

**STADT VELBERT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„BIRTHER STRASSE/ VON – HUMBOLDT - STRASSE“
4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR: 821**

ORTSTEIL BIRTH

BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

INHALT

- 1. Anlass der Planaufstellung
- 2. Vorhabenträger
- 3. Lage, Bestand und Geltungsbereich
- 4. Vorgaben zur Planung
 - 4.1. Flächennutzungsplan
 - 4.2. Bebauungsplan Nr. 821
 - 4.3. Landschaftsplanung
 - 4.4. Ver- und Entsorgung
- 5. Begründung der Planinhalte
 - 5.1. Erschließung
 - 5.2. Immissionsschutz (Gewerbe- Verkehrslärm)
 - 5.3. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet - WA
 - 5.4. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.5. Markt- und Standortuntersuchung
 - 5.6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.7. Ver- und Entsorgung
 - 5.7.1. Medien
 - 5.7.2. Müllentsorgung
 - 5.7.3. Entwässerung
 - 5.7.4. Öffentliche Toilettenanlage
 - 5.8. Landschaftsplanung – Umweltbericht
 - 5.9. Niederschlagswasserbeseitigung
- 6. Bodenordnung
- 7. Kosten
- 8. Hinweise
- 9. Spielflächen

Vorhabenträger: p+e planen+errichten
Wohn- und Gewerbebau GmbH & Co. kg
Roermonder str.37, 41849 Wassenberg

Stand: 26.03.2003

303

1. Anlass der Planaufstellung

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit zugehörigen Stellplatzflächen zu schaffen. Neben dem Neubau des Nahversorgungsmarktes ist die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch den Nahversorgungsmarkt soll die Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Gütern des täglichen Bedarfes verbessert werden (s. 5.4 Markt- und Standortuntersuchung).

2. Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist:

p+e planen+errichten Wohn- und Gewerbebau GmbH & co. Kg
Roermonder Straße 37, 41849 Wassenberg

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wird für folgende Flurstücke in der Gemarkung Velbert aufgestellt:

Flur 50 und Flur 1

- Nr. 1992 247 qm
- Nr. 1993 501 qm
- Nr. 1994 159 qm
- Nr. 1865 1.378 qm
- Nr. 784 270 qm
- Nr. 785 2.770 qm

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird Bestandteil der Satzung.

Zur Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans gehört darüber hinaus der Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Velbert und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

3. Lage, Bestand und Geltungsbereich

Lage

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Ortsteiles Birth südlich des Schulzentrums und wird durch die Röntgenstraße erschlossen. Die äußere Erschließung ist durch die „Birther Straße“ sowie die „Von- Humboldt - Straße“ gegeben. In einem Radius von 400 bis 500 m um das Plangebiet erstrecken sich große Wohngebietsflächen mit ca. 6.400 Einwohnern; deren Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessert werden muß.

Bestand

Der Kernbereich des Plangebietes wird durch leerstehende bauliche Anlagen sowie durch einen nördlich angrenzenden öffentlichen Parkplatzes geprägt. Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich derzeit eine öffentliche Grünanlage. Eine landschaftsplanerische Bewertung der bestehenden Situation erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Im Verkehrsraum der Straßen „Planckstraße“ und „Einsteinstraße“ liegt ein Abwasserkanal DN 300, der den Geltungsbereich des VEP in West-/ Ostrichtung

durchquert. Der bestehende Kanal stellt für die Neuplanung eine Bindung dar. Im VEP ist für die Kanalsicherung ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Velbert festzusetzen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch öffentliche Grünflächen
- im Westen: durch die „Von - Laue-Straße“
- im Süden: durch bestehende Gebäude (Einkaufspassage) Haus Nr. 11.
- im Osten: durch die „Röntgenstraße“

Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

4. Vorgaben zur Planung

4.1. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Velbert wird für den Geltungsbereich des VEP teilweise Wohnbaufläche – W dargestellt. Für einen Teil des Geltungsbereiches wird öffentliche Grünfläche dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße der Darstellungsabweichung wird eine Änderung des FNP nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.2. Bebauungsplan Nr. 821

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Birther Straße/ Von – Humboldt - Straße“ liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 821, der die Baugebietsart Allgemeines Wohngebiet - WA festsetzt. Der Bebauungsplan wurde vollständig umgesetzt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 821 neues Planungsrecht geschaffen; ein Aufhebungsverfahren des BP Nr. 821 auf diesen Flächen wird nicht durchgeführt. Es gilt das Prinzip: „neues Recht ersetzt altes Recht“.

4.3. Landschaftsplanung – Umweltbericht Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Um die Belange von Natur und Landschaft im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan angemessen berücksichtigen zu können, wurde vom Vorhabenträger die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages beauftragt. Dieser Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird vom Landschaftsarchitekten Erwin Quinders, Köln, erstellt. Auf der Grundlage einer ausführlichen Bestandserhebung und -bewertung werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Vorschläge für einen ausreichenden Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erarbeitet.

395

Umweltbericht – Umweltverträglichkeitsprüfung

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.7.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer UVP zu untersuchen ist.

Das im Bebauungsplangebiet geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18.7 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung von 20.000 qm Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Dieser Schwellenwert wird bei der vorliegenden Planung deutlich unterschritten. Eine UVP wurde daher nicht erforderlich. Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, wurde ebenfalls nicht erforderlich.

4.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit den wichtigsten Medien ist im Bestand sichergestellt.
Die Entsorgung der Bauflächen erfolgt über einen Anschluß an das öffentliche Kanalnetz im Bereich der Röntgenstraße (s.a. 5.9 Niederschlagswasserbeseitigung).

