

Begründung gem. § 9(8) BauGB

Bebauungsplan
Nr. 673
- Eckstraße -

Velbert, im Januar 2012



Inhaltsverzeichnis

I	Erläuterung der Planung	3
1	Planungsanlass	3
2	Plangebietsgrenzen	3
3	Bestehendes Planungsrecht	4
4	Ziel und Zweck der Planung	4
5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert	5
5.1	Innenstadtzentrum	5
5.2	Ziele der Einzelhandelsentwicklung	6
6	Städtebauliche Situation im Bebauungsplangebiet	7
7	Planungsrechtliche Situation im Bebauungsplangebiet	8
8	Planerische Konzeption und textliche Festsetzungen	9
8.1	Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel	9
8.2	Ausnahmen vom Ausschluss / Ausnahmeregelungen	11
8.3	Vorhandener Einzelhandel	12
9	Erschließung	12
10	Umwelt und Artenschutz	12
11	Auswirkungen auf bestehende Baurechte	14
12	Altablagerungen	14
13	Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
14	Kosten	15
II	Umweltbericht	15
III	Beteiligungsverfahren	15
1	Aufstellung des Planverfahrens	15
2	Beteiligung der Behörden	15
2.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	15
2.2	Beteiligung zum Planentwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)	15
2.3	Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	18
2.4	Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	19
3	Beteiligung der Öffentlichkeit	20
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20
3.2	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20

I Erläuterung der Planung

1 Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 673 - Eckstraße - sind Ansiedelungsabsichten von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten im Plangebiet von denen städtebaulich negative bzw. schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Velbert ausgehen können. Da der bisherige planungsrechtliche Zustand des Gebietes¹ die Möglichkeit einer entsprechenden Nutzung zulässt, bedarf es aufgrund der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche (v. a. des Innenstadtzentrums) einer planerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Daher ist zum Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) begründet.

2 Plangebietsgrenzen

Das ca. 9,2 ha große Plangebiet befindet sich in der Velberter „Unterstadt“, die nördlich an die Innenstadt von Velbert-Mitte angrenzt und wie folgt begrenzt wird:

- im Norden durch die ehemalige Bahntrasse der Niederbergbahn („Panoramaradweg Niederbergbahn“)
- im Osten durch die Schulstraße (westliche Straßenbegrenzungslinie)
- im Südosten durch die Schloßstraße (nordwestliche Straßenbegrenzungslinie) und im Bereich der Häuser Schloßstraße Nr. 1, 3 und 5 (Flurstücksnummer 176, Flur 10 Gemarkung Velbert) entlang der westlichen Flurstücksgrenze (siehe Abb. 2)
- im Südwesten und im Westen durch die Friedrichstraße (nördliche Straßenbegrenzungslinie)

Es umfasst die Flurstücke der Flur 8, Gemarkung Velbert mit den Nummern: 28/01, 36, 37, 38, 40, 176/45, 177/46, 178/45, 179/46, 254, 255, 282, 283, 284, 292, 293, 294, 324, 325, 326, 375, 376, 378, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499 vollständig. Die Flurstücke der Flur 9, Gemarkung Velbert mit den Nummern: 308, 318, 433, 453, 454, 455, 456, 469, 491, 492, 493, 494 vollständig. Die Flurstücke der Flur 10, Gemarkung Velbert mit den Nummern: 16, 18, 23, 61, 64, 66, 79, 85/52, 87/58, 89/58, 91/62, 94/63, 95/63, 95/51, 102/9, 103/10, 107/56, 114/60, 118/20, 119/21, 120/22, 121/22, 125/14, 131/24, 132/24, 133/24, 134/24, 135/24, 136/24, 137/24, 138/24, 150, 151, 156, 158, 160, 162, 180, 181, 187, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 197, 198, 204, 205, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 218, 219, 221, 222 vollständig. Die Flurstücke der Flur 12, Gemarkung Velbert mit den Nummern: 18/2, 227, 285, 327, 329, 387, 388, vollständig und die Nummer 394 teilweise.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus den für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung regelungsbedürftigen Grundstücken.

¹ Bislang regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

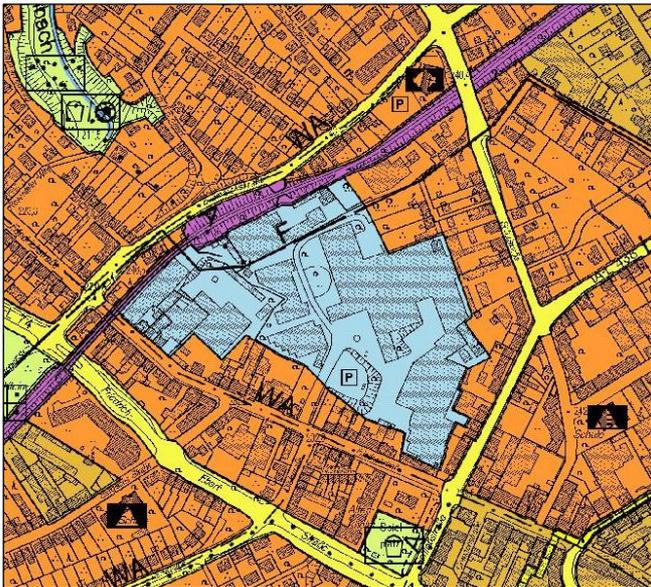
3 Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Die umgebenden/angrenzenden Bereiche sind bis auf den nordöstlichen Bereich (GIB) als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP 2020) von 2010 stellt den Blockinnenbereich als gewerbliche Baufläche, die Blockrandbereiche als Wohnbaufläche (siehe folgende Abb. 1) dar.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020



Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Geltungsbereich hat der Rat der Stadt Velbert am 16.12.2008 eine Veränderungssperre (gemäß §§ 14 und 16 BauGB) beschlossen. Sie wurde am 30.11.2010 durch den Rat der Stadt Velbert nach § 17 BauGB um ein Jahr verlängert, so dass eine Dringlichkeit zur Fortführung des Verfahrens besteht.

4 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Velbert verfolgt mit der Planung das Ziel die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie darüber hinaus deren Stärkung und Aufwertung zu sichern.

Zu diesem Zweck ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten im Plangebiet beabsichtigt.

Grundlage hierfür ist das vom Rat der Stadt Velbert am 11.03.2008² beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert sowie die Regelung des § 9 Abs.

² mit Beschluss vom 31.03.2009 über die Ergänzung der räumlichen Festlegung des Innenstadtzentrums (Velbert-Mitte) als zentraler Versorgungsbereich wurde die räumliche Begrenzung des Innenstadtzentrums erweitert.

