



STADT VELBERT

**Begründung gem. §9 (8)
BauGB**

**zum Bebauungsplan Nr. 654
– östliche Sontumer Straße -**

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	4
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2 PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	5
Landesplanung und Raumordnung	5
Regionalplan (GEP 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf.....	5
Landschaftsplan des Kreises Mettmann.....	6
Flächennutzungsplan der Stadt Velbert.....	6
Informelle Planungen und Entwicklungskonzepte für das Plangebiet	6
Vorliegende Untersuchungen / Gutachterlicher Bedarf.....	9
3 PLANUNGSKONZEPT	20
4 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET.....	21
Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	21
Vorhandene Nutzung und umgebende Siedlungsstruktur.....	22
Verkehr / Erschließung.....	23
Deponie- und Altlasten.....	24
Eigentumsverhältnisse	25
Ver- und Entsorgung	25
5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	25
Art und Maß der baulichen Nutzung	25
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	29
Öffentliche Verkehrsfläche	30
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	30
Leitungsrecht	31
Stellplätze und deren Zufahrten	31
Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	31
Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) 25 a. und b BauGB).....	32
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB).....	32
Ver- und Entsorgung	33
Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise.....	34
Städtebauliche Übersichtsdaten.....	36
6 ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	36
Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	36
Ergebnisse der Behördenbeteiligung.....	37
Verkehrliche Belange	38
Belange der Oberflächenentwässerung	38
Immissionsschutz.....	39
Einzelhandelsverträglichkeit des geplanten Verbrauchermarktes im Sondergebiet	39
Zusammenfassende Bewertung.....	40
Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes.....	40
7 KOSTEN UND MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS UND ZUR PLANREALISIERUNG.....	41
TEIL II UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB	42
1 EINLEITUNG.....	42
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	42
1.2 Ziele des Umweltschutzes	42

2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	46
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	46
2.1.1	Arten und Lebensgemeinschaften.....	46
2.1.2	Boden	49
2.1.3	Grundwasser und Oberflächenwasser	52
2.1.4	Klima und Luft.....	53
2.1.5	Landschafts-/ Ortsbild	53
2.1.6	Mensch	54
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	55
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	56
2.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	56
2.3.1	Arten und Lebensgemeinschaften.....	57
2.3.2	Boden	57
2.3.3	Grundwasser und Oberflächenwasser	58
2.3.4	Klima und Luft.....	58
2.3.5	Landschafts-/ Ortsbild	59
2.3.6	Mensch	59
2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	60
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	61
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	63
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	63
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	63
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	64
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	64
	TEIL III BETEILIGUNGSVERFAHREN.....	66
	1. AUFSTELLUNG DES PLANVERFAHRENS	66
	2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	66
2.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	66
2.2	Beteiligung zum Planentwurf	84
	3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	102
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	102
3.2	Auslegung des Planentwurfes	114

TEIL I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Velbert verfolgt mit der Planung das Ziel, für den im südlichen Teil der Innenstadt gelegenen Bereich des „Cityparks“ sowie den östlich angrenzenden brachliegenden Bereich der ehemaligen Gießerei Woeste einen bereits eingetretenen Strukturwandel planungsrechtlich zu steuern und weiter zu entwickeln. Wesentliche Entwicklungsziele sind die Aktivierung bzw. Revitalisierung eines brachgefallenen Industriegeländes durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunkt Nahversorgung, die Entwicklung eines Wohngebietes sowie die Regelungen zur Erschließung des Gebietes westlich der Sontumer Straße.

Wesentliches, erklärtes Ziel der Planung ist die Schaffung eines Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktionen beidseitig der Sontumer Straße. Aufgabe dieses Bebauungsplanes Nr. 654 sowie des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 653 ist es, dass bereits vorhandene Angebot mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bestand zu sichern und durch verträgliche Ansiedlungen und Verlagerungen zu stärken.

Mit der Erarbeitung dieser verbindlichen Bauleitplanung verfolgt die Stadt Velbert zusammenfassend folgende Ziele:

- Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen eines Nebenzentrums beidseitig der Sontumer Straße,
- Umstrukturierung bzw. Revitalisierung der Industriebrache der ehemaligen Gießerei Woeste und Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes,
- Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes inklusive eines Drogeriemarktes und einer Ladenzone mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 5.000 m²,
- Entwicklung eines Wohngebietes mit Schwerpunkt auf dem ehemaligen Deponiegelände mit Angeboten für unterschiedliche Wohnformen und damit Deckung des Wohnbedarfes in Velbert-Mitte,
- Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse,
- Zusammenfassend: Schaffung eines neuen urbanen Raumes mit innerstädtischem Charakter in Velbert.

Die Analyse des Velberter Wohnungsmarktes¹ hat ergeben, dass der Ortsteil Velbert-Mitte sowohl im Segment der Mietwohnungen als auch der Eigentumswohnungen gute Marktvoraussetzungen aufweist. Die gute verkehrliche Anbindung und infrastrukturelle Ausstattung sind hierfür wesentliche Gründe. Die innerstädtische Lage mit Zugang zu Freizeit-, Kultur- und Einzelhandelsangeboten bei gleichzeitiger Nähe zu Grün- und Freiflächen machen das Gelände östlich der Sontumer Straße zu einem prädestinierten Wohnstandort. Die bereits bestehenden Grün- und Freiflächen zwischen der Bahntrasse und der A 535 tragen zur Stadtortqualität bei.

Die Stadt Velbert hat deshalb die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen beschlossen:

- B-Plan Nr. 654 „Östliche Sontumer Straße“ und
- B-Plan Nr. 653 „Westliche Sontumer Straße“.

¹ Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Velbert, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, November 2009.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 654 erfolgte bereits im Jahr 2001, wurde allerdings mit dem Beschluss vom 24.05.2005 in seinem Geltungsbereich geändert. Auch für den B-Plan Nr. 653 gab es bereits einen Aufstellungsbeschluss vom 26.06.1997. Dieser wurde aufgehoben und am 15.10.2009 erneut, ebenfalls für einen veränderten Geltungsbereich, gefasst.

Die Darstellung des Regionalplans (siehe hierzu unter 2.2 ‚Regionalplan (GEP 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf wurde für den Bereich der ehemaligen Gießerei (Fa. Woeste) von einem ‚GIB‘ (Gewerblich- industrieller Bereich) in ein ‚ASB‘ (Allgemeine Siedlungsbereiche) geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe hierzu unter Pkt. 2.4 ‚Flächennutzungsplan der Stadt Velbert‘) ist ebenfalls erforderlich wie die Änderung des Einzelhandelskonzeptes.

2 PLANUNGSVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

In der Systematik der Zentralen Orte gemäß LEP ist die Stadt Velbert als Mittelzentrum eingestuft. Der LEP formuliert neben den raumstrukturellen Zielsetzungen und den Zielen zur Infrastruktur auch solche zur Flächenvorsorge. Im Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Ziele zur Baulandversorgung der Wirtschaft, des Wohnens sowie zur Freizeit und Erholung von Relevanz:

Regional- und Bauleitplanung haben durch Darstellung und Festsetzung ausreichender Siedlungsbereiche, Bauflächen und Baugebiete in den Gebiets-, Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die Baulandversorgung für den regionalen und kommunalen Bedarf sicherzustellen. Dies schließt die Bereitstellung ausreichenden Baulands insbesondere für qualitativ hochwertige gewerbliche Nutzungen ein (Ziel II.2.1).

Vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für gewerbliche und industrielle Nutzung sowie für Zwecke der Wohnraumversorgung sind die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen, soweit städtebau- und umweltverträglich, auszuschöpfen (Ziel II 2.2). Gemäß Kapitel D.I Ziel 2.1.9 sollen regionale und städtebauliche Planungen durch umwelt- und siedlungsverträgliche Mischungen von Wohnen und Arbeiten zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommen beitragen.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur Verwirklichung dieser Ziele und steht somit im Einklang mit dem Landesentwicklungsplan.

Regionalplan (GEP 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf

Im GEP 99 (Gebietsentwicklungsplan) wurde das gesamte Gebiet innerhalb der Straßenzüge Langenberger Straße, Berliner Straße, Schmalenhofer Straße und der ehemaligen B 224 (jetzige A 535) als GIB dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplans befand sich auf den Flächen östlich der Sontumer Straße (jetziges Bebauungsplangebiet) der großflächige Industriebetrieb der Firma Woeste. Dem und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Velbert von 1984 folgend, wurde im Regionalplan die Darstellung als GIB aufgenommen.

Nach Aufgabe der industriellen Nutzung und den sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten, die zu einer Stärkung und Qualifizierung der im Umfeld vorhandenen Wohn-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen führen, entspricht die Darstellung als GIB weder der realen Nutzung noch den Entwicklungsvorstellungen der Stadt Velbert.

Die 67. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf, der die B-Planungsgebiete nun als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ darstellt, wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 25.Juni 2010 wirksam.

Mit dieser Änderung ist auf Ebene der Landesplanung und Raumordnung die Voraussetzung für die Umstrukturierung, die Revitalisierung, die städtebauliche Qualifizierung und Einbindung in die Stadtstruktur dieses für die Stadt Velbert wichtigen Bereiches geschaffen worden. Die Inhalte dieses Bebauungsplanes sind in Übereinstimmung mit dem Regionalplan.