5. Begründung der Planinhalte

5.1. Erschließung

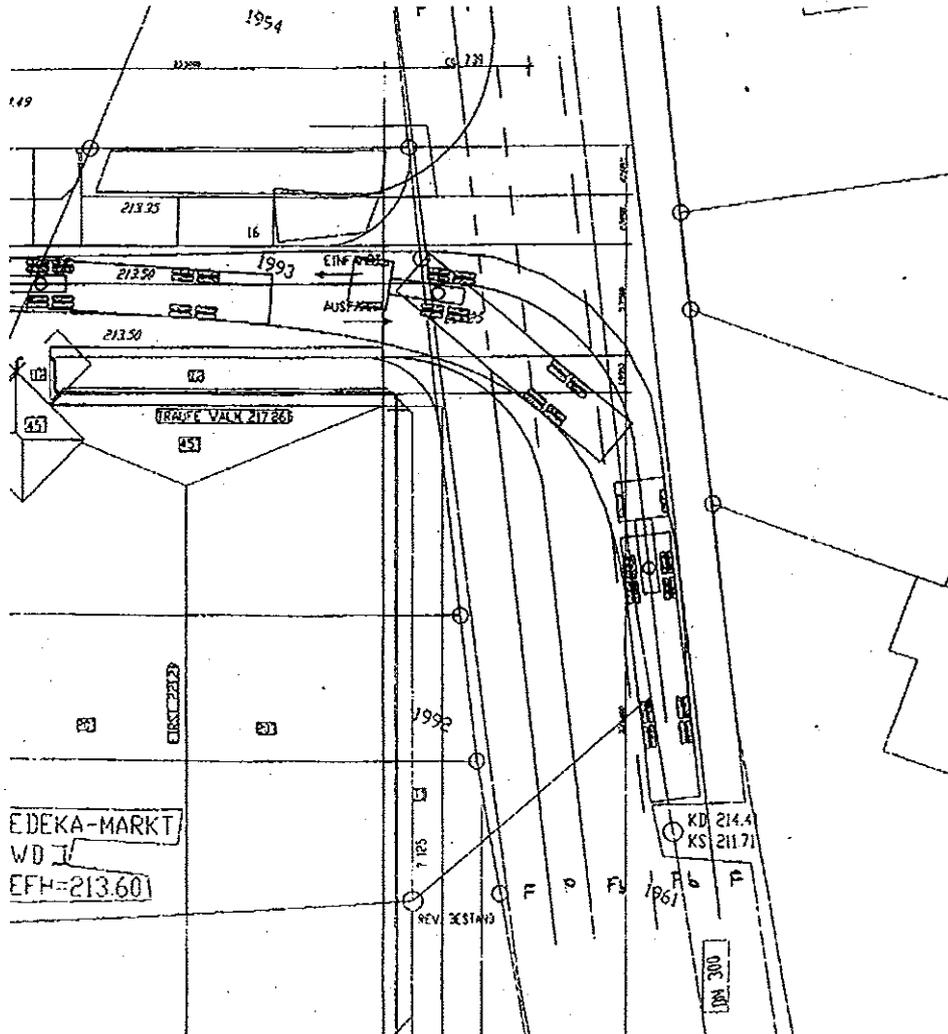
Anbindung Röntgenstraße

Die äußere Erschließung ist durch die Röntgenstraße gegeben. Im Bereich der heutigen Zufahrt zum Parkplatz erfolgt auch zukünftig die verkehrliche Anbindung des Nahversorgungsmarktes an die öffentliche Verkehrsfläche. Die Röntgenstraße verfügt mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m über einen leistungsfähigen Straßenquerschnitt. Der Straßenverlauf ist in diesem Abschnitt der Straßenführung geradlinig, so dass eine gute Einsehbarkeit aus dem Parkplatz heraus auf die Röntgenstraße gegeben ist (sogenannte Anfahrsicht).

Anlieferverkehr

Die Anlieferung des Marktes erfolgt zweimal täglich durch 1 Sattelzug und 2 leichtere Lieferwagen. Das Bemessungsfahrzeug für die fahrgeometrisch bedingte Raumbeanspruchung der Abbiegevorgänge stellt daher der Sattelzug dar. Der Sattelzug biegt zur Anlieferung in die Grundstücksflächen des Marktes ein, wendet innerhalb des rückwärtigen Parkplatzbereiches und verlässt vorwärts den Markt auf die Röntgenstraße in Richtung von – Humboldt - Straße. Ein Durchfahren der Röntgenstraße in nördlicher Richtung mit entsprechenden Wendezwängen im öffentlichen Straßenraum oder ein Durchfahren der Einsteinstraße ist daher nicht erforderlich. Um die Andienung durch den Sattelzug sicher zu stellen, ist, für den Zeitraum der Anlieferung das Parken auf der östlichen Seite der Fahrbahn Röntgenstraße auf ca. 25 m südlich der Anbindung der Stellplatzanlage zu untersagen.

Skizze: Einfahrsituation Sattelzug (ohne Maßstab)



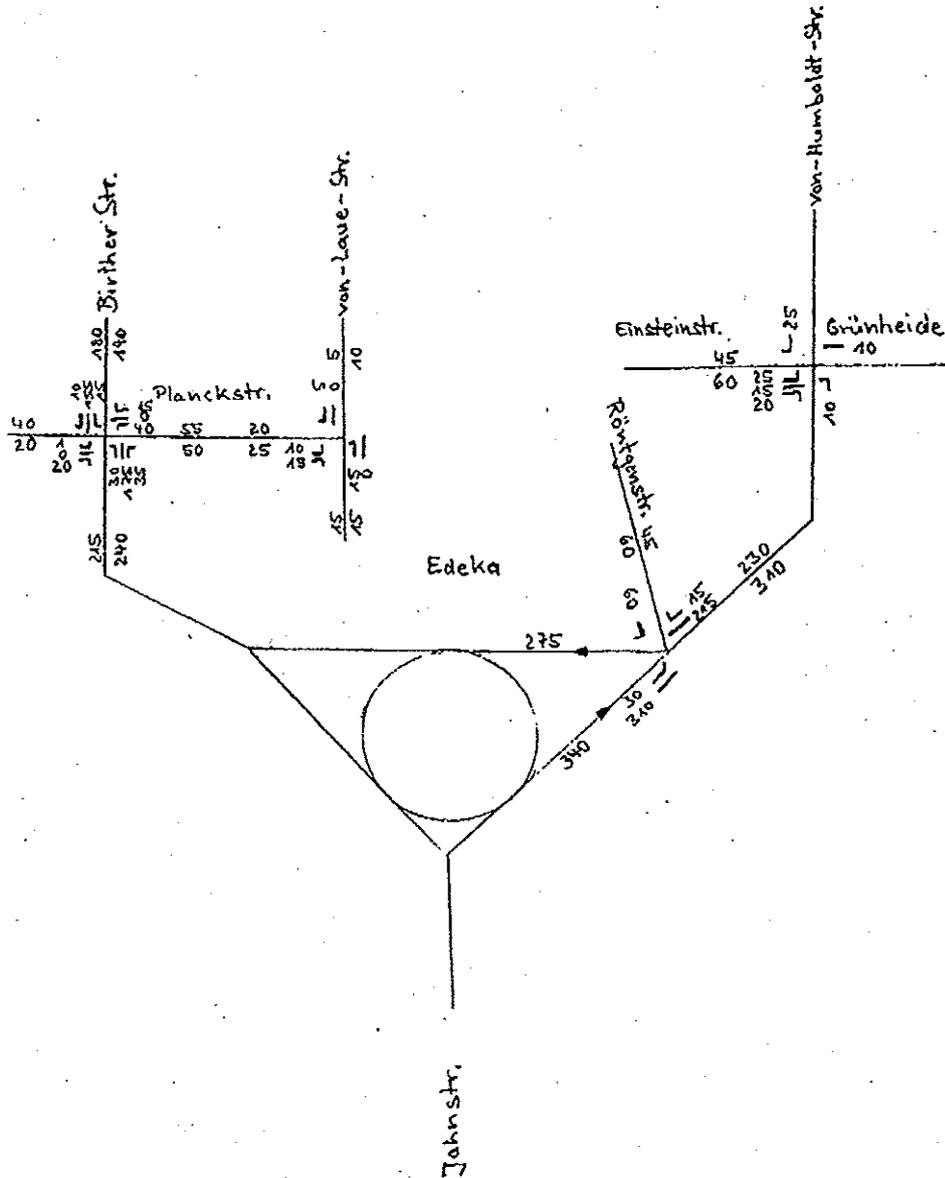
Einbindung in die Gesamtverkehrssituation