2a Baugesetzbuch (BauGB), wonach bestimmte Arten der baulichen Nutzung für nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden können.

Die Anwendung des Planungsinstrumentes nach § 9 Abs. 2a BauGB ist beschränkt auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und auf die Zielsetzung „Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“. Andere städtebauliche Ziele können mit dem Plan nicht verfolgt werden.

5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwicklungskonzept

Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert“ wurde 2008 als Grundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren in der Stadt Velbert durch das Büro Stadt+Handel aus Dortmund angefertigt. Damit liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt enthält. Dieses Konzept bildet die planerische Grundlage für die rechtsverbindlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB und wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans besonders berücksichtigt.

Für diesen Bebauungsplan ist insbesondere die Einzelhandelsentwicklung bzw. -steuerung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum von Bedeutung, da durch die Ansiedlung oder Erweiterung von neuen bzw. weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet negative Auswirkungen aufgrund der räumlichen Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich (s. Abb. 2) zu erwarten sind.

5.1 Innenstadtzentrum

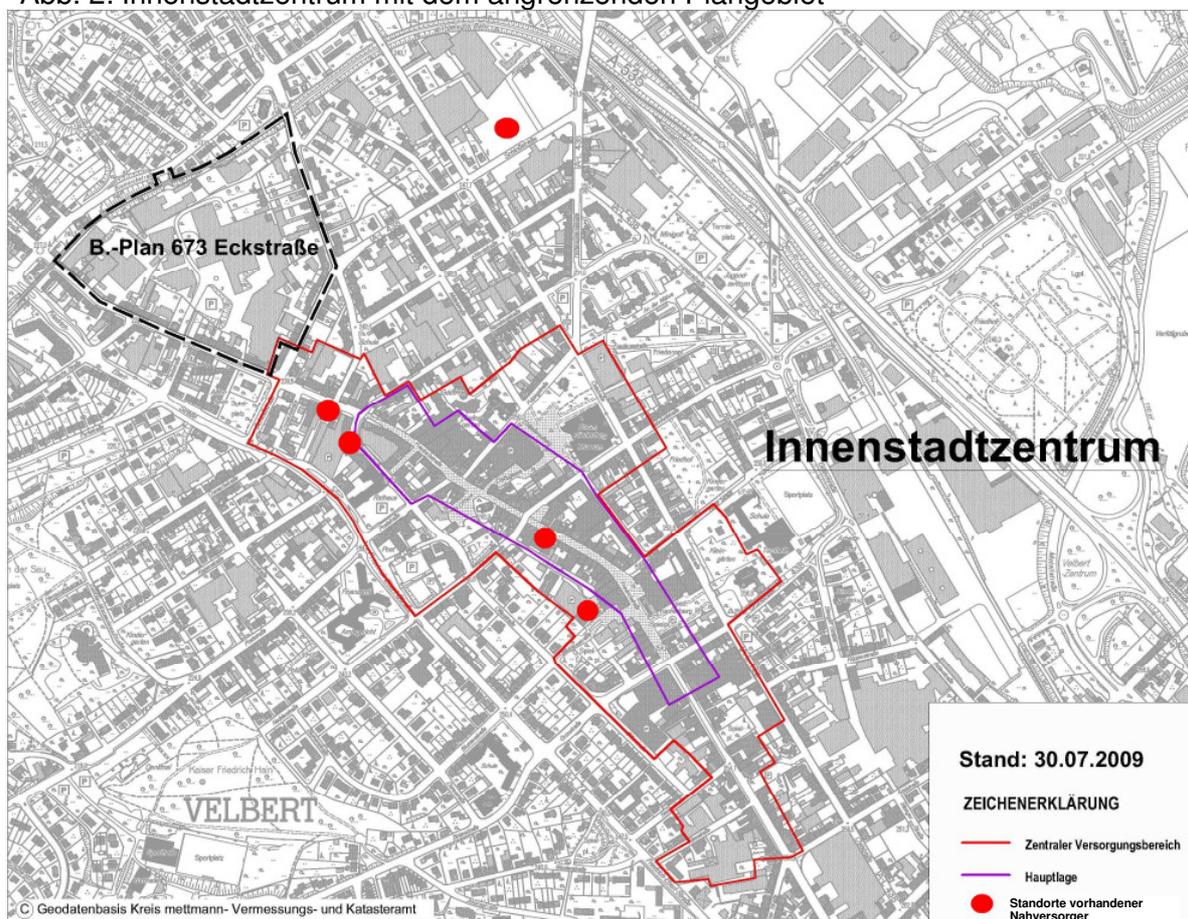
Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich der eine Versorgungsfunktion für das gesamte Velberter Stadtgebiet übernimmt³. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Velbert soll es wie bisher auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristige wie auch mittelfristige Bedarfsgüter bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter. Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen und trägt somit zu einer vitalen kulturellen und sozialen Vielfalt aus Dienstleistung, Gastronomie, Freizeit- und Bildungseinrichtungen bei. Das Innenstadtzentrum soll als vielfältiger Mittelpunkt der Stadt nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern. Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion soll die Einzelhandelsstruktur gesichert und fortentwickelt werden.

Die Bedeutung des Innenstadtzentrums wird daran deutlich, dass ein Viertel aller Einzelhandelsbetriebe der Gesamtstadt dort angesiedelt ist und es 27% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einnimmt. Als Vergleich betragen die jeweiligen Anteile der Nebenzentren Langenberg und Neviges lediglich ca. 3% bezogen auf die Verkaufsfläche und ca. 9% bezogen auf die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe am gesamtstädtischen Aufkommen. Dies verdeutlicht, dass es sich bei dem Innenstadtzentrum um den Einkaufsschwerpunkt im Velberter Stadtgebiet handelt und ihm somit ein besonderes gesamtstädtisches Gewicht zukommt. Städtebaulich weist es die Zentrenmerkmale wie Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

³ Die folgenden Anmerkungen und Aussagen in Kapitel 5.1 und 5.2 sind dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert entnommen.

Das Innenstadtzentrum liegt im Siedlungsschwerpunkt des Stadtbezirks Velbert-Mitte und erstreckt sich in der Hauptlage bandartig entlang der Fußgängerzone (Friedrichstraße) von der Sternbergstraße im Norden bis südlich der Grünstraße im Süden. Diese Hauptlage wird ergänzt durch Einzelhandel, öffentliche Einrichtungen und Parkhäuser in den Nebenlagen. Die genaue Zentrenabgrenzung und Lage zum Plangebiet ist der folgenden Abbildung zu entnehmen. Zudem sind die im nördlichen Bereich des Innenstadtzentrums vorhandenen Nahversorger verortet.