Landschaftsplan des Kreises Mettmann

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden im Landschaftsplan keine Entwicklungsziele gemäß § 18 LG NW formuliert und keine Festsetzungen gem. §§ 19-26 LG NW getroffen. Diesbezügliche Inhalte bestehen nur für Flächen, die östlich an die Bahntrasse angrenzen:

Bis an die Bahntrasse östlich angrenzend befindet sich der westliche Ausläufer des insgesamt 2.606 ha großen Landschaftsschutzgebietes „Niederbergisches Hügelland“ (C 2.3-11). Die Festsetzung dieses Landschaftsschutzgebietes erfolgt gemäß § 21 a, b, und c LG NW, insbesondere zur Erhaltung der bewaldeten Bereiche zwischen Klima- und Erosionsschutzfunktion, wegen der landschaftlichen Vielfalt und wegen der vielfältigen Erholungsmöglichkeiten. Das großflächige Gebiet umfasst die Hang- und Hochflächen des Berglandes im nordöstlichen Kreisgebiet. Die Rücken, Kuppen und Steilhänge zeichnen sich durch einen regen Wechsel zwischen Acker-, Grünland und Waldnutzung aus. Das Gebiet wird von langgestreckten Bachtälern, die sich durch Wald- und Grünlandnutzungen auszeichnen, durchzogen.

Flächennutzungsplan der Stadt Velbert

Der Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020) der Stadt Velbert wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 10.03.2010 rechtswirksam. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Auf Grund des geplanten Vorhabens (siehe ‚Planungskonzept‘) ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, um entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB einen Bebauungsplan für die Wohnnutzung und ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel erstellen zu können. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß §8 (3) BauGB. Die Aufstellung der 3. Änderung des FNP 2020 „Sontumer Straße / Citypark“ wurde am 27.04.2010 beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach dem Stand der Planungsarbeiten aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Informelle Planungen und Entwicklungskonzepte für das Plangebiet

Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Der Rat der Stadt Velbert hat im März 2008 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert“ beschlossen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept² der Stadt wird der Standort des City-Parks/ des Woeste-Geländes einer eigenständigen Bewertung unterzogen.

Das Konzept schlägt vor, den durch Einzelhandelsbesatz und ergänzende Nutzungen geprägten Bereich entlang der Friedrichstraße und im City-Park als zentralen Versorgungsbe-

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Stadt + Handel, Dortmund, Januar 2008.

reich „Nahversorgungszentrum Süd / Citypark“ zu entwickeln. In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden auch Potenzialflächen zur Erweiterung dieses zentralen Versorgungsbereiches dargestellt

Den Bereich östlich der Sontumer Straße stellt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als „Sonderstandort“ dar, der insbesondere für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen war.

In der der 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird dargelegt, dass die nun beabsichtigten Planungen im Bereich des Woeste-Geländes (Sondergebiet mit einem Lebensmittelverbrauchermarkt) sowie für den Bereich Citypark als städtebaulich verträglich angesehen werden können.

Der Standort des Verbrauchermarktes kann aber nicht im Bereich des bestehenden und im Einzelhandelskonzept empfohlenen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Süd / Citypark realisiert werden. Gründe dafür sind, dass zum einen das bestehende Altobjekt die Flächenanforderungen eines modernen und tragfähigen Verbrauchermarktes nicht erfüllen kann. Zudem besteht durch die Standortgemeinschaft mit Media-Markt und anderen Nutzungen eine angespannte Stellplatz- und Erschließungssituation, die eine Weiterentwicklung des bestehenden Supermarktes nur in einem begrenzten Umfang zulassen würde. Der für eine derartige Betriebsform geeigneter Standort befindet sich daher im Bereich östlich der Sontumer Straße.

Die 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sieht daher vor, dass der zentrale Versorgungsbereich auf den entsprechenden Bereich östlich der Sontumer Straße erweitert wird und der Gesamtstandort die Funktion eines „Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion“ erhält.

Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Velbert³

Im Jahr 2007 lebten in der Stadt Velbert rd. 86.400 Einwohner auf einer Fläche von 79,4 km². In den vergangenen 10 Jahren hat sich die Zahl der Einwohner um 4,3 % reduziert. Grund hierfür sind die niedrige Geburtenrate sowie der negative Wanderungssaldo.

Die Analyse hat gezeigt, dass es in Velbert ein Defizit an Mieteinfamilienhäusern gibt, das mit etwa 6 Eigenheimen pro Jahr in guter bis sehr guter Wohnlage abzubauen wäre. Für ältere Haushalte sollten ebenfalls rund 6 barrierearme oder barrierefreie Mieteigenheime geschaffen werden. Hierfür wird besonders der Standort Velbert Mitte vorgeschlagen.

Ein weiterer wichtiger Handlungsbedarf besteht im Bereich der altersgerechten Wohnungen ohne integriertes Serviceangebot. Pro Jahr sollten in diesem Segment etwa 70 Wohneinheiten entstehen, um die Nachfrage abdecken zu können. Obwohl ein Teil durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen im Bestand bereitgestellt werden kann, spielt auch der Neubau eine wichtige Rolle (rund 20 Wohneinheiten im Jahr). Hier fehlt es vor allem an Angeboten für untere und mittlere Einkommensschichten, an behindertengerechten Wohnungen sowie ausreichend dimensionierten Wohnraum (mindestens 2,5 Zimmer). Für Eigentumswohnungen in diesem Segment wird eine Neubautätigkeit von 7 bis 10 Wohneinheiten angeregt.

Im Bereich der Eigentumswohnungen insgesamt wird der Neubau von 40 Wohneinheiten pro Jahr empfohlen, um das Nachfragepotenzial auszuschöpfen. Zielgruppe sind insbesondere die Haushalte der 50+-Jährigen. Die Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen fragt besonders Wohnungen mit einer Wohnfläche von 80 m² bis 120 m² nach, die Wohnungen sollten sich in kleineren Gebäuden, z. B. Stadtvillen, befinden, über eine hochwertige Wohnausstat-

³ Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Velbert, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, November 2009.

tung inklusive Lift und Stellplatz verfügen sowie eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur aufweisen. Für die Gruppe der über 65-Jährigen kommt im Marktsegment der Eigentumswohnungen noch die barrierefreie Ausstattung sowie das wohnungsnahe Angebot an altersspezifischen Dienstleistungen hinzu. Die Nähe zu Lebensmittelgeschäften, Ärzten, Apotheke ist durch die abnehmende Mobilität ebenfalls von besonderer Bedeutung. Von Seiten junger Paare, Singles und Familien wird von der Wohnungsmarktanalyse nur ein „schmales“ Nachfragepotenzial vor allem im Bereich hochwertiger Eigentumswohnungen in urbaner und durchschnittlich guter Wohnlage gesehen.

Das weitaus größte Segment der Neubautätigkeit fällt, laut Wohnungsmarktanalyse, in den Bereich der Eigenheimproduktion. Hier sollten bis 2014 pro Jahr 90 bis 100 Wohneinheiten entstehen, um dem Nachfragepotenzial gerecht werden zu können. Die Zielgruppen sind einkommensstarke Paare und Familien, einkommensschwächere Paare und Familien sowie Seniorenhaushalte 65+. Für jede dieser Zielgruppen sind spezifische Kriterien der Eigentumsbildung zu beachten.

Vor allem im Segment „Eigenheim“ stehen in der Stadt Velbert unzureichende Flächenreserven zur Verfügung. Hier regen die Autoren der Wohnungsmarktanalyse zum einen die Umwidmung bestehender Mehrfamilienhausflächen in Gebiete für die Eigenheimbebauung und zum anderen die zeitnahe Aufstellung von Bebauungsplänen für Einfamilienhausgebiete mit der Schwerpunktsetzung auf einkommensstarke Familien und Paare an. Zu beachten bei der Ausweisung von Bauland ist der Trend nach integrierten Wohnlagen auf allen sachlichen Wohnungsmärkten.

In der Wohnungsmarktanalyse erfolgte die Einteilung Velberts in verschiedene Wohnplätze um mit Hilfe objektiver Bewertungskriterien die Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes herauszuarbeiten. Das Untersuchungs- und Entwicklungsgebiet des Rahmenplans „Sontumer Straße“ befindet sich innerhalb des Wohnplatzes Velbert Mitte. Insgesamt, nach entsprechender Gewichtung der Kriterien: Städtebauliche Charakterisierung, ‚soziodemografische Merkmale‘, ‚verkehrliche Infrastruktur‘, ‚infrastrukturelle Ausstattung‘ sowie ‚Belastungen/ Beeinträchtigungen‘, erfolgt für den Innenstadtbereich Velberts eine unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Bewertung.

Als positiv wird die gute Infrastrukturausstattung sowie die verkehrliche Anbindung beurteilt. Die unterdurchschnittliche Bewertung im Bereich der städtebaulichen Charakterisierung (wie Bebauungs- und Siedlungsdichte, Beschaffenheit der Bebauung, Sicherheitseindruck) hängt mit der dichten Bebauung in Verbindung mit der einfachen Bausubstanz und dem geringen Modernisierungsgrad des Altbaubestandes und der Nachkriegsbebauung zusammen. Mit einem hohen Anteil an gering verdienenden Haushalten, höherem Ausländeranteil und höherem Anteil an älteren Menschen wird auch die Sozialstruktur als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich charakterisiert. Die verkehrliche Infrastruktur erhält hingegen eine positive also stark überdurchschnittliche Bewertung. Dies liegt vor allem an der guten innerstädtischen ÖPNV-Anbindung sowie an der Nähe zur A 44 und zur A 535. Diese unter dem Kriterium ‚verkehrliche Infrastruktur‘ positiv bewerteten Eigenschaften des Wohnplatzes Mitte führen allerdings zu einer unterdurchschnittlichen bis durchschnittlichen Bewertung unter dem Punkt ‚Belastung/ Beeinträchtigung‘. Eine überdurchschnittliche Beurteilung erfolgt auch bei dem Kriterium ‚infrastrukturelle Ausstattung‘. Hier bildet Velbert Mitte einen zentralen Versorgungsschwerpunkt mit einem umfassenden Freizeit-, Kultur- und Einzelhandelsangebot sowie guter medizinischer Versorgung und guter Nahversorgung.

