecht ausgegangen werden. Aufgrund dessen muss der Plan aus Gründen der Rechtssicherheit an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Da keine Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren gestellt werden, fährt Herr Leißner mit seinem Vortrag fort und erläutert die Planungen in dem Gebiet Am Lindenkamp / Rosenkamp.“

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 12.06.2015 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 23.06.2015 bis 22.07.2015 informiert.

In dieser Zeit gingen keine privaten Anregungen ein.

Velbert, 24.07.2015

Stadt Velbert

Lukrafka
Bürgermeister

Anlagen:

- Vorprüfung des Einzelfalls (gem. § 3c UVPG i. V. m. Anlage 1 Nr. 18.6 u. 18.8 UVPG)
- Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Möbelhauses Rehmann in Velbert, Stadt + Handel, Juni 2014 (wegen des Umfangs nur im Netz abrufbar)