

Stadt Velbert

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 459.02 -Mittlere Siebeneicker Straße- 1. Änderung

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung vom 03.07.2008

Verfasser:



atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen

mail@ash-planung.de

<u>I.</u>	<u>Erläuterung der Planung</u>	4
<u>1.</u>	<u>Planungsanlass</u>	4
<u>2.</u>	<u>Geltungsbereich</u>	4
<u>3.</u>	<u>Stand der räumlichen Planungen</u>	4
<u>4.</u>	<u>Ziel und Zweck der Planung</u>	6
<u>5.</u>	<u>Einzelhandelsverträglichkeit</u>	7
<u>5.1</u>	<u>Nahversorgungskonzept Velbert 2005</u>	7
<u>5.2</u>	<u>Auswirkungsanalyse 2006</u>	8
<u>5.3</u>	<u>Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008</u>	5
<u>5.4</u>	<u>Landesplanerische Abstimmung</u>	5
<u>6.</u>	<u>Immissionsschutz</u>	14
<u>7.</u>	<u>Verkehrerschließung</u>	16
<u>8.</u>	<u>Ver- und Entsorgung</u>	19
<u>9.</u>	<u>Inhalte des Bebauungsplanes</u>	19
<u>9.1</u>	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	19
<u>9.2</u>	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	21
<u>9.3</u>	<u>Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen</u>	21
<u>9.4</u>	<u>Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze</u>	22
<u>9.5</u>	<u>Immissionsschutz</u>	22
<u>9.6</u>	<u>Grünordnung</u>	22
<u>9.7</u>	<u>Hinweise</u>	23
<u>10.</u>	<u>Altablagerung</u>	24
<u>11.</u>	<u>Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte</u>	24
<u>11.1</u>	<u>Flächenbilanz</u>	24
<u>11.2</u>	<u>Bodenordnende Maßnahmen</u>	24
<u>11.3</u>	<u>Kosten</u>	24
<u>II.</u>	<u>Umweltbericht</u>	25
<u>1.</u>	<u>Einleitung und Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes</u>	25
<u>2.</u>	<u>Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes</u>	25
<u>3.</u>	<u>Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens</u>	26
<u>4.</u>	<u>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens</u>	27
<u>4.1</u>	<u>Status-quo-Prognose</u>	27
<u>4.2</u>	<u>Schutzgut Mensch</u>	27

<u>4.3</u>	<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere</u>	28
<u>4.4</u>	<u>Schutzgut Boden</u>	28
<u>4.5</u>	<u>Schutzgut Wasser</u>	28
<u>4.6</u>	<u>Schutzgut Klima und Lufthygiene</u>	28
<u>4.7</u>	<u>Schutzgut Landschaft</u>	29
<u>4.8</u>	<u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u>	29
<u>4.9</u>	<u>Schutzgüter-Wechselwirkungen</u>	29
5.	<u>Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen</u>	30
<u>5.1</u>	<u>Schutzgut Mensch</u>	30
<u>5.2</u>	<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere</u>	31
<u>5.3</u>	<u>Schutzgut Boden</u>	31
<u>5.4</u>	<u>Schutzgut Wasser</u>	32
<u>5.5</u>	<u>Schutzgüter Klima und Lufthygiene</u>	32
<u>5.6</u>	<u>Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Ortsbild)</u>	33
<u>5.7</u>	<u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u>	34
<u>5.8</u>	<u>Wechselwirkungen</u>	34
6.	<u>Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen</u>	35
<u>6.1</u>	<u>Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen</u>	35
<u>6.2</u>	<u>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u>	35
7.	<u>Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge</u>	35
8.	<u>Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</u>	36
9.	<u>Monitoring</u>	36
10.	<u>Zusammenfassung des Umweltberichtes</u>	36
III.	<u>Beteiligungsverfahren</u>	38
1.	<u>Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens</u>	38
2.	<u>Beteiligung der Behörden</u>	38
<u>2.1</u>	<u>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</u>	38
<u>2.2</u>	<u>Beteiligung zum Planentwurf</u>	38
3.	<u>Beteiligung der Öffentlichkeit</u>	41
<u>3.1</u>	<u>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</u>	41
<u>3.2</u>	<u>Auslegung des Planentwurfes</u>	41

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Der Vorhabenträger, die Planen und Bauen Altfeld – Gnotke GmbH & Co. KG mit Sitz in Wuppertal, möchte im Bereich „Am Rosenhügel“ zwei Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Diese sollen vorhandene und aufgrund ihrer Größe und Lage nicht mehr zeitgemäße Betriebe im Stadtteil ersetzen. Somit soll mit der Planung eine zeitgemäße und attraktive Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld der vorhandenen und neu entstehenden Wohnbebauung westlich der Straße „Am Rosenhügel“ gesichert werden.

Es soll ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm vorgesehen werden, der für sich genommen bereits einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb darstellt. Daneben soll ein Discountmarkt mit einer vorgesehen Verkaufsflächen von ca. 800 qm in räumlichen und zeitlichem Zusammenhang mit dem Vollsortimenter errichtet werden. Somit weist auch dieser im Zusammenwirken mit dem Vollsortimenter Auswirkungen wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb auf. Die vorgesehenen Nutzungen sind daher nur in Kerngebieten oder in dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.

Da der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 459.02 –Mittlere Siebeneicker Straße- für den betroffenen Bereich „Am Rosenhügel / Hohenbruchstraße“ ein Gewerbegebiet festsetzt, muss für die geplante Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen die Festsetzung in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geändert werden.

Dieses soll im Rahmen des nun anstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 459.02 –Mittlere Siebeneicker Straße- 1. Änderung erfolgen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 459.02 –Mittlere Siebeneicker Straße- 1. Änderung liegt im östlichen Teil von Velbert-Neuves. Er ist wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die südöstliche Grenzen der vorhandenen Wohnbebauung an der Steinstraße,
- im Nordosten durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 459.02 festgesetzte öffentliche Straße (Planstraße B) entlang des Flurstücks 757,
- im Südosten durch die Straße „Am Rosenhügel“,
- im Südwesten durch die Straße „Tegelfeld“.

3. Stand der räumlichen Planungen

Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist der Planbereich als gewerblich-industrieller Siedlungsbereich (GIB) dargestellt. Da er allerdings unmittelbar an der Nahtstelle zwischen allgemeinen und gewerblich-industriellem

Siedlungsbereich steht und der GEP nicht parzellenscharf ist, kann die Übereinstimmung der angestrebten Nutzung mit den grundsätzlichen landesplanerischen Vorgaben in diesem Übergangsbereich als gegeben angesehen werden.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Entwicklungsbereich der SB-Märkte „gewerbliche Bauflächen“ dar. Zwischen diesen gewerblichen Bauflächen und der vorhandenen Wohnbebauung ist eine „Fläche für Wald“ als Abschirmung zwischen diesen beiden Nutzungen dargestellt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, wird parallel die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung eines Sondergebietes durchgeführt.

Landesplanerische Abstimmung

Im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden mit Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 05.07.2007 Bedenken gegen die geplante Ausweisung des Vorhabens vorgebracht. Die Bedenken stützten sich einerseits darauf, dass gemäß § 24 a Abs. 1 LEPro Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, die von der Gemeinde als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrum festzulegen sind.

Nach Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und Beschluss des Rates, dass der Standort der geplanten Einzelhandelsansiedlung als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden soll, konnten diese Bedenken ausgeräumt werden.

Weiterhin wurden im Schreiben vom 05.07.2007 Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche geäußert. Da mittlerweile für den Standort Gewerbestraße bauleitplanerische Maßnahmen zum Ausschluss einer gleichartigen Nachnutzung eingeleitet wurden und am alten Standort Elsbecker Straße sowohl aus rechtlichen als auch aus tatsächlichen Gründen eine landesplanerisch relevante Nachnutzung nicht in Betracht kommt, konnten auch diese Bedenken ausgeräumt werden.

Daraufhin bestätigte die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 14.04.2008, dass die geäußerten Bedenken vollständig ausgeräumt sind.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008

Die Gemeinden sollen gemäß §24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) zentrale Versorgungsbereiche als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional festlegen. Die Ausweisung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des §11 Abs.3 Baunutzungsverordnung (also Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die negative raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen haben können) darf nur in zentralen Versorgungsbereichen vorgenommen werden.

Die Festlegung der Funktionen und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche für die Stadt Velbert hat der Rat durch den Beschluss zum „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ in seiner Sitzung am 11.03.2008 getroffen.

In dem Gutachten des Büros Stadt+Handel werden als zentrale Versorgungsbereiche vorgeschlagen:

- Innenstadtzentrum: Velbert-Mitte
- Nebenzentren: Langenberg, Neviges
- Nahversorgungszentren: Birth, West/Am Berg, Süd/Citypark, Tönisheide

Diese zentralen Versorgungsbereiche und ihre Abgrenzungen wurden durch den Ratsbeschluss vom 11.03.2008 bestätigt. Weiterhin wurde zum „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ vom Rat der Stadt Velbert beschlossen:

„Die Planungen für die Ansiedlung der Einzelhandelsvorhaben an dem Standort „Rosenhügel/Siepen“ werden in Art und Umfang gemäß den bisherigen politischen Beschlüssen weiter betrieben. Der Empfehlung aus der Stellungnahme der IHK vom 04.03.2008 zur Ausweisung eines Nahversorgungszentrums wird gefolgt.“

Die im Gutachten vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiche für die Nahversorgungszentren werden durch diesen Beschluss um das Nahversorgungszentrum „Rosenhügel/Siepen“ erweitert. Diese Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde als notwendig angesehen, um vor allem den rechtlichen Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms gerecht zu werden und die hier vorgesehenen Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben zu ermöglichen.

Mit Datum vom 17.06.2008 hat der Rat der Stadt Velbert die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches für das Nahversorgungszentrum „Rosenhügel / Siepen“ beschlossen.

Landschaftsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit dem Entwicklungsziel 1.6-5.1 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Aufstellung eines aus dem rechtskräftigen FNP abgeleiteten Bebauungsplanes“.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 459.02 stellt den überwiegenden Teil der Flächen zwischen den Straßen „Tegelfeld“ und „Am Rosenhügel“ als Gewerbegebiet dar.

Auf diesen Flächen ist nun zur Verbesserung der Nahversorgung die Ansiedlung zweier Einzelhandelseinrichtungen als Verlagerung bestehender Betriebe vorgesehen. Dazu gehört einerseits ein bestehender EDEKA-Markt an der Elsbecker Straße, der mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von lediglich ca. 400 qm kein zeitgemäßes und marktgerechtes Sortiment anbieten kann. Da an dem bisherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit besteht, ist die Verlagerung an einen neuen Standort vorgesehen.

Andererseits befindet sich im gewerblich/industriell genutzten Bereich nördlich der Siebeneicker Straße ein Aldi-Markt an der Gewerbestraße, der ebenfalls Verlagerungsabsichten hegt, da der jetzige Standort nicht im Nahbereich von Wohngebieten liegt. Die

Verlagerung an die Straße „Am Rosenhügel“ und damit an einen integrierten Standort stellt eine Verbesserung der Nahversorgung für die Wohnbevölkerung dar.

Mit einer geplanten Größenordnung von zusammen ca. 2.100 qm Verkaufsfläche (1.300 qm für einen Vollsortimenter und 800 qm für einen SB-Discounter) zählt dieses Ansiedlungsvorhaben zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in einem ausgewiesenen Sondergebiet zulässig sind.