Das Planvorhaben nimmt die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse auf und setzt diese in den einzelnen Allgemeinen Wohngebieten (WA) um. Der hier entstehende Wohnraum soll unterschiedliche Nachfragesegmente des Wohnungsmarktes, wie die Bereitstellung von Mieteinzelhäusern, altersgerechten Wohnungen oder Eigentumswohnungen befriedi-

gen, ergänzt durch die bereits bestehenden und weiter ausgebauten infrastrukturellen Angebote.

Rahmenplan Sontumer Straße

Als informelles Planungsinstrument hatte der Rahmenplan die Aufgabe, die Potenziale eines Stadtteils auszuloten und Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Die Rahmenplanung bildete die Grundlage für die Änderung des GEP 99 und des FNP. Sie war auch Gegenstand der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die Bebauungspläne 653 und 654.

Es wurden Aussagen getroffen zu Wohnnutzungen, gemischten Nutzungen, Sonderbauflächen, Gewerbe und Natur und Landschaft. Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung besteht vor allem entlang der Sontumer Straße mit der Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen (östliche Sontumer Straße) und der Festigung bestehender Dienstleistungen im westlichen Bereich der Sontumer Straße. Im Erschließungskonzept des Rahmenplans war der Anschluss des Plangebietes an eine künftige Osttangente vorgesehen. Von dieser Planung wurde aufgrund aktueller verkehrlicher Untersuchungen abgesehen.

Der Rahmenplan formulierte auch die konkreten städtebaulichen Ziele für die Ansiedlung des Lebensmittelverbrauchermarktes einschließlich Drogeriemarkt und Ladenzone sowie für die Entwicklung von Wohngebieten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Er wurde am 14.07.2011 im UPA beraten und bildete damit die Grundlage für die Verwaltung zur Fortführung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanverfahren.

Vorliegende Untersuchungen / Gutachterlicher Bedarf

Die folgend aufgeführten Untersuchungen liegen für diesen Bebauungsplan vor. Die jeweiligen Ergebnisse sind in die Begründung bzw. in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. Die Gutachten sind darüber hinaus Anlage der Begründung.

Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse

Die möglichen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelverbrauchermarktes an der Sontumer Straße auf die bestehende Einzelhandelsstruktur in der Stadt Velbert wurden in einer der Stadt Velbert vorliegenden Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse „Einzelhandelsobjekt Sontumer Straße“⁴ untersucht.

Die BulwienGesa AG hat dazu die aktuellen Entwicklungen und das Zentrenkonzept der Stadt Velbert in die Untersuchung einfließen lassen. In der Analyse kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass keine negativen Wirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte der Stadt Velbert entstehen. Die Zusammenfassung und das Fazit des Gutachtens werden im Folgenden wieder gegeben:

Die Stadt Velbert befindet sich im Kreis Mettmann, in dem sie eine östliche Randlage einnimmt. Bei akzeptabler großräumiger Verkehrserschließung ist die Stadt landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft und wird von einigen gleichrangigen Städten (allerdings mit geringeren Verflechtungsbereichen) umgeben. Allerdings liegt Velbert im Spannungsfeld der Oberzentren Düsseldorf, Wuppertal und Essen, die in geringen Distanzen erreicht werden können.

⁴ Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Einzelhandelsobjekt Sontumer Straße in 42551 Velbert, BulwienGesa AG, Hamburg, 12. Juni 2012.

Neben einem gewachsenen Zentrumsbereich verfügt die Stadt über einige Einzelhandelskonzentrationen unterschiedlicher Ausstattung in teilweise nicht integrierten Lagen und Nebenzentren in den beiden Stadtteilen Langenberg und Neviges.

Die Aufwertung und Zusammenfassung der Standortbereiche Nahversorgungszentrum Süd/City-Park bzw. Sonderstandort City-Park zu einem Nebenzentrum ist eine städtebauliche Maßnahme.

Schädigende Auswirkungen auf einzelne Versorgungsbereiche können nicht ausfindig gemacht werden. Insgesamt bleiben die marktanalytisch abgeleiteten Umverteilungsquoten deutlich unterhalb des Schwellenwertes, der nach den städtebaulichen und landesplanerischen Kriterien die bestehenden Versorgungsstrukturen gefährden und regulierende Eingriffe notwendig machen würde. Insofern sind die Voraussetzungen für die Aufwertung und zukünftige Einstufung als Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion als gegeben zu bewerten.

Verkehrstechnische Untersuchung

Im Rahmen der Umstrukturierung und Umgestaltung des ehemaligen Industriegeländes der Firma Woeste wurden in den letzten Jahren mehrere verkehrstechnische Untersuchungen erarbeitet⁵, die das nach dem jeweiligen Planungsstand prognostizierten Verkehrsaufkommen ermittelt haben. Die aktuelle Untersuchung⁶ baut auf die erstellten Betrachtungen auf, indem sie für die geplante Entwicklung die zu erwartenden Neuverkehre bzw. den Verkehrsfluss mit Hilfe einer Verkehrssimulation visuell darstellt. Dabei wurden nicht nur die betroffenen Knotenpunkte sondern auch die Auswirkung auf das Umfeld des B-Plangebietes einbezogen.

Der in den, auf Basis der Verkehrsanalyse geeichten Netzmodellen nachzuweisende Verkehrsablauf wurde über den kompletten Simulationszeitraum der maßgebenden Spitzenstunde aufgezeichnet. Neben den Videoaufzeichnungen wurden verschiedene verkehrstechnische Auswertungen über Messquerschnitte, Knotenauswertungen und Stauschleifen, die an allen maßgeblichen Stellen im Netz angeordnet wurden durchgeführt. Maßgebend für die Bewertung der vorhandenen und künftigen Verkehrsqualität von Knotenpunkten ist gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) die mittlere Wartezeit. In den Hauptverkehrszeiten ist mindestens eine Verkehrsqualität von D anzustreben (Grenzwerte und die dazugehörigen Qualitätsstufen siehe HBS).

Im Verlauf der Verkehrssimulation wurden bereits im Analysezustand kurzzeitige Engpässe im Bereich der Parkplatzzufahrt am Kreisel Berliner Straße / Friedrichstraße sowie daraus resultierend im Bereich zwischen Signalanlage Deller Straße und Kreisel festgestellt, die jedoch nach kurzer Zeit wieder abgebaut werden konnten. Langfristige Behinderungen konnten nicht festgestellt werden. Im Bereich Rheinlandstraße / Willy-Brandt-Platz oder anderen Netzabschnitten wurden keine Störungen festgestellt. Langfristige Beeinträchtigungen wurden auch im Prognosehorizont nirgendwo festgestellt. In der Untersuchung ist eine

⁵ Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Verkehrstechnische Stellungnahme - Bauvorhaben Sontumer Straße Velbert, Juni 2004
Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Verkehrstechnische Stellungnahme - Bauvorhaben Sontumer Straße Velbert, 1. Ergänzung, Oktober 2005
Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Verkehrstechnische Stellungnahme - Bauvorhaben Sontumer Straße Velbert, 2. Ergänzung, April 2008
Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Verkehrstechnische Stellungnahme - Bauvorhaben Sontumer Straße Velbert, 3. Ergänzung, Mai 2009

⁶ Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Verkehrstechnische Untersuchung- 4. Ergänzung, 03.04.2012

Übersicht der Knotenauswirkungen der maßgeblichen Knoten des Untersuchungsraumes zusammengestellt.

Insgesamt ist auch mit Realisierung aller im Plangebiet an der Sontumer Straße vorgesehenen Nutzung eine gute Verkehrsqualität des angrenzenden Straßennetzes festzustellen. Bis auf die bereits im Simulationsmodell zu berücksichtigten geringfügigen Umbauten (Kreisverkehrsplatz Schmalenhofer Straße / Deller Straße) bzw. Anpassung (LSA Nevigeser Straße / Deller Straße) sind keine weiteren Um- bzw. Ausbauerfordernisse des öffentlichen Straßenraumes ableitbar.

Lärmtechnische Untersuchung

Zum Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung⁷ in Auftrag gegeben, die die Lärmauswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans aufzeigt und bewertet.

Für die Erschließung des geplanten Einzelhandelsstandorts sieht die Planung den Bau eines Kreisels am Knotenpunkt Sontumer Straße / Schmalenhofer Straße vor. Gemäß 16. BImSchV sind für die vorhandene Bebauung im Umfeld der baulichen Maßnahme etwaige Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“ zu prüfen. Da noch keine verfestigte detaillierte Straßenplanung vorliegt, erfolgte eine Vorabschätzung des möglichen Umfangs an Lärmschutzansprüchen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbe- und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Die Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurden für die aus gewerblicher Nutzung emittierenden Schallimmissionen Ausbreitungsberechnungen durchgeführt. Ergebnis war, dass durch die Verlegung des Anlieferungsverkehrs für den großflächigen Einzelhandel auf die Süd- und Ostseite des Sondergebietes sich eine nachbarschaftsverträglichere Situation erreichen lässt und Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm sich erübrigten. Hierzu wurde die schalltechnische Untersuchung ergänzt.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen der Bundesautobahn 535 wurden den Unterlagen zur Lärmaktionsplanung der Stadt Velbert entnommen und auf den Prognosehorizont 2025/2030 hochgerechnet. Für die übrigen Straßenabschnitte wurden die Straßenver-

⁷ LairmConsult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 der Stadt Velbert, 26.04.2012 mit Ergänzung vom 10.05.2012.

kehrbelastungen im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt (Prognosehorizont 2025/30).