Abb. 2: Innenstadtzentrum mit dem angrenzenden Plangebiet



5.2 Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung von Velbert Zielvorstellungen, Handlungsempfehlungen und Ansiedlungsleitsätze. Als Ziel wird formuliert:

1. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
2. maßvolle Steigerung und Weiterentwicklung von flächendeckenden Nahversorgungsangeboten in den Wohngebieten
3. gezielte Fortentwicklung von Sonderstandorten für großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsangebote

Dabei sollen bei allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Velbert, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Abbau der baulichen und funktionalen Schwächen des Innenstadtzentrums
- Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe, insbesondere der äußeren Pole der Hauptlage
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote
- Fortentwicklung der starken linearen Laufstruktur, in Einzelfällen können auch Rundläufe (im Zusammenhang mit den vorhandenen zentrenergänzenden Funktionen) zugunsten einer höheren Kompaktheit verbessert werden oder neu entstehen
- Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion.

Für den Bereich Velbert-Nord, in dem auch das Plangebiet liegt, werden Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel aufgestellt. So soll eine Beschränkung auf eine Versorgungsfunktion für das Gebiet der Unterstadt bzw. Nordstadt und die Vermeidung einer Standortagglomeration aus mehreren Einzelhandelsbetrieben oder mit weiteren Versorgungsangeboten erfolgen. Dies wird mit der Nähe zum Innenstadtzentrum, welches bedeutende Nahversorgungsangebote bereithält, die dort eine gewichtige Magnetfunktion übernehmen, begründet.

Da mittlerweile an der Schloßstraße ein neuer Nahversorger entstanden ist, besteht zusammen mit den Nahversorgungsangeboten des Innenstadtzentrums eine ausreichende Nahversorgung für die Bereiche Langenhorst, Unterstadt und Nordstadt. Auch mit Blick auf die vorhandene Einwohnerzahl im Plangebiet und dessen Einzugsbereiches ist eine ausreichende Nahversorgung gegeben, so dass es keiner weiteren Standortentwicklungen und Versorgungsergänzungen im Plangebiet, wie im weiteren Umfeld bedarf.

6 Städtebauliche Situation im Bebauungsplangebiet

Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch eine Gemengelage verschiedener Nutzungen, die von Wohngebieten bis zu Gewerbegebieten reicht. Die Wohnbereiche erstrecken sich vorrangig entlang der umlaufenden Straßen Schul-, Schloß- und Friedrichstraße sowie entlang der Eckstraße. Lediglich im Bereich Ecke Friedrichstraße/aufgelassene Bahntrasse ist eine gewerbliche Nutzung (Automobilzulieferer) anzutreffen. Ansonsten konzentrieren sich die gewerblichen Nutzungen, welche von der Dienstleistungsbranche (z.B. Softwareentwicklung und Beratung) über den Großhandel und Handwerksbetriebe (z.B. Kfz-Werkstätten) bis zu metallverarbeitenden Betrieben reichen, vorrangig im Blockinnenbereich.

Dementsprechend sind bauliche Anlagen unterschiedlichster Gestalt und Größe prägend für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. In den Bereichen mit vorwiegender Wohnnutzung (Blockrandbereiche) überwiegen zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude (teilweise mit Ladenlokalen für Einzelhandel oder Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss). Im den übrigen Teilen des Planbereiches prägen gewerblich genutzte Hallenbauten, ein- und mehrgeschossige Bürogebäude, Produktions- und Betriebsgebäude, Werkstattgebäude, technische Anlagen, Garagen und flächenhafte Versiegelungen das Erscheinungsbild.

Im Plangebiet sind zurzeit verschiedene Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Einerseits sind Einzelhandelsbetriebe vorzufinden, deren Warensortiment nicht zentrenrelevant⁴ ist

⁴ Die Einteilung der Warensortimente in zentren-, zentren- und nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevante Sortimente entspricht der „Velberter-Liste“ aus dem Einzelhandelskonzept (siehe Kap. 7.1).

(z.B. Farben, Tapeten, Bodenbeläge etc.). Diese sind bei den planerischen Überlegungen zum Schutz der Zentrenstruktur und zur Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht relevant, da Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten keinerlei schädlichen Einfluss auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten - somit auf die zentralen Versorgungsbereiche - haben können. Andererseits sind vereinzelt Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ansässig, deren Kern- oder deren Randsortiment zentren- bzw. nahversorgungsrelevant ist.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Wesentlichen durch Allgemeine Wohngebiete gekennzeichnet. Im Süden des Plangebietes schließt sich zudem der nach Nordwesten auslaufende zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum an. Durch diese besondere räumliche Nähe hätten neue Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet unmittelbare Auswirkungen auf das angrenzende Innenstadtzentrum. Insbesondere die im nördlichen Bereich der Innenstadt vorhandenen Einzelhändler wären von weiteren Ansiedlungen im besonderen Ausmaß negativ betroffen.

Die verbrauchernahe Versorgung des Gebietes ist durch die im nördlichen Teil des Innenstadtzentrums vorhandenen Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Nahversorger sowie durch einen an der Schloßstraße ansässigen Lebensmitteldiscounter gewährleistet (Standorte s. Abb. 2).

7 Planungsrechtliche Situation im Bebauungsplangebiet

Da es sich bei dem Plangebiet zurzeit um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Sofern die Eigenart der näheren baulichen Umgebung einer der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (§§ 2–11 BauNVO) entspricht, sind die dort aufgeführten Nutzungen zulässig (§ 34 Abs. 2 BauGB). Aufgrund der örtlichen Gemengelage (s. Kap. 6) ergibt sich ein Teilbereich, der von gewerblichen Nutzungen dominiert wird. Hierbei handelt es sich um den Blockinnenbereich und den Bereich Ecke Friedrichstraße/aufgelassene Bahntrasse. Dieser ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO zu bewerten. Der zweite Teilbereich wird von Wohnnutzungen bestimmt und erstreckt sich entlang der umlaufenden Straßen. Dieser besitzt den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO.

In Gewerbegebieten nach 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Einschränkungen für Einzelhandelsnutzungen bestehen hier nur insoweit, als dort keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren angesiedelt werden können. In Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind ebenfalls Einzelhandelsbetriebe in Form von Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) zulässig.