Mit der nun vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 459.02 soll daher, den veränderten städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung tragend, die Grundlagen für die Ansiedlung der Einzelhandelseinrichtungen gelegt werden. Planungsrechtliche Voraussetzung ist dabei die Änderung der derzeit wirksamen Festsetzung „Gewerbegebiet“ in „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

Darüber hinaus soll auch der nordwestlichen der beiden geplanten Einzelhandelsmärkte liegende Bereich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden. Hier sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan einerseits eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und andererseits eine Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt.

Die festgesetzten Breiten verhindern aber, dass an dieser Stelle Garagen errichtet werden können. Da aber eine große Nachfrage nach Garagen auch seitens der vorhandenen Wohnbebauung besteht, soll die Fläche für die Garagen entsprechend verbreitert werden.

5. Einzelhandelsverträglichkeit

5.1 Nahversorgungskonzept Velbert 2005

Das Nahversorgungskonzept für Velbert aus dem Jahr 2005 stellt die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen dar, bewertet diese und gibt Ziele und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Sicherung bzw. den Ausbau der wohnortnahen Versorgung in Velbert.

Insgesamt wird die Ausstattung im Stadtbezirk Neviges als befriedigend bewertet. Im östlichen Stadtteil Siepen, in dem sich auch der Planstandort befindet, wird die Nahversorgungssituation dagegen als äußerst unterdurchschnittlich eingeschätzt. Auch hat sich trotz der relativ hohen Bevölkerungszahl in diesem Bereich kein wesentliches Nahversorgungszentrum herausgebildet. Anhand von durchschnittlichen Ausstattungskennziffern im Lebensmitteleinzelhandel wird für den Stadtteil Siepen ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von knapp 700 m² errechnet.

Aus gutachterlicher Sicht ist neben dem quantitativen Ausstattungsdefizit in Siepen insbesondere auch auf qualitative Gesichtspunkte zu verweisen; beide hier ansässigen Lebensmittelanbieter verfügen über suboptimale Standortrahmenbedingungen und eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit. Der Aldi-Markt in der Gewerbestraße liegt in einer Schattenlage und ist auf Grund der Einbahnstraßensituation nur erschwert zu erreichen. Zudem ist das Parkierungsangebot nicht ausreichend. Auf Grund der Gewerbegebietslage besitzt dieser Markt lediglich eine eingeschränkte Nahversorgungsbedeutung. Der Edeka-Markt in der Elsbecker Straße befindet sich in einer integrierten Standortlage und übt für das umliegende Wohngebiet Nahversorgungsfunktionen aus. Hinsichtlich des Verkaufsflächenzuschnitts (eng, verwinkelt) sowie der Verkaufsflä-

chendimensionierung (ca. 400 m² VK) entspricht dieser Markt nicht mehr den heutigen Ansprüchen moderner Lebensmittelnahversorgungsbetriebe.

5.2 Auswirkungsanalyse 2006

Die Auswirkungen der Ansiedlung der beiden Einzelhandelsbetriebe mit ihren vorgesehenen Verkaufsflächen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen wurde im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens (Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung von Lebensmittelmärkten in Velbert, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Dezember 2006) untersucht.

Die relevanten Ergebnisse der Untersuchung werden im folgenden wiedergegeben.

Standort

Der zur Verlagerung der beiden Märkte vorgesehene Standort befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtbezirks Neviges (Stadtteil Siepen) an der Straße „Am Rosenhügel“. Auf Grund der geringen Distanz zu den benachbarten Wohngebieten kann für das Standortareal neben der guten Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit festgestellt werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist zudem vorgesehen, eine Fußwegeverbindung zwischen dem Planstandort und dem Wohnbereich an der Steinstraße zu errichten, womit die Erreichbarkeit der westlich angrenzenden Wohngebiete noch deutlich verbessert würde.

Aus betrieblicher Sicht ist der Standort an der Straße Am Rosenhügel insgesamt positiv zu bewerten. Insbesondere die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die schwach ausgeprägte Wettbewerbssituation im östlichen Teil des Stadtbezirkes sind positiv zu bewerten. Ein wesentlicher Standortvorteil ist zudem das hier vorhandene Flächenpotenzial, welches die Realisierung moderner, markt- und wettbewerbsfähiger Märkte ermöglicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist festzuhalten, dass sich der Planstandort nicht innerhalb einer im Nahversorgungskonzept für Velbert ausgewiesenen Nahversorgungslage befindet. Allerdings grenzt der Standort nahezu unmittelbar an die sog. „Nebenlage zur Nahversorgung“ in der Hohenbruchstraße an und kann auf Grund der räumlichen Nähe eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete einnehmen.

Einzugsgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für ein Planobjekt ist die wichtigste Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft.

Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt:

- projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- Ausstrahlung des Planvorhabens aufgrund des Standortes, der Dimensionierung und der Konzeption

- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortareals
- topografische und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsraum.

Vor diesem Hintergrund wurde in der Untersuchung für die Verlagerungsobjekte ein Einzugsgebiet abgegrenzt, das – mit Ausnahme des Stadtteils Tönisheide – den gesamten Stadtbezirk Neviges umfasst und wie folgt zonierte werden kann:

- Zone I: östlicher Teil des Stadtbezirkes (Pöthen, Siepen) ca. 8.100 EW
- Zone II: sonstiger Bereich des Stadtbezirkes (ohne Tönisheide) ca. 5.800 EW
- Zonen I – II insgesamt ca. 13.900 EW

Der Stadtteil Tönisheide liegt räumlich deutlich abgesetzt vom Stadtteil Siepen sowie vom Kernbereich des Stadtbezirkes Neviges. Hier kann bereits eine deutliche Einkaufsorientierung auf den Stadtbezirk Velbert-Mitte (u.a. Edeka im Fachmarktzentrum „City-Park“ in der Friedrichstraße) festgehalten werden. Deswegen und auch aufgrund der in Tönisheide vorhandenen Angebotsstruktur (u.a. Aldi) ist Tönisheide nicht dem Einzugsgebiet zuzurechnen.

Projektrelevante Wettbewerbssituation

Im Einzugsgebiet sind folgende wesentliche Anbieter vorhanden:

- Aldi (Lebensmitteldiscountmarkt) an der Gewerbestraße, ca. 800 m² VK,
- Edeka (SB-Markt) an der Elsbecker Straße, ca. 400 m² VK,
- Kaufpark (Supermarkt) an der Bernsaustraße, ca. 1.370 m² VK, leistungsfähiger Anbieter, einziger Lebensmittelvollsortimenter im Stadtbezirk (mit Ausnahme des zur Verlagerung anstehenden Edeka-Marktes), am nördlichen Rand des Stadtteilzentrums gelegen,
- Lidl (Lebensmittel-Discountmarkt) an der Lohbachstraße, ca. 800 m² VK, moderner Markt, an autokundenorientierter Standortlage südlich des Stadtteilzentrums,
- Kronen Getränkemarkt (Getränkemarkt), Siebeneicker Straße, ca. 750 m² VK,
- Uschi's Getränkeparadies (Getränkemarkt), Gewerbestraße, ca. 600 m² VK, Gewerbegebietslage („Nebenlage zur Nahversorgung“), unmittelbar neben Aldi,
- Rossmann (Drogeriefachmarkt), Elberfelder Straße, ca. 380 m² VK, innerhalb des Stadtteilzentrums Neviges gelegen,
- Schlecker (Drogeriefachmarkt), Elberfelder Straße, ca. 200 m² VK, innerhalb des Stadtteilzentrums Neviges,
- Schlecker (Drogeriefachmarkt), Hohenbruchstraße, ca. 230 m² VK, Standortlage in „Nebenlage zur Nahversorgung“,

Im abgegrenzten Einzugsgebiet sind darüber hinaus einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie einige Anbieter aus dem Bereich Gesundheit / Körperpflege (z.B. Apotheken) vorhanden, die allerdings auf Grund ihrer Sortimentsstruktur nicht als direkte Wettbewerber der beiden Planobjekte zu betrachten sind. Außerdem findet jeweils am Donnerstag ein Wochenmarkt in Neviges statt, der ebenfalls eine gewisse Versorgungsbedeutung für die Wohnbevölkerung innehat.

Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes ist – auf Grund der räumlichen Nähe – insbesondere auf die Angebotssituation im Stadtteil Tönisheide hinzuweisen. Hier sind folgende Anbieter ansässig:

- Aldi, Wülfrather Straße, innerhalb des Stadtteilzentrums Tönisheide
- Plus, Nevigeser Straße, innerhalb des Stadtteilzentrums Tönisheide
- Mert Market, Neustraße, türkischer Lebensmittelanbieter, Gewerbegebietslage
- Schlecker Drogeriemarkt, Antoniusstraße, innerhalb des Stadtteilzentrums Tönisheide

Die Darstellung der projektrelevanten Angebotssituation für den Stadtbezirk Neviges zeigt, dass die wesentlichen Anbieter im Kernbereich von Neviges sowie im Stadtteil Tönisheide ansässig sind. Nahezu alle der hier ansässigen Betriebe sind den Stadtteilzentren Neviges bzw. Tönisheide zugeordnet.

Im östlichen Stadtteil Siepen herrscht dagegen eine eher disperse Angebotsstruktur; eine Zentrenbildung bzw. eine Konzentration von Anbietern ist hier nicht vorhanden. Lediglich der Schlecker-Drogeriemarkt ist der „Nebenlage zur Nahversorgung“ in der Hohenbruchstraße zugeordnet. Darüber hinaus ist auf die z.T. ungünstigen Standortbedingungen (u.a. Aldi) sowie auf den nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt (Edeka) der vorhandenen Betriebe hinzuweisen.

In quantitativer Hinsicht ist für den gesamten Stadtbezirk Neviges eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelsektor festzuhalten. Die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro 1.000 Einwohner liegt bei ca. 279 m² VK und damit deutlich unter dem Durchschnitt der GMA-Kennziffer (396 m² VK / 1.000 Einwohner).

Variantenuntersuchung

Die Darstellung der durch die Verlagerungsvorhaben ausgelösten Kaufkraftbewegungen und der möglichen Auswirkungen ist im Rahmen der Untersuchung in zwei Varianten erfolgt. In Variante I wird ausschließlich die Erweiterungsfläche zu Grunde gelegt, eine mögliche Nachnutzung der Altobjekte bleibt unberücksichtigt. In der Variante II dagegen werden die beiden Planobjekte als Neuansiedlung gewertet; für die Altobjekte wird eine Wiederbelegung durch einen Lebensmitteldiscounter bzw. durch einen Lebensmittelvollsortimenter angenommen. Diese Annahme ist aufgrund der Standortbedingungen marktseitig äußerst unrealistisch; da eine Nachnutzung allerdings bauplanungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden kann, ist diese Variante im Sinne einer Widerlegung der Negativvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dennoch zu prüfen.

Variante I

In der Variante I werden die durch die beiden Planobjekte gegenüber den heutigen Umsätzen zusätzlich erwirtschafteten Umsätze in Höhe von insgesamt ca. 3,9 Mill. € wettbewerbswirksam.

Im Nahrungs- und Genussmittelsektor kommt es gegenüber dem projektrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet zu einer Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 1,3 Mill. €, was einer Umverteilungsquote von ca. 11 – 12 % entspricht. Hiervon ist in erster Linie der im Stadtteilzentrum Neviges ansässige Kaufpark-Supermarkt betroffen.

Im Bereich Gesundheit / Körperpflege wird im Einzugsgebiet eine gesamte Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 0,3 Mill. € ausgelöst. Der Großteil hiervon geht zu Lasten der im Einzugsgebiet ansässigen Lebensmittelanbieter. Bestandsgefährdungen einzelner Drogeriewarenanbieter innerhalb des Einzugsgebietes sind auszuschließen.