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Ergebnis Verkehrslärm

Für die maßgebenden Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich Zunahmen, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen. Durch den Bau des Kreisels (erheblicher baulicher Eingriff gemäß der 16. BImSchV) haben Vorabschätzungen ergeben, dass an der Bebauung südlich des geplanten Kreisels am Knotenpunkt Sontumer Straße / Schmalenhofer Straße die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte weitgehend überschritten sowie die Auslösewerte für die Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts erreicht wird.

In diesem Bereich sind daher Maßnahmen zum Schallschutz weitergehend zu prüfen. Die Durchführung erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Ausführungsplanung im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens. Der durch die vorliegende Planung hervorgerufene Konflikt wird somit rechtssicher gelöst. Der Geltungsbereich sowie die maßgebliche Straßenrandbebauung im Untersuchungsgebiet sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an Schmalenhofer Straße und der Sontumer Straße aus Belegenheitsgründen und der Erschließung nicht möglich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Immissionsgrenzwert überschritten wird, auszuschließen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist innerhalb des Geltungsbereiches generell zulässig.

Als Ergebnis der Vorabschätzung zu der straßenbaulichen Maßnahme (Neubau eines Kreisels) lässt sich festhalten, dass für die Gebäude unmittelbar südlich des erheblichen baulichen Eingriffs gemäß 16. BImSchV Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen nicht auszuschließen sind. Für alle vom Kreisel weiter entfernt liegenden Gebäude ergeben sich voraussichtlich keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen.

Nach Vorliegen der verfestigten detaillierten Straßenplanung (inkl. Fahrspuren) ist dementsprechend eine detaillierte Untersuchung nach den Kriterien der 16. BImSchV durchzuführen.

Schalltechnische Untersuchung, Ergänzung Gewerbelärm

Für den Bebauungsplan Nr. 654 „Östliche Sontumer Straße“ wurde ein ergänzendes Lärmgutachten zu dem aus Gewerbe emittierenden Schall erstellt⁸, da im laufenden Bauleitverfahren das Anlieferungskonzept für den geplanten großflächigen Einzelhandel optimiert wurde und somit die Lärmbelastung auf das vorgesehene Wohngebiet geringer ausfällt.

⁸ LairmConsult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 der Stadt Velbert, Ergänzende Stellungnahme zum Gewerbelärm, 15. Mai 2012

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten tags und nachts getrennt ermittelt. Die Immissionen aus Gewerbelärm wurden auf Grundlage der zu berücksichtigen TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) beurteilt.

Für die Belastung außerhalb des Planungsbereiches wurde im Ergebnis festgestellt, dass durch den Betrieb des großflächigen Einzelhandels im Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie im Nachtabschnitt (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) an der Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus Gewerbelärm die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA - Lärm eingehalten werden. Richtwertüberschreitungen von bis zu 1 dB(A) liegen innerhalb des gemäß TA - Lärm zulässigen Maßes unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus Gewerbelärm.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist zusammenfassend festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Verlegung der Lkw-Zufahrten des Verbrauchermarktes in den südlichen Bereich des Betriebsgrundstücks sowie die Einhausung von den dem nördlichen Wohngebiet am nächsten gelegenen haustechnischen Anlagen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überwiegend und von 40 dB(A) nachts auf den Baugrenzen eingehalten werden. Richtwertüberschreitungen von bis zu 1 dB(A) unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus Gewerbelärm liegen innerhalb des gemäß TA - Lärm zulässigen Maßes.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA - Lärm entsprochen. Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Verbrauchermarktes grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung verträglich sind.

Altablagerungen

Neben der Deponiefläche (siehe unten) wurde noch eine weitere Fläche einer orientierenden Bodenuntersuchung unterzogen. Das Büro GFP hatte bereits in der Vergangenheit auf dem Werksgelände bodenchemische Untersuchungen durchgeführt. Eine kleinere Brachfläche, die sich südwestlich der Sontumer Straße befindet, war in die Untersuchungen seinerzeit nicht einbezogen worden. Da diese Fläche jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden soll, wurde eine zusätzliche orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt⁹.

1. Standortbeschreibung

Die als sog. „Drehscheibe“ bezeichnete Untersuchungsfläche befindet sich westlich des Betriebsgeländes der ehemaligen Gießerei, unmittelbar angrenzend an die Sontumer Straße. Das zurzeit als Brachfläche genutzte Grundstück mit einer Gesamtgröße von etwa 4.000 m² ist nahezu vollständig mit Bäumen und Ruderalvegetation bewachsen. Südlich des Grundstücks existieren einzelne Wohnhäuser. Daran angrenzend verläuft von West nach Ost die Schmalenhofer Straße. Westlich der Untersuchungsfläche liegt das Areal eines Einkaufszentrums.

2. Vornutzung

Auf der Untersuchungsfläche befand sich in früherer Zeit eine Drehscheibe für die ehemalige Werksbahn, deren ungefähre Trasse als Geländeerschnitt entlang der südlichen Grundstücksseite und in östlicher Fortsetzung auf dem ehemaligen Betriebsgelände bis heute zu erkennen ist. Weitere Hinweise zur Bebauung des Grundstücks liegen nicht vor, doch wurden nach dem Geländebefund sämtliche baulichen Anlagen zwischenzeitlich zurückgebaut.

⁹ GFP Dr. Gärtner und Partner GbR Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung, Orientierende Bodenuntersuchung im Bereich einer ehemaligen Eisenbahn-Drehscheibe, 10.01.2012

3. Tätigkeitsbericht

Um Art und Mächtigkeit vorhandener Auffüllungen sowie mögliche Bodenverunreinigungen zu erfassen, führte das beauftragte Büro stichprobenartig auf dem Grundstück insgesamt mehrerer Kleinrammbohrungen mit Entnahmerohren in den gewachsenen Untergrund durch.

Im Rahmen der Bohrarbeiten wurden insgesamt 26 gestörte Bodenproben entnommen und bodenmechanisch beurteilt. Zur abfallwirtschaftlichen Beurteilung der vorhandenen Bodenmaterialien wurden aus den Auffüllungen zwei charakteristische Mischproben zusammengestellt und gemäß der LAGA-Richtlinie Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ untersucht.

4. Untersuchungsergebnisse

In der Regel wird als Grundlage für die Gefahrenbeurteilung von Flächen mit Verdacht von schädlichen Bodenveränderungen die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 17.07.1999) verwendet. Zur altlastentechnischen Beurteilung sind in der BBodSchV hierzu für die relevanten Wirkungspfade wie Boden/Mensch und Boden/Grundwasser Prüfwerte festgelegt worden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist eine altlastentechnische Beurteilung gemäß der BBodSchV nicht sinnvoll, da die Planung eine Umnutzung des Grundstücks für Wohnbebauung und damit eine Aufnahme und Entsorgung der vorhandenen Auffüllungen vorsieht. Aus diesem Grund steht eine abfallwirtschaftliche Beurteilung der vorhandenen Bodenmaterialien im Vordergrund der Untersuchung. Daher werden zur überschlägigen Beurteilung der Verwertungs-/Entsorgungsmöglichkeiten die chemischen Analyseergebnisse aus den stichprobenartig ausgesuchten Einzel- und Mischproben den Zuordnungswerten der LAGA-Richtlinie Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen/ Technische Regeln“ gegenübergestellt.

Die LAGA- Richtlinie ordnet Boden bzw. Bauschutt/Gemische in Abhängigkeit von den Schadstoffgehalten festgelegten Einbauklassen zu. Die Zuordnungswerte Z0 bis Z2 stellen die Obergrenze der jeweiligen Einbauklasse bei der Verwendung von Boden bzw. Bauschutt/Gemische im Erd-, Straßen-, Landschafts-, und Deponiebau sowie bei der Verfüllung von Baugruben und Rekultivierungsmaßnahmen dar. Die Gehalte bis zu den Z0- Werten kennzeichnen naturnahe Verhältnisse ohne wesentliche anthropogene Beeinflussung. Die Z1- Werte stellen die Obergrenze für den offenen Einbau unter Berücksichtigung bestimmter Nutzungseinschränkungen dar. Grundsätzlich gelten die Z1.1- Werte. In hydrogeologisch günstigen Gebieten (Grundwasserleiter nach oben durch flächig verbreitete, ausreichend mächtige Deckschichten mit hohem Rückhaltevermögen gegenüber Schadstoffen überdeckt) gelten Z1.2- Werte. Schließlich stellen die Z2- Werte die Obergrenze für den Einbau von Boden bzw. Bauschutt mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar. Bei Überschreitung dieser Z2- Werte ist eine Deponierung des Materials vorgesehen.

Die Untersuchungen ergaben, dass die Auffüllungen überwiegend in die Kategorie Z 1.2 gemäß der LAGA 20 einzustufen sind. Lokal (KRB 6, KRB 1) treten innerhalb der Auffüllungen Reste von teerhaltigen Schwarzdecken und Pappen auf. Die PAK-Gehalte sind in den untersuchten Bodenproben deutlich erhöht, so dass bei einer Auskoffnung diese Materialien nicht mehr für eine Verwertung im Sinne der LAGA 20 (> Z 2) geeignet sind.