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde es erforderlich, die projektbezogenen verkehrlichen Wirkungen im Umfeld des Standortes aufzuzeigen, das zur Erschließung zur Verfügung stehende Straßennetz auf seine Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. ein neues Erschließungskonzept zu entwickeln.

Um das derzeitige Umfeld der Ladenstraße anzutreffende Verkehrsgeschehen aufzeigen zu können, wurden am Donnerstag, den 10.10.2002, Verkehrserhebungen vorgenommen. An den Knotenpunkten:

- von-Humboldt-Straße / Röntgenstraße
- von-Humboldt-Straße / Einsteinstraße
- Birther Straße / Planckstraße
- Planckstraße / von-Laue-Straße

Ergebnisse der Verkehrserhebung vom 10.10.2002
Gesamtverkehrsaufkommen



Wie man der Belastungsdarstellung entnehmen kann, weisen alle drei für die Erschließung des EDEKA- Marktes und der Ladenstraße in Frage kommenden Straßen, nämlich Röntgenstraße, Einsteinstraße und Planckstraße / von Laue-Straße, eine Belastung in der Größenordnung von ca. 100 Pkw- Einheiten- Spitzenstunde und Querschnitt auf; dabei ist das Lkw-Verkehrsaufkommen in diesen Erschließungsstraßen quasi = Null zu setzen (lediglich ein größeres Lieferfahrzeug wurde in der Planckstraße registriert), auf den übergeordneten Straßenzügen von-Humboldt- Straße und Birther Straße wurden jeweils ca. 10 Lkw/Spitzenstunde im Querschnitt erfasst.

598

Es wird davon ausgegangen, dass sich die in den Erschließungsstraßen registrierten Verkehre aus Fahrten zusammensetzen, deren Fahrziel sowohl auf die anliegenden Wohnquartiere als auch auf den Geschäftsbereich der Ladenstraße ausgerichtet ist. Wie Beobachtungen während der Zählung aufzeigten, findet die Pkw-mäßige Erschließung des EDEKA- Marktes im Wesentlichen über die Röntgenstraße statt. Dabei wurden weniger die am Getränkemarkt und weiter nördlich zur Verfügung gestellten Parkplätze genutzt (sie waren nur maximal zu einem Drittel belegt) als vielmehr im Wesentlichen entlang der Röntgenstraße auf dem neben der Fahrbahn angebotenen Parklängsstreifen bzw. gegenüberliegend (auf der Ostseite) am Fahrbahnrand geparkt.

Während auf dem Straßenzug Planckstraße / von-Laue-Straße kaum geschäftsbezogene Verkehre (lediglich ca. 5 Fahrzeuge/Spitzenstunde und Richtung) registriert wurden, beteiligt sich die Einsteinstraße mit ca. 20 Fahrzeugen/Spitzenstunde und Richtung deutlich stärker an der Erschließungsarbeit des Geschäftsbereiches. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass im Mittel ca. 55 Kunden in der Spitzenstunde den Einkaufsbereich mit dem Pkw ansteuern, wovon ca. 60 % die Röntgenstraße, ca. 30 % die Einsteinstraße und ca. 10 % die Planckstraße / von-Laue-Straße als Zuwegung nutzen.

Mit den Ansätzen, dass von den laut Aussage des Betreibers ca. 1.200 täglichen Kunden des EDEKA- Marktes ca. 12 % in der nachmittäglichen Spitzenstunde anzutreffen sind und davon ca. 55 Kunden den Pkw nutzen, gelangt man zu der Aussage, dass derzeit ca. 38 % der Kunden in Birth den Weg zum Einkauf mit dem Pkw zurücklegen. Damit ergibt sich hinsichtlich der Pkw-Nutzung ein Wert, der in der Fachliteratur für Geschäftsstandorte, die in hoch verdichteten Wohnbereichen im Wesentlichen der Nachversorgung dienen, bestätigt wird.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der betrachteten Knotenpunkte im Umfeld der Ladenstraße waren während des Erhebungszeitraumes keinerlei Probleme erkennbar. Selbst am Knotenpunkt von-Humboldt- Straße / Röntgenstraße wurde der kritische Linksabbiegestrom aus der von-Humboldt- Straße in die Röntgenstraße problemlos abgewickelt; er war weder langen Wartezeiten ausgesetzt und konnte im Normalfall fast ungehindert abfließen, noch behinderte er den aus Richtung Jahnstraße bzw. Kreisverkehr kommenden Geradeausverkehr der von-Humboldt-Straße. Wenn dem Linksabbieger auch keine separate Abbiegespur im Querschnitt der von-Humboldt- Straße zugeordnet ist, so lässt der mit 5 m Breite zwischen Insel und Radweg bemessene Fahrbahnquerschnitt eine Aufstellfläche für zwei links abbiegende Pkw zu, die der Geradeausverkehr mit verminderter Geschwindigkeit passieren kann. Die Situation, dass zwei Linksabbieger gleichzeitig auftraten, wurde während des gesamten Erhebungszeitraumes nur dreimal registriert.

Die zukünftige Verkehrssituation betreffend, ist davon auszugehen, dass der EDEKA-Markt nicht nur durch seine flächen- und sortimentmäßige Erweiterung, sondern auch durch eine entschieden günstigere Lage der zugehörigen Stellplatzflächen an Attraktivität gewinnen wird. Bezüglich der Beurteilung der Verkehrssituation im Knotenpunktbereich Röntgenstraße / von-Humboldt- Straße regt der Gutachter jedoch an, für die ersten ca. 15 m der Röntgenstraße nördlich des Knotens ein absolutes Halteverbot anzuordnen.