Somit bestehen innerhalb des Plangebietes, insbesondere im Blockinnenbereich und im Bereich Ecke Friedrichstraße/aufgelassene Bahntrasse, Flächen mit Ansiedlungspotential für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten. Folglich wäre hier nach bisherigem Planungsrecht eine Agglomeration verschiedener Discounter und Vollsortimenter zulässig, die ein an dieser Stelle ungewolltes und mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht vereinbares Nahversorgungszentrum entstehen lassen könnten. Dieses hätte aufgrund der Nähe zum Innenstadtzentrum unmittelbare negative bzw. schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich. Dass das genannte Ansiedlungspotential tatsächlich gegeben ist erhärtet sich dadurch, dass bereits entsprechende Anfragen bzw. Ansiedlungsbestrebungen gegenüber der Stadt vorgebracht wurden. Daraus ergibt sich die städtebauliche Notwendigkeit des planerischen

Eingriffs zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche.

8 Planerische Konzeption und textliche Festsetzungen

8.1 Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Der Bebauungsplan trifft gem. § 9 Abs. 2a BauGB ausschließlich Festsetzungen über die Zulässigkeit von Arten der baulichen Nutzung. Hierbei erfolgt eine Differenzierung der Nutzungsart „Einzelhandel“ in die Unterarten „zentrenrelevanter“, „nahversorgungsrelevanter“ und „nicht-zentrenrelevanter“ Einzelhandel, entsprechend der „Velberter Liste“ (s. Tab. 1). Als städtebauliches Entwicklungskonzept bildet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert die planerische Grundlage für die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB.

Tab. 1: Velberter Liste

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ⁵	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	aus 52.48.2 (nur: Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten sowie Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien

⁵ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Der Bebauungsplan Nr. 673 - Eckstraße - trifft die textliche Festsetzung, dass im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Gewerbebetriebe aller Art und Geschäftsgebäude mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten, entsprechend der Velberter Liste (s. o.), nicht zulässig sind (gem. § 9 Abs. 2a BauGB).

Die Zulässigkeit von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten begründet sich aus der Tatsache, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten typischerweise nicht in zentralen Versorgungsbereichen vorkommen und auch nicht deren Attraktivität oder Funktionsfähigkeit bestimmen. Folglich können vom nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel auch keine negativen bzw. schädigenden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Ihr Ausschluss wäre somit nicht gerechtfertigt.

Zielsetzung des Ausschlusses von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ist der Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie darüber hinaus deren Stärkung und Förderung ihrer Attraktivität.

8.2 Ausnahmen vom Ausschluss / Ausnahmeregelungen

Ausnahmeregelung für den Teilbereich 1

Im Teilbereich 1 (T1) des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, sofern sie eine Geschossfläche von 450 qm unterschreiten

Diese Ausnahmeregelung erfasst kleinflächige Einzelhandelsbetriebe wie beispielweise Kioske, Trinkhallen, Bäckereien, Fleischereien etc. sowie kleine Nahversorger und Einzelhändler (sogenannte Nachbarschaftsläden bzw. Convenience-Stores). Aufgrund der geringen Größe der möglichen Verkaufsfläche können von ihnen keine negativen bzw. schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere das Innenstadtzentrum, ausgehen. Zudem können sie für das Plangebiet und die angrenzenden Wohngebiete eine Nahversorgungsfunktion besitzen.

Ausnahmeregelung für den Teilbereich 2

Im Teilbereich 2 (T2) des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Gewerbebetriebe aller Art und Geschäftsgebäude mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn sie a) eine Geschossfläche von 600 qm unterschreiten und b) einen Anteil von 10% der Geschossfläche nicht überschreiten.

Diese Ausnahmeregelung zielt darauf ab, für die vorhandenen großflächigen Gewerbebetriebe Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher unter einschränkenden Bedingungen ausnahmsweise zu ermöglichen, wenn es sich um einen ansonsten in der Größe untergeordneten Betriebsanteil handelt.

Durch die nähere Bestimmung der ausnahmsweise zulässigen Verkaufsstätten - maximal 600 qm Geschossfläche, sofern 10% der gesamten Geschossfläche nicht überschritten wird - wird eine Beschränkung der möglichen Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen eines möglichen Werksverkauf oder als Randsortimente eines Einzelhandelsbetriebes mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment erreicht.

Der Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten kann somit im Teilbereich 2 nur im beschränkten Umfang realisiert werden. Da von einem zulässigen Einzelhandel in diesem Ausmaß keine negativen bzw. schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, ist auch diese Ausnahmeregelung mit den Zielen dieses Bebauungsplans vereinbar.

Mit diesen beiden Ausnahmeregelungen wird den Grundstückseigentümern (und Betriebsinhabern) im begrenzten Rahmen die Möglichkeit eingeräumt, im Plangebiet Einzelhandel, auch über die nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel hinaus, mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten Einzelhandel zu betreiben. Gleichzeitig bleibt bei diesen Regelungen der angestrebte Zentrumschutz erhalten, da die daraus resultierenden zulässigen Verkaufsflächen aufgrund ihrer geringen Größe die Zentrenentwicklung nicht negativ beeinträchtigen können und somit die Zielsetzung „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche“ gewahrt bleibt.

8.3 Vorhandener Einzelhandel

Vorhandene und zulässigerweise errichtete Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Warensortimenten dürfen unter Beibehaltung ihres Sortiments und ohne Vergrößerung ihrer Gesamtverkaufsfläche im Rahmen des Bestandsschutzes weiter geführt werden.

Die Möglichkeit eines erweiterten Bestandsschutzes für die vorhandenen Betriebe im Sinne von Erneuerungen, Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen wäre nur möglich, wenn diese Festsetzung im Einklang mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche stehen würde. Da jedoch eine Vereinbarkeit des erweiterten Bestandsschutzes mit den Zielen der Planung nicht gegeben ist, wird von der Möglichkeit eines erweiterten Bestandsschutzes abgesehen. Somit verbleiben den betroffenen Einzelhandelsbetrieben Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten lediglich im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente oder im Bereich der getroffenen Ausnahmeregelungen (siehe Kap. 8.2).

Die vorgenommenen Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans führen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet und greifen somit in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Andererseits ermöglicht der Bestandsschutz, zusammen mit den getroffenen Ausnahmeregelungen (s. Kap. 8.2) und den sonstigen nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungsarten, weiterhin eine große Bandbreite von Nutzungsmöglichkeiten, so dass die besonderen Belange des privaten Eigentums in Abwägung mit den Zielen der Planung hinreichend berücksichtigt sind. Letztlich wird, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander, hier dem Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum der Vorrang vor der uneingeschränkten Nutzung der Grundstücke eingeräumt. Die festgesetzten Einschränkungen sind notwendig, um das hier verfolgte und auch im Einzelhandelskonzept verankerte Ziel des Erhalts und der Stärkung der zentralen und integrierten Versorgungslagen zur Sicherung von funktionsfähigen und attraktiven zentralen Versorgungsbereichen sowie der verbrauchernahen Versorgung zu erreichen.