Die Menge dieser PAK-verunreinigten Auffüllungen kann auf der Basis der vorliegenden Untersuchung und ohne eingrenzende Untersuchungen im Bereich der KRB 6 nur überschlägig abgeschätzt werden. Bei einer Gesamtfläche von etwa 5.000 m² und einer angenommenen mittleren Auffüllungsmächtigkeit von etwa 1,0 m wird vermutet, dass etwa 10 % der Auffüllungen (= ca. 500 m³) in die Kategorie > Z 2 einzustufen sind. Zur genauen Massenermittlung sind die Aushubmaterialien im Zuge der Erdarbeiten zunächst chargenweise

auf PAK zu untersuchen. Zur Klärung der Entsorgungsmöglichkeiten sind von den PAK-verunreinigten Auffüllungen anschließend Deklarationsanalysen gemäß der Deponieverordnung durchzuführen.

An der Basis der Auffüllung von KRB 6 wurden teerhaltige Hölzer vorgefunden. Hierbei handelt es sich vermutlich um Reste alter Bahnschwellen. Diese Hölzer sind im Zuge der Erdarbeiten separat auszukoffern und als A IV-Holz gemäß der Bundes-Altholzverordnung zu entsorgen.

Deponiefläche

Die ehemalige Betriebsfläche der Fa. Woeste und die Deponiefläche werden im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 7389/6 Ve mit der Gefährdungsklasse II geführt. Die hier vorhandenen Altablagerungen bestehen gemäß Altlastenkataster aus Bauschutt, Asche, Bodenaushub, Formsanden und Gießereiabfällen.

Die Deponie befindet sich nach Deponierecht in der Stilllegungsphase. Die Zuständigkeit zur Stilllegung und Nachsorge der Deponie liegt beim Kreis Mettmann als Untere Bodenschutzbehörde. Die Anforderungen des Kreises zum Abschluss der Deponie und deren Sicherung bzw. der Entsorgung von Altablagerungen sind abhängig von dem städtebaulichen Nutzungskonzept der Fläche. Bevor es zu den geplanten Umnutzungen kommt, müssen bei der zuständigen Behörde die Stilllegung der Deponie beantragt werden und die zur Stilllegung erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden.

Die bisherige Bodenmanagementkonzeption stützt sich auf zwei Gutachten, in denen Bodenproben im Bereich der Deponieflächen und der ehemaligen Werks- und Produktionshallen genommen worden sind. Diese Konzeption sieht vor, dass im Rahmen der geplanten Neubebauung die Auffüllungen in den zukünftig unversiegelten Bereichen aufgenommen und entsorgt werden (Verwertung/Beseitigung).

Zudem wird angenommen, dass die verunreinigten Bodenmaterialien vorbehaltlich einer behördlichen Genehmigung vor Ort verbleiben können, sofern bauseits kein Aushub erforderlich ist. Die verbleibenden Auffüllungen werden durch die zukünftige Bebauung versiegelt, so dass ein Direktkontakt auszuschließen ist. Aufgrund des unterlagernden wasserundurchlässigen Untergrundes und des sehr hohen Grundwasserflurabstandes ist gleichzeitig auch eine Gefahr für das Grundwasser auszuschließen. Die gegenüber den bisherigen Planungen veränderten Nutzungsstandorte des aktuellen Bebauungsplanes machen auch eine Anpassung an das vorgesehene Boden- und Höhenmanagement und die Schließung der Deponie erforderlich.

Zum weiteren Deponieschlussverfahren (GFP, Deponieabschluss Betriebsstandort Woeste in Velbert, 09.05.2012) ist folgendes auszuführen:

Für dieses Deponieareal war in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde ein geeigneter Deponieabschluss zu suchen bzw. abzustimmen.

Die zwischenzeitlich durchgeführte Abstimmung wurde unter Berücksichtigung der geplanten neuen Nutzung vorgenommen. Das Ergebnis dieser Abstimmung wird ausführlich in einem Änderungsantrag zur bestehenden Genehmigung darzustellen sein.

Geländemodell

Das zurzeit stärker reliefierte Gelände mit zum Teil deutlichen Geländesprüngen wird nach Rückbau der alten Bausubstanz zu einer großen einheitlichen Fläche eingeebnet. Diese Ebene beginnt an einer etwa in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Linie etwa parallel zur Sontumer Straße auf dem derzeitigen Geländeneiveau. Dies entspricht der westlichen Deponiegrenze. Die zukünftig eingeebnete Fläche steigt mit gleichbleibendem Gefälle nach Osten an.

Die abgetragenen Flächen werden vor den nachfolgenden Schritten ausreichend verdichtet. Die neu aufzutragenden Materialien werden lagenweise eingebaut und verdichtet. Durch die bodenmechanischen Eigenschaften der in der Deponie fast zu 100 % gelagerten Altformsande ergibt sich eine sehr undurchlässige Oberfläche der Deponie.

Oberflächenabdichtung:

Oberhalb dieser Ebene erfolgt die Oberflächenabdichtung der Deponie im Sinne der DepV durch eine 3 m mächtige Wasserhaushaltsschicht. Diese Schicht wird auf die o.a. Ebene flächendeckend aufgebracht. Hierdurch ergibt sich parallel zur Ebene der Deponieschüttung eine 3 m höher liegende Ebene (spätere Geländeoberkante).

Die außen liegenden bestehenden Böschungen der Deponie (im Norden und Osten) werden entsprechend der vorliegenden Genehmigung durch einen Bodenauftrag (ca. 0,30 m) derart abgedeckt, dass kein Deponat offen liegt. Die bestehende Bepflanzung kann dabei erhalten bleiben. Eine Unterkellerung von Gebäuden zzgl. der Fundamente wird innerhalb der 3 m mächtigen Wasserhaushaltsschicht liegen, so dass der Deponiekörper nicht mehr aufgenommen werden muss. Analoges gilt für die notwendigen Versorgungsleitungen, die ausschließlich innerhalb der Wasserhaushaltsschicht verlegt werden können, ohne den Deponiekörper anzuschneiden.

Setzung und Tragfähigkeit:

Nach Aussage der durchgeführten Baugrunduntersuchungen ist eine Gründung von Gebäuden (sowie Straßen, Kanalleitungen usw.) in dem Bereich der hier betroffenen Deponiefläche möglich. Bauschädliche Setzungen aus dem Deponiekörper bzw. dem Deponiematerial selber sind auf Grund der langen Liegezeit und der Eigenverdichtung nicht zu erwarten. Die Lagerungsdichte des Materials wurde durch Rammsondierungen belegt.

Angepasst auf die spätere individuelle Nutzung wird ggfls. eine Nachverdichtung des Untergrundes bzw. der bereits aufgetragenen Wasserhaushaltsschicht erfolgen müssen. Hierzu wird ggfls. eine entsprechende gesonderte Tragschicht unterhalb der Gründungssohlen aus grobkörnigem Material aufzubringen sein, die allerdings ihrerseits auch nicht in den Deponiekörper einschneiden wird, sondern maximal der eingeebneten Deponiefläche aufliegen wird.

Entwässerung des Deponiekörpers

Das auf die Deponiefläche entfallende Niederschlagswasser wird bei den versiegelten Flächen (Dachflächen von Gebäuden und Garagen, Straßen, Parkplätze, Gehwege usw.) über die noch zu errichtende Kanalisation abgeführt. Das auf die nicht versiegelten Flächen (i.W. Garten- und Grünflächen) entfallende Niederschlagswasser dringt in die o.a. Wasserhaushaltsschicht ein. Auf Grund des bodenmechanischen Charakters der Wasserhaushaltsschicht (u.a. hohe nutzbare Feldkapazität, eingeschränkter Bereich der zulässigen Durchlässigkeitsbeiwerte) ist die tatsächlich durchsickernde Wassermenge (auch per definitionem einer Wasserhaushaltsschicht im Sinne der DepV) extrem gering bzw. die Evapotranspirationsrate¹⁰ ist sehr hoch.

Die geringen Wassermengen, die die Wasserhaushaltsschicht durchsickern, werden auf der Deponieoberfläche (Trennfuge zwischen Deponat und Wasserhaushaltsschicht), die aus sehr undurchlässigen Altformsanden besteht (s.o.), über Drainageleitungen gefasst und der Kanalisation zugeführt. Eine dauerhafte Vernässung der Wasserhaushaltsschicht ist demzufolge auszuschließen. Der zulässige Durchfluss von Wasserhaushaltsschichten darf gemäß

¹⁰ Evapotranspiration: Messwert der die Wasserdampfmenge der Vegetation angibt, die durch Ver- und Ausdunstung an die Umgebungsluft abgegeben wird

DepV maximal 20 mm/Jahr betragen. Dies ist bei dem hier vorgesehen Gesamtsystem gegeben.

Zukünftige Geländehöhen:

Die Deponiefläche beginnt zwischen dem WA 3 und WA 4 und verläuft parallel zur Sontumer Straße und durchquert dann das WA 6 Gebiet bis zum SO-Gebiet.

Dies entspricht der westlichen Deponiegrenze, welche durchgängig auf einer Höhe von 256,60 m NN verläuft. Zuzüglich der Wasserhaushaltsschicht von einer Mächtigkeit von mindestens 3,0 m ergibt sich dadurch eine Geländeoberkante von 259,60 m NN. Ausgehend von dieser westlichen Deponiegrenze steigt die eingeebnete Deponiefläche nach Osten hin an und wird an der östlichen Deponiegrenze eine Höhe von 260 m NN erreichen. Die Geländeoberkante wird durch die Mindestmächtigkeit der Wasserhaushaltsschicht von 3,0 m dann eine Höhe von 263 m NN haben.