Etwa 2,0 Mill. € des Umsatzes in den Bereichen Lebensmittel und Gesundheit / Körperpflege werden durch Kaufkraft erzielt, die bisher nicht im Einzugsgebiet gebunden

war. Die Umverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes verteilen sich auf eine Reihe von Betrieben und Standorten, so dass einzelne Bestandsgefährdungen nicht zu erwarten sind.

In den sonstigen projektrelevanten Nonfood-Sortimenten (ohne Drogeriewaren) wird eine Umsatzumverteilung von insgesamt ca. 0,3 Mill. € ausgelöst, wovon in erster Linie die relevanten Lebensmittelanbieter betroffen sein werden.

Gegenüber den im Stadtteilzentrum Neviges ansässigen projektrelevanten Anbietern in den Warengruppen Lebensmittel und Drogeriewaren wird eine Gesamtumsatzumverteilung in Höhe von ca. 1,0 Mill. € ausgelöst, was einer Umverteilungsquote von ca. 12 % entspricht. Insbesondere ist hier der Kaufpark-Supermarkt betroffen; die Umsatzrückgänge werden bei ca. 13 – 14 % (Lebensmittel und Drogeriewaren) liegen. Da der Markt allerdings heute – als einziger wesentlicher Lebensmittelvollsortimenter im Stadtteil Neviges – überdurchschnittliche Ergebnisse erzielen dürfte, ist zwar von einer zumindest kurzfristigen Schwächung auszugehen, eine Bestandsgefährdung dieses Anbieters durch die Realisierung der Planobjekte ist jedoch weitgehend auszuschließen. Gegenüber den im Stadtteilzentrum ansässigen Drogeriewarenanbietern (Rossmann, Schlecker) liegen die Umverteilungen bei ca. 4 % und damit in einer vergleichsweise geringen Größenordnung. Eine Bestandsgefährdung dieser Betriebe ist damit nicht zu erwarten. Insgesamt können negative städtebauliche Auswirkungen innerhalb des Stadtteilzentrums Neviges weitgehend ausgeschlossen werden.

Unter den sonstigen im Einzugsgebiet ansässigen projektrelevanten Anbietern wird insbesondere der Lidl-Markt in der Lohbacher Straße durch die von den Planobjekten ausgelösten Umverteilungswirkungen (ca. 14 – 15 % Umverteilung) betroffen sein; eine Bestandsgefährdung dieses Betriebes ist auf Grund der individuellen Leistungsfähigkeit und der verkehrsgünstigen Lage allerdings nicht zu erwarten. Der Schlecker-Drogeriemarkt in der Hohenbruchstraße wird einen Umsatzrückgang in Höhe von ca. 1 – 2 % zu erwarten haben; eine Bestandsgefährdung dieses Betriebes ist damit ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungen gegenüber den Getränkeanbietern im Einzugsgebiet liegen in einer äußerst geringen bzw. rechnerisch nicht mehr nachweisbaren Größenordnung, so dass auch hier einzelbetriebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Zusammenfassend ist für die Variante I festzuhalten, dass durch die Umsatzumverteilung in erster Linie der Kaufpark-Supermarkt sowie der Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt an der Lohbachstraße (außerhalb der definierten Versorgungslage) betroffen sein werden. Eine Bestandsgefährdung einzelner Betriebe sowie negative städtebauliche und nahversorgungsrelevante Auswirkungen können aber insgesamt ausgeschlossen werden.

Variante II

In Variante II ist von einem Gesamtumsatz der beiden Planobjekte in Höhe von ca. 10,1 Mill. € auszugehen. Im Nahrungs- und Genussmittelsektor wird insgesamt eine Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 3,6 Mill. € ausgelöst, was einer relativ hohen Umverteilungsquote von ca. 23 – 24 % entspricht. Damit sind einzelbetriebliche Auswirkungen bis hin zu Geschäftsschließungen einzelner Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet zu erwarten; insbesondere werden hiervon die Nachfolgenutzungen an den Altstandorten der Verlagerungsobjekte betroffen sein.

Im Bereich Gesundheit / Körperpflege wird innerhalb des Einzugsgebietes eine Gesamtumsatzumverteilung in Höhe von ca. 0,5 Mill. € ausgelöst. Auch hier wird der Großteil gegenüber den im Einzugsgebiet ansässigen Lebensmittelanbietern umverteilt. Gegenüber den Drogeriewarenanbietern im Einzugsgebiet wird eine Umverteilungsquote von ca. 7 – 8 % ausgelöst, womit Bestandsgefährdungen einzelner Betriebe weitgehend ausgeschlossen werden können.

Gegenüber den projektrelevanten Lebensmittel- und Drogeriewarenanbietern im Stadtteilzentrum Neviges kommt es zu einer Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 1,5 Mill. €, was einer Umverteilungsquote von ca. 18 – 19 % entspricht. Davon wird – ebenso wie in Variante I – in erster Linie der Kaufpark-Supermarkt in der Bernsaustraße betroffen sein. Auf Grund der Höhe der gegenüber diesem Markt ausgelösten Umsatzrückgänge (ca. 22 % für Lebensmittel und Drogeriewaren) ist eine langfristige Bestandsgefährdung dieses Anbieters nicht auszuschließen. Die Umverteilungen im Drogeriewarensektor liegen bei ca. 8 % (Schlecker) und ca. 6 – 7 % (Rossmann); Bestandsgefährdungen in diesem Bereich sind damit größtenteils nicht zu erwarten.

Gegenüber den sonstigen im Einzugsgebiet ansässigen projektrelevanten Wettbewerbern werden auch hier die höchsten Umverteilungen gegenüber den Lebensmittelanbietern erreicht. Ebenso wie in Variante I betrifft dies den Lidl-Markt in der Elberfelder Straße (ca. 26 – 27 % Umverteilung); darüber hinaus stehen – aufgrund der räumlichen Nähe – insbesondere die in den Altobjekten der Verlagerungsvorhaben ansässigen Lebensmittelanbieter in Wettbewerbsauseinandersetzung mit den Planobjekten (ca. 35 – 39 % Umverteilung). Während der Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt über eine vergleichsweise stabile Marktposition verfügt, ist eine Bestandsgefährdung des Lebensmittelmarktes in der Elsbecker Straße sowie des Lebensmitteldiscountmarktes in der Gewerbestraße auf Grund deren zu erwartenden vergleichsweise geringen Leistungsfähigkeit sowie der suboptimalen Standortrahmenbedingungen zu erwarten. Gegenüber dem Schlecker-Drogeriemarkt in der Hohenbruchstraße wird ein Umsatzrückgang von ca. 5 % ausgelöst werden, womit eine Bestandsgefährdung und damit negative Auswirkungen auf die Nahversorgungslage ausgeschlossen werden können.

Die Umsatzumverteilungen gegenüber den Getränkeanbietern im Einzugsgebiet liegen in einer geringen Größenordnung (ca. 4 – 6 %), so dass auch hier einzelbetriebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

In den sonstigen Nonfood-Sortimenten (außer Drogeriewaren) werden Umsatzumverteilungen in Höhe von insgesamt ca. 1,4 Mill. € ausgelöst. Mehr als zwei Drittel hiervon gehen zu Lasten von außerhalb des Einzugsgebietes ansässigen Wettbewerbern; es ist davon auszugehen, dass hiervon in erster Linie Lebensmitteldiscountmärkte mit ihren wöchentlich wechselnden Nonfood-Sortimenten betroffen sein werden, womit sich die gesamten Umsatzumverteilungen gegenüber diesen erhöhen werden. Auch innerhalb des Einzugsgebietes werden die möglichen Auswirkungen durch die Umsatzrückgänge in den sonstigen Nonfood-Sortimenten verschärft.

Die gegenüber den projektrelevanten Lebensmittel- bzw. Drogeriewarenanbietern außerhalb des Einzugsgebietes ausgelöste Umsatzumverteilung liegt bei insgesamt ca. 4,6 Mill. €. Diese verteilen sich auf eine Reihe von Standorten und Betrieben in Tönisheide und Velbert-Mitte; einige Wettbewerber werden auch hier nicht unerhebliche Umsatzrückgänge zu verzeichnen haben, die z.T. über dem städtebaulich relevanten Schwellenwert von 10 % Umverteilung liegen können.

Bestandsgefährdungen einzelner Betriebe können daher auch außerhalb des Einzugsgebietes nicht völlig ausgeschlossen werden, womit ggf. auch negative städtebauliche

oder nahversorgungsrelevante Auswirkungen in den sonstigen zentralen Versorgungslagen Velberts einhergehen können.

Für die Berechnungen der Variante II, die marktseitig als relativ unrealistisches „worst-case-Szenario“ zu bezeichnen ist, ist zusammenfassend festzuhalten, dass durch die beiden Ansiedlungsvorhaben z.T. erhebliche Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandel ausgelöst werden und einzelne Betriebsschließungen nicht auszuschließen sind. Damit sind auch negative städtebauliche und nahversorgungsrelevante Auswirkungen möglich.

Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Gemäß Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen müssen Standorte für großflächigen Einzelhandel nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung und der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen sowie räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet sein.

Die Stadt Velbert ist in der landesplanerischen Hierarchie als Mittelzentrum ausgewiesen und damit als Standort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Die beiden Planobjekte entsprechen nach Art und Dimensionierung der für ein Mittelzentrum sicherzustellenden Warenversorgung. Darüber hinaus tragen sie dazu bei, die Versorgung des östlichen Teils des Stadtbezirkes Neviges zu sichern sowie quantitativ und qualitativ zu verbessern.

Insbesondere ist auf die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes und die damit verbundene Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete hinzuweisen. Nahezu der gesamte durch die beiden Planobjekte generierte Umsatz stammt aus dem Stadtteil Neviges und mehr als die Hälfte aus dem unmittelbaren räumlichen Umfeld (Zone I des Einzugsgebietes); es handelt sich bei den Planvorhaben demnach um regional nicht bedeutsame Einzelhandelsprojekte.

Unter den Aspekten der Raumordnung sind die beiden Verlagerungsvorhaben im Stadtbezirk Neviges damit als verträglich einzustufen.

Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die beiden Verlagerungsvorhaben eine nachhaltige Sicherung und Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil einhergehen würde. Damit wäre es möglich, die Versorgungslücke im Stadtteil Neviges –wie bereits im Nahversorgungskonzept für Velbert formuliert- zu schließen.

Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund zu bewerten, dass für die beiden Bestandsobjekte Aldi und Edeka – aufgrund der unzeitgemäßen Standortbedingungen – eine Betriebsaufgabe mittel- bis langfristig nicht ausgeschlossen werden kann.

Nach den Berechnungen der Variante I sind durch die beiden Planobjekte keine wesentlichen städtebaulichen und nahversorgungsrelevanten Auswirkungen im Stadtbezirk Neviges bzw. im sonstigen Stadtgebiet von Velbert zu erwarten. Auf Grund der geringen räumlichen Ausstrahlungswirkung werden auch gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarstädte keine negativen Auswirkungen ausgelöst.

In der Berechnungsvariante II werden z.T. erhebliche Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandel ausgelöst, die deutlich über einem städtebaulich relevanten Schwellenwert (10 % Umsatzumverteilung) liegen. Einzelne Betriebsschließungen

ßungen sowie damit verbundene negative städtebauliche und nahversorgungsrelevante Auswirkungen sind damit nicht auszuschließen. Eine Nachnutzung der Bestandsobjekte wie in Variante II unterstellt ist marktseitig allerdings äußerst unrealistisch, aber bauplanungsrechtlich nicht auszuschließen.