9 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Dies gilt sowohl für die verkehrliche Erschließung als auch für die Erschließungssysteme der Ver- und Entsorgung. Durch die Planung werden sich voraussichtlich keine relevanten Veränderungen für die Erschließungssysteme innerhalb des Plangebietes ergeben.

10 Umwelt und Artenschutz

Dieser Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Da der Zweck des Bebauungsplans allein in der Steuerung des Einzelhandels besteht und das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, wird davon ausgegangen, dass die Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht. Aus demselben Grund waren mögliche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist (gem. § 1a Abs. 3 Satz 5)

Die umweltrelevanten Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegen vor, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter⁶. Der Bebauungsplan setzt lediglich den Ausschluss von bestimmten zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen fest, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.

Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) liegen nicht vor. Ebenso liegen keine schutzwürdigen Biotope vor (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamts für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW⁷).

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, welcher nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a enthält, ist das Plangebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben, mit Ausnahme von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Somit werden keine neuen Baurechte geschaffen, so dass artenschutzrechtliche Fragen erst im Baugenehmigungsverfahren konkret werden.

Dennoch wird an dieser Stelle eine typisierte Artenschutzvorprüfung vorgenommen, um bereits im Vorfeld eine Aussage über Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet treffen zu können.

Hinsichtlich der artenschutzrelevanten Betrachtung wird auf die vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als Arbeitshilfe herausgegebene Liste der geschützten Arten in NRW zurückgegriffen. Diese beinhaltet großmaßstäbliche Angaben über die Vorkommen der planungsrelevanten Arten in den einzelnen Regionen des Landes (Messtischblätter) und die Klassifizierung nach verschiedenen Lebensraumtypen, die als Informationssystem unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start> abfragbar sind.

Das Plangebiet kann dem Lebensraumtyp "Gebäude" zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) zehn Fledermausarten - jedoch keine mit Hauptvorkommen -, eine Amphibienart, eine Reptilienart und sieben Vogelarten - davon zwei mit Hauptvorkommen (Mehlschwalbe und Rauchschnalbe) aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Informationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung, welches eine detailliertere Darstellung des Plangebietes und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

Der vorliegende Änderungsbereich stellt mit einer Gesamtausdehnung des Geltungsbereiches von ca. 8,5 ha einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Die Fläche unterliegt aufgrund der vielfältigen Nutzungsstruktur (Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Dienstleistungen und Wohnen) bereits heute zahlreichen Störeinflüssen. Ebenso gehen von der umgebenden angrenzenden städtischen Bebauung (vorwiegend Wohnbebauung, teilweise Gewerbe) und den entsprechend einhergehenden Beeinflussungen (z.B. Verkehr) Störwirkungen aus. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der starke anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet

⁶ § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b: Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

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

vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins der o. g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier-)Arten innerhalb des Plangebietes vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden vertiefende floristische oder faunistische Untersuchungen bzw. Kartierungen (i. S. einer Art-für-Art Betrachtung) bisher nicht für notwendig gehalten.

Als Ergebnis der Artenschutzvorprüfung wird davon ausgegangen, dass ein Hauptvorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet unwahrscheinlich ist und durch die geplante Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden.

Die Fachbehörden werden mittels Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Velbert zur Verfügung zu stellen. Sofern externe gutachterliche Aussagen im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung gefordert werden, ist dies zu begründen.

11 Auswirkungen auf bestehende Baurechte

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB innerhalb des Plangebietes bleibt unberührt, da es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Lediglich wenige, sonst nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässige Nutzungen im Bereich des Einzelhandels werden durch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB im Bebauungsplan unzulässig. Ansonsten trifft der Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Dementsprechend wird der Bebauungsplan mit folgendem Hinweis versehen:

„Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.“

12 Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Gemarkung Velbert, Flur 8, 9, 10 und 12) befinden sich die Altlastenflächen Nr. 7290/2 Ve (Flur 10: Flurstück Nr. 180, 187, 189, 222, 215 / Flur 9: 434, 453, 454, 494 / Flur 8: 294, 324, 325), Nr. 7290/3 Ve (Flur 10: Flurstück Nr. 131/24) und Nr. 7290/25 Ve (Flur 9: Flurstück Nr. 491, 492, 499, 500) gemäß des 19. Sachstandsbericht über die Gefahrenabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann (Altlastenkataster des Kreises Mettmann).

Auf Anregung des Kreis Mettmann (Unteren Bodenschutzbehörde) wird darauf hingewiesen, dass bei Genehmigungsverfahren in diesen Bereichen die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann beteiligt werden soll.

13 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt, da innerhalb des Plangebietes keine Objekte vorhanden sind, die dem Schutz oder der Pflege unterliegen.

14 Kosten

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben trifft, fallen für die Stadt Velbert keine Kosten an.

II Umweltbericht

Dieser einfache Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dementsprechend ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich (siehe Kapitel 9.3).

III Beteiligungsverfahren

1 Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 02.12.2008 durch den Bürgermeister und ein Ratsmitglied in Form einer Eilentscheidung (Dringliche Entscheidung gem. § 60 GO NRW) beraten und beschlossen. Am 11.12.2008 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2 Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 07.07.2011 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 12.08.2011 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 12.10.2011 in der Zeit vom 21.10.2011 bis 21.11.2011.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 18.10.2011 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 21.11.2011 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr -		

(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung			
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung	18.10.2011		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung			
(2)	<u>NUR GEHNEHMIGUNGSPFLICHTIGE ANLAGEN</u>			
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	12.07.2011		
(2)		21.10.2011		
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal			
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt – AS Essen -	18.07.2011		
(2)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	02.08.2011		
(2)		14.11.2011		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann	12.08.2011		
(2)			17.11.2011	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -		26.07.2011	
(2)			17.11.2011	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	07.07.2011		
(2)		18.10.2011		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land		18.07.2011	
(2)			21.10.2011	
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar			
(2)				
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -			