Das exakte Gefälle der Einebnungsfläche der Deponie mit ausgeglichener Massenbilanz kann erst im Zuge der Ausführungsplanung angegeben werden. Nach aktuellem Stand wird eine ausgeglichene Massenbilanz bei einem Gefälle von 1,6% erreicht. Zwischen dem WA 6 und dem SO-Gebiet wird sich von Westen nach Osten der Böschungsverlauf in seiner Neigung umkehren. Während im Westen WA06 tiefer liegt als das SO-Gebiet, wird im Osten WA 6 höher liegen als das SO-Gebiet.

Details der Höhenentwicklung sind den Plänen in den Anlagen zu entnehmen.

Massenströme, Zeitablauf:

Die Einebnung der vorhandenen Deponieschüttung soll derart erfolgen, dass eine ausgeglichene Volumenbilanz entsteht. Eine Zufuhr oder Abfuhr ist nicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung der versiegelten Flächen, unter denen nicht eine 3 m mächtige Wasserhaushaltsschicht erforderlich ist bzw. sich insbesondere unter unterkellerten Gebäuden nur ein geringmächtiger Bodenauftrag verbleiben wird, sind nach den aktuellen Berechnungen etwa 58.500 m³ Bodenmaterial für die Wasserhaushaltsschicht erforderlich.

Die größte Menge mit gut 30.000 m³ wird hierbei auf die Garten- und Grünflächen entfallen. In der ersten Bearbeitungsphase ist es vorgesehen, nach dem Rückbau des Altbestandes die Deponieoberflächen wie o. beschrieben zu profilieren. Auf dieser Ebene wird zunächst ein Bodenauftrag aufgebracht. Im Zuge der weiteren Bauentwicklung wird der dann jeweils anfallende Bodenaushub bei der Herstellung von Unterkellerungen oder Kanalleitungen o.ä. auf die späteren Grünflächen verbracht, so dass nach endgültiger Baufertigstellung der Wohnbauflächen die vorgesehene Endmächtigkeit der Wasserhaushaltsschicht in allen Bereichen vorliegt.

Diese Vorgehensweise soll verhindern, dass in späteren Bauphasen wieder Boden abgefahren werden muss. Würde direkt in der ersten Bauphase die Gesamtfläche von rund 35.000 m² mit einer 3,0 m mächtigen Wasserhaushaltsschicht belegt, so müssten im weiteren Bauablauf rund 46.500 m³ wieder abgefahren werden. Dies wäre weder ökonomisch noch ökologisch zu vertreten.

Westliches Gelände entlang der Sontumer Straße (WA 3):

Das vorhandene Schulungsgebäude befindet sich außerhalb der Deponiefläche. In einem nächsten Bauabschnitt ist es vorgesehen, das Gelände in nördliche Richtung parallel zur Sontumer Straße weiter zu entwickeln. Hierbei wird das Gelände an den Verlauf der Sontumer Straße angepasst. Die hier aktuell noch vorhandenen Deponiematerialien werden für diese Anpassung aufgenommen und entfernt bzw. sind in der Massenbilanz der Gelände-einebnung bereits erfasst.

Nach dieser Räumung ist in diesem Bereich kein Deponiematerial mehr vorhanden, so dass diese Fläche außerhalb einer „Deponiebetrachtung“ liegt. Darüber hinaus ergäbe sich durch die Versiegelung mit Park- und Fahrflächen oder eines zweiten Gebäudes eine „Oberflächenabdichtung“, die das Aufbringen einer Wasserhaushaltsschicht erübrigt.

Entwässerungskonzept

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 654 „Östliche Sontumer Straße“, welches eine Neuentwicklung der Fläche der ehemaligen Gießerei Woeste vorsieht, wurde ein Entwässerungskonzept (M+O, Mai 2012) erarbeitet¹¹. Neben einem Sondergebiet, das der Verlagerung des südlich der Sontumer Straße vorhandenen EDEKA Marktes dienen soll, sind Wohnbauflächen sowie die planungsrechtliche Absicherung von vorhandenen Dienstleistungsflächen geplant.

Das Entwässerungsgutachten hält eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse und der Deponieflächen für nicht zulässig. Daher ist das Oberflächenwasser auf geeignete Weise abzuleiten. Als Vorflut für die Ableitung stehen am nördlichen Rand des Bebauungsplanes ein Mischwasserkanal der Technischen Betriebe Velberts (TBV) sowie das Gewässer „Eselssieper Bach“ am nordwestlichen Rand zur Verfügung. Die in der Sontumer Straße und der Schmalenhofer Straße verlaufenden Mischwasserkanäle sind hydraulisch nicht mehr in der Lage, Oberflächenwasser aufzunehmen.

Konzept

Nach Abriss der Bestandsgebäude und Ertüchtigung der Bauflächen sind die neuen Entwässerungseinrichtungen zur Schmutzwasser (SW)- und Regenwasserentsorgung (RW) zu verlegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach aktueller Planung, der großflächige Einzelhandel unmittelbar nach Beschluss des Bebauungsplans errichtet werden soll. Das Wohngebiet hingegen wird sich je nach Marktlage zeitlich differenziert entwickeln.

Aus den Vorgesprächen und Abstimmungen mit den zuständigen Dienststellen und dem Eigentümer wurde somit folgendes Entwässerungskonzept entwickelt:

Der großflächige Einzelhandel erhält eine eigene Oberflächenentwässerung mit einer Ableitung der Dach- und Hofflächen in Richtung Eselssieper Bach. Über eine Sammelleitung am westlichen Rand der geplanten Erschließung wird das Oberflächenwasser in ein geplantes, privat zu betreibendes Regenklär- und Rückhaltebecken in die Niederung zum Eselssieper Bach geleitet, dort gereinigt und verzögert in den Eselssieper Bach eingeleitet. Soweit wasserrechtliche Verfahren notwendig werden, werden diese im Zuge des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens mit eingeleitet.

Die maximal zulässige Einleitmenge wird innerhalb des wasserwirtschaftlichen Genehmigungsverfahrens über einen Nachweis gemäß Merkblattes M3 des BWK (Bund der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau e.V.) bestimmt und nachgewiesen. Für die hydraulische Vorbemessung wird zunächst eine Menge von 5 l/s angenommen. Unter Ansatz der entsprechenden Regenspenden ist bei o.g. max. Ableitung von 5 l/s ein Volumen von rd. 972 m³ im RRB vorzuhalten. Gemäß dem Lageplan Entwässerungskonzept lässt sich eine mittlere Wasserfläche von ca. 1.130m² mit einer mittleren Wassertiefe von ca. 86cm realisieren.

Das Wohngebiet erhält innerhalb der künftig öffentlichen Erschließungsstraßen ein Mischwasserkanalsystem mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal am nördlichen Rand der Erschließung. Lt. Genehmigung vom 08.01.1990 sind bisher ca. 10.800 m² Hof-

¹¹ Masuch + Olberich Ingenieurgesellschaft, B-Plan Nr. 654 „Östlich Sontumer Straße“, Entwässerungskonzept SW und RW – Ableitung, 30.Mai 2012, aktualisiert 27.09.2012

und 21.700 m² Dachflächen (in Summe 32.500 m²) an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Künftig soll eine reduzierte Fläche von rd. 22.200 m² (37.000 m² x 0,6) des Wohngebiets angeschlossen werden. Eine Rückhaltung wird demnach seitens des TBV nicht gefordert. Das Schmutzwasser des Fachmarktes kann an die vorhandene Kanalisation der Schmalenhofer Straße angeschlossen werden. Die Wohngebiete entwässern direkt in den geplanten Mischwasserkanal. Die geplanten Wohngebiete sind im Mischsystem anzuschließen und zwar WA 1 zur Sontumer Straße und WA 2 zur Schmalenhofer Straße.

Artenschutzprüfung

Im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 654 „östliche Sontumer Straße“ wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt¹², die auf den Ergebnissen einer zuvor erarbeiteten Potentialanalyse aufbaut.¹³ Aufgrund der räumlichen, zeitlichen und inhaltlichen Verflechtung zum Bebauungsplan Nr. 653 „westlich Sontumer Straße“ sowie der dafür nötigen Flächennutzungsplanänderung, wurde die Artenschutzprüfung für alle drei Verfahren gemeinsam erstellt.

Untersucht wurde das Plangebiet nach möglichen Vorkommen der Artengruppen: Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Bei der Geländebegehung wurden sowohl die zum Abriss vorgesehenen Gebäude als auch die auf dem Gelände zur Fällung vorgesehenen Bäume nach geeigneten Quartiers- und Brutplatz-Potentialen überprüft. Das nördlich des Areals gelegene Kleingewässer wurde in Bezug auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien begutachtet.

Bereits im Vorfeld konnte ein Vorkommen von gebietsuntypischen Tierarten- und -gruppen ausgeschlossen sowie auf Grundlage der Geländebegehung als „unwahrscheinlich“ eingestuft werden.

Neben Arten, die zu den nicht als planungsrelevant eingestuften Arten zählen, wurde auch das Lebensraumpotenzial für Arten erhoben, die prinzipiell dennoch den artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Dies betrifft insbesondere weit verbreitete, ungefährdete und gegenüber Störeinflüssen wenig empfindliche Vogelarten, bspw. Amseln, Ringeltauben und Zaunkönige, zudem Fledermäuse.