Abschließend wird in der Untersuchung empfohlen, bei Realisierung der Verlagerungsvorhaben eine Nachnutzung der Altobjekte durch Lebensmittelanbieter baurechtlich soweit möglich zu beschränken.

Dieses kann allerdings nicht im Rahmen der anstehenden Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplanänderung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 459.02) erfolgen.

Zur Begrenzung der negativen städtebaulichen Auswirkungen wird empfohlen, im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes textliche Festsetzungen bezüglich der Größenordnungen, Sortimentslisten und Sortimentsbeschränkungen aufzunehmen.

6. Immissionsschutz

Aufgabenstellung

Durch das Gutachterbüro SWA Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH wurde im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das auch die Beurteilungsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt.

Darin wurden auf rechnerischer Basis mit abgestimmten Ausgangsdaten die lärmtechnischen Auswirkungen des geplanten Edeka-Marktes mit Back-Shop und des Aldi-Marktes auf die im unmittelbaren Einwirkungsbereich gelegene schutzbedürftige Nachbarbebauung geprüft und nach den einschlägigen Richtlinien beurteilt.

Emissionsdaten

Die Öffnungszeiten des Edeka-Marktes und des Aldi-Marktes sind an den Werktagen von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr vorgesehen. Gemäß den Angaben des Vorhabenträgers erfolgen die Warenanlieferungen zwischen 06.00 Uhr und 20.00 Uhr. Ein Nachtbetrieb sowie ein Betrieb an Sonn- und Feiertagen sind auszuschließen. Ausgenommen hiervon ist der notwendige Betrieb der technischen Anlagen. Für die Kunden beider Märkte sieht die Planung insgesamt ca. 178 Pkw-Einstellplätze mit einer provisorischen Verkehrsanbindung im Osten an den Straßenzug „Am Rosenhügel“ vor. Nach Fertigstellung der Planstraße B östlich des Plangebietes soll die Erschließung ausschließlich von dort erfolgen und die provisorische Zufahrt entfallen. Alle Stellplatzflächen und Fahrwege erhalten ein ungefestes Pflaster. Die Warenanlieferung des Edeka-Marktes ist an der Südwestfassade des Betriebsgebäudes geplant und wird von der Einfahrt-Ausfahrt „Am Rosenhügel“ über den Parkplatz erschlossen. Die Warenanlieferung des Aldi-Marktes wird nach Nordosten ausgerichtet ebenfalls mit einer Erschließung über den Parkplatz. In den Tagesstunden zwischen 06.00 Uhr und 20.00 Uhr kann in der Ladezone des Edeka-Marktes maximal mit 4 Lkw-Lieferfahrzeugen gerechnet werden, in der Ladezone des Aldi-Marktes maximal mit 3 Lkw-Lieferfahrzeugen, wobei die jeweilige Frühanlieferung zwischen 06.00 Uhr und 07.00 Uhr erfolgt. Nachtanlieferungen sind dagegen sicher auszuschließen. Die Ladezonen beider Märkte werden als Rampen ausgebildet, was einen niveaugleichen Ladebetrieb ermöglicht. Sämtliche Ladetä-

tigkeiten werden manuell und mit Handhubwagen oder Rollcontainern ausgeführt. Hierbei entstehen die wesentlichen Lärmemissionen durch die Rollgeräusche innerhalb der Lkw-Aufbauten und beim Überfahren der Hubladebühnen. Die Warenanlieferungen beinhalten auch Tiefkühl- und Kühlkost. Im Einsatz sind Lieferfahrzeuge mit Stirnwind-Kältemaschinen. Es muss davon ausgegangen werden, dass zur Wahrung der Kühlkette die Lkw-Kältemaschinen während der Ladezeit betrieben werden. Der Back-Shop im Edeka-Markt wird über den Kundeneingang an der Nordostfassade vom Parkplatz her angedient. In den Tagesstunden zwischen 06.00 Uhr und 20.00 Uhr muss hier zusätzlich mit 4 Lieferfahrzeugen als Kleintransporter gerechnet werden, wobei auch die Frühanlieferung zwischen 06.00 Uhr und 07.00 Uhr erfolgen kann. Nachanlieferungen sind dagegen ebenfalls sicher auszuschließen. Die Lieferfahrzeuge werden ausschließlich manuell entladen. Die Auswirkungen dieses Ladebetriebes sind lärmtechnisch ohne Bedeutung und können daher im weiteren unberücksichtigt bleiben. Die Schallabstrahlung der Betriebsgebäude selbst ist nicht relevant und wurde daher in den Prognoseberechnungen nicht gesondert ausgewiesen.

Hinsichtlich der Schallabstrahlung der technischen Anlagen - Heizungsanlagen / Lüftungsanlagen / Kälteanlagen - werden im Rahmen des Gutachtens die zulässigen Schallemissionspegel vorgegeben. Diese Anforderungen sind in die weitere Gebäudeplanung zu übernehmen.

Im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 459.02 - Mittlere Siebeneicker Straße - ist eine weitere Gewerbebaufläche ausgewiesen. Zur Bestimmung der Gesamtbelastung im Einwirkungsbereich des Edeka-Marktes und des Aldi-Marktes wurden die Auswirkungen dieses Gewerbegebietes in die Prognose einbezogen.

Gebietsnutzungen - Immissionsrichtwerte

Aufgrund der Planung und der örtlichen Gegebenheiten sind durch das geplante Bauvorhaben künftig maßgeblich die nach Südosten angrenzenden Wohnhäuser Am Rosenhügel 77 - 83 betroffen. Diese Wohnhäuser liegen zwar im Außenbereich, allerdings ist für diese Gebäude im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 459.02 der Schutzanspruch eines WA festgelegt worden. Dieser Schutzanspruch wird nun - abweichend von den Ausführungen des Schallgutachtens- für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 459.02 – Am Rosenhügel / Hohenbruchstraße – 1.Änderung übernommen.

Weiterhin ist die nach Süden und Westen angrenzende Wohnbaufläche mit der heute bereits vorhandenen Bebauung Hohenbruchstraße 2 - 12 / Steinstraße 27 - 41 im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu berücksichtigen.

Gebietsnutzungen - Immissionsgrenzwerte

Zur Bestimmung der Gesamtbelastung werden die Auswirkungen des Gewerbegebietes im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die Prognose einbezogen. Weitere lärmtechnisch relevante Vorbelastungen und Zusatzbelastungen sind nicht erkennbar. Somit sind besondere Immissionsgrenzwerte nicht festzusetzen.

Beurteilung der Lärmverhältnisse

Den Ergebnissen der Prognoseberechnungen zufolge ist künftig eine zulässige Lärmsituation im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Bauvorhabens gegeben. Diese Aussage gilt für die Beurteilungszeiträume Tagzeit und Nachtzeit an den Werktagen

auf der Grundlage der ermittelten Ausgangsdaten und Randbedingungen sowie der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen. Zur Bestimmung der Gesamtbelastung an der betroffenen Nachbarbebauung wurden die Auswirkungen des Gewerbegebietes im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die Prognose einbezogen. Weitere lärmtechnisch relevante Vorbelastungen und Zusatzbelastungen sind nicht vorhanden.

Sowohl für die vorhandenen Wohnhäuser Am Rosenhügel 77 – 83 als auch an allen übrigen Aufpunkten mit der Gebietsnutzung WA werden die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten.

Eine lärmtechnische Zulässigkeit ist nicht nur hinsichtlich der Mittelwertbildung gegeben, sondern auch bezüglich der möglichen Immissionsmaximalpegel. Besondere Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit um mehr als 30 dB(A) überschreiten, wurden nicht berechnet und sind bei den gegebenen Ausbreitungsverhältnissen auszuschließen. Zur Nachtzeit ist grundsätzlich nicht mit besonderen Geräuschspitzen aus dem Betrieb der technischen Anlagen zu rechnen.

Hinsichtlich der Qualität der Prognose kann die Aussage getroffen werden, dass die Untersuchungen als detaillierte Prognose durchgeführt wurden. Sämtliche Eingangsdaten stellen eine Maximalwertbetrachtung dar. Dieses gilt einerseits zur Bewegungshäufigkeit auf dem Kundenparkplatz entsprechend den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie 2003. Bei Anwendung der Berechnungs- und Beurteilungsverfahren dieser Studie hat sich gezeigt, dass Beschwerden von Anliegern über Betriebslärm auf Parkplätzen praktisch nicht auftreten. Andererseits unterliegen auch die Daten zum Lieferverkehr und Ladebetrieb im oberen Level.

Schalltechnische Maßnahmen

Die Stellplätze und Fahrwege erhalten als Oberfläche ein ungefestes Pflaster. Eine Nutzung der Parkplatzanlage außerhalb der Betriebszeiten von 06.00 Uhr bis 21.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ist grundsätzlich nicht zulässig. Sollte diese Bedingung im praktischen Betrieb nicht gewährleistet sein, wird eine Schrankenanlage im Bereich der Ein- und Ausfahrt empfohlen.

Die Warenanlieferung des Edeka-Marktes muss im Querschnitt der Laderampe (Andockstelle) auf einer Länge von mindestens 6,0 m überdacht werden. Die Überdachung ist dicht geschlossen an das Betriebsgebäude anzuschließen. Gefordert wird ein bewertetes Schalldämmmaß erf. RW > 20 dB.

Weiterhin ist entlang der Warenanlieferung eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Wand muss eine Mindesthöhe von 2,5 m aufweisen, bezogen auf das Erdgeschoßniveau des Marktes, und dicht geschlossen an die Außenwand der Laderampe anbinden. Gefordert wird ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens erf. RW = 20 dB.

7. Verkehrserschließung

Da das Plangebiet über die Straße „Am Rosenhügel“ bzw. die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 459.02 „Mittlere Siebeneicker Straße“ festgesetzte Planstraße B aus erschlossen werden kann, sind für die Entwicklung und Neuordnung des Gebietes weitergehende Erschließungsstraßen nicht erforderlich.

Bis zur Herstellung der Planstraße B soll die Parkplatzfläche der SB-Märkte direkt von der Straße „Am Rosenhügel“ aus erschlossen werden.

Verkehrsgutachten

Verkehrsanbindung des Standortes

Die Straße „Am Rosenhügel“ mündet südwestlich in die Nevigeser Straße/Elberfelder Straße, die eine Verbindung zwischen Wuppertal-Katernberg und Neviges herstellt. Der nordöstliche Anschluss der Straße „Am Rosenhügel“ liegt an der Siebeneicker Straße, die Neviges mit Wuppertal-Barmen verbindet. Die Straße „Am Rosenhügel“ ist durchgängig mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h befahrbar.

Die Straße „Am Rosenhügel“ weist eine Fahrbahn mit zwei Fahrtrichtungen, beidseitig Radfahrstreifen und Gehwege auf; zum Teil sind zwischen Radfahrstreifen und Gehweg Längsparkstreifen angeordnet. Der Knotenpunkt Elberfelder Straße/Nevigeser Straße/Am Rosenhügel wird mit einer Lichtsignalanlage gesteuert; an der Einmündung in die Siebeneicker Straße wird der Verkehr durch ein Stoppschild geregelt.

Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind die SB-Märkte mit den Buslinien 627 (Velbert/Neviges Markt/Bahnhof - Barmen Bhf. S) im 60-Minuten-Takt und Linie 649 (Wuppertal/Kluse/Schauspielhaus - Postamt) im 20-Minuten-Takt über die in der Hohenbruchstraße gelegene Haltestelle „Velbert Hohenbruchstraße“ erreichbar. Im weiteren fußläufigen Einzugsbereich der SB-Märkte befindet sich die S-Bahn-Haltestelle „Velbert Rosenhügel“ mit Verbindungen nach Wuppertal und Essen.