(2)			
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	Neuapostolische Kirche NRW	15.07.2011	
(2)			
(1)	PLEdoc GmbH	14.07.2011	
(2)		26.10.2011	
(1)	Regionalverband Ruhr		
(2)			
(1)	Rheinbahn		
(2)			
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.	11.08.2011	
(2)		19.10.2011	
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG		
(2)		20.10.2011	
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	14.07.2011	
(2)		28.10.2011	
(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 Hoch/Höchstspannungsnetz		
(2)			
(1)	RWW (Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH)		
(2)			
(1)	Spar- und Bauverein eG		
(2)			
(1)	Stadt Essen		
(2)			
(1)	Stadt Hattingen	26.07.2011	
(2)			
(1)	Stadt Heiligenhaus	14.07.2011	
(2)		27.10.2011	
(1)	Stadt Wuppertal	12.07.2011	
(2)		20.10.2011	
(1)	Stadt Wülfrath		
(2)			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	12.07.2011	
(2)		20.10.2011	
(1)	Thyssengas GmbH		14.07.2011
(2)			
(1)	Versatel West Deutschland GmbH		
(2)			
(1)	WDR Köln AöR		
(2)			
(1)	Wehrbereichsverwaltung West		27.07.2011
(2)		08.11.2011	
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert		

(2)				
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)			
(2)				

2.3 Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über den Umgang mit allen abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	07.07.2011 <i>Thyssengas GmbH</i> Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken, allerdings wird darauf hingewiesen, dass sich in dem Bebauungsplangebiet stillgelegte Gasfernleitungen befinden. Thyssengas erklärt sich bereit „diese Leitungen im Zuge eines eventuellen Bauvorhabens an den Stellen zu entfernen, an denen sie die vorgesehene Baumaßnahme stören“. Zudem weisen sie darauf hin, dass die Demontage nur von speziell ausgebildeten Fachtrupps vorgenommen werden darf.
Abwägung / Prüfung	Da der Bebauungsplan lediglich die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zum Ziel und Inhalt hat, und keine speziellen baulichen Vorhaben begründet, geht von dem Bebauungsplan kein Bedarf aus, die Leitungen zum jetzigen Zeitpunkt zu entfernen.
Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Lfd. Nummer	2
Stellungnahme	18.07.2011 <i>Eisenbahn Bundesamt</i> Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern die im Stadtgebiet befindlichen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden. Auch ehemalige Bahntrassen sind bis zur ihrer Freistellung Bahnanlagen im Sinne des Gesetzes.
Abwägung / Prüfung	Da der Bebauungsplan lediglich die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zum Ziel und Inhalt hat und die im Norden an das Plangebiet angrenzende ehemalige Bahntrasse der Niederbergbahn durch diese Planung nicht berührt wird, kann eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen durch die Planung ausgeschlossen werden.
Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Lfd. Nummer	3
Stellungnahme	20.07.2011 <i>Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Bergisches Land</i> Sollten die bewaldeten Flächen im Plangebiet anderweitig überbaut werden bestehen aus forwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Für die Flächen müsste ein entsprechender Ersatz im Verhältnis 1:1 geschaffen werden.
Abwägung / Prüfung	Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Eine Überbauung der Waldflächen wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Somit sind die vorgetragenen Bedenken unbegründet.
Ergebnis	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Lfd. Nummer	4
Stellungnahme	04.08.2011 <i>Handwerkskammer Düsseldorf</i> Ziel und Zweck der Planung sowie die textlichen Festsetzungen werden von der Handwerkskammer ausdrücklich begrüßt.
Abwägung / Prüfung	-

Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Lfd. Nummer	5
Stellungnahme	11.08.2011 <i>Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband</i> Die vorgesehene Planung wird ausdrücklich begrüßt. Dem vorgenommenen passiven Bestandsschutz wird zugestimmt.
Abwägung / Prüfung	-
Ergebnis	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über den Umgang mit allen abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung.

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	21.10.2011 <i>Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Bergisches Land</i> Sollten die bewaldeten Flächen im Plangebiet überbaut werden bestehen aus fortwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Für die Flächen müsse ein entsprechender Ersatz im Verhältnis 1:1 geschaffen werden.
Abwägung / Prüfung	Hinsichtlich der vorgetragenen Bedenken ist festzuhalten, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB handelt, der ausschließlich Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung trifft. Neue Bauflächen bzw. überbaubare Grundstückflächen werden nicht festgesetzt. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB. Zudem wird eine Überbauung der Waldflächen durch den Bebauungsplan weder begründet, noch ist diese durch die Planung vorgesehen. Die vorgetragenen Bedenken sind somit unbegründet.
Ergebnis	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Lfd. Nummer	2
Stellungnahme	17.11.2011 <i>Kreis Mettmann, Untere Bodenschutzbehörde</i> Es wird vorgetragen, dass sich im Bereich des Plangebietes drei Altlastenflächen (7290/2 Ve, 7290/3 Ve und 7290/25 Ve) sowie 15 Altstandorte befinden, die im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien und nachrichtlich gekennzeichnete Flächen (Altlastenkataster) des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Die Altstandorte wurden bislang nicht untersucht. Somit sei nicht auszuschließen, dass aus der gewerblichen Nutzung Untergrundverunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen vorhanden sind. Nähere bzw. konkrete Erkenntnisse liegen der Unteren Bodenschutzbehörde jedoch nicht vor. Sie regt an, die genannten Altstandorte, zusätzlich zu den bereits verzeichneten Altlastenflächen im Bebauungsplan zu kennzeichnen und den Hinweis aufzunehmen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, wenn die entsprechenden Bereiche betroffen sind.
Abwägung / Prüfung	Bislang sind lediglich die beiden Altlastenflächen Nr. 7290/2 Ve und Nr. 7290/3 Ve erfasst. Da nun eine dritte Altlastenfläche vorliegt, sollte auch diese in die Planung aufgenommen werden und die Begründung unter Kapitel 12 Altablagerungen um die Altlastenfläche Nr. 7290/25 Ve ergänzt werden.

	<p>Hinsichtlich der 15 Altstandorte ist jedoch anzumerken, dass es sich bei Altstandorten lediglich um Bereiche handelt, bei denen die Vermutung besteht, dass aus einer ehemaligen Nutzung heraus Bodenbelastungen vorhanden sein könnten. Konkrete Erkenntnisse oder Untersuchungen liegen jedoch der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Da zudem aus der Stellungnahme des Kreises Mettmann, Untere Bodenschutzbehörde, nicht hervorgeht, ob die privaten Eigentümer der betroffenen Flächen von der Unteren Bodenschutzbehörde über diese Altstandorte informiert wurden bzw. ob diesen die Aufnahme der Altstandorte mitgeteilt worden ist und zudem keinerlei Erkenntnisse über tatsächliche Verunreinigungen oder Bodenbelastungen in den Bereichen der Altstandorte bestehen, sollte von einer Übernahme der Altstandorte in den Bebauungsplan abgesehen werden. Denn dadurch würden bislang nicht abgestimmte und nicht untersuchte Altstandorte für jedermann öffentlich werden, was einem Eingriff in die privaten Eigentumsrechte gleich kommt.</p> <p>Somit sollte nur die bislang nicht verzeichnete Altlastenfläche Nr. 7290/25 Ve in die Planung und Begründung aufgenommen werden und der Bebauungsplan um den Hinweis ergänzt werden, dass die Unteren Bodenschutzbehörde bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich der Altlastenflächen Nr. 7290/2 Ve, Nr. 7290/3 Ve und Nr. 7290/25 Ve zu beteiligen ist. Da es sich hierbei lediglich um einen ergänzenden Hinweis, also keine Festsetzung handelt, ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplans nicht erforderlich.</p> <p>Von einer Kennzeichnung der 15 Altstandorte sollte aus oben genannten Gründen abgesehen werden.</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

3 Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 12.07.2011 am 27.07.2011 in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 12.10.2011 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 21.10.2011 bis 21.11.2011 informiert.

