

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplanentwurf
Nr. 807.02
- Heiligenhauser Straße/ Ernst-Moritz-Arndt-Straße -

Velbert, im August 2015

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplanentwurf Nr. 807.02– Heiligenhauser Straße/ Ernst-
Moritz-Arndt-Straße -**

Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der Planung	3
1.	Planungsanlass.....	3
2.	Geltungsbereich.....	3
3.	Bestehendes Planungsrecht.....	4
4.	Informelle Konzepte.....	5
5.	Bestand.....	9
6.	Ziel und Zweck der Planung.....	10
7.	Art der baulichen Nutzung	10
8.	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
9.	Sonstige Festsetzungen.....	11
10.	Erschließung	12
11.	Immissionen	12
12.	Altablagerungen.....	14
13.	Natur und Landschaft	15
14.	Ver- und Entsorgung	16
15.	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	16
16.	Spielflächennachweis.....	16
17.	Bodenordnung	17
18.	Kosten.....	17
II.	Umweltbericht	18
III.	Beteiligungsverfahren	18
1.1	Aufstellung des Planverfahrens	18
1.2	Beteiligung der Behörden	18
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	29
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	29

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Die Aldi Immobilienverwaltung GmbH, vertreten durch die Schoofs Immobilien GmbH, beabsichtigt am Standort Heiligenhauser Straße eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 870 qm auf ca. 1.200 qm Verkaufsfläche. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 1. Änderung Teil 1, der ein Mischgebiet (MI) festsetzt. Die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet ist im Durchführungsvertrag auf 1.400 qm, davon maximal 871 qm für den Lebensmitteldiscounter, begrenzt. Das Erweiterungsvorhaben ist nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig. Daher wurde von der Schoofs Immobilien GmbH ein Antrag auf Änderung des Planungsrechts gestellt.

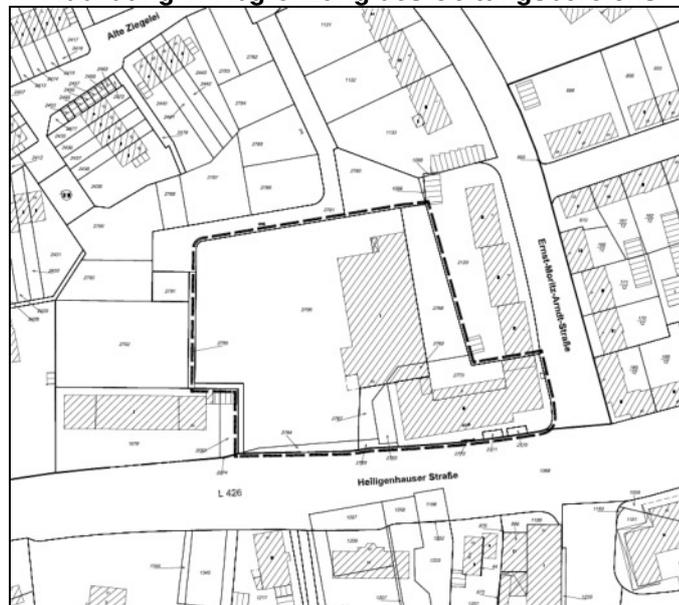
Da der bestehende Betrieb am Standort Heiligenhauser Straße nach Schließung des Kaisers-Lebensmittelmartkes im Nahversorgungszentrum West/ Am Berg die Nahversorgungsfunktion für das Zentrum teilweise miterfüllt und auch zu positiven Kopplungseffekten für das Zentrum führt, ist eine Sicherung des Betriebes an dem Standort aus städtebaulicher Sicht zu befürworten. Zudem handelt es sich, aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung und der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes um einen integrierten Standort. Um das Erweiterungsvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen von Velbert-Mitte an der Heiligenhauser Straße und umfasst eine Fläche von ca. 8.500 qm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 807.02 – Heiligenhauser Straße/ Ernst-Moritz-Arndt-Straße – entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 1. Änderung Teil 1.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs



© Geodatenbasis: Kreis Mettmann Vermessungs- und Katasteramt, ergänzt durch Stadt Velbert

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenzen der Flurstücke 2766 und 2768,

- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2768 und 2773,
- im Süden durch nördliche Straßenbegrenzungslinie der Heiligenhauser Straße (Flurstück 1368) und
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 2766.

3. Bestehendes Planungsrecht

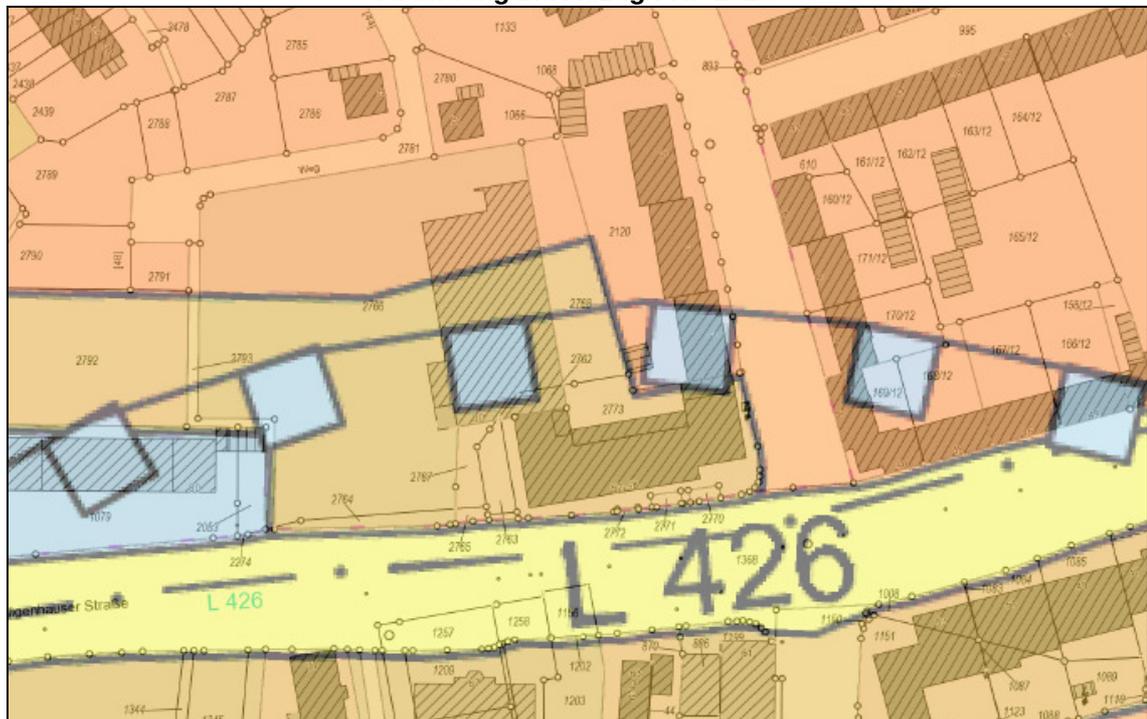
Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Auch im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans ist das Plangebiet als ASB ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert (FNP 2020) stellt das Plangebiet im vorderen Bereich als gemischte Baufläche im rückwärtigen Bereich als Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen entsprechen den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet. Die Zulässigkeit der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Nutzungen wird im Bebauungsplanverfahren lediglich konkretisiert. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB.