Schätzung des Verkehrsaufkommens der Lebensmittelmärkte

Zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens der Lebensmittelmärkte werden verkehrliche Kenngrößen und Erfahrungswerte zu Grunde gelegt und auf empirische Erfahrungswerte zur Verkehrserzeugung großflächiger Handelsbetriebe zurückgegriffen. Hiernach sind für den EDEKA-Lebensmittelmart etwa 1,0 - 1,2 Kunden/qm Verkaufsfläche (VKF) bzw. 0,6 - 1,0 Kunden/qm Bruttogeschossfläche (BGF) zu erwarten; hieraus resultiert eine Anzahl von 964 bis 1.607 Kunden pro Tag. Für den ALDI-Markt kann mit einem durchschnittlichen Kundenaufkommen von 2,0 - 2,5 Kunden/qm VKF bzw. 1,4 - 1,9 Kunden/qm BGF gerechnet werden, dies führt zu einem täglichen Aufkommen von 1.529 bis 2.075 Kunden; insgesamt also maximal etwa 3.700 Kunden pro Tag. Für die weitere Berechnung werden die höchsten Schätzwerte zu Grunde gelegt.

Unter Berücksichtigung eines nach Erfahrungswerten angenommenen Modal Splits von 90 % für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und 10 % für den Umweltverbund (ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer) und eines mittleren Wagenbesetzungsgrades von 1,2 Personen je Kfz errechnet sich für den Einkaufsbereich ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.760 Kfz. Bei Annahme eines aus Sicherheitsgründen relativ hohen Spitzenstundenanteils von 15 % des Tagesverkehrs ergibt sich hieraus eine Verkehrsbelastung von ca. 415 Kfz in der Spitzenstunde, jeweils im Ziel- und im Quellverkehr. Dazu wird ein Synergieeffekt von schätzungsweise 15 % (d.h. 15 % der Kunden besuchen bei einer Anfahrt beide SB-Märkte) berücksichtigt. Damit reduziert sich das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde um 62 Kfz/h, so dass im Ziel- und im Quellverkehr jeweils noch 353 Kfz/h erwartet werden.

Das Verkehrsaufkommen der Beschäftigten und der Anlieferungsverkehr (geschätzt etwa 40 Lkw pro Tag) konnten für die Spitzenstunde unberücksichtigt bleiben, da diese Verkehre außerhalb der Verkehrsspitze abgewickelt werden.

Für die räumliche Verteilung des Verkehrsaufkommens wurde angenommen, dass rd. zwei Drittel des Verkehrs die Lebensmittelmärkte von Westen (von der Elberfelder und Nevigeser Straße) erreicht bzw. nach Westen wieder verlässt; rund ein Drittel des Verkehrs fährt die Lebensmittelmärkte von der Siebeneicker Straße von Osten an bzw. fährt wieder in Richtung Osten ab. Entsprechend diesen Annahmen wurde das Verkehrsaufkommen auf das umliegende Straßennetz umgelegt.

Leistungsfähigkeitsuntersuchungen

Für die Anbindung der SB-Lebensmittelmärkte an die Straße „Am Rosenhügel“ und die Einmündung der Straße „Am Rosenhügel“ in die Siebeneicker Straße wurden Leistungsfähigkeitsuntersuchungen durchgeführt.

Zur Überprüfung und Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Bauvorhaben wurde die Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde eines normalen Werktags (meist im Zeitbereich von 16.00 bis 17.30 Uhr) zu Grunde gelegt.

Die Kapazitätsüberprüfung der Einmündung der Planstraße B in die Straße „Am Rosenhügel“ zeigt, dass die meisten Verkehrsströme mit der höchsten Qualitätsstufe A abgewickelt werden können. Für den Linksabbieger aus der Planstraße B wird die Qualitätsstufe D (ausreichend) mit einer mittleren Wartezeit von 33 s erreicht; dabei wird angenommen, dass der Rechtsabbieger aus dem Rosenhügel in die Planstraße B ohne Behinderung des Geradeausverkehrs fahren kann. Insgesamt ist die Einmündung damit kapazitätsmäßig als ausreichend einzustufen.

Die durchgeführte Kapazitätsprüfung des Knotenpunkts Siebeneicker Straße/Am Rosenhügel lässt erkennen, dass der Verkehrsablauf ähnlich wie an der Einmündung der Planstraße B beurteilt werden kann; der vorfahrtsmäßig schwächste Verkehrsstrom - der Linksabbieger aus dem Rosenhügel in die Siebeneicker Straße - wird wieder mit der Qualitätsstufe D (ausreichend) mit einer mittleren Wartezeit von 44 s bewertet, so dass auch diese Einmündung insgesamt eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist.

In der „Verkehrstechnischen Untersuchung Bebauungsplan 459.01-459.05“ war aus Kapazitäts- und Verkehrssicherheitsgründen die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes für den Knotenpunkt Siebeneicker Straße/Am Rosenhügel geprüft worden. Eine erneute Kapazitätsüberprüfung mit den aktualisierten Verkehrsbelastungszahlen zeigt, dass der Verkehr hier insgesamt mit der höchsten Qualitätsstufe A abgewickelt werden könnte.

Beurteilung der Ergebnisse, Empfehlungen

Durch die Ansiedlung von SB-Lebensmittelmärkten auf einem Grundstück an der Straße „Am Rosenhügel“ wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Zur Bewältigung dieses Verkehrs wurde eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den relevanten Knotenpunkten vorgenommen. Die durchgeführte Kapazitätsprüfung für die Einmündung der die SB-Märkte erschließenden Planstraße B in den Rosenhügel mit der Bemessungsverkehrsstärke (Spitzenstundenverkehr) zeigt, dass der Verkehr kapazitätsmäßig mit ausreichender Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D) abgewickelt werden kann, ebenso wie an dem Knotenpunkt Siebeneicker Straße/Am Rosenhügel. Bei

der möglichen Gestaltung dieses Knotenpunktes als Kreisverkehrsplatz lässt sich der Verkehrsablauf kapazitätsmäßig zur höchsten Qualitätsstufe A (sehr gut) zuordnen.

Insgesamt ist aus verkehrlicher Sicht festzustellen, dass die geplante Ansiedlung der SB-Lebensmittelmärkte an der Straße „Am Rosenhügel“ in Velbert-Neviges als „verkehrsverträglich“ beurteilt werden kann.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches ist durch Ergänzung des bestehenden Netzes von der Straße „Am Rosenhügel“ aus sichergestellt.

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers kann über das neu errichtete Trennsystem gewährleistet werden. Das System wurde mittlerweile fertiggestellt. Bei der Dimensionierung ist das vorliegende Plangebiet bereits berücksichtigt worden.

Mit der Neuplanung ist gegenüber der ursprünglich vorgesehenen gewerblichen Nutzung voraussichtlich eine Verringerung der anfallenden Schmutzwässer verbunden, da die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen erfahrungsgemäß nur wenig Schmutzwasser produzieren.

Die großräumige Entwässerung erfolgt über den Sammler in der Siebeneicker Straße zur Kläranlage Essen-Kupferdreh. Die Sanierung dieser Kläranlage ist abgeschlossen, so dass eine Schmutzwasserbeseitigung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgt.

Insgesamt ist somit die entwässerungstechnische Erschließung als gesichert anzusehen.

9. Inhalte des Bebauungsplanes

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Sondergebiet

Entsprechend der Zielvorgaben sollen im Bereich zwischen der Hohenbruchstraße, der Steinstraße und der Straße „Am Rosenhügel“ zwei Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden, um Angebotsdefizite in diesem Teil von Velbert-Neviges zu beseitigen und somit die Nahversorgungsfunktion zu stärken.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig sind, setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzung für das Baugrundstück Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 BauNVO fest. Zulässig sind dort Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 BauNVO. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Nebenzentrum Neviges wird sowohl die Gesamtverkaufsfläche der beiden Einzelhandelseinrichtungen von insgesamt 2.100 qm als auch die der beiden einzelnen Betriebe festgesetzt.

Sortimentsliste und -beschränkungen

Die Abgrenzung der nachfolgend aufgeführten Sortimente und deren maximal zulässigen Verkaufsfläche innerhalb der Sonderbaufläche erfolgt gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. Vom 07.05.1996 – Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben- (MBI NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik (WB Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischem Bundesamt Wiesbaden) vorgenommen. Insgesamt beträgt die zulässige Verkaufsfläche 2.100 m².

Zulässig sind folgende Betriebe/Nutzungen mit ihren Verkaufsflächen:

SB-Markt als Vollsortimenter

a) Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment

Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Getränke

b) Zentrenrelevantes Sortiment und sonstige ergänzende Sortimente (auf einer Fläche von maximal 80 qm)

Schuhe (auch Sportschuhe), Leder, Spiel- und Sportwaren, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel, elektrische und nichtelektrische Haushaltswaren, Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde, Aktionsartikel

c) Drogeriewaren (auf einer Fläche von maximal 160 qm)

Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika

d) Ergänzendes Sortiment Nahversorgung

Fleisch-, Wurst- und Käsetheke, Kaffee- und Backshop, Zeitungen/Zeitschriften

Verkaufsflächen Vollsortimenter insgesamt 1.300 qm

Lebensmittel-Discounter

a) Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment

Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Getränke, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika, freiverkäufliche Arzneimittel

b) Zentrenrelevantes Sortiment (auf einer Fläche von maximal 80 qm)

elektrische-/nichtelektrische Haushaltswaren/Aktionsartikel

Verkaufsflächen Discounter insgesamt 800 qm

Die vorgenannten Beschränkungen sollen die Sicherung der Einzelhandelsstruktur von Velbert und der Nachbarstädte gewährleisten, so dass erhebliche negative Auswirkungen auf zentrale Bereiche durch die Ansiedlung der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten sind.

9.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Im nordwestlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Steinstraße und den beiden Einzel-

handelsmärkten liegende Flurstück in den Geltungsbereich einbezogen. Hier ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan einerseits eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 7 Metern und andererseits eine Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze in einer Breite von 11 Metern festgesetzt.

Diese festgesetzte Breite verhindert aber, dass an dieser Stelle Garagen errichtet werden können. Da aber eine große Nachfrage nach Garagen auch seitens der vorhandenen Wohnbebauung besteht, soll die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzte Fläche auf insgesamt 13 Metern verbreitert werden (6 m Garagentiefe und 7 m Zufahrtsbereich). Aufgrund dieser Änderung ist es erforderlich, die Breite der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im gleichen Maße auf 5 m zu reduzieren. Als Ausgleich dafür wird die Fläche für Stellplätze und Garagen im nördlichen Abschnitt eingekürzt und gleichzeitig die Pflanzfläche erweitert, so dass nach Umsetzung der Planung eine größere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Verfügung steht.

Da dieser Teil des Planbereiches in erster Linie der Wohnbebauung zugehörig ist, wird er gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte Sondergebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bestimmt. Mit diesen Festsetzungen kann für das Sondergebiet die Hochbauplanung auf dem Baugrundstück umgesetzt werden. GRZ und GFZ liegen mit den festgesetzten Werten deutlich unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Von ihr wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Im Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 459 ist die Schaffung von Grün- und Freiflächen vorgesehen. Da mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 459 eine attraktive Durchgrünung gesichert ist, ist eine konzentrierte Inanspruchnahme der eigentlichen Bauflächen gerechtfertigt, um die für die Ansiedlung zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen.