In dieser Zeit ging eine private Anregung ein.

Lfd. Nummer	1
Stellungnahme	<p>15.11.2011 <i>Firma B.</i> Die Firma B. trägt in ihrer Stellungnahme vor, dass sie sich als Eigentümerin von verschiedenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans unverhältnismäßig von den Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen betroffen sieht und deswegen Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplans erhebt. Weiter wird vorgebracht, dass die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken beschränkt würden und so eine wirtschaftliche Abwertung der Grundstücke erfolgen würde. Künftige Expansionen und die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe würden hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung eingeschränkt.</p>

	<p>Zudem wird in der Stellungnahme geäußert, dass der auf dem Bebauungsplanentwurf dargestellte Flächennutzungsplanausschnitt den Bereich der Straßenbebauung an der Friedrichstraße nun als WA-Gebiet darstellen würde, und diese Flächen vorher mit der Gebietsausweisung Gewerbe versehen waren. Damit würde nun billiger in Kauf genommen, dass bestehende Gewerbebetriebe in ihrem Bestehen und Wirken beschränkt werden würden. Durch diese Änderung der Gebietsausweisung würden die zulässigen Immissionswerte reduziert. Ein Schutz der Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung werde durch die Planung nicht verfolgt. Durch die Planänderung würde das Gewerbe aus dem Gebiet verdrängt und gleichzeitig eine mögliche Ersatznutzung durch Einzelhandel durch die textliche Festsetzung verwehrt. Die Planung führe zu negativen Auswirkungen für das Plangebiet und zu unbilliger Härte gegen die Eigentümer und Betreiber der Betriebe.</p>
Abwägung / Prüfung	<p>Die vorgetragenen Bedenken, dass durch die Planung die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, hierdurch ein wirtschaftlicher Verlust entstünde und eine derzeit uneingeschränkte Nutzung nicht mehr möglich sei, sind wie folgt zu bewerten.</p> <p>Herr B. ist Eigentümer der Grundstücke des Gewerbeparks Unterstadt (Friedrichstraße 55). Die Nutzungsstruktur der Grundstücke ist von gewerblichen Nutzungen bestimmt. So finden sich im Gewerbepark Unterstadt die folgenden Nutzungen bzw. Betriebe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AB-DATA“ GmbH & Co KG (kommunale Datenverarbeitung, EDV-Unternehmensberatung), Friedrichstraße 55 - „bekotech“ (Systemlieferant für den Allgemeinen Maschinenbau), Friedrichstraße 55 - „P & P“ (Abschleppdienst und Pannenservice, Friedrichstraße 55 - „Zimmerei Rosebrock“, Friedrichstraße 55 - „Top Sports Gilles GmbH“ (Großhandel, Sportartikel), Friedrichstraße 55 - „Collin KG Fachgroßhandel für Haustechnik“, Friedrichstraße 55 - „ABBS Deutschland GmbH“ (Allgemeine Brandbekämpfungssysteme), Friedrichstraße 55 - „Sonnen Herzog“ (Farben, Tapeten, Bodenbeläge) , Friedrichstraße 55 - „Frank Hengstenberg“ (Kraftfahrzeug Meisterbetrieb), Friedrichstraße 55 - „Dream Cards“ (Glückwunschkarten-Verlag), Friedrichstraße 55 - „ESO – Euro-Schulen-Organisation“, Friedrichstraße 55 - „TER GmbH „(Komponenten für Aufzüge und Verkehrsmittel), Friedrichstraße 55 - „Hermeth GmbH“ (Präzisions- & Rotationstechnik), Friedrichstraße 55 - „Tura Drehtechnik“ (Automatendreherei), Friedrichstraße 55 - „FA-KA.de“, Friedrichstraße 55 - „Scribtas Lasertechnologie GmbH“, Friedrichstraße 55 - „Kopan Industrie Produkte GmbH“, Friedrichstraße 55 - „KS – Karrenberg Systemwand GmbH“, Friedrichstraße 55 - „Reha-Technik-Jesse GmbH“, Friedrichstraße 55 - „GARBE gemeinnützige Gesellschaft für Arbeit und Betreuung mbH“, Friedrichstraße 55 - „Lemmy’s Turnschuh“ (Sport- und Eventhalle), Friedrichstraße 55 <p>Da sich die vorhandenen Nutzungen alle im Bereich der gewerblichen Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe, Maschinenbau, Metallverarbeitung, Handwerksbetriebe, Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten usw.) bewegen und alle derzeit vorgefundenen Nutzungen auch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 673 – Eckstraße – weiterhin zulässig sind, aber die Firma B. sich dennoch durch die Planung in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt fühlt, lässt die Stellungnahme erkennen, dass beabsichtigt ist im Plangebiet Einzelhandel mit zentren- und /oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterzubringen. Doch gerade dies soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 673 – Eckstraße – verhindert werden, um die zentralen Versorgungsbereiche in Velbert – insbesondere das direkt angrenzende Innenstadtzentrum – in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und zu schützen.</p>

Es ist ausdrücklich festzuhalten, dass zukünftige Expansionen und die Weiterentwicklung bestehender Betriebe lediglich im Bereich der Einzelhandelsnutzung und hier nur in Hinsicht auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten eingeschränkt werden. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt ausdrücklich nicht. Der vorgenommene Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten begründet sich mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie darüber hinaus deren Stärkung und Aufwertung. Der Ausschluss ist hier notwendig, da im Plangebiet großflächige gewerbliche Betriebe vorhanden sind (siehe Bestandsanalyse in der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 6 u. 7), die sich potentiell auch für den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten eignen könnten, die sich jedoch negativ auf das Innenstadtzentrum auswirken würden. Dazu kommt, dass der zu versorgende Bereich bereits durch die Geschäfte des Innenstadtzentrums und ergänzend durch den Nahversorger an der Schloßstraße / Ecke Hohenzollernstraße abgedeckt ist. Somit ist im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen keine ausreichend starke Mantelbevölkerung vorhanden, die eine zusätzliche Versorgung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Produkten erfordert. Zudem ist anzumerken, dass eine uneingeschränkte Nutzung im Bereich des Einzelhandels auch nach dem bisher geltenden Planungsrecht (§ 34 BauGB) nicht gegeben ist, da gem. § 34 BauGB weder großflächiger Einzelhandel noch Einzelhandel von dem schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind (vgl. § 34 Abs. 3 BauGB) zulässig ist.