Alternative Anbindung des Marktes über die von-Laue- Straße, die durch den Gutachten dargelegten und als akzeptabel bewerteten Verkehrszuwächse lassen von der Überlegung, die Stellplatzflächen des EDEKA- Marktes zusätzlich über die Planckstraße anzubinden, Abstand nehmen. Gegen den kostenintensiven Ausbau dieser Zweit-Erschließung spricht zudem, dass

- der parallel zur von-Laue- Straße geführte Grünzug, der heute eine wichtige städtebauliche Funktion einnimmt, quasi gänzlich im Südbereich aufgegeben werden müsste,
- eine direkte Verkehrsanbindung Einsteinstraße – Planckstraße über die Stellplatzanlage nicht ausgeschlossen werden kann,
- die Zufahrt über die Planckstraße aufgrund der topografischen Situation nur über eine steile Rampe gewährleistet werden kann, deren Befahren entsprechende Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld auslöst,
- hinsichtlich der Straßenrandnutzung die Röntgenstraße (einseitig angrenzend WR-Gebiet, einseitig WA-Gebiet) gegenüber der Planckstraße (beidseitig WR-Gebiet) als weniger empfindlich einzustufen ist.

Insbesondere letztere Aussage legt auch nahe, die Abwicklung des Anlieferverkehrs (ein Sattelzug + 2 leichtere Lieferwagen) über die Röntgenstraße festzuschreiben.

Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücksflächen werden ca. 60 Stellplätze errichtet, die im Rahmen der Öffnungszeiten des Marktes auch von Kunden des Nahversorgungszentrums genutzt werden können. Nach Geschäftsschluss des Marktes wird der Parkplatz geschlossen, so dass keine Beeinträchtigung der Nacht- und Wochenendruhe für die umliegenden Wohnbereiche entsteht. Im Gegensatz zur bestehenden öffentlichen Stellplatzanlage an der Röntgenstraße liegen die geplanten Stellplätze des Marktes überwiegend auf der westlichen Seite des Nahversorgungsmarktes zur Grünanlage hin, so dass es, in Verbindung mit der Schließung des Parkplatzes zu den Nacht- und Wochenendzeiten, nicht zu einer Verschlechterung der Verkehrslärmsituation kommen wird.

Zu den gutachterlichen Aussagen zur Lärmsituation des Parkplatzes wird auf 5.2 der Begründung „Immissionsschutz“ verwiesen.

5.2 Immissionsschutz (Gewerbe- Verkehrslärm)

Durch die Errichtung und den Betrieb des geplanten Marktes wird es zu zusätzlichen gewerblichen Emissionen kommen. Nach der Definition des Immissionsschutzrechtes gehört zum Gewerbelärm des Marktes sowohl der technische Betrieb des Marktes (z.B. Kühlaggregate), als auch die Anlieferung und der Kundenverkehr.

Um die Belange des Immissionsschutzes sachgerecht in die Planung einstellen zu können, wurde durch den Vorhabenträger ein „Gutachten zu den Auswirkungen von Gewerbelärm durch den Betrieb eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Nr. 11 in Velbert – Birth auf die benachbarten Nutzungen“ in Auftrag gegeben. Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt und wird an dieser Stelle zum allgemeinen Verständnis auszugsweise zitiert.

400

Durch das Gutachten wurden die Auswirkungen von Lärmemissionen der geplanten Betriebsabläufe bei einer Nutzung im Tageszeitraum auf die benachbarte Bebauung untersucht. Es wurde untersucht, ob die Anlage und der Betrieb eines geplanten EDEKA Marktes mit 60 Stellplätzen unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Planckstraße, Einsteinstraße sowie der Röntgenstraße grundsätzlich zulässig ist. Die einschlägigen Regelwerke und Normen wurden zu Grunde gelegt.

Die wichtigsten Aussagen des Gutachters sind:

- **Gewerbelärm Gebäude**
Emissionen aus dem Gebäude sind aufgrund der Bauweise und der zu erwartenden Innenpegel nicht zu besorgen. Evtl. Lüftungseinrichtungen und sonstige Aggregate sind so herzustellen, dass ein Immissionspegel von 40 dB (A), gemessen in 10 m Entfernung, bei Vollastbetrieb aller Anlagen nicht überschritten wird. Die technische Realisierung der in der Prognose berücksichtigten Schalleistung der Lüftungs- und Kühlelemente stellt an die Planung und Bauausführung bei Einhaltung des Standes der Lärminderungstechnik keine besonderen Anforderungen.
- **Verkehrslärm Stellplätze**
Der maßgebliche Immissionsrichtwert für Reine und Allgemeine Wohngebiete wird an allen untersuchten Immissionsorten mit Wohnnutzung (Röntgenstraße, von Laue – Straße, Einsteinstraße) im Tageszeitraum um mindestens 1 dB (A) unterschritten.
- **Öffentliche Verkehrsflächen**
Die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen unterschreiten den maßgeblichen Immissionsgrenzwert der 16. BimSchVO um mindestens 9 dB (A). Es sind damit keine Maßnahmen zur Vermeidung der zurechenbaren Verkehrsgeräusche erforderlich.

Zusammenfassung des Gutachters:

„Das vorliegende Anlagenkonzept ist unter Berücksichtigung des Emissionsmodells konfliktfrei für die benachbarten Nutzungen. Gegen die geplante Nutzung im Tageszeitraum bestehen unter den im Gutachten genannten Randbedingungen aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.“

5.3 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet – WA

Bei der Festsetzung der Planinhalte von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist der Plangeber gemäß § 12 (3) BauGB nicht an Festsetzungen nach § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung gebunden, wie es bei „klassischen“ Bebauungsplänen der Fall ist. Dies bedeutet, dass bei der Festlegung konkreter vorhabenbezogener Planungen die beabsichtigte Nutzung als sogenannte „Positivfestsetzung“ in die Satzung aufgenommen werden kann. Der Plangeber ist nicht an die Nutzungskataloge der BauNVO gebunden. Im vorliegenden Planungsfall bedeutet dies, dass als „Art der baulichen Nutzung“ die Positivfestsetzung „Nahversorgungsmarkt“ in Verbindung mit dem zu definierenden Maß der baulichen Nutzung ausreichend ist.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Birther Straße/ Von – Humboldt - Straße“ wurde dennoch die Baugebietsart „Allgemeines Wohngebiet gewählt um deutlich zu machen, dass der Nahversorgungsmarkt Teil des südlich angrenzenden Wohngebietes ist und kein städtebaulicher Sonderfall. Südlich des Plangebietes grenzen die Flächen der bestehenden Einkaufspassage an, deren nördlicher Abschluss zukünftig der Nahversorgungsmarkt sein wird. Die Umgebungsbebauung ist eindeutig durch Wohnnutzung mit zugehöriger Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs geprägt (vergleiche: § 4 (2) BauNVO: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 821 sieht für den Gesamtbereich des Umfeldes bereits Allgemeines Wohngebiet – WA vor.

Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes 750 qm

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Gemäß § 12 (3) BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ausschließlich die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit einer höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche von **750 qm zulässig ist**.

Es wird festgesetzt, dass 90% der angebotenen Sortimente Nahversorgungssortimente im Sinne des Einzelhandelserlasses NW sind.

Gemäß dem Einzelhandelserlass NW sind Nahversorgungsmärkte, deren Verkaufsfläche größer ist als 699 qm, gemäß § 11 (3) BauNVO nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig. Es gilt die sogenannte „Vermutungsgrenze“ nach der negative städtebauliche Auswirkungen von Vorhaben mit deutlich größerer Verkaufsfläche vermutet werden auf:

- Verkehrssituation
- Infrastrukturelle Ausstattung
- Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet
- Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde
- Orts- und Landschaftsbild
- Naturhaushalt

Durch das geplante Vorhaben sind die vorgenannten negativen Auswirkungen nicht anzunehmen.

Verkehrssituation:

Die Röntgenstraße ist eine leistungsfähige Straße mit Anschluss an die „Birther Straße“ sowie die „Von-Humboldt-Straße“. Probleme des ruhenden Verkehrs sind nicht zu erwarten, da mit dem Bau des Nahversorgungsmarktes die Errichtung von 60 Stellplätzen auf dem Grundstück erfolgt. Der öffentliche Längsparkstreifen im Straßenraum der Röntgenstraße bleibt, mit Ausnahme von zeitlich befristeten Halteverbotsregelungen im Einfahrtbereich des Marktes, erhalten.

Infrastrukturelle Ausstattung/ Versorgung der Bevölkerung/ Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde

Die Versorgung der Bewohner der umliegenden Wohngebiete soll durch die Errichtung des Nahversorgungsmarktes verbessert werden (s. a. 5.4 Markt- und Standortuntersuchung). Eine Konkurrenzsituation zu bestehenden Märkten (Verdrängung) oder negative Auswirkungen auf Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sind daher nicht erkennbar. Die bisherige Negativentwicklung der Einkaufspassage macht deutlich, dass eine Nahversorgung der Bevölkerung derzeit nicht in ausreichendem Umfang gewährleistet ist. Ein attraktiver Nahversorgungsmarkt wird auch positive Auswirkungen auf die benachbarte Einkaufspassage mit sich bringen.

Orts- und Landschaftsbild/ Naturhaushalt

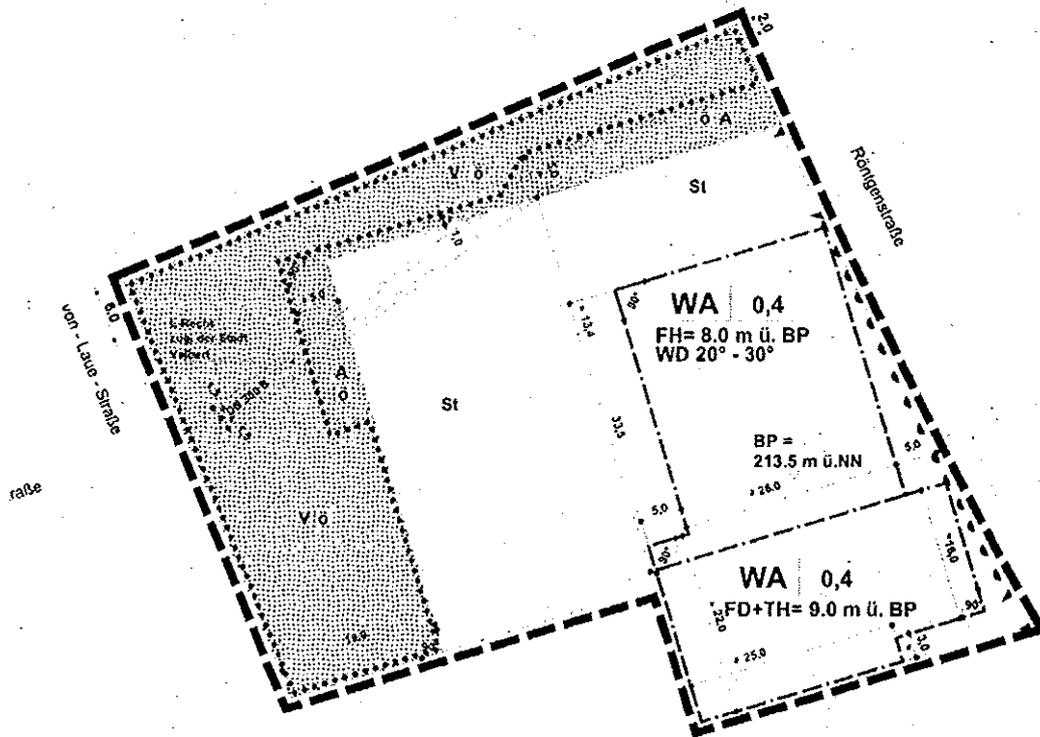
Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Der Fachbeitrag wird auch Ausführungen zum Orts- und Landschaftsbild beinhalten. Bereits jetzt ist aus städtebaulicher Sicht festzustellen, dass im vorliegenden Planungsfall kein Nahversorgungsmarkt auf der „grünen Wiese“ entstehen soll, der häufig zu einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes führt. Vielmehr wird eine bestehende, derzeit leerstehende Immobilie umgebaut und mit einem Erweiterungsbau verbunden, der sich in der räumlichen Ausdehnung an der Kubatur der Einkaufspassage orientiert. Eingriffe in Natur und Landschaft sind vornehmlich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches durch die Errichtung der Stellplätze im Bereich der heutigen Grünanlage zu erwarten. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird Aussagen und Vorschläge zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe beinhalten.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass durch die Errichtung des Nahversorgungsmarktes im vorliegenden konkreten Einzelfall keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

Vorbeugender Brandschutz/ Rettungswege

Durch die Stellung des Nahversorgungsmarktes, die unmittelbare Angrenzung an öffentliche Verkehrsflächen (Röntgenstraße) sowie die westlich des Gebäudes angrenzenden Parkplatzflächen sind die Rettungswege im Sinne des Brandschutzes gesichert. Die baulichen Anlagen des Nahversorgungsmarktes sind von drei Seiten her anfahrbar bzw. Flächen zum Anleitern sind vorhanden.

(VEP – Ausschnitt o.M.)



5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO definiert durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl – GRZ

Gemäß § 17 BauNVO wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die maximal zulässige GRZ auf 0,4 festgesetzt. Da bei der Ermittlung der GRZ u.a. Stellplatzflächen mit eingerechnet werden, wird die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,88 durch Stellplätze und Garagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO erforderlich. Die Herstellung der ausreichenden Anzahl der Stellplätze wiederum ist eine Grundvoraussetzung für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums an diesem Standort. Der Leerstand des bestehenden Gebäudes dokumentiert diese Zusammenhänge.

Höhe baulicher Anlagen

Auf der Grundlage der Vorhabenplanung des Architekten Schiefke wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Satzung festgesetzt. Die Oberkante der Gebäude liegt im Altbaubereich bei 9,0 m und beim Neubaubereich bei 8,0 m über dem gemäß §18 (1) BauNVO festgesetzten Bezugspunkt (213,5 m über Normal – Null). Die maximal zulässigen Gebäudehöhen bewirken eine harmonische Weiterentwicklung der durch die bestehende Bebauung vorgegebene Gebäudeabwicklung.

5.5 Markt- und Standortuntersuchung

Durch die Verkaufsflächengröße des Nahversorgungsmarktes wird die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne der Baunutzungsverordnung überschritten. Gemäß den Bestimmungen des Einzelhandelserlasses NW sind die Auswirkungen eines solchen Marktes auf das Umfeld gutachterlich darzustellen. Das Gutachten ist auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Der Vorhabenträger hat daher die Erarbeitung einer Markt – und Standortuntersuchung beauftragt.

Die Markt- und Standortuntersuchung wurde erarbeitet von ECON – CONSULT, Köln. Das Gutachten wird nachfolgend ausschnittsweise zitiert; das gesamte Gutachten wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Auszug aus der Markt- und Standortuntersuchung: (*Kursiv – Schrift*)

4 AUSWIRKUNGEN DES PLANVORHABENS UND ZUSAMMENFASSEND BEURTEILUNG

4.1 Erwartete Kaufkraftbindung

ECON-CONSULT geht davon aus, dass der weit überwiegende Teil der Kunden des geplanten Nahversorgungsmarktes (Schätzung mindestens 80 %) aus dem Ortsteil Velbert-Birth, also aus dem unmittelbaren Umfeld, kommen wird. Die übrigen Kunden (Schätzung maximal 20 %) kommen aus angrenzenden Ortsteilen.

Nach den Annahmen von ECON-CONSULT wird das Planvorhaben bei einem erwarteten Lebensmittelumsatz von 3,0 Mio. € somit etwa 2,4 Mio. € mit Kunden aus dem Ortsteil Velbert-Birth erzielen. Bezogen auf das hier verfügbare Kaufkraftpotenzial, entspricht dies einem Marktanteil (Kaufkraftbindungsquote) von 19 %.

Berücksichtigt man, dass der heute am Standort bestehende Nahversorgungsmarkt bereits einen Gesamtumsatz von ca. 1,9 Mio. € erzielt und dieser Markt durch das Planvorhaben ersetzt wird, so werden durch das Planvorhaben per saldo 1,5 Mio. € zusätzlicher Umsatz generiert.

4.2 Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation im Ortsteil Velbert-Birth und angrenzenden Ortsteilen

Für die Beurteilung der versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Planprojektes ist entscheidend, ob die durch den neuen Anbieter induzierten Umsatzverlagerungseffekte unerwünschte Auswirkungen auf die Versorgung im Marktgebiet haben werden. Diese negativen Effekte könnten beispielsweise dann auftreten, wenn einzelne, für die Nahversorgung anderer Wohngebiete wichtige Betriebe durch den neuen Lebensmittelmarkt so stark unter Druck geraten, dass sie sich von dem betroffenen Standort zurückziehen.

Da es sich beim bestehenden Nahversorgungsmarkt bzw. dem Planvorhaben um den einzigen Anbieter im Ortsteil Velbert-Birth handelt, sind Umsatzverlagerungen innerhalb dieses Ortsteiles auszuschließen. Aufgrund des nur gering zu erwartenden Anteiles von Kunden aus angrenzenden Ortsteilen (Schätzung maximal 20 %) werden sich die Umsatzverlagerungen zu Lasten bestehender Anbieter aus Sicht von ECON-CONSULT in geringem Umfang (insgesamt 0,6 Mio. €) bewegen. Die Ver-

405

drängung eines oder mehrerer Anbieter und damit eine Beeinträchtigung der Nahversorgung außerhalb von Velbert-Birth sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Da der Lebensmittelumsatz des Planvorhabens mit 3,0 Mio. € einem sortiments-spezifischen Kaufkraftpotenzial von 12,5 Mio. € im Nahbereich Velbert-Birth gegenübersteht, ergibt sich im Realisierungsfall eine vorhabenbezogene Kaufkraftbindungsquote von lediglich 19 %. Dies ist als weiterer eindeutiger Beleg für die ausschließliche Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens zu werten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Feststellung der Bezirksregierung Köln verwiesen⁷, die wie folgt lautet:

„Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO sind negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu befürchten, wenn der Betrieb der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dient und verbrauchernah angesiedelt werden soll. Dies kann der Fall sein, wenn der Betrieb in einem Gebiet angesiedelt werden soll, in dem das Wohnen und auch Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind. ... In allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO ist zusätzlich darauf abzustellen, ob der Betrieb überwiegend der Versorgung des Gebietes dient. Dies kann in größeren Wohngebieten oder solchen mit hoher Dichte bei einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb der Fall sein

Zur Berechnung der Tragfähigkeit soll ermittelt werden, inwieweit der Betrieb tatsächlich der Nahversorgung dient oder zusätzliche Kaufkraft abschöpft. Dazu wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft ins Verhältnis gesetzt zu dem auf der Fläche zu erwartenden Einzelhandelsumsatz. Es werden folgende Orientierungswerte festgelegt:

- Als Einzugsbereich für die Nahversorgung gilt ein Radius von 700 Metern um den Standort
- Es wird von einer Kaufkraftbindung von 35 % ausgegangen
Wenn die sortiments-spezifische Kaufkraft größer oder gleich dem zu erwartenden Gesamtumsatz ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Versorgungsfunktion zu erwarten sind.“

Nach diesem für die Gemeinden im Regierungsbezirk Köln verbindlichen Orientierungsrahmen zur Tragfähigkeit von Lebensmittelmärkten im Wohnungsnahbereich wäre hinreichend erwiesen, dass das Planvorhaben überwiegend der Versorgung des Wohngebietes Velbert-Birth dienen wird.

Von einer Übertragbarkeit des Berechnungsansatzes auf die Angebots- und Nachfragesituation in Velbert-Birth ist auszugehen.

⁷ Merkblatt „Regelung für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze; Bezirksregierung Köln im November 2001

4.3 Zusammenfassende Beurteilung des Planvorhabens

- Die Angebotsanalyse zeigt, dass der bestehende Nahversorgungsmarkt bereits heute eine wichtige Funktion für die fußläufige Versorgung der Wohnbevölkerung im Ortsteil Velbert-Birth übernimmt.
- Aufgrund der integrierten Lage des bestehenden Marktes in der Einkaufspassage und damit fehlenden Möglichkeiten zur Erweiterung ist eine Verlagerung an den

Planstandort mit damit einhergehender Erweiterung der Verkaufsfläche zu befürworten. Somit werden die Voraussetzungen geschaffen für eine heute betriebswirtschaftlich notwendige Verkaufsflächendimension und einen den zukünftigen Anforderungen entsprechenden Marktauftritt.

- *Durch das Planvorhaben wird die Grundversorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes gesichert und ausgebaut.*
- *Im fußläufigen Einzugsbereich des Planvorhabens ist ein Nachfragepotenzial von etwa 6.500 Einwohnern gegeben. Der Planstandort ist somit in geeigneter Weise in den Wohnsiedlungsbereich integriert.*
- *Durch die Erweiterung der Stellplatzanlagen auf dem Plangrundstück sind eine Entlastung der Röntgenstraße zu erwarten und ausreichende Kapazitäten für den ruhenden Verkehr gegeben.*
- *Aus Sicht von ECON-CONSULT stellt das Planvorhaben einen wichtigen Schritt zur Stabilisierung und Sicherung der bestehenden Einkaufspassage dar. Von dem Planvorhaben als „Magnetbetrieb“ sind positive Effekte (sowohl auf die Kundenfrequenz als auch auf die Attraktivierung der Angebote und das Erscheinungsbild) auf bestehende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu erwarten, was in der Gesamtheit zu einer Attraktivierung der Einkaufspassage als Mittelpunkt des Ortsteiles Velbert-Birth beiträgt.*
- *Aufgrund der durch das Planvorhaben zu erwartenden positiven Auswirkungen auf die Kundenfrequenz in der Passage und einer Erhöhung der Akzeptanz dieses Einkaufsplatzes bei den Verbrauchern ist davon auszugehen, dass durch die Verlagerung freiwerdende Verkaufsflächen mit neuen Anbietern bestückt werden können. Ebenso wäre eine Erweiterung bestehender Anbieter denkbar.*
- *Durch den an das Grundstück angrenzenden Haltepunkt sind die Einbindung des Planstandortes in den ÖPNV gewährleistet, die Erreichbarkeit des Planstandortes auch für nicht-motorisierte Kunden sichergestellt.*
- *Da der Lebensmittelumsatz des Planvorhabens mit 3,0 Mio. € einem sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial von 12,5 Mio. € in Velbert-Birth gegenübersteht, ergibt sich im Realisierungsfall eine vorhabenbezogene Kaufkraftbindungsquote von lediglich 19 %. Dies ist als eindeutiger Beleg für die ausschließliche Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens zu werten.*
- *Von den durch das Planvorhaben induzierten Umsatzverlagerungen sind keine Verdrängung bestehender Anbieter in angrenzenden Ortsteilen und damit keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der dort wohnenden Bevölkerung zu erwarten.*

Zusammenfassend hält ECON-CONSULT fest, dass das Planvorhaben aufgrund der folgenden Kern-Punkte als positiv zu bewerten ist:

- *Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Velbert-Birth*

407

- *Attraktivierung der bestehenden Einkaufspassage*
- *Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für einen marktfähigen Auftritt des bestehenden Nahversorgungsmarktes*

Das Gutachten belegt eindeutig die wirtschaftliche Verträglichkeit mit dem bestehenden Umfeld. Der Markt führt zu einer Stärkung der Nahversorgung und bietet gleichzeitig Chancen für das Einkaufszentrum Birth.

5.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an dem vorliegenden Objektentwurf des Architekten Schiefke. Durch den Konkretisierungsgrad der vorliegenden Hochbauplanung wird auf die Festsetzung einer Bauweise (offen oder geschlossen) verzichtet.

5.7 Ver- und Entsorgung

5.7.1 Medien

Die vorhandenen Leitungsnetze für Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Television und Fernmeldewesen werden entsprechend erweitert. Insbesondere die Deutsche Telekom hat konkret im Rahmen der öffentlichen Auslegung angeregt, das Leitungsnetz zu ergänzen.

5.7.2 Abfallentsorgung

Die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist gegeben. Die Stellplatzflächen sind für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen mit einmaligem zusätzlichen Rückstoßen geeignet.

5.7.3 Entwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung wird durch einen Anschluß an das öffentliche Kanalnetz hergestellt.

Zur Möglichkeit, unverschmutztes Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG zu versickern, wird auf 5.9 der Begründung verwiesen.

5.7.4 Öffentliche Toilettenanlage

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Anregung vorgebracht, im Bereich des Nahversorgungszentrums eine der Öffentlich zugängliche Toilettenanlage einzurichten. Im Aufstellungsverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes konnte die Anregung nicht berücksichtigt werden, da der Geltungsbereich konkret auf den Flächenbedarf des Nahversorgungsmarktes abgestimmt wurde. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen ausschließlich die Bauflächen sowie die hierfür erforderlichen Stellplätze sowie die verbleibenden öffentlichen Grünflächen. Eine öffentliche Toilettenanlage sollte zudem im Zentrum des Nahversorgungsmarktes liegen und nicht am Rande, da nur eine „soziale Kontrolle“ dieser Einrichtung durch die Öffentlichkeit vor Vandalismus und hohen Unterhaltungsleistungen schützen.

5.8 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Auf der Grundlage der landschaftlichen Bestandserhebung wurden die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält neben der Bestandserhebung und Eingriffsbilanzierung Vorschläge für Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ca. 75% des erforderlichen Ausgleich zu schaffen ist, wird das verbleibende Ausgleichsdefizit nördlich des Plangebietes auf öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Das Defizit in Höhe von 5.378 Punkten wäre auch alternativ auf einer noch zu benennenden Fläche durch eine Anpflanzung bodenständiger Gehölze auf ca. 1.350 qm Acker (Aufwertung) zu kompensieren.

Im konkreten Fall wird der Eingriff auf Flächen der technischen Betriebe Velbert (TBV) nachgewiesen. Diese Regelung wird im Durchführungsvertrag gesichert. Da diese Aufforstungsflächen der TBV jedoch einer heute schon höheren Grünlandqualität entsprechen und nicht einer Ackerfläche ergibt sich nach den Berechnungen des Landschaftsplaners ein Ausgleichsflächenerfordernis von **2.785 qm**.

Sicherungen zur Durchführung und Pflege dieser externen Maßnahmen erfolgen detailliert nach Vorgaben des GB Grünflächen im Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Velbert abgeschlossen wird. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird Anlage zu dieser Begründung.

Folgende Kompensationsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan textlich festgesetzt:

V - Schutz und Sicherung von Gehölzen, Einzelbäumen und Vegetationsflächen

Dauerhafte Erhaltung des gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächenaufwuchses. (Gehölze und gehölzfreie Flächenanteile). Die an die privaten Grundstücksflächen angrenzenden Gehölzbestände und Einzelbäume sind nach den Angaben der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen und im Sinne einer dauerhaften Erhaltung zu sichern.

G - Gestaltungsmaßnahme

Die 12 % Grundstücksanteile, die nicht baulich in Anspruch genommen werden (siehe GRZ 0,88) sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind, entsprechend der angrenzenden Grünbestände, Raseneinsaat und Ziergehölzanpflanzungen.

A – Ausgleichsmaßnahme

Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind Bäume I. und II. Ordnung und Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der Bäume am Gesamten darf höchstens 30% betragen. Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in

409

Gruppen zu 3 – 5 je Art, wobei keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

5.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der § 51a Landeswassergesetz (LW) zu berücksichtigen (Zitat):

- (1) „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit möglich ist.“
- (2) ...
- (3) ...
- (4) „Von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen ist Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird. Niederschlagswasser, dass aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.“

Um den Anforderungen des § 51a LW gerecht zu werden wurde vom Vorhabenträger die Erarbeitung einer „*Stellungnahme mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im Bereich des geplanten Bauwerks*“ beauftragt. Hierin kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Die im Baugelände angetroffenen Böden setzen sich aus Oberflächenbefestigungen und darunter liegenden Tragschichtlagen zusammen. Als natürlich anstehende Böden wurden Schluffe mit Gesteinsbruchstücken (hier: Verwitterungslehme) und im Liegenden Gesteinsbruchstücke in sandiger und schluffiger Matrix (hier: verwitterter Fels) erbohrt. Da eine Versickerung grundsätzlich nur in gewachsenem, d.h. natürlichem Boden ohne bodenfremde Einlagerungen erlaubt ist, kommen hier nur die Schluffböden und der verwitterte Fels in Frage. Diese Böden besitzen auf Grund der vor Ort gemachten Feststellungen keine ausreichende Durchlässigkeit.“

„In den schluffigen und sandigen Gesteinsbruchstücken ist aufgrund der bindigen Bodenanteile ebenfalls keine ausreichende Durchlässigkeit vorhanden. Dementsprechend ist im Sinne des ATV – Merkblattes A 138 in der derzeit gültigen Form (Ausgabe 2001) der Betrieb von Versickerungsanlagen nicht durchführbar. Daher sollte die Entwässerung der anfallenden Dach- und Oberflächenwässer in die öffentliche Vorflut angestrebt werden.“

Das vollständige Gutachten ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Da eine natürliche Vorflut in der Nähe des Bauvorhabens nicht vorhanden ist, wurde vom Vorhabenträger auf der Grundlage des Bodengutachtens geplant, von den Möglichkeiten des § 51 a (4) LW Gebrauch zu machen und die Niederschlagswässer in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Gegen diesen Kanalanschluss haben die TBV im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bedenken vorgebracht. Die Entwässerungsplanung des Vorhabenträgers wurde daraufhin überarbeitet. Die Entsorgung der Niederschlagswässer ist wie folgt auf der Grundlage einer Gegenüberstellung von bestehender und geplanter Entwässerungssituation vorgesehen.

440

Derzeit beträgt die befestigte Fläche (Parkplätze und Zufahrten) auf dem Grundstück, welche Einleitung in den Schmutzwasserkanal Röntgenstraße findet, 1.505 qm. Zusätzlich werden 116 qm Dachfläche eines bestehenden Gebäudes ebenfalls in den Mischwasserkanal der Röntgenstraße eingeleitet. Dieses Gebäude wird abgebrochen.

Die zukünftig errichteten befestigten Parkplatzflächen einschließlich der Zufahrten betragen 1.610 qm. Die Dachflächen des geplanten Edeka-Marktes betragen in ihrer Summe 805 m². Somit sind insgesamt 2.415 qm zu entwässern. Hiervon sollen wie bisher 1.621 qm in den Mischwasserkanal Röntgenstraße entwässert werden. Die verbleibenden 794 qm sollen in Form von sickerfähigem Pflaster der Parkplatzfläche Einleitung in den Untergrund finden. Eine Versickerung ist aufgrund der vorgefundenen Durchlässigkeitswerte des Bodens nicht möglich (siehe Gutachten und Gutachtenergänzung). Somit ergeben sich für den vorhandenen Kanal Röntgenstraße, bedingt durch die Baumaßnahme, absolut keine zusätzlichen Einleitungen als derzeit durch den Bestand der befestigten Flächen und aufstehenden Bauwerke.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger wird nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens Eigentümer der erforderlichen Grundstücksflächen sein.

7. Kosten

Durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 821 entstehen der Stadt Velbert keine Planungskosten. Alle Maßnahmen, die mit der Planung und Durchführung des Bauvorhabens verbunden sind, werden vom Vorhabenträger übernommen. Die erforderlichen Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag enthalten, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird.

8. Hinweise

Bodendenkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –Befunde oder Zeugnisse aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein – Westfalen (Denkmalschutzgesetz, §§ 15/ 16) dem Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadtverwaltung Velbert unmittelbar zu melden.

Bodenbelastungen

Die Untere Bodenschutzbehörde der Kreisverwaltung weist darauf hin, dass die durchgeführte Erstbewertung der Fläche den Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen nicht bestätigt hat. Da das Gelände im Schnitt 2 – 3 Meter aufgefüllt worden ist, solle im Zuge der Bauvorhaben auf eventuell vorhandene Bodenbelastungen geachtet werden. Eine Beteiligung der Bodenschutzbehörde sei im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

4/11

9. Spielflächen

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen ist nicht erforderlich, da eine nennenswerte Wohnnutzung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen ist.

Zu dieser Begründung gehören die Anlagen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Stellungnahme mit Angaben zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im Bereich des geplanten Bauwerks
- Markt- und Standortuntersuchung
- Verkehrsuntersuchung zum Projekt „Um- und Erweiterungsbau des EDEKA – Marktes in Velbert – Birth“
- Gutachten zu den Auswirkungen von Gewerbelärm durch den Betrieb eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Nr. 11 in Velbert – Birth auf die benachbarten Nutzungen

Stand: 26.03.2003 fa