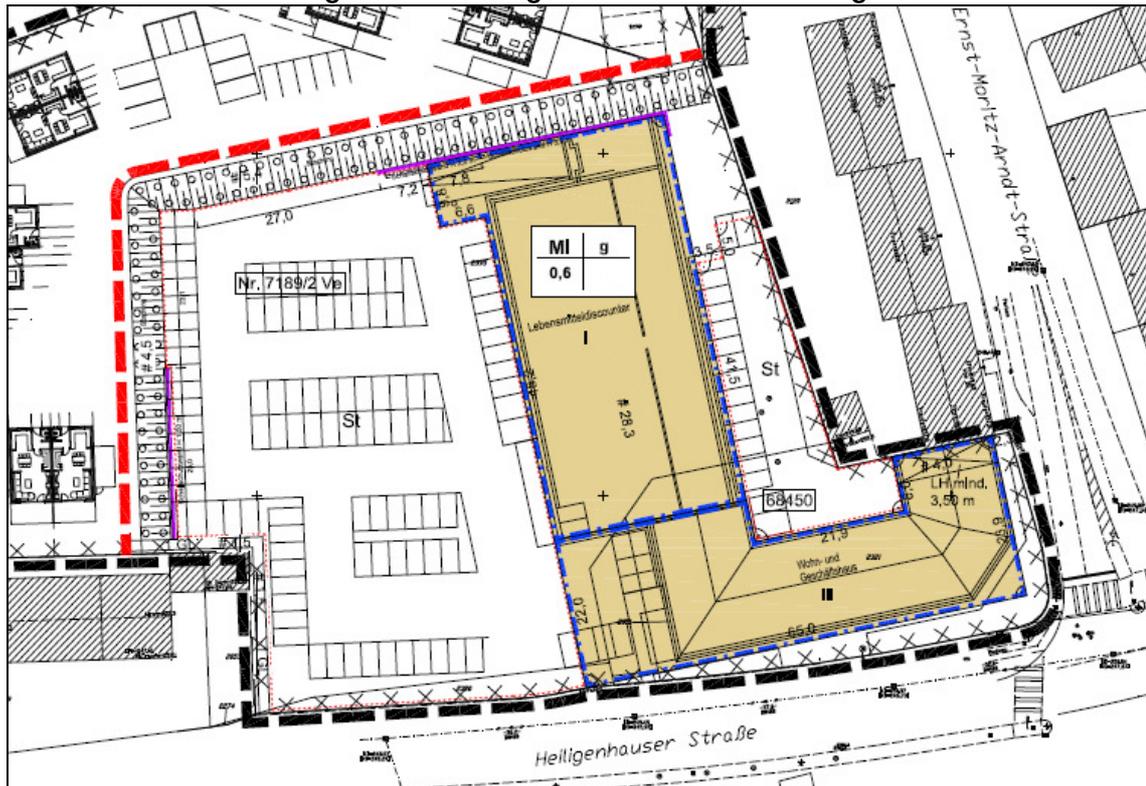
Im Flächennutzungsplan ist zudem eine Fläche gekennzeichnet unter der der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist, deren Abgrenzung in das Plangebiet hineinragt. Bei der Kennzeichnung handelt es sich um einen Hinweis von Beschränkungen, die bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen sind und ggf. zusätzlichen Untersuchungsaufwand erfordern. Die gekennzeichnete Fläche ragt in ihrer Gesamtausdehnung nur geringfügig in das Plangebiet hinein. Da die Bebauung bereits vollständig abgeschlossen ist und im Rahmen der Bauphase und der Bauanträge keine Schwierigkeiten bestanden ist davon auszugehen, dass keine Einwirkungsrelevanz auf der Fläche besteht. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Abbildung 2: Auszug FNP 2020



© Geodatenbasis: Kreis Mettmann Vermessungs- und Katasteramt, ergänzt durch Stadt Velbert

Abbildung 3: rechtskräftiger BPlan 807 1. Änderung Teil 1



© Geodatenbasis: Kreis Mettmann Vermessungs- und Katasteramt, ergänzt durch Stadt Velbert

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 1. Änderung Teil 1, der für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) festsetzt. Im Bebauungsplan ist eine geschlossene, entlang der Heiligenhauser Straße dreigeschossige, für den Lebensmitteldiscounter eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Plangebietes ist im Durchführungsvertrag geregelt. Es ist vorgesehen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen weitestgehend zu übernehmen, da sie dem realisierten Bestand und den planerischen Zielsetzungen für diesen Standort entsprechen.

4. Informelle Konzepte

Einzelhandelskonzept

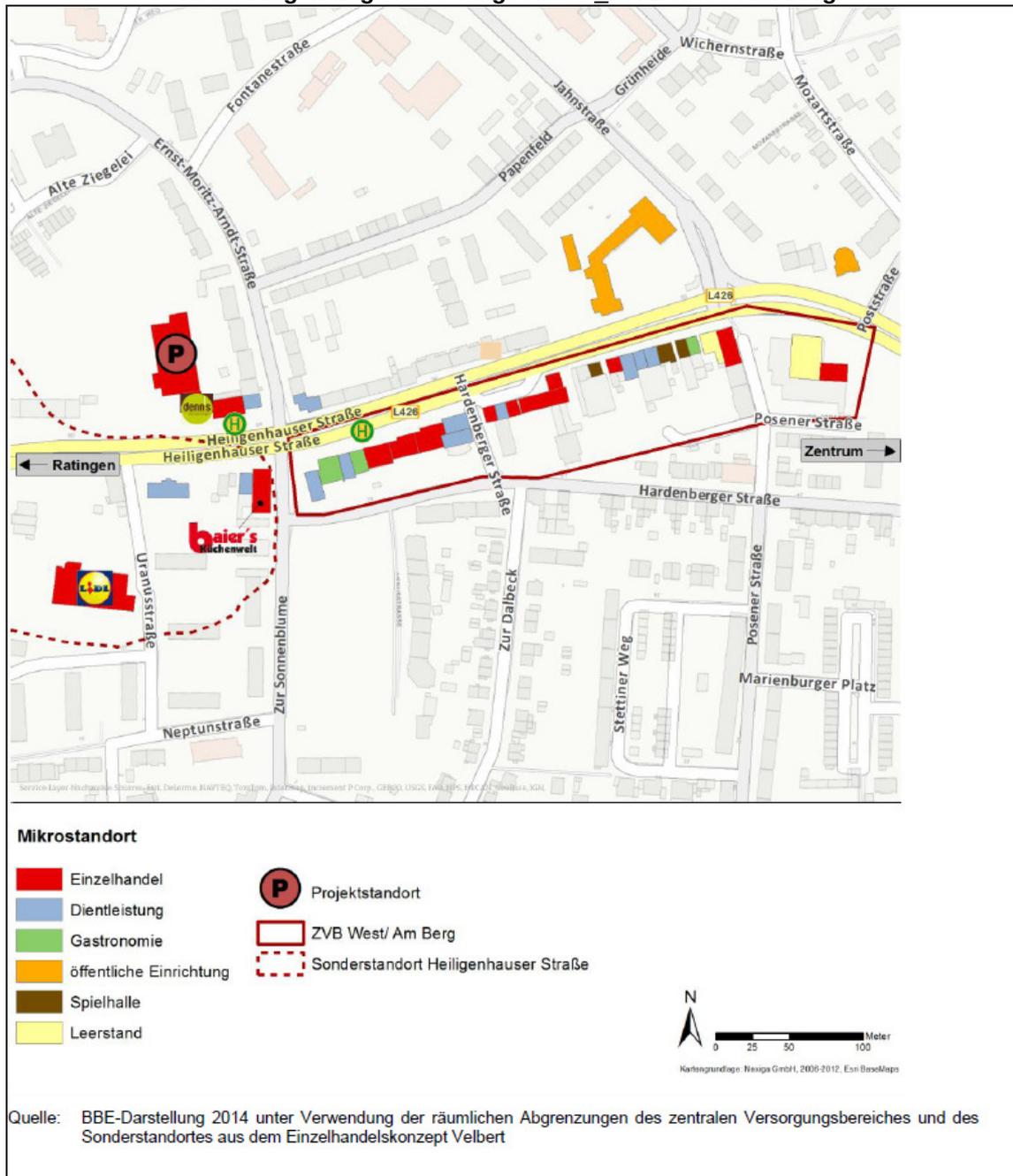
Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vom Rat der Stadt Velbert am 11.03.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

Der Standort liegt nicht innerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Es handelt sich jedoch um einen integrierten Standort, der im Norden, Osten und Nordwesten an Wohnbebauung anschließt.

Im Süden grenzt das Nahversorgungszentrum West/ Am Berg an. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Ansiedlungsleitsätze für die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel formuliert. Gemäß dem Ansiedlungsleitsatz II ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch an sonstigen integrierten Standorten zulässig, wenn er der Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dient und keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung zu erwarten sind. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt i.d.R. bei

800qm. Sofern die Verträglichkeit nachgewiesen wird können ausnahmsweise auch großflächige Betriebe zugelassen werden. Der bestehende Betrieb hat die Schwelle zur Großflächigkeit (Verkaufsfläche 871 qm) bereits überschritten. Der Aldi-Markt übernimmt nach der Schließung des Kaisers-Lebensmittelmarktes im Nahversorgungszentrum West/ Am Berg eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung und erfüllt somit teilweise die Nahversorgungsfunktion des Zentrums. Die räumliche Nähe führt zudem zu positiven Kopplungseffekten mit den innerhalb des Nahversorgungszentrums bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie dem Wochenmarkt. Eine Sicherung des Bestandes an diesem Standort ist daher aus städtebaulicher Sicht zu befürworten. Durch die Ampelanlage ist ein verkehrssicherer Übergang gewährleistet.

Abbildung 4: Lage des Plangebietes _ NVZ West/ Am Berg



Der Bebauungsplan soll daher die Zulässigkeit eines großflächigen Nahversorgungsbetriebes ermöglichen. Die Zulässigkeit soll über die sogenannte städtebauliche Atypik, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist, ermöglicht werden. Da speziell die Nahversorgungsfunktion gesichert werden soll und auch Erweiterungen ermöglicht werden sollen, bietet die Festsetzung eines MI die entsprechende Flexibilität, da keine konkrete Verkaufsflächengröße festgesetzt wird. Für mögliche Erweiterungen wäre dann wiederum auch der Nachweis der städtebaulichen Atypik im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.

Gemäß dem Einzelhandelserlass NRW können auch bei Erreichen der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche und oberhalb des Regelvermutungswertes von 1.200 qm Geschossfläche Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11 (3) Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen nicht vorliegen. Bezogen auf Lebensmittelupermärkte können sich solche Anhaltspunkte nach § 11 (3) Satz 4 BauNVO insbesondere aus der Größe der Gemeinde oder des Ortsteils, der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung oder dem Warenangebot des Betriebes ergeben. Negative Auswirkungen können in einer Einzelfallprüfung ausgeschlossen werden, wenn der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah, städtebaulich integriert und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich ist. Der Nachweis der verbrauchernahen Versorgungsfunktion ist gemäß Einzelhandelserlass NRW als erbracht anzusehen, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz 35% der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. Großflächige Lebensmittelbetriebe ohne Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) BauNVO können auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen bzw. Kern- oder Sondergebieten als Nahversorger zulässig sein.

Um bereits im Bebauungsplan die Realisierung des o.g. Planungsziels vorzuprüfen wurde vom Büro BBE Handelsberatung eine Auswirkungsanalyse durchgeführt¹, die die Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenvergrößerung des Discounters nachweist. Der Auswirkungsanalyse wurde eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.300 qm zugrunde gelegt². Für eine Genehmigungsfähigkeit des Erweiterungsvorhabens ist im Baugenehmigungsverfahren zudem der Nachweis zu erbringen, dass die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO widerlegt werden kann (atypische Fallgestaltung) und dass gleichzeitig keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung entstehen. Auch die atypische Fallgestaltung wurde im BBE Gutachten vorab geprüft.

Der Aldi-Markt dient auch nach der Erweiterung überwiegend der Nahversorgung, das Angebot des Discountmarktes umfasst zu mindestens 90% nahversorgungsrelevante Sortimente. Dies wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Der Vorhabenstandort ist zudem als integriert zu betrachten, er ist an drei Seiten von Wohnnutzung umgeben und grenzt zudem unmittelbar an das Versorgungszentrum West/ Am Berg an. Der prognostizierte nahversorgungsrelevante Umsatz nach der Erweiterung beträgt 6,0 Mio. €. Da das Kaufkraftpotenzial im nahversorgungsrelevanten Radius von 700 m sich auf 18,7 Mio. € beläuft wird der relevante Schwellenwert von 35% (6,6 Mio. €) unterschritten. Das Vorhaben ist somit auch außerhalb eines Kern- oder Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO zulässig.

Durch die geplante Erweiterung kommt es nicht zu schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung der

¹ Auswirkungsanalyse: Erweiterung des Aldi Discountmarktes in Velbert, Heiligenhauser Straße, BBE Handelsberatung (August 2014)

² Derzeit eine Erweiterung auf 1.200 qm Verkaufsfläche angestrebt.

Bevölkerung. Die prognostizierten Umverteilungseffekte betragen 1-6 % (vgl. Abbildung 13 auf S. 32 der Auswirkungsanalyse). In den Nahversorgungszentren West/ Am Berg, Birth und Süd/ City Park sind nur marginale Umverteilungseffekte nachweisbar (weniger als 1%). Die Umverteilungsauswirkungen im Innenstadtzentrum und an sonstigen wohnungsnahen Versorgungsstandorten betragen 1%. Innerhalb des Sonderstandortes Heiligenhauser Straße werden Umsatzumverteilungen von 5-6% prognostiziert. Dazu ist anzumerken, dass es sich um nicht integrierte Standorte handelt, die in städtebaulicher Sicht keiner Schutzfunktion unterliegen.

Zusammenfassend ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nur eine Vorprüfung durchgeführt wurde und das Baugenehmigungsverfahren oder auch Teile dessen nicht vorweggenommen wurden. Der Nachweis der städtebaulichen Atypik ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Der innerhalb des Plangebietes bestehende Biomarkt ist nicht großflächig i.S.d. § 11 (3) BauNVO. Dieser entspricht dem Ansiedlungsleitsatz II des Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Gemäß dem Ansiedlungsleitsatz I des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind zudem Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in sehr begrenztem Umfang zur Versorgung „des engeren Gebietes“ in sonstigen integrierten Lagen zulässig. Mit dieser Regelung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen kleine Fachgeschäfte an sonstigen integrierten Standorten ermöglicht werden.

Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept³ wurde vom Rat der Stadt Velbert am 25.11.2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

Anlass für die Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption zur planungsrechtlichen Steuerung dieser Nutzungen war eine deutliche Zunahme von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros in den letzten Jahren. Im Zeitraum von 2006 bis 2012 hat sich die Anzahl der Geldspielgeräte in Spielhallen mehr als verdoppelt. Die Ansiedlung dieser Nutzungen, oftmals in bereits durch eine geringe Nutzungsintensität negativ vorgeprägten innerstädtischen Randlagen, hat dazu geführt, dass sich die städtebauliche Problematik in diesen Lagen noch verschärft hat und ein fortschreitender Trading-Down-Prozess abzulesen ist. Dieser ist gekennzeichnet durch die Verdrängung der Einzelhandelsnutzungen, Leerstände, bodenrechtliche Spannungen, eine geringe Nutzungsqualität und -intensität und eine negative Beeinträchtigung des Stadtbildes. Um eine weitere Fortschreitung des Trading-Down-Prozesses zu verhindern und städtebaulich instabile Lagen zu schützen wurde ein gesamtstädtisches Konzept zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeitet, das die Grundlage für die zukünftigen Ansiedlungsmöglichkeiten dieser Nutzungsart und die Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung darstellt.

Die mit dem Vergnügungsstättenkonzept verfolgten städtebaulichen Ziele sind der Schutz der Wohnnutzung, der Schutz der traditionellen Gewerbegebiete und gewerblichen Standorte, der Schutz des Stadt- und Ortsbildes, der Schutz des Bodenpreissegefüges in innerstädtischen Nebenlagen und Gewerbegebieten und der Schutz der sozialen Einrichtungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden Störpotenzialen und den daraus resultierenden negativen städtebaulichen Auswirkungen sowie die Stärkung und der Erhalt der Innenstadtstrukturen durch den Schutz der Angebotsvielfalt.

³ Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Velbert, Dr. A-cocella Stadt- und Regionalentwicklung (Oktober 2014)

Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept sind Vergnügungsstätten nur innerhalb des abgegrenzten Bereiches der Haupteinkaufslage Friedrichstraße in den Ober- und Untergeschossen und innerhalb des abgegrenzten Bereiches entlang der Heiligenhauser Straße im Gewerbegebiet Uhlandstraße zulässig. An allen weiteren Standorten im Stadtgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. Eine Ausnahme bilden hier Diskotheken und Festhallen für die eine Einzelfallbeurteilung unter Berücksichtigung der im Vergnügungsstättenkonzept formulierten Kriterien erfolgt. Durch die Umsetzung der Steuerungsziele des Vergnügungsstättenkonzeptes können die negativen städtebaulichen Auswirkungen der Nutzungsart Vergnügungsstätten reduziert und die Störpotenziale minimiert werden. Gleichzeitig bieten die Zulässigkeitsbereiche substanziellen Raum für diese Nutzungsart innerhalb des Stadtgebietes.

Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, in dem Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 allgemein und (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind. Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten liegt werden diese auf Grundlage der o.g. städtebaulichen Begründung gem. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

Handlungskonzept Wohnen

Mit Beschluss vom 16.07.2013 hat der Rat der Stadt Velbert beschlossen die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen⁴ bei der zukünftigen Wohnflächenentwicklung und Wohnraumförderung zu berücksichtigen und in Kooperation mit den Wohnungsmarktakteuren umzusetzen. Das Ziel bei der Umsetzung des Konzeptes ist eine strategische, zukunftsfähige und nachfrageorientierte Entwicklung des Wohnungsmarktes in Velbert.

Auf Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Velbert und der Entwicklung des Wohnungsangebotes wurde eine Wohnungsbedarfsprognose für die jeweiligen Wohnungsteilmärkte erstellt. Die in Velbert vorhandenen Wohnformen und Wohnqualitäten reichen nicht aus, um die zielgruppenspezifischen Wohnwünsche befriedigen zu können. Es sind Wohnqualitäten zu schaffen, die sich an den Wohnwünschen orientieren und aus dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel hervorgehen. Das Handlungskonzept Wohnen weist für die jeweiligen Wohnungsteilmärkte „Mietwohnungsmarkt“, „Soziale Wohnraumversorgung“, „Wohnen im Alter“ und Wohneigentum einen Wohneinheitenbedarf pro Jahr bis 2025 aus.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Wohnnutzung ermöglicht. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Im Plangebiet werden die Wohnungsteilmärkte „Mietwohnungsmarkt“, „Soziale Wohnraumversorgung“ und „Wohnen im Alter“ bedient.