Da der Ausschluss nur den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten betrifft, verbleibt den gegenwärtigen sowie möglichen zukünftigen Betrieben im Einzelhandelsbereich das gesamte Spektrum der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Zudem ermöglicht die im Bebauungsplan getroffene Ausnahmeregelung (siehe textliche Festsetzung Nr. 2), dass Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in einem geringen, noch vertraglichem Ausmaß zulässig bleibt.

So gestattet der Bebauungsplan im Teilbereich 2 (hierbei handelt es sich um den Bereich der "innen" liegenden Grundstücke des Gewerbeparks Unterstadt), dass Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Gewerbebetriebe aller Art und Geschäftsgebäude mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie a) eine Geschossfläche von 600 qm unterschreiten und b) einen Anteil von 10% der Geschossfläche nicht überschreiten. Durch diese Ausnahmeregelung wird es den vorhandenen großflächigen Gewerbebetrieben ermöglicht, Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher zu betreiben, wenn es sich um einen in der Größe untergeordneten Betriebsanteil handelt. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der ausnahmsweise zulässigen Verkaufsfläche - maximal 600 qm Geschossfläche, sofern 10% der gesamten Geschossfläche nicht überschritten wird - eine Beschränkung der möglichen Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen eines möglichen Werksverkauf oder als Randsortiment eines hier zulässigen Einzelhandelsbetriebes mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment erreicht. Mit dieser Ausnahmeregelungen wird den Grundstückseigentümern (und Betriebsinhabern) im begrenzten Rahmen die Möglichkeit eingeräumt, im Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten zu betreiben. Gleichzeitig aber bleibt bei dieser Regelung der mit der Planung angestrebte Zentrenschutz erhalten, da die daraus resultierenden zulässigen Verkaufsflächen aufgrund ihrer geringen Größe die Zentrenentwicklung nicht negativ beeinträchtigen können und somit die Zielsetzung des Bebauungsplans „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche“ gewahrt bleibt.

Darüber hinaus sind, abgesehen von der eingeschränkten Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sämtliche, mit § 34 BauGB zu vereinbarenden, gewerblichen Nutzungen im Plangebiet weiterhin zulässig, da der Bebauungsplan ausschließlich der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dient. Eine Festsetzung von Baugebieten erfolgt ausdrücklich nicht. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen

	<p>(abgesehen vom Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) ist weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan führt somit allein zu einer planungsrechtlichen Änderung im Bereich der Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten; darüber hinaus ergeben sich <u>keine</u> planungsrechtlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Situation.</p> <p>Hinsichtlich der vorgetragenen Bedenken der Gebietsausweisung im Flächennutzungsplan (FNP) und den damit nach Meinung der Firma B. verbundenen geänderten Immissionschutzgrenzwerten ist folgendes festzustellen: Zunächst ist grundsätzlich klarzustellen, dass der Flächennutzungsplan nur Darstellungen, jedoch keine gegen jedermann verbindlichen Festsetzungen wie der Bebauungsplan kennt. Der Flächennutzungsplan bildet die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und ist als solche lediglich gegenüber Behörden verbindlich. Eine direkte Verbindlichkeit gegenüber Privaten entwickelt er nicht. Ebenso können auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans weder Baurechte noch Immissionsgrenzwerte verbindlich abgeleitet werden. Zudem stellt der FNP im angesprochenen Bereich lediglich eine Wohnbaufläche dar, also eine Baufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO und <u>kein Baugebiet</u> (wie z.B. ein Allgemeines Wohngebiet) nach § 1 Abs. 2 BauNVO. Hinzu kommt, dass die Bezeichnung WA im FNP die Liniendarstellung "Hauptwasserleitung" bezeichnet und sich nicht – wie in der Stellungnahme irrtümlich vermutet – auf ein Allgemeines Wohngebiet bezieht, so dass diesbezüglich eine Verwechslung vorliegt. Auch handelt es sich bei der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht um eine neue oder geänderte Darstellung, da diese in ihrer jetzigen Form bereits seit seiner Bekanntmachung am 10.03.2010 im FNP enthalten ist.</p> <p>Zweitens ist festzuhalten, dass, wie bereits aufgeführt, der Bebauungsplan zu keiner Änderung der Baugebiete führt, sondern, dass im Gegenteil gerade keine Baugebiete ausgewiesen werden, sondern nur Festsetzungen getroffen werden, die der Einzelhandelssteuerung dienen. Hierin besteht gerade das besondere Charakteristikum des einfachen Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB.</p> <p>Somit ist festzuhalten, dass es aufgrund der Planung weder zu Änderungen der zurzeit gültigen Immissionsgrenzwerte noch zu einer Änderung der Baugebietstypen kommt und folglich auch die bestehenden Gewerbebetriebe weder in ihrem Bestehen noch in ihrem Wirken beschränkt werden.</p> <p>Bezogen auf die Aussage durch die Planänderung würde das Gewerbe aus dem Gebiet verdrängt, ist festzuhalten, dass gerade das Gegenteil der Fall ist. So wird als Nebeneffekt des Ausschlusses des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten die bestehende Gewerbebestruktur im Plangebiet gesichert und gestärkt, da nunmehr eine Verdrängung des Gewerbes durch den ertragsstärkeren Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen ist. Gleichzeitig wird bodenrechtlichen Spannungen vorgebeugt, die sich aus eben diesen höheren Erträgen aus dem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergeben können.</p> <p>Aus den hier genannten Gründen kann die Befürchtung, dass der Bestand der bestehenden Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten stark beschränkt werden, nicht geteilt werden. Ebenfalls wird durch die Planung dem Eigentümer in keinster Weise die Grundlage seines unternehmerischen Handels entzogen. Eine unbillige Härte gegenüber den Eigentümern und den Betreibern der bestehenden Betriebe kann aufgrund der oben vorgenommenen Argumentation nicht erkannt werden.</p>
Ergebnis	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Velbert, 31.01.2012

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat