
**Begründung gem. § 9(8) Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 807 – Wordenbecker Weg – 2. Änderung****I. Erläuterung der Planung****1. Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 807 – Wordenbecker Weg – vom 30.07.1983 enthält in einem Teilbereich die Festsetzungen von Mischgebieten (MI-Gebiete). Um Entwicklungen vorzubeugen, die durch Nutzungsänderungen leerstehender Gebäude oder Gebäudeteile solche Nutzungen anstreben, die in die Kategorie der Vergnügungsstätten einzuordnen sind, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ziel der Änderung ist durch textliche Festsetzung Vergnügungsstätten (auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) und Sexshops auszuschließen.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mischgebiete (MI-Gebiet) dienen auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend sind in MI-Gebieten allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Erst die BauNVO 1990 erfaßte aufgrund der Rechtsprechung Vergnügungsstätten.

Als Punkt 8. sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 (.. soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig. Analog zu diesem Festsetzungskatalog bedeutet dies bei Anwendung der BauNVO 1977, dass Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten), als sonstige Gewerbebetriebe einzustufen sind. Sexshops sind dagegen der Kategorie der Einzelhandelsbetriebe zuzuordnen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexshops soll erfolgen, da diese Betriebsformen grundsätzlich in den dafür vorgesehenen Siedlungsschwerpunkten bzw. MK-Gebieten anzusiedeln sind. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexshops ergibt sich einerseits aus dem Schutzanspruch des vorhandenen Gewerbes vor Verdrängung und andererseits aus dem Schutzanspruch der im weiteren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung sowie einem mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhtem Verkehrsaufkommen. Es sind insbesondere die strukturverändernden Auswirkungen von Vergnügungsstätten sowie Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln sexuellen Charakters ausgerichtet ist, nicht zu unterschätzen. Nutzungen dieser Art weisen in der Regel höhere Flächenproduktivitäten und eine bessere Ertragssituation auf als sonstige Gewerbebetriebe und Einzelhan-

delsgeschäfte. Ein zunehmender Leerstand von Ladenlokalen bzw. Gewerbeflächen infolge von Geschäftsaufgaben dürfte daher absehbar zu einem Umnutzungsdruck durch Spielhallen und Vergnügungsstätten, auf Grund der zuvor genannten günstigeren wirtschaftlichen Ausgangssituation, führen. Eine derartige Entwicklung stünde auch im Planbereich zu befürchten, so dass die Zielsetzung, die vorhandene vielschichtige Gewerbe- und Einzelhandelsstruktur zu erhalten, gefährdet würde. Darüber hinaus ist im weiteren Umfeld eine ausreichende Kerngebietsnutzung vorhanden, die eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Sexshops ermöglicht.

Auch vor dem Hintergrund der Gefahr einer Störung des Straßen- und Stadtbildes an exponierter Stelle durch die Ortseingangssituation sowie eines möglichen „Trading Down“ Effektes ist die Änderung als Anpassung an die möglichen Nutzungen erforderlich. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt gewahrt.

Wesentliche Auswirkungen der Planänderung sind derzeit nicht erkennbar, weil hauptsächlich eine planungsrechtliche Anpassung an die möglichen Nutzungen beabsichtigt ist. Auswirkungen können sich durch Möglichkeiten der Nachverdichtung ergeben, weil die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen relativ weit gefasst sind. Diese Festsetzungen sind aber nicht Gegenstand der Änderung. Diese Möglichkeiten zur Nachverdichtung bleiben außerdem durch die Beschränkung der Baudichte (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) begrenzt und hätten nur unwesentliche Umweltauswirkungen im bereits besiedelten Bereich zur Folge.

3. Erschließung und sonstige Belange

Durch die Änderung der Art der Nutzung sind weder Erschließung noch andere Belange berührt.

II. Umweltbericht

Durch die Änderung von geltendem Planungsrecht können die Gemeinden die Zulässigkeit von Nutzungen einschränken oder ausschließen. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, um die bisher zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzung zu ändern und einzuschränken. Hierdurch wird weder der Umweltzustand selbst, noch dessen prognostizierbare Entwicklung einschließlich der erwartbaren Umweltauswirkungen gegenüber Schutzgütern erheblich beeinflusst, weil alle sonstigen Festsetzungen (beispielsweise der Bebauungsdichte, der Geschossigkeit und der überbaubaren Grundstücksflächen) im derzeit rechtskräftigen Umfang bestehen bleiben sollen und können. Dementsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen nicht vorgesehen.

Die auch denkbare Alternative einer noch stärkeren Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird angesichts der tatsächlich ausgeübten Grundstücksnutzungen nicht weiter verfolgt. Sie würde vermutlich auch keine nachhaltigen Auswirkungen auf die kleinräumige Umwelt entfalten, weil der Geltungsbereich bereits in seinen wesentlichen Bestandteilen bebaut ist und einem komplett bebauten Siedlungsbereich angehört.

Die Überwachung von Auswirkungen der Planung erfolgt im vorliegenden Fall durch städtebauliche Stellungnahmen zu Bauvorhaben. Dies schließt auch eine kontinuierliche Beobachtung erheblicher Auswirkungen ein.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 21.03.2006 durch den Umwelt –und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 30.03.2006 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 30.05.2006 in der Zeit vom 07.06.2006 bis 07.07.2006.

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 01.06.2006 von der Aufstellung des Planverfahrens und der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 07.07.2006 Stellung zu nehmen.

In der Sitzung des Rates am 26.09.2006 wird über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden mit den in der Tabelle genannten Beschlussvorschläge beraten.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>	<i>Beschlussvorschlag</i>
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW		04.07.2006	gefolgt
(1)	Bezirksregierung Dezernat 54 Wasserrecht und Wasserwirtschaft Dez. 59 - Luftverkehr			
(1)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband (BRW)	22.06.2006		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(1)	Busverkehr Rheinland GmbH (BVR)			
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	19.06.2006		
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		29.06.2006	gefolgt
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW-	12.07.2006		
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Forstamt Mettmann	07.06.2006		
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			

(1)	Rheinbahn	21.06.2006		
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	13.06.2006		
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
(1)	RWW	14.06.2006		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(1)	Staatliches Umweltamt	31.07.2006		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101			
(1)	Stadt Wülfrath – Der Bürgermeister			
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus	03.07.2006		
(1)	WDR Abt. Programmverbreitung			
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(1)	WSW	30.06.2006		
(1)	Amt für Agrarordnung			
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Außenstelle Wuppertal			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(1)	Deutsche Post Bauen GmbH NL Düsseldorf			
(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(1)	E.ON Ruhrgas Abt. LV (PLE DOC)	26.06.2006		
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	29.06.2006		
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			
(1)	Regionalverband Ruhr			
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen	09.06.2006		
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas			
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-			
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	02.06.2006		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	14.06.2006		
(1)	TROPOLYS NRW GmbH	14.06.2006		



(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	23.06.2006		
(1)	AEV			
(1)	Verkehrsgesellschaft Velbert			
(1)	VMG – Velbert Marketing GmbH			

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 11.04.2006 am 27.04.2006 im großen Sitzungssaal des Rathauses in Velbert - Mitte.

Die Bürger wurden durch die Bekanntmachung am 30.05.2006 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 07.06.2006 bis 07.07.2006 informiert.

In dieser Zeit ging keine private Stellungnahme ein.

Velbert, 12.07.2006

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Wirtz
Fachbereichsleiterin