In ihrem Ergebnis ergab die vertiefende Prüfung, dass durch die zeitliche Anpassung der Bauphasen, außerhalb der Brutzeit und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen eine Tötung oder Verletzung geschützter Tiere sowie eine Zerstörung von Gelegen vermieden werden kann. Erhebliche Störungen geschützter Tiere im artenschutzrechtlichen Sinne sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes und den damit gegebenen Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Für potenziell vorkommende Fledermausarten sind Maßnahmen (sog. Cef-Maßnahmen) zur Wahrung der ökologischen Funktion von ggf. betroffenen potenziellen Quartieren im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Daher müssen Quartiershilfen für höhlenaffine Fledermäuse angebracht werden. Auch für die an den ehemaligen Gießereigebäuden potenziell brütenden Turmfalken muss eine Nisthilfe vorgesehen werden.

Siedlungstolerante Arten sind durch die Planung nicht wesentlich betroffen, da im näheren Umfeld des Plangebiets sowohl zahlreiche als auch umfangreiche Gehölzbestände vorhanden sind und somit eine Verschlechterung der Lebensraumsituation nicht zu erwarten ist.

¹² Artenschutzprüfung zur Bauleitplanung Sontumer Straße, PAN Planungsgesellschaft ARSU-NWP GmbH, April 2012

¹³ Potenzialanalyse der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützter Tierarten auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei der Firma Woeste & Co., ecodata-steinborn, März 2012

3 PLANUNGSKONZEPT

Der folgenden Beschreibung liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde (Anlage), das von den beiden Vorhabenträgern (Wohnen und Einzelhandel) entwickelt und mit der Stadt Velbert abgestimmt wurde und das in den wesentlichen Kernaussagen in diesen Bebauungsplan übertragen werden soll.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 654 mit dem Gebäudebestand der Fabrik wird ein Sonstiges Sondergebiet mit einem Lebensmittelverbrauchermarkt vorgesehen. Hier sollen hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Darüber hinaus soll ein Drogeriemarkt, ein Getränkemarkt und eine Ladenzone das Angebot des Lebensmittelmarktes ergänzen. Die künftige Verkaufsfläche beträgt max. 5.000 m². Dem Standort sollen 330 bis 350 Stellplätze auf einer geplanten Stellplatzanlage unmittelbar räumlich zugeordnet werden.

Der Verbrauchermarkt wird zu einer ausgewogenen Einzelhandelslandschaft beitragen, die die Nahversorgung stabilisiert und weiteren Kaufkraftabfluss unterbindet. Das Gutachten der BulwienGesa AG¹⁴ kommt zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen weder auf zentrale Versorgungsbereiche in Velbert noch in Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Nördlich des Sonstigen Sondergebietes, im kleineren Umfang auch westlich und südlich, sieht das Planungskonzept Wohngebiete vor. In den Wohngebieten können in verkehrsgünstiger Lage Geschosswohnungen, Reihenhäuser im Miet- und Eigenheimsegment und auch Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die Gebiete werden hauptsächlich über die Sontumer Straße erschlossen. Die innere Erschließung des Wohngebietes nördlich der geplanten Einzelhandelseinrichtung erfolgt ausgehend von einem Anschluss an der Sontumer Straße über Stichstraßen mit ausreichend dimensionierten Wendeanlagen.

Der Schwerpunkt der geplanten Wohngebiete liegt auf der Schaffung von Wohnnutzungen, aber auch nicht störende Handwerksbetriebe und Gemeinbedarfseinrichtungen sollen möglich sein. Unmittelbar gegenüber dem vorgesehenen Anlieferhof der geplanten Handelseinrichtung ist aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes keine Wohnnutzung vorgesehen. Hier können, wie im städtebaulichen Konzept dargestellt, Garagenhöfe oder auch sonstige nicht störungssensible Nutzungen untergebracht werden.

Während entlang der Schmalenhofer Straße, der Sontumer Straße und des geplanten Verbrauchermarktes Gebäude mit 3 Geschossen zuzüglich Dach- bzw. Staffelgeschoss errichtet werden können, sind die Gebäude entlang der privaten Grünflächen ein- bis zweigeschossig. Die Dichte der Bebauung nimmt somit zur privaten Grünfläche in der Randlage ab. Die einzelnen Wohngebiete werden hinsichtlich des Maßes ihrer baulichen Nutzung durch textliche Festsetzungen im Planungsgebiet entsprechend gegliedert.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist der Bau von mehrgeschossigen Mietwohnungen (maximal drei Vollgeschosse) vorgesehen. Der derzeit auf dem Gelände im WA 2 bestehende Betrieb wird zunächst fortgesetzt und erhält Bestandsschutz. Das langfristige Ziel der Stadt ist es allerdings, hier ein Wohngebiet zu entwickeln. Daher erfolgt die Überplanung des Gebietes gemäß FNP 2020 in ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Private Grünflächen entlang der natürlichen Niveauschwankungen der Topografie binden die Wohngebiete an den östlich der ehemaligen Bahntrasse beginnenden Landschaftsraum an und ermöglichen eine fußläufige Querung des derzeit noch unzugänglichen Bereiches.

¹⁴ Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse Einzelhandelsobjekt Sontumer Straße in 42551 Velbert; BulwienGesa AG, Hamburg, 12. Juni 2012.

Es ist eine grüne ‚Klammer‘ vorgesehen, die von der Sontumer Straße im Süden des Plangebietes und entlang der Bahntrasse in Richtung Norden wieder auf die Sontumer Straße führt. Innerhalb der privaten Grünflächen ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Wohngebieten und dem Panoramaradweg vorgesehen. Diese wird durch eine textliche Festsetzung gesichert.

Verkehrskonzept

Für die angestrebte Planung wurden seit 2004 mehrere verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt. Aufbauend auf diesen Betrachtungen wurde zur Überprüfung der vertraglichen Verkehrsabwicklung des nun vorliegenden Planungskonzeptes eine Verkehrssimulation erarbeitet (siehe unter „Verkehrsuntersuchung Punkt 2.6) die nicht nur die direkt betroffenen Knotenpunkte, sondern auch die Auswirkung auf das Umfeld des Plangebietes einbezieht. Die Verkehrsuntersuchung ergab, dass sowohl durch die Errichtung eines Kreisels im Bereich Schmalenhofer Straße/ Sontumer Straße, als auch über die bestehenden Straßen, der zu erwartenden Neuverkehr störungsfrei abzuwickeln ist.

Zur Entlastung der Sontumer Straße wird der Parkverkehr des Sondergebietes über eine Auf- und Abfahrt des geplanten Kreisels geleitet. Um eine störungsfreie Abwicklung des Kreisels zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan außerhalb dieses Bereiches Ein- und Ausfahrverbote an der Schmalenhofer Straße und der Sontumer Straße fest. Bestandszufahrten sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Der Kfz-Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet WA wird über die Sontumer Straße und der Kfz-Verkehr aus dem Wohngebiet WA 2 wird an die Schmalenhofer Straße geführt. Die vorgesehenen Wohngebiete WA 4 bis WA 9 sollen über neu zu errichtende öffentliche bzw. private Straßen an das öffentliche Straßensystem angeschlossen werden. Dieser neu induzierte Verkehr kann nach Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung die Sontumer Straße störungsfrei aufnehmen.

Das langfristige verkehrliche Konzept will eine ausschließliche Erschließung der neuen Wohngebiete WA 3 bis WA 9 nur zur Sontumer Straße vermeiden und sieht daher eine weitere Verbindung parallel zur ehemaligen Bahntrasse, dem heutigen Panoramaradweg, zur Schmalenhofer Straße vor. Voraussetzung hierfür ist die Aufgabe des vorhandenen Gewerbebetriebes im Wohngebiet WA 2.

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANGEBIET

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet „Östliche Sontumer Straße“ befindet sich in Velbert-Mitte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 9,8 ha und wird von der Sontumer Straße im Westen und Norden, der Bahntrasse im Osten und der Schmalenhofer Straße im Süden begrenzt. Im Einzelnen:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 189, 711 und teilweise 1090 (Weg zur ehemaligen Kläranlage Sontumer Straße);
- Im Osten durch die ehemalige Eisenbahnstrecke, die jetzt als Panorama-Radweg genutzt wird;
- Im Süden durch die Schmalenhofer Straße;
- Im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 83/21, 286, 270 und 282 sowie der Sontumer Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in der Gemarkung Velbert, Flur 29, die Flurstücke 689, 17/1, 711, 189, 1090,, 1088, 379, 455, 258, 381, 456, 380, 256, 267, 286,

283, 284, 287, 285,281, 448 und 180/94 (tw.). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die vorgesehene Abgrenzung des Planbereichs ergibt sich aus der Lage bestehender öffentlicher Straßen, dem Bahndamm und den Böschungen der ehemaligen Deponie. Über diese Flächen hinaus sind keine funktionalen Abhängigkeiten und Planungszusammenhänge ersichtlich, die auf eine Vergrößerung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes schließen lassen.

Obwohl die Plangebiete westlich und östlich der Sontumer Straße insbesondere hinsichtlich der notwendigen Regelungen zum Einzelhandel eine enge inhaltliche Verbindung aufweisen, werden beide Plangebiete in zeitlich parallelen, aber getrennten Verfahren durchgeführt. Die städtebauliche Begründung hierfür ergibt sich hauptsächlich aus den örtlichen Bedingungen, da es sich bei dem östlichen Plangebiet um zu entwickelnde Brach- und Altlastenflächen mit einer homogenen Eigentümerstruktur handelt und im westlichen Plangebiet eine überwiegend bestandsgeprägte Nutzungsstruktur mit unterschiedlichen Eigentümern vorliegt.