Damit auf vertikaler Ebene die Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche flexibel gestaltet werden kann, wird die zulässige Geschossigkeit auf max. 2 Geschosse festgesetzt. Dadurch wird ermöglicht, dass ggf. Sozialräume im ersten Obergeschoss untergebracht werden können.

Da für das allgemeine Wohngebiet keine hochbauliche Nutzung vorgesehen ist, soll an dieser Stelle auf Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet werden.

9.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebietes werden entsprechend der Hochbauplanung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

9.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zur Sicherstellung der angestrebten Grüneinfassung des Sondergebietes werden Stellplätze und Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen als zulässig festgesetzt.

Für die an die vorhandene Wohnbebauung angrenzende Stellplatzanlage wird zur Mindesteingrünung festgesetzt, dass hier Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig sind, wenn die straßenseitigen und seitlichen Begrenzungen eingegrünt werden.

9.5 Immissionsschutz

Den Ergebnissen der durchgeführten Schalluntersuchung gemäß wird festgesetzt, dass die Warenanlieferung der Einzelhandelseinrichtung gegenüber der Straße "Tegelfeld" auf einer Länge von mindestens 6 m vollständig einzuhausen ist. Darüber hinaus ist von dieser Einhausung aus eine mindestens 2,5 m Schallschutzwand bis auf Höhe der zur Straße "Am Rosenhügel" ausgerichteten Baugrenze zu errichten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für die benachbarte Wohnbebauung sind darüber hinaus die Stellplätze und Fahrgassen der Stellplatzanlage im Sondergebiet mit eng verlegtem Pflaster ohne Fase oder Asphaltdecke auszuführen.

9.6 Grünordnung

Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen / Grünordnerische Festsetzungen

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzanlagen werden Pflanzgebote im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Insbesondere soll eine Mindesteingrünung und attraktive Gestaltung der Baugrundstücke gesichert werden.

Daher wird festgesetzt, dass die im Sondergebiet die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche zu mindestens 50 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Je 100 m² Grundstücksfläche ist dabei mindestens ein Baum der Pflanzqualität 16-18 cm zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist dauerhaft vegetationsbestanden anzulegen. Zwischen der Stellplatzanlage und der Straße Tegelfeld ist die Anlage eines Fußweges von maximal 2 m Breite mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Befestigung vorzusehen. Gleichfalls zulässig ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit begrünter Sohle bzw. einer Sickermulde. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Im nordöstlichen Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche dient der Trennung zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Garagenanlage. Sie ist gemäß der im Bebauungsplan aufgenommenen Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 50 m² Vegetationsfläche sind 50 Sträucher (Pflanzabstand 1 x 1 m; Pflanzqualität 2xv, H 100-150 cm) zu pflanzen. Es sind mindestens sieben verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

Für die Stellplatzanlagen im Plangebiet wird festgesetzt, dass je angefangener sechs ebenerdiger Stellplätze bzw. Garagen ein mittel- bis großkroniger einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen ist. Die Baumscheiben sollen 2,5 x 2,5 m nicht unterschreiten. Durch diese Festsetzung wird die Aufheizung der Parkplatfläche gemindert und das Mikroklima verbessert.

Für die nicht überbauten Flächen ist dem Bauantrag ein Gestaltungsplan beizufügen.

Eingriffsregelung/Gegenüberstellung bestehendes Planungsrecht / neues Planungsrecht

Zum Entwicklungsgebiet Rosenhügel, zu dem auch der Bebauungsplan Nr. 459.02 gehört, wurde im Rahmen eines Grünordnungsplanes seinerzeit auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgelegt, in der die Eingriffe nach damaligem Zustand des Geländes ermittelt und bewertet wurden. Da nunmehr in Flächen eingegriffen werden soll, die 2002 mit grünordnerischen Maßnahmen belegt wurden und positiv in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingestellt worden sind, ist der durch die Planänderung zu erwartende Eingriff an diesen alten Zielwerten zu bemessen. Im vorliegenden Fall liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so dass die Eingriffsregelung nur in soweit anzuwenden ist, als der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan über die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 459.02 hinausgehende Eingriffe zulässt (BauGB § 1a Absatz 3 Satz 5).

In der im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LBP) zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten Bilanz wurden somit der planungsrechtlich bislang geforderte Zustand und der nach neuem Planungsrecht vorgesehene Zustand einander gegenübergestellt.

Die Gegenüberstellung der Flächen unterschiedlicher Nutzung zeigt, dass trotz veränderter Flächenzuschnitte keine zusätzlichen Eingriffe stattfinden. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB kann demgegenüber sogar eine deutliche Qualitätssteigerung erreicht werden.

9.7 Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Hinweise aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

1. Oberboden ist zu sichern und schonen zu behandeln. Er ist geordnet zu lagern und mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Vermischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten.
2. Oberboden mit starkem Neophytenaufkommen (insbesondere japanischer Knöterich oder Riesenherkulesstaude) darf nicht für die Andeckung von neu herzustellenden Freiflächen verwendet werden.
3. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder des Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

ren. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht hingewiesen werden.

10. Altablagerung

Im Geltungsbereich befindet sich keine Altablagerung.

11. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

11.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt	ca. 13.010 m²
Sondergebiet	ca. 11.240 m ²
- davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 3.850 m ²
- davon Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen	ca. 5.190 m ²
- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 2.000 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.770 m ²
- davon Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen	ca. 960 m ²
- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 810 m ²

11.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

11.3 Kosten

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind für die Stadt Velbert keine Kosten verbunden. Sämtliche gegebenenfalls entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

II. Umweltbericht

1. Einleitung und Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind die zum Bebauungsplan Nr. 459.02 vorgelegten Gutachten und der zum Änderungsverfahren erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag (umweltbüro essen, 2007).

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit dem Entwicklungsziel 1.6-5.1 „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Aufstellung eines aus dem rechtskräftigen FNP abgeleiteten Bebauungsplanes“.

Es liegen keine Pläne des Immissionsschutz- oder Abfallrechts vor.

Umweltrelevante Ziele setzt auch der rechtskräftige Bebauungsplan 459.02 „mittlere Siebeneicker Straße“ fest. Hervorzuheben sind diesbezüglich die Festsetzung einer Fläche mit Pflanzbindung, Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen und zur Fassadenbegrünung.

Immissionsschutz

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ von 2002. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die DIN legt folgende Orientierungswerte differenziert nach Nutzungen sowie Tag und Nachtzeit fest (zweiter Nachtwert gilt nur für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm):

Nutzung	Tag	Nacht	Nutzung	Tag	Nacht
reine Wohngebiete	50	40/35	Kerngebiete	65	55/50
allg. Wohngebiete	55	45/40	Gewerbegebiete	65	55/50
Mischgebiete	60	50/45	Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55

Sondergebiete sind in Abhängigkeit von ihrer Nutzung zu bewerten. In der Regel sind bei überwiegend tertiären Nutzungen die Werte der Gewerbegebiete heranzuziehen.

Naturschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG-NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat.

Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Wasser

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Bodenschutz

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

3. Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Vorgesehen ist die Ansiedlung von zwei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben an der Straße „Am Rosenhügel“ in Velbert-Neviges. Darüber hinaus soll eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist ca. 1,3 ha groß und fast vollständig ackerbaulich genutzt. Es liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 459-02, der hier überwiegend Gewerbefläche festsetzt und Einzelhandelsansiedlungen zwar nicht ausschließt aber hinsichtlich der zulässigen Größe begrenzt. Um das aktuelle Vorhaben umsetzen zu können, ist es daher erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Entwicklungsbereiches, der die Flächen der ehemaligen Ziegelei und Tongrube Buschmann umfasst. Zu diesem Areal wurde 2002 ein Grünordnerischer Rahmenplan erarbeitet (umweltbüro essen, 2002), der auch Aussagen zur Kompensation der im gesamten Plangebiet zu erwartenden Eingriffe machte.

Dieser Rahmenplan kam zu dem mit den zuständigen Behörden abgestimmten Ergebnis, dass alle Eingriffe durch Offenlegung und naturnahe Gestaltung des damals verrohrten Motschenbrucher Baches ausgeglichen werden. Diese Aussage des Rahmenplanes war Grundlage der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in mehreren Bebauungsplänen, darunter auch der Plan Nr. 459-02. Die Offenlegung ist bislang nur auf Teilabschnitten erfolgt und wird nach Abschluss der Verfüllung der ehemaligen Tongrube abgeschlossen.

Der Bebauungsplan sieht vor, weite Teile des Plangebietes als Sonderbaufläche für Einzelhandel festzusetzen. Es sollen auf dieser Fläche zwei Gebäude mit nach außen vorgelagerten Laderampen sowie einer Stellplatzanlage mit ca. 180 Stellplätzen entstehen. Die Zufahrt erfolgt von einer neuen Straße nördlich des Plangebietes. Da derzeit nicht absehbar ist, wann diese öffentliche Straße gebaut wird, ist vorgesehen, die Verkehrsanbindung provisorisch direkt an die Straße „Am Rosenhügel“ vorzunehmen. Für die nicht überbaubaren Grundstücksteile des Sondergebietes zwischen der ge-

nannten Stellplatzanlage und den Geschäftsgebäuden ist eine Pflanzfestsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 vorgesehen.

Im westlichen Plangebiet soll eine weitere Stellplatzanlage als Gemeinschaftsanlage für die südliche angrenzende Wohnbebauung entstehen, die von der Straße Tegelfeld angefahren wird. Diese Stellplatzanlage wird zur Wohnbebauung Steinstraße durch eine kleine Fläche mit Pflanzgeboten nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB begrenzt.

Hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung wurde für das gesamte Entwicklungsgebiet von Ziegelei und Tongrube ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass für das Plangebiet eine gedrosselte Einleitung in den zukünftig offenen Motschenbrucher Bach vorsieht. Der Bach verläuft derzeit von Süden kommend bis zur Straße „Am Rosenhügel“ offen, wird unter der Straße und einer westlich davon bestehenden Anschüttung verrohrt weitergeführt und tritt innerhalb des ehemaligen Ziegeleigeländes wieder an die Oberfläche. Dieser offene Teil ist bereits umgestaltet.

4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

4.1 Status-quo-Prognose

Der aktuelle Zustand ist nur als eine Zwischennutzung zu sehen, die nicht zum dauerhaften Erhalt vorgesehen ist.

Als Status Quo ist der geltende Bebauungsplan bzw. die in diesem planungsrechtlich vorgesehene Nutzung im Sinne eines fiktiven Zustandes zu definieren, da geltendes Planungsrecht im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht neu zu prüfen ist. Durch den Verzicht auf die geplanten Änderung des Bebauungsplanes (=Null-Prognose) werden sich demgegenüber keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Insbesondere ist nicht erkennbar, dass sich die Situation in stadt- und landschaftsökologischer Hinsicht wesentlich verändern würde.

4.2 Schutzgut Mensch

Lärmschutz

Das Plangebiet wird im Osten von der Straße „Am Rosenhügel“ begrenzt, für die im Aufstellungsverfahren 2004 tägliche Verkehrsstärken von etwa 1.450 Kfz angegeben wurden. Die Verkehrsbelastung wird sich durch die Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandlungsnutzungen etwa verdoppeln. Aus der Verkehrsbelastung resultiert auch eine Lärmbelastung für die bestehenden und die geplanten Wohnnutzungen. In einem Lärmgutachten aus dem Jahre 2000 wurden für die Wohnnutzungen an der Straße „Am Rosenhügel“ wurden Überschreitungen der zulässigen Werte ermittelt, die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Diese fanden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Eingang in das Planverfahren. Demzufolge können durch Maßnahmen die Voraussetzungen für gesundes Wohnen und Arbeiten sichergestellt, ein unbelastetes Wohnen ist jedoch wegen der zu beachtenden Vorbelastungen nicht möglich.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet ist ackerbaulich genutzt und besitzt keinen eigenständigen Wert für die Freizeitgestaltung.

