

**Begründung zum Vorentwurf**

**Flächennutzungsplan  
5. Änderung – Röntgenstraße –**

**- Vorentwurf -**

Velbert, im November 2011

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Erläuterung der Planung</b> .....	<b>3</b>
1. Planungsanlass .....	3
2. Plangebietsgrenzen .....	3
3. Bestehendes Planungsrecht .....	3
4. Informelle Planungen.....	4
5. Ziel und Zweck der Planung .....	4
6. Erschließung .....	4
7. Immissionen .....	5
8. Altablagerungen .....	5
9. Natur- und Landschaft .....	5
10. Ver- und Entsorgung.....	5
11. Denkmalschutz und -pflege .....	5
<b>II. Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
<b>III. Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>6</b>
1. Aufstellung des Planverfahrens .....	6

## I. Erläuterung der Planung

### 1. Planungsanlass

Der in Velbert-Mitte an der Röntgenstraße ansässige Supermarkt soll durch einen Anbau erweitert werden. Durch diesen Anbau soll ein Getränkemarkt in die Verkaufsfläche integriert werden. Dabei sind auch die notwendigen Stellplätze zu erweitern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Supermarktes zu schaffen, ist am 17.05.2011 durch den Umwelt- und Planungsausschuss die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 821 – Birther Straße / Von-Humboldt-Straße – 6. Änderung beschlossen worden.

Durch den Anbau wird insgesamt eine Geschossfläche von mehr als 1.200 qm erreicht, so dass gemäß §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung u. a. Auswirkungen auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu überprüfen sind.

Aufgrund der formellen Großflächigkeit des erweiterten Einzelhandelsbetriebes ist beabsichtigt im Bebauungsplan ein Sondergebiet festzusetzen. Um dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches zu entsprechen setzt die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan voraus. Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher die im Flächennutzungsplan bisher dargestellte Wohnbaufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geändert werden.

Insgesamt würde sich in diesem Bereich dann eine Verkaufsfläche von ca. 1.300qm ergeben, da sich in dem Bereich auch ein Drogeriemarkt mit etwa 200qm Verkaufsfläche befindet.

### 2. Plangebietsgrenzen

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Standort des bestehenden Supermarktes, die dazugehörige Stellplatzfläche sowie die Böschungflächen, die zwischen Stellplatzfläche und Von-Laue-Straße liegen. Der Bereich der Änderung wird somit begrenzt durch die öffentliche Grünfläche im Norden, die Röntgenstraße im Osten, die Fußgängerpassage bzw. –rampe im Süden und die Von-Laue-Straße im Westen. Es ergibt sich dadurch ein Plangebiet mit einer Größe von etwa 0,45 ha.

### 3. Bestehendes Planungsrecht

#### Regionalplan

Der Regionalplan für die Planungsregion Düsseldorf stellt für den Änderungsbereich einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Gemäß Kapitel 1.2, Ziel 4, Satz 1 sollen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen entwickelt werden. Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes erfüllt somit diese regionalplanerische Zielsetzung.

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt den Bereich der 5. Änderung als Wohnbaufläche dar. Um dem Entwicklungsgebot des §8 Abs.2 BauGB zu entsprechen soll durch die Änderung zukünftig eine „Sonderbaufläche – Einzelhandel“ dargestellt werden. Die Änderung soll als Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 821 – Birther Straße / Von-Humboldt-Straße – 6.Änderung“ durchgeführt werden.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

### Bebauungsplan

Der Geltungsbereich wird derzeit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 821 – Birther Straße / Von-Humboldt-Straße 4. Änderung überplant. Dieser Bebauungsplan setzt für den Standort des Supermarktes ein Allgemeines Wohngebiet fest, zudem sind Stellplatzflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt. In dem Plan ist zudem die Festsetzung enthalten, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet ein Nahversorgungsmarkt mit maximal 750qm Verkaufsfläche zulässig ist. Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung auf ca. 1.050qm Verkaufsfläche sowie einer Vergrößerung der Stellplatzanlage von 47 auf ca. 63 Stellplätze stimmt das geplante Vorhaben mit den derzeitigen Festsetzungen nicht überein. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 821 – Birther Straße / Von-Humboldt-Straße – 6.Änderung soll entsprechend verbindliches Baurecht geschaffen werden.

## **4. Informelle Planungen**

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert, das am 11.03.2008 durch den Rat der Stadt Velbert beschlossen worden ist, stellt für den Bereich des Supermarktes sowie den angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben das „Nahversorgungszentrum Birth“ als zentralen Versorgungsbereich dar. Für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sieht das Einzelhandelskonzept gemäß dem für diese Betriebe vorgesehenen Ansiedlungsgrundsatz folgende Regel vor:

*„In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. In den Neben- und Nahversorgungszentren ist ergänzend die Obergrenze der Kaufkraft der funktional zugeordneten Stadtteile nach §24a Landesentwicklungsprogramm zu beachten.“*

Dem Nahversorgungszentrum Birth wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der statistische Bezirk 1 (Birth) mit rund 6.1000 Einwohnern zugeordnet. Aufgrund der Größe des Vorhabens ist zu erwarten, dass die Ansiedlungsregel für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment eingehalten wird. Im weiteren Verfahren erfolgt aber noch eine gutachterliche Tragfähigkeitsanalyse sowie eine Betrachtung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen gemäß §11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung.

## **5. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist es, dem bestehenden Supermarkt eine angemessene Erweiterung zu ermöglichen und dadurch die Versorgung des Stadtteils Births auszubauen und langfristig zu sichern. Durch die Erweiterung soll die Verkaufsfläche von ca. 753 qm um ca. 302 qm auf insgesamt ca. 1.055 qm vergrößert werden. Zudem ist eine Vergrößerung der zugehörigen Stellplatzflächen vorgesehen. Die Sonderbaufläche Einzelhandel würde dann den Supermarkt mit etwa 1.050qm Verkaufsfläche und den bestehenden Drogeriemarkt mit derzeit etwa 200qm Verkaufsfläche umfassen.

## **6. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des bestehenden Supermarktes und der zugehörigen Stellplatzflächen erfolgt von der Röntgenstraße und soll in der bisherigen Form beibehalten werden. Die Anlieferung des geplanten Vollsortimenters soll über den Parkplatz von der Röntgenstraße aus erfolgen. Die Anlieferung befindet sich an der Rückseite des Gebäudes, angrenzend an die geplante Fußgängertreppe. Beeinträchtigungen durch mögliche Lärmimmissionen auf die umgebende Wohnbebauung werden im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung durch ein entsprechendes Lärmschutzgutachten geprüft.

## 7. Immissionen

Durch die vorgesehene Änderung von Wohnbaufläche in Sonderbaufläche ergeben sich aufgrund der grundsätzlich gleich bleibenden Nutzung des Gebietes keine erkennbaren immissionsschutzrechtlichen Probleme. Es soll im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung aber eine schalltechnische Untersuchung erfolgen, um mögliche schädliche Auswirkungen der Planung zu bewerten und ggf. Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan festzusetzen.

### *Anlagen gemäß §4 BImSchV in Zuständigkeit der Bezirksregierung*

Es werden keine Anlagen geplant, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Gemäß dem „Informationssystem Stoffe und Anlagen“ befinden sich derartige Anlagen auch nicht im näheren Umfeld des Geltungsbereiches der Planung. Eine Beteiligung des Dezernates 53 der Bezirksregierung Düsseldorf, die für Anlagen gemäß der 4. Bundesimmisschutzverordnung zuständig ist, kann daher entfallen.

## 8. Altablagerungen

Für den Bereich der 5. Änderung sind im Altlastenkataster des Kreises Mettmann keine Altlasten verzeichnet.

## 9. Natur- und Landschaft

Der Bereich der 5. Änderung liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann, da es sich hier um einen bestehenden und weitgehend versiegelten Siedlungsbereich handelt.

Aus der Abfrage der Landschaftsinformationssammlung haben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten bzw. geschützter Biotope ergeben. Es kann somit derzeit davon ausgegangen werden, dass bei einer Umsetzung der Planung kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.

Die Darstellung möglicher Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht, der zum Entwurf der 5. Änderung erarbeitet wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfes aufgrund des planungsrechtlich möglichen Eingriffes sowie die Darstellung möglicher Kompensationsmaßnahmen werden im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung erbracht.

## 10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über den Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Hinsichtlich der Entwässerung der Fläche ist in diesem Gebiet ist darauf hinzuweisen, dass für die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 821 „Birther Straße / Von-Humboldt-Straße“ im Jahr 2003 ein Bodengutachten erstellt worden ist. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist. Da in der Nähe des Plangebietes sich auch keine natürliche Vorflut befindet, soll das Niederschlagswasser in das bestehende Kanalnetz geleitet werden. Eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung.

## 11. Denkmalschutz und -pflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch den Planbereich nicht berührt, da keine Objekte, die dem Schutz oder der Pflege unterliegen, weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind.

## **II. Umweltbericht**

Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird im weiteren Verfahren erarbeitet und zur Entwurfsfassung vorliegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Umweltbericht eine geringere Bearbeitungstiefe erforderlich ist, als bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes (sog. Abschichtungsprinzip).

## **III. Beteiligungsverfahren**

### **1. Aufstellung des Planverfahrens**

Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch den Umwelt- und Planungsausschuss am 22.11.2011 gefasst worden. Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert erfolgte am 30.11.2011.