5. Bestand

Das Plangebiet ist, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 1. Änderung Teil 1 bereits vollständig bebaut. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der eingeschossige Lebensmitteldiscounter. Im südlichen Bereich, entlang der Heiligenhauser Straße, wurde ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Im Erdgeschoss sind u.a. ein Biolebensmittelmarkt, ein Bäcker und im Einmündungsbereich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße ein Dienstleistungsbetrieb untergebracht. Die Stellplätze für die gewerblichen

⁴ InWIS Forschung und Beratung GmbH: Handlungskonzept Wohnen, Ergebnisse aus dem Prozessjahr 2011/2012 (2013)

Nutzungen sind auf einem zentralen Parkplatz untergebracht. Die für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze sind im Blockinnenbereich verortet.

Abbildung 5: Luftbild



© Hans Blossey

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, vollständig versiegelt.

Die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung ist in Teilen bereits realisiert. Einzelne Einfamilienhäuser werden derzeit errichtet. Westlich geht das Plangebiet in den Gewerbestandort entlang der Heiligenhauser Straße über.

6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist eine Konkretisierung der innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung der Verkaufsfläche planungsrechtlich ermöglicht werden und so die Nahversorgung gestärkt und langfristig gesichert werden.

7. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest. Diese Gebietstypik entspricht der bestehenden und geplanten Nutzung im Plangebiet.

Der bereits großflächige Discounter innerhalb des Plangebietes, der auf 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert werden soll, ist auch innerhalb eines Mischgebietes ausnahmsweise zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) BauNVO entstehen und der Betrieb der Nahversorgung dient (hierzu Kapitel 4).

Die nach § 6 (2) Nr. 8 allgemein und (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Mit dieser Festsetzung wird das vom Rat der Stadt Velbert am 25.11.2014 beschlossene Vergnügungsstättenkonzept planungsrechtlich umgesetzt. Die städtebauliche Begrün-

dung ist dem Kapitel 4 zu entnehmen. Die nach § 6 (2) Nrn. 6 und 7 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (5) und (9) nicht zulässig.

Entsprechend dem Planungsziel der Etablierung eines großflächigen nahversorgungsrelevantem Betriebes und der Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im 1 MI sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gem. „Velberter Liste“ ausnahmsweise zulässig. Die zentrenrelevanten Randsortimente gem. „Velberter Liste“ dürfen 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Die Ausnahme wird erteilt, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass es sich um einen Nahversorgungsbetrieb handelt und keine Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) Satz 2 BauNVO entstehen.

Durch diese Festsetzung soll die städtebauliche Zielsetzung verdeutlicht werden. Die Festsetzung hat keine steuernde Funktion, da ein großflächiger Nahversorgungsbetrieb auch ohne diese Festsetzung zulässig wäre, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Der Bebauungsplan oder einzelne Festsetzungen nehmen eine Prüfung der städtebaulichen Atypik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht vorweg.

8. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Zur weiteren Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), zu den zulässigen Vollgeschossen und zur Bauweise getroffen. Hierbei wird auf den in § 17 (1) BauNVO genannten Höchstwert für Mischgebiete zurückgegriffen.

Gemäß der Höchstgrenze in § 17 (1) BauNVO ist für Mischgebiete eine GRZ von 0,6 zulässig. Nach § 19 (4) BauNVO darf diese durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Das Plangebiet ist im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt.

Daher wird von der Regelung des § 17 (2) BauNVO Gebrauch gemacht, indem der Bebauungsplan festsetzt, dass eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist. Diese Festsetzung berücksichtigt den innerstädtischen Standort des Plangebietes. Die Festsetzung ermöglicht keine gegenüber dem Bestand erhöhte bauliche Ausnutzung des Grundstückes. Die angrenzenden allgemeinen Wohnbereiche sind durch planungsrechtlich gesicherte Pflanzflächen von dem dicht bebauten Plangebiet abgegrenzt, so dass die Wohnbebauung nicht negativ beeinträchtigt wird.

9. Sonstige Festsetzungen

Um das Plangebiet zum nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiet gestalterisch abzuschirmen und so die visuellen Auswirkungen für die Bewohner zu minimieren sind Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die im Bebauungsplan Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 1. Änderung Teil 1 für eine Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehenen Flächen erhalten bleiben und ihre Funktion weiterhin erfüllen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Haltestellenwartehäuschen und Fahrradabstellanlagen. Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Im Bebauungsplan erfolgt daher eine Festsetzung als Verkehrsfläche.

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 1. Änderung Teil 1 ist ein 1,5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Da das betreffende Flurstück mittlerweile im Eigentum der Stadt Velbert steht wird im Bebauungsplan nun eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg – eingetragen. Durch den Fußweg wird eine fußläufige Verbindung an das nördlich anschließende, tiefer gelegene, Wohngebiet sichergestellt.

10. Erschließung

Mobiler Individualverkehr

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Zufahrt der Stellplatzanlage erfolgt über die Heiligenhauser Straße. Der innenliegende Hofbereich wird durch eine Zufahrt von der Ernst-Moritz-Arndt-Straße erschlossen. Zur Sicherung der Durchfahrt ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine lichte Höhe von 3,50 m festgesetzt, die in den neuen Bebauungsplan übernommen wird.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die bestehenden Nutzungen sind vollständig innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zusätzlich erforderlichen Stellplätze können innerhalb der bestehenden Stellplatzanlage nachgewiesen werden.

Die für die Wohnnutzung nachzuweisenden Stellplätze liegen innerhalb des Plangebietes.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der Heiligenhauser Straße verkehrenden Busverbindungen an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltestelle der Buslinien 747, 771 und 770 befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Auch die Haltestelle für den SB 19 ist vom Plangebiet aus fußläufig zu erreichen.

11. Immissionen

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 1. Änderung Teil 1 wurde eine schalltechnische Untersuchung⁵ durchgeführt, die die Geräuschimmissionen durch die Ansiedlung des Discountmarktes mit den dafür notwendigen Stellplätzen auf die angrenzende vorhandene und geplante Wohnnutzung betrachtet. Da durch den Bebauungsplan keine grundlegenden Änderungen an der damals zugrunde gelegten Planung ergeben kann die schalltechnische Untersuchung weiterhin als Grundlage für Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan herangezogen werden.

Für die Geräuschimmissionen des Discounters waren der Anlieferverkehr sowie der Kundenverkehr maßgeblich. Als wesentliche Geräuschquellen wurden folgende Punkte betrachtet:

⁵ Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und den geplanten SB-Markt an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße in Velbert, TÜV Nord (2008)

- Fahrzeuge, die Waren anliefern bzw. Rückstände/ Reststoffe abtransportieren,
- Ladevorgänge der Lieferantenfahrzeuge,
- Geräusche durch an und abfahrende Kunden-Pkw,
- Nutzung der Einkaufswagen,
- Technische Einrichtungen des Geschäftshauses, wie z.B. Heizungs-, Lüftungs- und Kühlanlagen und
- Presscontainer.

Die zum damaligen Zeitpunkt noch geplante nördliche und westliche sowie die schon bestehende östliche Wohnbebauung wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA), die geplante Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes als Mischgebiet (MI) berücksichtigt. Gemäß TA Lärm gelten für Allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A), in Mischgebieten 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Die maßgeblichen Immissionsorte liegen dabei gem. Nr. 2.3 TA Lärm 0,5 m vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums nach DIN 4109. Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind demnach aktive Schallschutzmaßnahmen an der Geräuschquelle erforderlich.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist die Errichtung von Lärmschutzwänden erforderlich. Westlich des Parkplatzes in einer Höhe von 1,5 m über eine Länge von 25 m und nördlich der Laderampe am Gebäude anschließend mit einer Höhe von 3,0 m bis zur westlichen Gebäudekante und ab dort auf einer Länge von 15 m mit einer Höhe von 2 m. Die Lärmschutzwände sind mit dem erforderlichen Schalldämmmaß (mindestens 25 dB (A) im Bebauungsplan festgesetzt. Durch diese aktiven Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionspunkten eingehalten. Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte um mehr als 30 dB (A) am Tage überschreiten, ist nicht zu rechnen.

In einer zu o.g. Gutachten ergänzend durchgeführten Betrachtung⁶ wurde zudem nachgewiesen, dass auch im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Der Nachweis, dass die Immissionsrichtwerte an den angrenzenden Wohngebäuden eingehalten werden ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Über die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen hinausgehende Maßnahmen sind nicht ausgeschlossen.

Darüber hinaus wurde auch die Immissionsbelastung der Heiligenhauser Straße auf die geplante Wohnbebauung im 1. und 2. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses an der Heiligenhauser Straße betrachtet. Grundlage der Bewertung war eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 27.400. Im Gutachten wurde zudem eine jährliche Steigerungsrate des Verkehrsaufkommens von ca. 1% für einen Zeitraum von ca. 20 Jahren berücksichtigt.

Im Rahmen der Straßenverkehrszählung 2010 wurden diese Verkehrszahlen bestätigt. Die im Gutachten aus dem Jahr 2008 verwendeten Verkehrsdaten können weiterhin als Grundlage für die Schallschutzfestsetzungen verwendet werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete betragen tags 60 dB (A) und nachts 50 dB (A) für Verkehrslärm. Diese werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2008 an den Süd-, West- und Ostfassaden um bis zu 15 dB (A)

⁶ Ergänzung zum Gutachten „Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und den geplanten SB-Markt an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße in Velbert“, TÜV Nord (2008)

überschritten. Aus Platzgründen und aus städtebaulichen Gründen scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen an der zur Heiligenhauser Straße ausgerichteten Seite des Plangebietes aus. Im Bebauungsplanentwurf werden daher passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zeichnerisch und textlich festgesetzt.

12. Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Flächen, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann gekennzeichnet sind.

Dies ist zum einen die Fläche 7189/2 Ve bei der es sich um das Gelände einer ehemaligen Ziegelei und Tongrube handelt. Das tonige Material wurde vor Ort zu Ziegelsteinen verarbeitet. Die angefallenen Reststoffe wurden offensichtlich auf dem Gelände deponiert. Hierzu gehörten zum größten Teil Ziegelsteine aber auch Asche und Schlacken aus den Brennöfen.

Für den nördlichen Teil der Fläche (nördlich angrenzend an das Plangebiet) wurde im Rahmen der geplanten und mittlerweile realisierten Einfamilienhausbebauung vom Grundstückseigentümer in Abstimmung mit dem Kreis Mettmann eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Darin wurden keine signifikant erhöhten Belastungen, die die geplanten Bauvorhaben verhindern würden, festgestellt. Das Bauvorhaben wurde unter gutachterlicher Aufsicht zur Ausführung gebracht. Bei festgestellten Bodenverunreinigungen wurden diese entfernt und ordnungsgemäß entsorgt. Die Baumaßnahmen wurden 2001 abgeschlossen, der Abschlussbericht im Dezember 2003 vorgelegt.

Für den das Plangebiet betreffenden Teilbereich wurde 2009 eine weitere Gefährdungsabschätzung vorgelegt, die die bisherige Auffüllungssituation des Geländes bestätigt hat. 2011 wurden die Bodensanierungen abgeschlossen und ein Teilbereich der Fläche wurde uneingeschränkt als Wohnbaufläche freigegeben. Die Flächen werden als sanierte Flächen ohne Überwachung geführt.

Auf der Teilfläche 7189/2 Ve-1 konnten unter den versiegelten Flächen (Verbrauchermarkt und Parkplätze) schadstoffbelastete Böden verbleiben. Diese Teilfläche wird als Altlastenfläche mit dauerhafter Überwachung geführt und verbleibt unter dauerhafter Beobachtung der Unteren Bodenschutzbehörde.

Zum anderen liegt die Fläche 7189/46 Ve (sanierte Fläche ohne Überwachung) innerhalb des Plangebietes. Bei dem Grundstück handelt es sich um den ehemaligen Standort einer Tankstelle, der schon vor vielen Jahren aufgegeben und abgebrochen worden ist. Die gekennzeichnete Fläche liegt teilweise im heutigen Straßenbereich. 2012 wurde für das Grundstück eine Gefährdungsabschätzung vorgelegt, es konnten nur geringe Restbelastungen nachgewiesen werden, die im Rahmen der Neubebauung des Nachbargrundstücks (Fläche 7189/2 Ve) saniert worden sind. Diese Fläche wird als sanierte Fläche ohne Überwachung geführt. Bei derzeitiger Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist im Baugenehmigungsverfahren im Bereich der Altlastenflächen zu beteiligen.

Aufgrund einer früheren Forderung des Kreises Mettmann wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass unbebaute, nicht versiegelte Flächen mit mindestens 30 cm kulturfähigem Boden zu überdecken sind.

13. Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 8.500 qm, die bereits vollständig bebaut ist. Die Fläche liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs und wird bereits anthropogen genutzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Steuerung der innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird in diesem Verfahren davon ausgegangen, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da Eingriffe bereits vor der Änderung zulässig waren.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder unmittelbar 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 Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW⁷).

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 den Lebensraumtypen „Gebäude“ zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) zehn Fledermausarten - davon drei mit Hauptvorkommen (Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus und Zwergfledermaus) -, vier Amphibienarten – davon eine mit Hauptvorkommen (Kreuzkröte) -, eine Reptilienart und 16 Vogelarten – davon zwei mit Hauptvorkommen (Mehlschwalbe und Rauchschwalbe) aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Landschaftsinformationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung, welches eine detailliertere Darstellung des Plangebiets und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

⁷ <http://93.184.132.240/osirisweb/viewer.htm> (Zugang erforderlich)

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung von rd. 8.500 qm, die bereits vollständig einer baulichen Nutzung unterliegen, lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs dar. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs unterliegt die Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die Umgebungsnutzungen sowie die stark befahrene Heiligenhauser Straße. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins der o.g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier-) Arten auf der überplanten Fläche vor. Aufgrund 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.

Mit dieser Vorprüfung wurde die Stufe I der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW umgesetzt.

14. Ver- und Entsorgung

Gemäß § 51a (1) LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Das Niederschlagswasser, das auf Grund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird ist gem. § 51a (3) LWG von dieser Verpflichtung ausgenommen.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und an den Mischwasserkanal in der Heiligenhauser Straße angeschlossen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen, da die Erweiterung des Gebäudekörpers auf bereits heute versiegelten Flächen erfolgt. Vielmehr erfolgt nur eine Konkretisierung der innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen. Der § 51a (1) des LWG kommt daher nicht zu Anwendung.

15. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planungen nicht berührt, da keine Objekte, die dem Schutz oder der Pflege unterliegen im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

16. Spielflächennachweis

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Für die bestehenden Wohneinheiten im Plangebiet wurde der Nachweis an Kleinkinderspielflächen im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 1. Änderung Teil 2 erbracht.

17. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zurzeit nicht erkennbar. Falls sich die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen ergibt bildet dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage.

18. Kosten

Der Stadt Velbert entstehen durch die Planänderung keine Kosten. Zwischen der Schoofs Immobilien GmbH und der Stadt Velbert wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungs- und Gutachterkosten geschlossen.

II. Umweltbericht

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

III. Beteiligungsverfahren

1.1 Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 807.02 – Heiligenhauser Straße/ Ernst-Moritz-Arndt-Straße – gemäß § 13a BauGB wurde am 10.02.2015 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 26.02.2015 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

1.2 Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 04.03.2015 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 08.04.2015 Stellung zu nehmen.

Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgte nach vorheriger Bekanntmachung am 12.06.2015 vom 23.06.2015 bis einschließlich 22.07.2015. Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 17.06.2015 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und aufgefordert, 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	12.03.2015	
(2)		22.06.2015	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)		26.03.2015
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr -	16.04.2015	
(2)		29.06.2015	

Begründung. gem. § 9 (8) BauGB BPlan Nr. 807.02 – Heiligenhauser Str./ Ernst-Moritz-Arndt-Str.

(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung	16.04.2015		
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung	29.06.2015		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung	16.04.2015		
(2)	<u>NUR GEHNEHMIGUNGSPFLICHIGE ANLAGEN</u>	29.06.2015		
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	13.03.2015		
(2)		26.06.2015		
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	04.03.2015		
(2)		18.06.2015		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(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 -	05.03.2015		
(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			
(2)		01.07.2015		
(1)	Industrie- und Handelskammer		24.03.2015	
(2)			07.07.2015	
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		22.04.2015	
(2)			20.07.2015	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -	01.04.2015		
(2)		17.07.2015		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	11.03.2015		
(2)		23.06.2015		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr	11.03.2015		
(2)		01.04.2015		
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	05.03.2015		
(2)		30.06.2015		

Begründung. gem. § 9 (8) BauGB BPlan Nr. 807.02 – Heiligenhauser Str./ Ernst-Moritz-Arndt-Str.

(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 Rhein- land -			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc GmbH	10.03.2015		
(2)		29.06.2015		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.		02.04.2015	
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)				
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	30.03.2015		
(2)		23.06.2015		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(1)	RWW	18.03.2015		
(2)		29.06.2015		
(1)	Stadt Essen			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen			
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus	26.03.2015		
(2)		06.07.2015		
(1)	Stadt Wuppertal	05.03.2015		
(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	06.03.2015		
(2)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH	17.03.2015		
(2)		24.06.2015		
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Westnetz GmbH Recklinghausen			

(2)			
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert		
(2)			
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	30.03.2015	
(2)		08.07.2015	

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über den Umgang mit den abwägungsrelevanten Stellungnahmen.

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	<p>24.03.2015 und 07.07.2015 <i>Industrie- und Handelskammer</i> <u>Frühzeitige Beteiligung</u> Seitens der Industrie- und Handelskammer wird angeregt, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 entfallen sollte, da diese keine steuernde Funktion habe und daher nicht städtebaulich erforderlich ist. In den Teilbaugebieten 1MI und 2MI ist Einzelhandel generell zulässig. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist im Plangebiet auch ohne solch eine textliche Festsetzung zulässig, wenn gutachterlich im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass durch solch einen Betrieb keine schädlichen Auswirkungen nach § 11 (3) Satz 2 BauNVO zu erwarten sind (Einzelfallbezogener Nachweis der sog. Atypik). Möchte die Kommune die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bauleitplanerisch steuern, sollte sie an der Stelle des 1MI ein Sondergebiet festsetzen.</p> <p><u>Offenlage</u> Die IHK äußert sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch einmal kritisch zur textlichen Festsetzung Nr. 4. Wie wir dem Abwägungsergebnis entnehmen können, ist die Kommune unserer Stellungnahme vom 24.03. diesen Jahres nicht gefolgt und hält an der vorgeannten textlichen Festsetzung fest. Allerdings bestätigt sie die Auffassung der IHK, dass die textliche Festsetzung keine steuernde Wirkung entfaltet. Sie möchte aber trotzdem hieran festhalten, um zu verdeutlichen, dass im 1 MI nur bei Nachweis der sog. Atypik im Baugenehmigungsverfahren ein großflächiger Nahversorgungsbetrieb genehmigungsfähig ist. Eine Sondergebietsausweisung wird nicht angestrebt, da der Standort nicht grundsätzlich für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb planerisch gesichert werden soll.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist nach unserem Verständnis die textliche Festsetzung Nr. 4 in jedem Fall konkreter zu fassen. Aus ihr geht nicht hervor, auf welcher Ebene die Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) Satz 2 BauNVO zu prüfen sind. Der dritte Satz der Festsetzung ist daher wie folgt neu zu fassen: <i>Die Ausnahme wird erteilt, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass es sich um einen Nahversorgungsbetrieb handelt und keine Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) Satz 2 BauNVO entstehen.</i> Ergänzend ist in der Begründung klarzustellen, dass das Einzelhandelsgutachten, das den Planunterlagen beigelegt ist, im hier vorliegenden Bauleitplanverfahren nur einen nachrichtlichen Charakter hat.</p> <p>Des weiteren empfehlen wir der Kommune, die ergänzte textliche Festsetzung (s.o.) mangels Steuerungsqualität nur als Hinweis aufzunehmen. Will die Kommune dem nicht folgen, sollte sie in jedem Fall rechtlich überprüfen lassen, ob der Bebauungsplan mit solch einer nicht steuernden Festsetzung einer rechtlichen Überprüfung Stand halten würde.</p> <p>Die IHK stimmt daher der Planung nur zu, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der dritte Satz der textlichen Festsetzung Nr. 4 um den Begriff „im Bau-

	<p>genehmigungsverfahren“ ergänzt wurde,</p> <ul style="list-style-type: none"> - in der Begründung klargestellt wird, dass das Einzelhandelsgutachten nur nachrichtlichen Charakter hat, - die ergänzte Festsetzung in einen Hinweis geändert wurde oder auf der Basis einer Rechtsprüfung nachgewiesen worden ist, dass die Festsetzung unbedenklich ist. <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass sich die IHK zum Erweiterungsvorhaben – entsprechend des Bebauungsplaninhalts – erst im Baugenehmigungsverfahren äußern wird.</p>
<p>Abwägung / Prüfung</p>	<p><u>Frühzeitige Beteiligung</u></p> <p>Der Stadt Velbert ist bewusst, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 keine steuernde Funktion hat, da großflächige Nahversorgungsbetriebe im Mischgebiet ohnehin zulässig wären, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) Satz 2 BauNVO zu erwarten sind und so die städtebauliche Atypik nachgewiesen wird. Um die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans zu verdeutlichen soll die Festsetzung dennoch im Bebauungsplan verbleiben. Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel entspricht an diesem Standort nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Velbert.</p> <p><u>Offenlage</u></p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird entsprechend der Anregung der IHK um den Begriff „im Baugenehmigungsverfahren“ ergänzt.</p> <p>Im Kapitel 4 der Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Anregung der IHK verdeutlicht, dass eine Prüfung der städtebaulichen Atypik im Baugenehmigungsverfahren erfolgt. Der Bebauungsplan schafft lediglich die Grundlage für diese Prüfung und nimmt das Baugenehmigungsverfahren oder auch einzelne Bestandteile des Baugenehmigungsverfahrens nicht vorweg. Das der Begründung zum Bebauungsplan beigefügte Verträglichkeitsgutachten hat daher nur nachrichtlichen Charakter i.S. einer Vorprüfung, ob das Planungsziel realisierbar ist.</p> <p>Der Anregung die textliche Festsetzung in einen Hinweis zu ändern wird nicht gefolgt. Seitens der IHK wurden Bedenken vorgetragen, da die textliche Festsetzung keine Steuerungswirkung hat und daher nicht städtebaulich erforderlich ist. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist im Plangebiet auch ohne solch eine textliche Festsetzung zulässig, wenn gutachterlich im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass durch solch einen Betrieb keine schädlichen Auswirkungen nach § 11 (3) Satz 2 BauNVO zu erwarten sind (einzelfallbezogener Nachweis der sog. Atypik).</p> <p>Gem. § 9 (1) BauGB sind Festsetzungen im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen zu treffen. Der Stadt Velbert ist bewusst, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 keine steuernde Funktion hat, da großflächige Nahversorgungsbetriebe im Mischgebiet ohnehin zulässig wären, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) Satz 2 BauNVO zu erwarten sind und so die städtebauliche Atypik nachgewiesen wird. Dies wurde im Rahmen des Bebauungsplans „vorgeprüft“. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, der Bebauungsplan nimmt die Prüfung im Rahmen der Baugenehmigung nicht vorweg. Die Festsetzung hat einen klarstellenden Charakter. Zudem wird durch die Festsetzung Nr. 4 die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten begrenzt.</p> <p>Um die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans zu verdeutlichen, soll die um den Begriff „im Baugenehmigungsverfahren“ ergänzte Festsetzung dennoch im Bebauungsplan verbleiben. Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel entspricht an diesem Standort nicht den städtebaulichen</p>

	<p>Zielsetzungen der Stadt Velbert, da speziell die Nahversorgungsfunktion gesichert werden soll und auch Erweiterungen ermöglicht werden sollen. Diese Flexibilität wird durch die MI-Festsetzung ermöglicht. Für mögliche Erweiterungen wäre dann wiederum auch der Nachweis der städtebaulichen Atypik im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.</p> <p>Auf Grundlage der Rechtsprechung in vergleichbaren Fällen sei ergänzend darauf hinzuweisen, dass die Rechtskraft eines Bebauungsplanes durch eine ergänzende textliche Festsetzung, die keine zusätzliche steuernde Funktion übernimmt, nicht beeinträchtigt ist.</p> <p>Der Bebauungsplan würde auch ohne diese Festsetzung, mit der alleinigen MI-Festsetzung, die Zulässigkeit eines atypischen, großflächigen Nahversorgers ermöglichen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dies entsprechend dargelegt. Es ist daher davon auszugehen, dass der Rat der Stadt Velbert den Bebauungsplan auch ohne die Festsetzung beschließen würde, da das städtebauliche Ziel ist, die Großflächigkeit des Discounters, unter der Berücksichtigung dass dieser eine Nahversorgungsfunktion übernimmt, zu ermöglichen. Die Abwägungsentscheidung und die Grundzüge der Planung sind durch diese Festsetzung nicht berührt und der Bebauungsplan als Ganzes daher nicht in Frage gestellt. Die textliche Festsetzung beeinträchtigt nicht die Rechtskraft des Bebauungsplanes.</p>
Ergebnis	<p>Den Anregungen der IHK die textliche Festsetzung Nr. 4 um den Begriff „im Baugenehmigungsverfahren“ zu ergänzen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan noch einmal verdeutlicht darzustellen, dass eine Prüfung der städtebaulichen Atypik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt, wird gefolgt. Der Anregung die textliche Festsetzung Nr. 4 in einen Hinweis umzuwandeln wird nicht gefolgt.</p>
Lfd. Nummer	2
Stellungnahme	<p>26.03.2015 <i>Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW</i></p> <p>Das Planungsgebiet liegt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld, dessen letzter Eigentümer nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar ist. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsmaßnahme kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist daher nicht zu rechnen.</p> <p>Südlich des Plangebietes wurde nach vorliegenden Unterlagen Bergbau auch im oberflächennahen Bereich betrieben. Die dort liegenden verlassenen Tagesöffnungen des Bergbaus sind aus Anlage 1 ersichtlich. Geländehöhe liegt bei ca. +250m, die im Riß verzeichneten Strecken liegen zum Teil bei +220m (Anlage 2). Über Umfang und Ausdehnung des Bergbaus liegen jedoch keine weiteren Unterlagen vor.</p> <p>Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Ruhr“. Inhaber der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man die Tätigkeit zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes verstanden. Diese Erlaubnis dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Untersuchung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren zulässig. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung der ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.</p>

	Im Rahmen der Offenlage wurde keine Stellungnahme abgegeben.
Abwägung / Prüfung	<p>Das in der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg genannte Bergwerkfeld ist im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert nachrichtlich dargestellt. Eine erste Einschätzung hat ergeben, dass keine Auswirkungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind. Diese Einschätzung wurde von der Bezirksregierung bestätigt. Im Bebauungsplanentwurf ist ein Hinweis eingetragen, dass im Plangebiet oberflächennaher Bergbau umgegangen ist und bei Baumaßnahmen empfohlen wird bei der Bezirksregierung Arnsberg Einsicht in Grubenbilder zu nehmen und Informationen über die bergbauliche Situation über einen sachverständigen Gutachter einzuholen.</p> <p>Bei der in der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg genannten Erlaubnis handelt es sich lediglich um einen allgemeinen Hinweis. Da dieser für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht von Belang ist und zudem nur informativ Charakter besitzt, wird auf eine Übernahme des Hinweises in den Bebauungsplan verzichtet. Da ansonsten keine Bedenken vorhanden sind und auch kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Plangebiet dokumentiert ist, wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplanentwurf ist ein Hinweis auf den oberflächennahen Bergbau enthalten.
Lfd. Nummer	3
Stellungnahme	<p>02.04.2015 <i>Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband</i> Es werden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Bebauungsplan erhoben. Der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband begrüßt die planungsrechtliche Steuerung des Gebietes durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Gegenwärtig liegt das Plangebiet nicht im ausgewiesenen Nahversorgungsgebiet. Durch das angestrebte Bauvorhaben besteht eine Umverteilung und droht eine Schwächung des bestehenden Nahversorgungsgebietes. Aus diesem Grund sind Maßnahmen empfehlenswert, die eine Anbindung an das Nahversorgungsgebiet verbessern bzw. eine räumliche Einbeziehung des Plangebietes in dem Nahversorgungsgebiet unterstützen. Dies sollte zukünftig im Einzelhandelskonzept mit aufgenommen werden. Des Weiteren wird empfohlen in der textlichen Festsetzung die zu schützenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aufzuführen.</p> <p>Im Rahmen der Offenlage wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>
Abwägung/ Prüfung	<p>Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an das Nahversorgungszentrum West/ Am Berg auf der gegenüberliegenden Seite der Heiligenhauser Straße. Da im Nahversorgungszentrum West/ Am Berg nach der Schließung des Kaisers Supermarktes kein Lebensmittelmarkt mehr vorhanden ist gehen von diesem Sortiment keine Umverteilungswirkungen zulasten des Zentrums aus. Dies ist dem Gutachten der BBE Handelsberatung zur Erweiterung des Aldi Discountmarktes zu entnehmen. Auf S. 32 des Gutachtens ist dargestellt, dass die Umsatzumverteilung marginal ist (unter 1%). Vielmehr ist von positiven Kopplungseffekten zwischen dem Nahversorgungszentrum, in dem ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen untergebracht sind, und dem Standort Aldi/ denns Biomarkt auszugehen. Durch eine Lichtsignalanlage besteht eine verkehrssichere fußläufige Anbindung. Der Anregung des Einzelhandelsverbandes, das die Anbindung zukünftig städtebaulich und gestalterisch optimiert werden kann wird zugestimmt. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Auch die Anregung, dass bei einer Neuaufstellung oder Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums unter Berücksichtigung der veränderten Angebotssituation neu betrachtet werden sollte, wird positiv aufgenommen.</p> <p>Gem. dem Ansiedlungsleitsatz I des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind Betriebe mit zentrenrelevantem Umfang zur Versorgung des engeren Gebietes in</p>

	sonstigen integrierten Lagen zulässig um z.B. kleine Fachgeschäfte an sonstigen integrierten Lagen zu ermöglichen. Beim Planstandort handelt es sich um solch eine sonstige integrierte Lage die zudem einen räumlichen und funktionalen Bezug zum Nahversorgungszentrum West/ Am Berg aufweist. Aus diesem Grund ist eine weitergehende Beschränkung der Einzelhandelsansiedlung nicht beabsichtigt.
Ergebnis	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den vorgetragenen Bedenken wird nicht gefolgt.
Lfd. Nummer	4
Stellungnahme	<p>22.04.2015 und 20.07.2015 <i>Kreisverwaltung Mettmann</i> <u>Untere Wasserbehörde</u> Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen keine Bedenken</p> <p><u>Allgemeiner Bodenschutz</u> Aus Sicht des allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht</p> <p><u>Altlasten</u> <u>Frühzeitige Beteiligung</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Auf die sich im Geltungsbereich befindenden Altlastenflächen sollte in der textlichen Fassung zum Bebauungsplan und in der Kartendarstellung hingewiesen werden. In der derzeitigen Fassung der Begründung zum BPlan 807.02 wird auf den veralteten 19. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann vom Januar 2004 hingewiesen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Altlastenflächen 7189/2 Ve und 7189/46 Ve.</p> <p>Für die Altlastenfläche 7189/2Ve liegt folgender Sachstandsbericht vor: Bei dem Grundstück handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen Ziegelei und Tongrube. Das tonige Material wurde vor Ort zu Ziegelsteinen verarbeitet. Die angefallenen Reststoffe wurden offensichtlich auf dem Gelände deponiert. Hierzu gehören zum größten Teil Ziegelsteine aber auch Aschen und Schlacken aus den Brennöfen. Vom Grundstückseigentümer, der das Grundstück mit Einfamilienhäusern bebauen wollte, wurde in Abstimmung mit dem Kreis eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Darin wurden keine signifikant erhöhten Belastungen, die das geplante Bauvorhaben verhindern würden, festgestellt. Die vermuteten Ablagerungen von Hausmüll konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Die Bauvorhaben wurden unter gutachterlicher Aufsicht zur Ausführung gebracht. Bei festgestellten Bodenverunreinigungen wurden diese entfernt und ordnungsgemäß entsorgt. Die Baumaßnahmen wurden 2001 abgeschlossen. Der Abschlussbericht wurde im Dezember 2003 vorgelegt. Für den bisher nicht bebauten Grundstücksteil wurde 2009 eine weitere Gefährdungsabschätzung vorgelegt, die die bisherige Auffüllungssituation des Geländes bestätigt hat. Hier ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes und von Ein- und Mehrfamilienhäusern geplant. Mit den Bauarbeiten wurde im Dezember 2009 begonnen. 2011 konnten die Bodensanierungen abgeschlossen werden und ein Teilbereich der Fläche wurde uneingeschränkt als Wohnbaufläche freigegeben. Die ersten Bauvorhaben sind 2012 begonnen worden. Diese Flächen werden als sanierte Flächen ohne Überwachung geführt. Auf der Teilfläche 7189/2 Ve-1 konnten unter den versiegelten Flächen (Verbrauchermarkt und Parkplätze) schadstoffbelastete Böden verbleiben. Diese Teilfläche wird als Altlastenfläche mit dauerhafter Überwachung geführt und verbleibt unter dauerhafter Beobachtung durch die UBB. Bei geplanten Bauvorhaben ist die UBB im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Auf der Teilfläche 7189/46 Ve liegt folgender Sachstand vor: Bei dem Grundstück handelt es sich um den ehemaligen Standort einer Tankstelle, der schon vor vielen Jahren aufgegeben und abgebrochen worden ist. Teilwei-</p>

	<p>se liegt das Grundstück im heutigen Straßenbereich. 2012 wurde für das Grundstück eine Gefährdungsabschätzung vorgelegt und es konnten nur geringe Restbelastungen nachgewiesen werden, die im Rahmen der Neubebauung des Nachbargrundstückes (7189/2 Ve-1) saniert worden sind. Diese Fläche wird als sanierte Fläche ohne Überwachung geführt.</p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei allen Verfahren im Bereich der Altlastenflächen zu beteiligen.</p> <p><u>Offenlage:</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes für den oben genannten Bereich bestehen keine Bedenken. Auf die sich im Geltungsbereich befindenden Altlastenflächen wird hingewiesen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei allen Verfahren im Bereich der Altlastenflächen zu beteiligen.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> <u>Frühzeitige Beteiligung</u> Im weiteren Verfahren ist nachzuweisen, ob durch das Vorhaben eine Erhöhung des Zu- und Abfahrtverkehr und damit eine Zunahme von Lärm und Abgasen eintritt.</p> <p><u>Offenlage</u> Hinsichtlich der Geräuschprognose sind Untersuchungen zur ursprünglichen Planung aus dem Jahre 2008 beigefügt. Es wird angeregt, die seinerzeitigen Geräuschprognosen auf die jetzige Planung abzustimmen und um eine aktuelle Aussage zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten zu ergänzen.</p> <p><u>Kreisgesundheitsamt</u> <u>Frühzeitige Beteiligung</u> Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht des rechtskräftigen BPlan Nr. 807 1. Änderung Teil 1 soll in dem o.g. Plan die Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteldiscounters vergrößert werden. Hierzu werden die Baugrenzen im 1MI nach Osten und Westen erweitert. In Bezug auf diese Änderung bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Anregungen.</p> <p>Darüber hinaus wird aber auf folgenden Aspekt hingewiesen: Im Rahmen des im Jahr 2008 durchgeführten Gutachten zur Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und den geplanten SB-Markt sowie die ebenfalls aus dem Jahr 2008 stammende Ergänzung zum Gutachten, wurde vom Gutachter dem TÜV-Nord empfohlen, für Schlafräume mit Fenstern ausschließlich zur Süd-, Ost- und Westseite (2MI) zur Sicherstellung der Nachtruhe schallgedämmte ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hintergrund hierfür waren die sehr hohen nächtlichen Beurteilungspegel von bis zu 64,5 dB (A), die entlang der Heiligenhauser Straße prognostiziert worden sind. Diese Empfehlung wurde damals im BPlan 807 1. Änderung Teil 1 in Form der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgeschrieben. In dem o.g. Bebauungsplanentwurf ist diese Festsetzung zu schallgedämmten ggf. fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 nicht mehr enthalten. Da sich aber an der Lärmsituation im Plangebiet keine Änderungen ergeben haben, sondern vielmehr dem Punkt 12 „Immissionen“ in den Hinweisen zur Planung zu entnehmen ist, dass die Gutachten aus dem Jahr 2008 weiterhin als Grundlage für die Schallschutzfestsetzungen verwendet werden können, behält auch die Empfehlung der Festsetzung von schallgedämmten ggf. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen weiterhin ihre Berechtigung. Diese Maßgabe an den passiven Schallschutz sollte daher wieder in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p><u>Offenlage</u> Zu o.g. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>
--	---

	<p><u>Untere Landschaftsbehörde</u> <u>Frühzeitige Beteiligung</u> Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.</p> <p><u>Umweltprüfung/ Eingriffsregelung/ Artenschutz</u> Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gem. § 1a (3) Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig. Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere (und Pflanzen) im Planungsraum zwar nicht bekannt. Die Planbegründung sollte aber eine Aussage beinhalten, ob im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten gemäß § 44 (2) BNatSchG sowie europäischer Vogelarten gem. Anhang I oder Artikel Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG – Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) betroffen sind. Die Anwendung der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung wird zur Rechtssicherheit der Planung angeraten.</p> <p><u>Offenlage</u> Der unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere (und Pflanzen) im Planungsraum 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. Die Planbegründung bestätigt dies.</p> <p><u>Planungsrecht</u> <u>Frühzeitige Beteiligung</u> Das Bebauungsplangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgesetzt. In diesem Bereich ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich möglich. Im Flächennutzungsplan ist das betroffene Gebiet als gemischte Baufläche/ Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 807 1. Änderung Teil 1 als Mischgebiet ausgewiesen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden im Bereich des Mischgebietes den dort bestehenden Lebensmitteldiscounter von derzeit 870 qm auf 1.200 qm Verkaufsfläche zu erweitern. Hierbei handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Gemäß der Verordnung über den sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan NRW vom 11.06.2013 sind die Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels gem. § 4 (2) ROG i.V.m. § 3 (1) Nr. 4 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in der Abwägung zu beachten. Das Vorhaben befindet sich in dem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Es befindet sich zwar nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, aber dient es der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung (siehe Gutachten BBE vom August 2014). Der bereits großflächige Discounter innerhalb des Plangebietes, der auf 1.200 qm Verkaufsfläche erweitert werden soll, ist auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) BauNVO entstehen, der Betrieb der Nahversorgung dient und die Atypik nachgewiesen ist. Eine Atypik liegt nur unter den in Nr. 2.8 Einzelhandelserlass beschriebenen Voraussetzungen vor. Atypisch ist eine Maßnahme z.B. dann, wenn städtebauliche Besonderheiten bestehen (siehe BVerwG Urteil vom 3.12.1984). Dementspre-</p>
--	--

	<p>chend ist das Vorhaben mit den Zielen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel kongruent.</p> <p>Die atypische Fallgestaltung ist aus unserer Sicht nachvollziehbar, da nach den derzeit vorliegenden Planunterlagen das Vorhaben die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente ist im Bebauungsplan auf max. 10% der Verkaufsfläche festgesetzt. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nicht geplant. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt der Standort zwar nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich, aber aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich um einen integrierten Standort und in Verbindung mit dem Nahversorgungszentrum West/ Am Berg um einen wichtigen typischen Nahversorger (nach der Schließung des Kaisers Marktes).</p> <p>Die o.g. Planungsmaßnahme entspricht den derzeitigen FNP-Darstellungen der Stadt Velbert. Damit kann der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.</p> <p>Ich möchte schon jetzt darauf hinweisen, dass eine Vorlage nach Ziffer 5.6 Einzelhandelserlass NRW 2008 bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35 erforderlich ist.</p> <p><u>Offenlage</u> Hierzu nehme ich Bezug auf ihre Abwägung zu dem Punkt.</p>
<p>Abwägung/ Prüfung</p>	<p><u>Altlasten</u> Die im Plangebiet liegenden Altlastenflächen sind im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet. Im Bebauungsplan ist zudem der Hinweis aufgenommen worden, dass die Untere Bodenschutzbehörde bei Bauvorhaben innerhalb der gekennzeichneten Altlastenflächen im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist. Die Sachstandsberichte wurden in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde aktualisiert.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> <u>Frühzeitige Beteiligung</u> Eine Zunahme der Verkehrsbelastung erfolgt durch die Planung nicht. Bereits bei der schalltechnischen Untersuchung im Jahr 2008 wurde eine volle Auslastung des Parkplatzes berücksichtigt. Da keine weiteren Stellplätze entstehen und die vorhandenen Stellplätze auch nach der Erweiterung ausreichend dimensioniert sind ist nicht von einer Zunahme der Immissionsbelastung durch an- und abfahrenden Verkehr auszugehen. Durch die Verkaufsflächenerweiterung sollen überwiegend Umstrukturierungen innerhalb des Marktes erfolgen. Eine Sortimentserweiterung ist nicht beabsichtigt, von einer Zunahme des Kundenverkehrs ist daher nicht auszugehen. Eine zusätzliche Betrachtung ist daher nicht erforderlich.</p> <p><u>Offenlage</u> Der Nachweis, dass die Immissionsrichtwerte mit der Neuplanung eingehalten werden ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p><u>Kreisgesundheitsamt</u> Aufgrund der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes des Kreises Mettmann aus der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Festsetzung zu schallgedämpften ggf. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für die Bereiche in denen Lärmpegelbereich V oder IV festgesetzt ist (südliche, westliche und östliche Fassade im 1 MI) in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen (textliche Festsetzung Nr. 8).</p> <p><u>Untere Landschaftsbehörde</u> Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist bereits vollständig bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Auch das Umfeld ist durch eine dichte Bebauung und die stark befahrene Heiligenhauser Straße geprägt. Mit der Artenschutzvorprüfung (Kap. 13 der Begründung) wird die Stufe 1 der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Ministeri-</p>

	ums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW umgesetzt. <u>Planungsrecht</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführung wurden in der Planung berücksichtigt. Das Vorhaben wird gem. Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses NRW im Rahmen der Baugenehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vorgelegt.
Ergebnis	Den Stellungnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde und des Kreisgesundheitsamtes wird gefolgt. Der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird nicht gefolgt. Die weiteren Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 20.03.2015 im Amtsblatt der Stadt Velbert am 01.04.2015 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Während der Öffentlichkeitsveranstaltung wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen (siehe Protokollauszug).

Die Öffentlichkeit hatte im Anschluss Gelegenheit bis zum 10.04.2015 Anregungen oder Bedenken vorzutragen. In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Auszug zum Bebauungsplan Nr. 807.02 – Heiligenhauser Straße/ Ernst-Moritz-Arndt-Straße – aus dem Termin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.04.2015.

„Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, erläutert Frau Jäger das Vorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 807.02 – Heiligenhauser Straße / Ernst-Moritz-Arndt-Straße -. Der dort ansässige Lebensmitteldiscounter plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m². Diese Entwicklung wird seitens der Verwaltung positiv bewertet, da der Lebensmitteldiscounter nach der Schließung des Lebensmittelgeschäftes im Gebäude Heiligenhauser Straße 1 die Nahversorgungsfunktion des angrenzenden Nahversorgungszentrums West/ Am Berg mit erfüllt. Die Erweiterung soll über einen Anbau an das bestehende Gebäude im östlich gelegenen Bereich des Grundstückes erfolgen. Die dadurch wegfallenden Parkplätze für Anwohner werden in einem anderen Bereich des Parkplatzes zur Verfügung gestellt.“

Anlagen

1. Auswirkungsanalyse: Erweiterung des Aldi Discountmarktes in Velbert Heiligenhauser Straße, BBE Handelsberatung (Februar 2015)
2. Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und den geplanten SB-Markt an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße in Velbert, TÜV Nord (2008)
3. Ergänzung zum Gutachten „Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und den geplanten SB-Markt an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße in Velbert“, TÜV Nord (2008)

Velbert, im August 2015

gez. Lufkrafka
Stadt Velbert
Der Bürgermeister