4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist fast vollständig ackerbaulich genutzt. Lediglich kleine Randflächen sind als Ackerrain (ca. 650 m²) oder Straßenrand (150 m²) von Ruderalvegetation eingenommen.

Die Biotoptypen des Plangebietes weisen somit eine geringe bioökologische Wertigkeit auf.

Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu.

4.4 Schutzgut Boden

Beim Boden ist im Plangebiet im Unterschied zu den nördlich angrenzenden Flächen davon auszugehen, dass es sich um einen vergleichsweise naturnahen Bodenaufbau handelt und keine massiven Veränderungen zu verzeichnen sind. Ausweislich der Bodenkarte dürfte es sich im westlichen Plangebiet um Braunerden und im östlichen um Pseudogley-Braunerden mit geringen bis mittleren Ertragsleistungen handeln. Besonders schutzwürdige Böden nach § 1 Abs. 1 LBodSchG liegen somit nicht vor.

Über Schadstoffbelastungen im Boden liegen keine Kenntnisse vor.

4.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Zum Grundwasserstand liegen keine Informationen vor.

Die gesamten wasserhaushaltlichen Bedingungen im Plangebiet sind durch die angrenzenden Abgrabungen massiv verändert, so dass schutzwürdige Belange hinsichtlich des aktuellen Zustandes nicht zu erkennen sind.

Es liegen keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen im Grundwasser vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet derzeit ein infolge der Abgrabungen deutlich modifiziertes Freilandklima vorliegt, das nach Westen in ein für Wohnzwecke günstiges Stadtrandklima übergeht.

Lediglich im benachbarten Gewerbegebiet ist eine stärkere Veränderung in Richtung eines Stadtklimas, ggfs. mit besonderen gewerblich bedingten Ausprägungen erkennbar.

Ein besonderer Bedarf an klimatischem Ausgleich ist weder im Plangebiet noch im Umfeld erkennbar, da die ausgebildete Wärmeinsel in den Gewerbeflächen nur eine geringe Ausdehnung aufweist und von einer insgesamt guten Durchlüftung ausgegangen werden kann.

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften als unwahrscheinlich anzusehen.

4.7 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild im gesamten Untersuchungsraum ist von einer Ortsrandlage mit meist geringer gestalterischer Qualität gekennzeichnet. Das Plangebiet weist nur nach Norden über die offen gelassene Tongrube hinweg visuelle Bezüge in das Umfeld auf.

Die geringe gestalterische Qualität des Ortsbildes ist im Wesentlichen auf folgende Aspekte zurückzuführen:

- Die Tongrube ist von der Straße "Am Rosenhügel" weitgehend einsehbar - eine gestalterisch wirksame Eingrünung fehlt in weiten Teilen;
- die Wohnbebauung am südlichen Rand des Plangebietes weist gegenüber der angrenzenden Ackerfläche und der Tongrube keine oder unzureichende Grünbestände auf, so dass die Nutzungen unmittelbar aneinander angrenzen;
- die Straße "Am Rosenhügel" gewinnt durch ihre Breite und den auf der westlichen Seite durchgehenden Parkstreifen für LKW eine bestimmende Wirkung für das Ortsbild, die durch die unterschiedlichen Gebäudestellungen der Gewerbebetriebe (fehlende Raumkante) noch verstärkt wird.

Bei der Beurteilung des Ortsbildes ist zu berücksichtigen, dass durch die Realisierung der geplanten Gewerbeflächen in absehbarer Zeit eine vollständige Veränderung ergeben wird, die durch geltendes Planungsrecht bereits weitgehend abgesichert ist.

Auch hinsichtlich der Erholungsnutzung ist das Plangebiet derzeit von geringer Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass sich die Wohnbevölkerung für die Erholung überwiegend nach Westen (Bereich Lüpkesberg) orientiert, da in diesem Bereich ausgebauten Anlagen existieren. Die östlich des Plangebietes gelegenen Freiflächen sind neben der Beeinträchtigung durch die gewerblichen Nutzungen auch durch die als Barriere wirkende Bahnstrecke Essen-Wuppertal für die Erholung nur gering geeignet bzw. erschlossen. Ein Übergang über die Bahn abseits stark befahrener Straßen findet sich erst deutlich südlich des Plangebietes am "Schanzenweg", in dessen Verlauf auch der einzige ausgewiesene Wanderweg liegt. Die nördlich des Industriegebietes Siebeneick gelegenen Freiflächen Kuhlendahl, Wallmichrath und Windrath sind in Verlängerung der Teimbergstraße und der Bahnstraße erreichbar.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter erfasst und beschrieben. Spezielle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer veränderten Wertung der einzelnen Standortfaktoren führen, sind jedoch nicht zu erkennen.

5. Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen

5.1 Schutzgut Mensch

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf den tatsächlichen Zustand)

Durch das Gutachterbüro SWA Schall- und Wärmemesstelle Aachen GmbH wurde im Rahmen der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das auch die Beurteilungsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt.

Darin wurden auf rechnerischer Basis mit abgestimmten Ausgangsdaten die lärmtechnischen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsbetriebs auf die im unmittelbaren Einwirkungsbereich gelegene schutzbedürftige Nachbarbebauung geprüft und nach den einschlägigen Richtlinien beurteilt.

Den Ergebnissen der Prognoseberechnungen zufolge ist künftig eine zulässige Lärmsituation im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Bauvorhabens gegeben. Diese Aussage gilt für die Beurteilungszeiträume Tagzeit und Nachtzeit an den Werktagen auf der Grundlage der ermittelten Ausgangsdaten und Randbedingungen sowie der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen. Zur Bestimmung der Gesamtbelastung an der betroffenen Nachbarbebauung wurden die Auswirkungen des Gewerbegebietes im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die Prognose einbezogen. Weitere lärmtechnisch relevante Vorbelastungen und Zusatzbelastungen sind nicht vorhanden.

Sowohl für die vorhandenen Wohnhäuser Am Rosenhügel 77 – 83 als auch an allen übrigen Aufpunkten mit der Gebietsnutzung WA werden die maßgebenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten.

Eine lärmtechnische Zulässigkeit ist nicht nur hinsichtlich der Mittelwertbildung gegeben, sondern auch bezüglich der möglichen Immissionsmaximalpegel. Besondere Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte zur Tagzeit um mehr als 30 dB(A) überschreiten, wurden nicht berechnet und sind bei den gegebenen Ausbreitungsverhältnissen auszuschließen. Zur Nachtzeit ist grundsätzlich nicht mit besonderen Geräuschspitzen aus dem Betrieb der technischen Anlagen zu rechnen.

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf geltendes Planungsrecht als fiktivem Zustand)

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht sind keine relevanten Änderungen zu verzeichnen.

Geplante Maßnahmen

Den Ergebnissen der durchgeführten Schalluntersuchung gemäß wird festgesetzt, dass die Warenanlieferung der Einzelhandelseinrichtung gegenüber der Straße "Tegelfeld" auf einer Länge von mindestens 6 m vollständig einzuhausen ist. Darüber hinaus ist von dieser Einhausung aus eine mindestens 2,5 m Schallschutzwand bis auf Höhe der zur Straße "Am Rosenhügel" ausgerichteten Baugrenze zu errichten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für die benachbarte Wohnbebauung sind darüber hinaus die Stellplätze und Fahrgassen der Stellplatzanlage im Sondergebiet mit eng verlegtem Pflaster ohne Fase oder mit Asphaltdecke auszuführen.

Die Auswirkungen sind, da der gesetzlich geforderte Lärmschutz bereits mit einfachen aktiven und passiven Maßnahmen gewährleistet werden kann, als nicht erheblich zu werten.

5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf den tatsächlichen Zustand)

Es ist davon auszugehen, dass die gesamte aktuelle Biotopstruktur (Acker und Acker- rand sowie Straßenrain) beseitigt wird. Es werden somit Flächen in Anspruch genom- men, die einen geringen bioökologischen Wert haben.

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf geltendes Planungsrecht als fiktivem Zustand)

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben sich durch die Änderung des Be- bauungsplanes keine größeren Eingriffe. Durch die Festsetzung größerer Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 wird der Anteil der zukünftig vegetationsbestandenen Flächen so- gar größer, wie die Bilanz im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag belegt (s.u.).

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna dienen, sind nicht vorgesehen. Jedoch werden auch die primär unter ge- stalterischen Aspekten vorgesehenen Festsetzungen zur Grüngestaltung positive bzw. die Auswirkungen mindernde Wirkung bezogen auf das Schutzgut Flora und Fauna haben.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da ökologisch wenig wertvolle Flächen betroffen sind, nur von begrenzter Be- deutung.

5.3 Schutzgut Boden

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf den tatsächlichen Zustand)

Durch die Neuerrichtung von Gebäuden erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes. In der direkten Umgebung der Gebäudeflächen ist darüber hinaus mit einer weiteren Ver- dichtung und Befestigung zu rechnen. Daraus resultiert ein Verlust versickerungsfähig- er Fläche und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt sowie ein weiterer Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum zu fungieren. Da das Regenwasser jedoch - soweit es nicht genutzt wird oder verdunstet - fast vollstän- dig dem Vorfluter zugeführt wird, verbleibt das Wasser im örtlichen Naturkreislauf. Betroffen sind Böden mit weiter Verbreitung und ohne Charakteristika, die einen be- sonderen Schutzbedarf nach sich ziehen.

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf geltendes Planungsrecht als fiktivem Zustand)

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht sind keine relevanten Änderungen zu ver- zeichnen.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Bodens dienen, sind nicht vorgesehen. Die Einhaltung der Regelungen zum Mutterbodenschutz bei der Flächenaufbereitung wird vorausgesetzt und bedarf keine Festsetzung im Bebauungsplan.

Als Hinweis wird aufgenommen:

Oberboden ist zu sichern und schonen zu behandeln. Er ist geordnet zu lagern und mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Vermischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen.

5.4 Schutzgut Wasser

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf den tatsächlichen Zustand)

Durch die zukünftige Bebauung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Wegen des geringen Anteils, den das Plangebiet am Einzugsgebiet geschlossener Grundwasserleiter hat, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes dennoch als gering zu bezeichnen.

Es sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot (die wirtschaftliche Nutzbarkeit) noch Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten.

Die Gefahr von größeren Schadstoffeinträgen besteht nicht.

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf geltendes Planungsrecht als fiktivem Zustand)

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht sind keine relevanten Änderungen zu verzeichnen.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Gewässern dienen, sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.

5.5 Schutzgüter Klima und Lufthygiene

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf den tatsächlichen Zustand)

Durch die Bebauung wird eine geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen, die allerdings keine Auswirkungen auf benachbarte Flächen haben wird.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Durch die Zunahme der Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen ist auch eine Zunahme der Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine Gefahr von bedenklichen

Schadstoffanreicherungen im Plangebiet oder auf unmittelbar angrenzenden Flächen ist jedoch nicht erkennbar.

Während der Bauabwicklung kommt es außerdem zu einer Lärm- und Staubaentwicklung, wogegen Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigung getroffen werden.

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf geltendes Planungsrecht als fiktivem Zustand)

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht sind keine relevanten Änderungen zu verzeichnen.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen. Jedoch werden auch die primär unter gestalterischen Aspekten vorgesehenen Festsetzungen zur Grüngestaltung positive bzw. die Auswirkungen mindernde Wirkung in stadtklimatischer Hinsicht haben.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene als nicht erheblich anzusehen.

5.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild, Ortsbild)

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf den tatsächlichen Zustand)

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung im Plangebiet, mehr aber durch die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung der Nachbarflächen deutlich verändern. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass sich auch die neue Bebauung in die zukünftige gewerbliche Bebauung einfügen wird, ohne gehobenen städtebaulichen Qualitätsansprüchen zu genügen.

Prognose der Auswirkungen (bezogen auf geltendes Planungsrecht als fiktivem Zustand)

Auch der geltende Bebauungsplan hätte gegenüber dem aktuellen Zustand zu einer völligen Veränderung des Ortsbildes geführt. Unterschiede sind darin zu sehen, dass die ursprünglich geplante Straßenrandbebauung nunmehr zugunsten eines Parkplatzes, also vergleichsweise offener und einsehbarer Flächen entfällt.

Geplante Maßnahmen

Um Wirkungen im Nahbereich so weit wie möglich zu reduzieren bzw. Grünbestände als Bestandteil des zukünftigen Erscheinungsbildes planungsrechtlich zu sichern, werden Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB zeichnerisch festgesetzt und über eine textliche Festsetzung die Art der Bepflanzung festgelegt. Ergänzende Festsetzungen betreffen insbesondere die Begrünung von Stellplatzflächen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

F1 Anpflanzungen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Sondergebiet festgesetzten Fläche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist zu mindestens 50 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzqualität 16-18 cm zu pflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist dauerhaft vegetationsbestanden anzulegen. Zwischen der Stellplatzanlage und der Straße Tegelfeld ist die Anlage eines Fußweges von maximal 2 m Breite mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Befestigung zulässig. Gleichfalls zulässig ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit begrünter Sohle bzw. einer Sickermulde.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

F2 Anpflanzungen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche parallel der westlichen Grenze des Plangebietes ist flächig mit einheimischen Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Gehölzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 50 m² Vegetationsfläche sind 50 Sträucher (Pflanzabstand 1 x 1 m; Pflanzqualität 2xv, H 100-150 cm) zu pflanzen. Es sind mindestens sieben verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

Gehölzliste: Hartriegel (*Cornus sanguineum*); Hasel (*Coryllus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Ginster (*Cytisus scoparius*), Weichsel (*Prunus mahaleb*), Holunder (*Sambucus nigra*).

F3 Begrünung von Stellplätzen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Fläche ist je angefangener sechs ebenerdiger Stellplätze ein mittel- bis großkroniger einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen 2,5 x 2,5 m nicht unterschreiten und sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

F4 Begrünung von Stellplätzen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche ist je angefangener sechs ebenerdiger Stellplätze ein mittel- bis großkroniger einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen. Die Baumscheiben sollen 2,5 x 2,5 m nicht unterschreiten und sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

F5 Begrünung von Stellplätzen (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Grüngestaltungsplan im Maßstab 1:200 vorzulegen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Ortsbild als nicht erheblich anzusehen.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

5.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die zusätzliche Versiegelung zu nennen.

Mit darüber hinaus gehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

6. Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

6.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die planerische Konzeption sieht eine fast vollständige Nutzung des Plangebietes für Verkehrsflächen, Gebäude und begleitende Anlagen (gestaltete Freiflächen etc.) vor. Dadurch wird ein weitgehender Verlust der verbliebenen Funktionen und Potenziale im Naturhaushalt ausgelöst.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen während der Bauphase werden im Rahmen der Realisierung ergriffen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Entwicklungsgebiet Rosenhügel zu dem auch der Bebauungsplan Nr. 459.02 gehört, wurde im Rahmen eines Grünordnungsplanes auch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgelegt, der die Eingriffe nach damaligem Zustand des Geländes ermittelt und bewertet hat. Da nunmehr in Flächen eingegriffen werden soll, die 2002 mit grünordnerischen Maßnahmen belegt wurden und positiv in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingestellt worden sind, ist der durch die Planänderung zu erwartende Eingriff an diesen alten Zielwerten zu bemessen.

In der Bilanz werden somit der planungsrechtlich bislang geforderte Zustand und der nach neuem Planungsrecht vorgesehene Zustand einander gegenübergestellt.

Die Gegenüberstellung der Flächen unterschiedlicher Nutzung zeigt, dass trotz veränderter Flächenzuschnitte keine zusätzlichen Eingriffe stattfinden. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 kann demgegenüber sogar eine deutliche Qualitätssteigerung erreicht werden.

Planungsrecht - alt		Planungsrecht - neu	
Gewerbefläche	11.295 m²	Sondergebiet	11.250 m²
darin: versiegelte Fläche (80 %)	9.036 m ²	versiegelte Flächen (Gebäude und Stellplatzanlage gem. Entwurf)	9.000 m ²
darin: Grünanteil (20%)	2.259 m ²	Fläche mit Pflanzgebot nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB	2.050 m ²
		Grünbereiche auf Stellplatz (Baumbeete etc.)	190 m ²
Stellplatzanlage	960 m²	Stellplatzanlage	935 m²
Fläche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB	750 m²	Fläche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB	830 m²
Summe	13.005 m ²		13.005 m ²

Der Ausgleich ist somit weiterhin vollständig und eingriffsnah gesichert.

7. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Für das Plangebiet wurden unter Beachtung der grundsätzlichen Ziele eine Variantenbetrachtung mit verschiedenen Anordnungen der Gebäude, Stellplätze und Verkehr-

sanbindungen vorgenommen. Diese unterscheiden sich in Hinblick auf die Umweltbelange nicht wesentlich.

Die geplanten Nutzungen weichen nur in Details von den gemäß geltendem Planungsrecht vorgesehenen Nutzungen ab. Daher ist eine dezidierte Darstellung von Standortalternativen und die Begründung der Standortauswahl verzichtbar.

8. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten, die nicht mit Vorliegen ergänzender Untersuchungen im weiteren Planverfahren behoben werden können.

9. Monitoring

Das Monitoring der Auswirkungen des Bebauungsplanes wird vorrangig im Rahmen der Fertigstellung des Vorhabens im Sinne einer Vollzugskontrolle/Abnahme der vorgesehenen Verringerungs- sowie Gestaltungsmaßnahmen und externen Kompensationsmaßnahme gem. Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt.

Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

10. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist die Errichtung von zwei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben mit zugehörigen Parkplätzen und einer Gemeinschaftsstellplatzanlage geplant. Weitere flächige Festsetzungen betreffen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist insbesondere erforderlich, weil der rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbefläche festsetzt und die Ansiedlung der Einzelhandelsbetrieb wegen des Umfangs der Verkaufsfläche nicht innerhalb der Gewerbeflächen zulässig wäre.

Das Plangebiet wird weit überwiegend durch Ackerfläche eingenommen.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben keine erheblichen Umweltbelange entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Bei den in Anspruch zu nehmenden Böden handelt es um sich solche mit weiter Verbreitung und ohne Ausprägungen, die eines besonderen Schutzes bedürfen.
2. Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen bzw. absehbar. Eine Beeinträchtigung von Hochwasserrückhalteräumen bzw. von Überschwemmungsflächen besteht nicht.
3. Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.
4. Die geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich auf das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen entsteht nicht.

5. Durch einfache Maßnahmen des passiven Lärmschutzes kann die Einhaltung der einschlägigen Grenz- und Richtwerte bereits sichergestellt werden. Eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung in Wohnbereichen gegenüber geltendem Planungsrecht (Gewerbegebiet) ist nicht zu erwarten.
6. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist der überwiegende Teil des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Spezielle potenziell planungserhebliche faunistische Wechselwirkungen mit dem Umfeld sind nicht bekannt. Wertvolle und unbedingt erhaltenswerte Biotoptypen sind nicht betroffen.
7. Aktuelle oder potenzielle Erholungsflächen sind nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die Neubebauung zwar vollständig verändert, jedoch ist eine solche Veränderung auch bereits mit geltendem Planungsrecht verbunden.

Da im Plangebiet überwiegend Flächen von einer geringen bis sehr geringen landschaftsökologischen Bedeutung in Anspruch genommen werden sollen, handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft, der durch Maßnahmen im Plangebiet, vollständig kompensiert wird.

Bei Verzicht auf die Durchführung der Bebauungsplanänderung würden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes umgesetzt.

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind daher keine erheblichen Auswirkungen bezogen auf geltendes Planungsrecht als fiktivem Zustand wie auch bezogen auf den tatsächlichen Zustand absehbar.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 30.01.2007 durch den Umwelt –und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 20.02.2007 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

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 28.02.2007 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 02.04.2007 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 31.05.2007 in der Zeit vom 13.06.2007 bis 13.07.2007. Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 06. bzw. 11.06.2007 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 13.07.2007 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit An- regung vom:</i>	
(1)	AEV			
(2)				
(1)	Amt für Agrarordnung			
(2)	jetzt Bez. Reg. Dez. 69			
(1)	AVU			
(2)		28.06.2007		
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(2)				
(1)	BRW (Bergisch –Rheinischer Wasserverband)		21.03.2007	
(2)		20.06.2007		
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW			
(2)				

(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 54 Wasserrecht und Wasserwirtschaft			
(2)			19.06.2007	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 68 Luftverkehr			
(2)	bis Dez. 2006 Dez.59			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53.1		21.03.2007	
(2)	bis Dez. 2006 Staatliches Umweltamt Düsseldorf		19.06.2007	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 69			
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung			
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Post Bauen GmbH NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	30.03.2007		
(2)			18.06.2007	
(1)	E.ON Ruhrgas Abt. LV (PLE DOC)	07.03.2007		
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt	02.03.2007		
(2)		14.06.2007		
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	03.04.2007		
(2)		25.06.2007		
(1)	Industrie- und Handelskammer		28.03.2007	
(2)		21.06.2007		
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		30.03.2007	
(2)			10.07.2007	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW-			
(2)			21.06.2007	
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Forstamt Mettmann	05.03.2007		
(2)		13.06.2007		

(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	13.03.2007		
(2)		14.06.2007		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn	19.03.2007		
(2)		25.06.2007		
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.		30.03.2007	
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege		11.04.2007	
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)		11.06.2007		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas			
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(2)				
(1)	RWW	09.03.2007		
(2)		22.06.2007		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	27.03.2007		
(2)		21.06.2007		
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	07.03.2007		
(2)		13.06.2007		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-			
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101		27.03.2007	
(2)			13.06.2007	
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus			
(2)				

(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	02.03.2007		
(2)		12.06.2007		
(1)	Verkehrsgesellschaft Velbert			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)		13.06.2007		
(1)	VMG –Velbert Marketing GmbH			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III/4 -			
(2)				
(1)	WDR Abt. Programmverbreitung			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW			
(2)				

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 20.02.2007 wurde bekannt gemacht, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Planverfahren am 28.02.2007 stattfindet. Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung der Planung gingen zwei Stellungnahmen ein.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 31.05.2007 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 13.06.2007 bis 13.07.2007 informiert. In dieser Zeit gingen eine private Stellungnahmen ein.

Velbert, den 03.07.2008

Stadt Velbert
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

(Wendenburg)
 Beigeordneter / Stadtbaurat

Anlagen:

- 1). Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung von Lebensmittelmärkten in Velbert, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, 2006
- 2). Schalltechnisches Gutachten, Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH(SWA), 06:Juli 2006
- 3). Verkehrsuntersuchung, Generalplaner Infrastruktur, Dortmund Mai 2006
- 4). Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Umweltbüro Essen (UBE) 19.02.2007