Vorhandene Nutzung und umgebende Siedlungsstruktur

Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Firma Woeste. Der überwiegende Bereich ist großflächig mit Werksgebäude aus unterschiedlichen Entstehungszeiten bebaut. Die älteren Gebäudeteile an der Sontumer Straße sind zwei- bis viergeschossig, die östlich angrenzenden Hallen eingeschossig. Der rückwärtige Bereich des Firmengeländes liegt ebenso wie die ehemalige Kläranlage in einer 20 m unter dem Höhenniveau liegenden Senke. Die Produktion endete im Jahr 2001, allerdings wurde ein Teil der Hallen durch spezialisierte Tochterunternehmen genutzt. Die übrigen Gebäude sind ungenutzt.

Westlich der Sontumer Straße befindet sich ebenfalls auf ehemaligen Gewerbeflächen ein als Nachnutzung entstandener Handels- und Dienstleistungsstandort. Es befindet sich dort ein Media-Markt mit angegliedertem Getränkemarkt sowie der ‚City-Park‘, der sich aus einem fünfgeschossigen Gebäude an der Friedrichstraße mit dem Sitz einer Versicherungsagentur und eingeschossigen Hallen, die neben einem Lebensmittelhandel diverse Dienstleistungen wie Fitness- und Sonnenstudio, Apotheke und Friseur aufweist. Diese Nutzungen bilden einen Nahversorgungsschwerpunkt. Weitere kleine Dienstleistungseinheiten befinden sich an der Friedrichstraße. Das Areal ist mit Stellplatzflächen vollständig versiegelt. Diese bereits bestehenden Einzelhandelnutzungen genießen Bestandsschutz.

Nördlich des Media-Marktes befindet sich das Areal der denkmalgeschützten, ehemaligen Dampfbäckerei. Bis zur Sanierung und Neueröffnung im Jahr 2006 waren die Gebäude weitgehend ungenutzt. Nun befindet sich an diesem Standort ein mannigfaltiges gastronomisches Angebot aus Restaurants, Biergarten, Café, Bar und einem Club. An dieses Gelände schließt sich südlich der Wallstraße teilweise historische Wohnbebauung an. Im Verlauf der Jahre hat sich allmählich eine gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad etabliert, die nun den Quartierscharakter dominiert. Ebenfalls entlang der Wallstraße in Richtung Nordwesten befindet sich, umgeben von Kleingärten, das Prüfinstitut ‚Schlösser und Beschläge‘.

Im Nordwesten grenzen an das Plangebiet historisch gewachsenen Siedlungsbereiche in der für die Velberter Innenstadt typischen Mischung aus Blockrandbebauung mit Wohnhäusern und eingestreuten Gewerbegebieten an. Die Wohnbebauung ist in der Regel dreigeschossig mit vereinzelt kleinen privaten Grünflächen. Im überwiegenden Teil des Blockinnenbereiches sind gewerbliche Nutzungen mit dazugehörigen Baulichkeiten, versiegelten Lager- und Stellplatzflächen untergebracht. Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen treten nur vereinzelt, vor allem entlang der Langenberger Straße und der Friedrich-

straße auf. Darüber hinaus verfügt dieser Siedlungsbereich über die städtische Gemeinschafts-Grundschule Sontumer Straße, die katholische Kirche St. Joseph mit Kindergarten. Diese beiden Bereiche sind mit teilweise altem Baumbestand grüngerprägt.

Die unmittelbare östliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Bahntrasse mit einer klaren räumlichen Zäsur. In nordöstlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Niederbergisches Hügelland“. Östlich an das Plangebiet zwischen der Bahntrasse und der A 535 grenzt eine weitere großflächige Gewerbenutzung an. Hier befinden sich zwei großflächige Hallenkomplexe, in denen unterschiedliche Unternehmen ihren Sitz haben. Die Erschließung erfolgt über die Hixholzer Straße, die dem Gebiet seinen Namen gibt und in Richtung Norden von der Schmalenhofer Straße abführt.

Südlich des Plangebietes überwiegt die Wohnbebauung. Diese besteht entlang der Sontumer Straße und der Schmalenhofer Straße aus dreigeschossiger Zeilenbebauung. Entlang der Nevigeser Straße ist eine aufgelockerte Bebauung mit zum Teil Einfamilienhäusern vorhanden. Diese Bebauungsmischung setzt sich südlich der Nevigeser Straße fort. Auch hier befinden sich im Blockinneren gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden baulichen Anlagen (Hallen, Stellplätzen) und einem somit hohem Versiegelungsgrad.

Das Plangebiet sowie die umgebende Siedlungsstruktur sind geprägt durch gewerbliche und gemischte Nutzungen, deren Freiflächen hauptsächlich durch Erschließungs- und Stellplatzanlagen sowie Lagerflächen versiegelt sind. Im Zusammenhang mit der Wohnbebauung bestehen teilweise Nutz- und Ziergärten. Weitere Freiflächen in Form von Brach- und Sukzessionsflächen sowie Restwaldbeständen finden sich entlang des Bahndamms, auf dem Gelände der Fa. Woeste. Diese zeichnen sich durch markante Landschaftsstrukturen aus. Diese Freiflächen sind nicht öffentlich zugänglich und haben somit derzeit keine Bedeutung für die Naherholung.

Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Innenstadtkerns Velbert-Mitte und wird durch die im Süden angrenzende Schmalenhofer Straße und die westlich verlaufende Sontumer Straße erschlossen. Die Sontumer Straße erfüllt die Erschließungsfunktion für das Bebauungsplangebiet. Die Sontumer Straße zweigt im Süden von der Nevigeser Straße ab, kreuzt in ihrem Verlauf in Richtung Norden die Schmalenhofer Straße und mündet in die Langenberger Straße. Der nördliche Bereich der Sontumer Straße zwischen der Wallstraße und der Langenberger Straße ist als Einbahnstrasse in südliche Richtung angelegt, die Verkehrsführung Richtung Norden erfolgt über die Wallstraße. Den Norden des Plangebietes erschließt eine Stichstraße, ebenfalls als Sontumer Straße bezeichnet, die von der Sontumer Straße in Richtung Osten abzweigt.

Die Schmalenhofer Straße führt über die Achse Deller Straße und Heidestraße in das westliche Stadtgebiet von Velbert und in Richtung Osten in den Stadtteil Neviges. Auch mit dem Ortsteil Velbert-Tönisheide und dem zentralen Stadtgebiet von Velbert-Mitte ist das Plangebiet über die in Nord-Süd-Richtung führende Nevigeser Straße bzw. deren weiterführende Straßen direkt verbunden.

Die großräumige verkehrliche Einbindung in das Hauptverkehrsgerüst ist als gut einzustufen. Östlich des Gebietes, parallel zur Bahntrasse, verläuft die A 535, die in Richtung Norden an die A 44 angeschlossen ist.

Die Anbindung an das Öffentliche Personen-Nahverkehrsnetz erfolgt über Haltestellen von Buslinien an der Langenberger Straße, an der Friedrichstraße, an der Schmalenhofer Straße und am zentralen ÖPNV-Verknüpfungspunkt Willy-Brand-Platz.

Deponie- und Altlasten

Nachdem der Bahndamm bzw. die Bahnlinie in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet wurde, entstand westlich davon ein abgetrennter Talabschnitt, der für die Ablagerung von Altsanden der Fa. Woeste genutzt wurde. Bei dieser Werksdeponie der Firma Woeste handelt es sich um eine Altanlage im Sinne des § 35 KrW-/AbfG, die bereits vor Inkrafttreten des Abfallgesetzes a. F. betrieben wurde. Mit Bescheiden der Bezirksregierung Düsseldorf vom 07.07.1987 und 13.01.1995 wurden gemäß § 9 Abs. 2 AbfG in der damals gültigen Fassung Regelungen zum weiteren Betrieb der Deponie getroffen.

Mit Anträgen von 1994 und 1998 seitens der Fa. Woeste wurde eine Laufzeitverlängerung sowie die Errichtung einer Oberflächenabdichtung für einzelne Deponieabschnitte und die Einrichtung eines weiteren Deponieabschnittes nach Beendigung eines Plangenehmigungsverfahrens im Jahr 2000 gestattet. Auf der Deponie durften verbrauchte Auskleidungen und feuerfeste Materialien, Gießformen und –sande mit organischen Bindern nach dem Gießen und Ofenschlacke eingelagert werden. Die Tempergießerei der Fa. Woeste hat im Sommer 2003 die Produktion in Velbert eingestellt und somit entfiel auch der weitere Ausbau und die weitere Nutzung der Deponie. Hinsichtlich des Oberflächenabschlusses der Deponie sind in dem Genehmigungsbescheid verschiedene Anforderungen an das Oberflächenabdichtungssystem und die Überwachung gestellt worden.

Das auf dem Betriebsgelände befindliche Klärwerk wurde zurückgebaut. Zwischenzeitlich war eine Verfüllung dieses Bereiches angedacht worden, die nunmehr nicht mehr weiter verfolgt wird. Die topografisch interessante Situation stellt besondere Anforderungen an die Nachnutzung und Erschließung dieses Bereichs, für die der Rahmenplan eine Konzeption zur Freizeit- und Erholungsnutzung vorlegt.

Einzubeziehen in diese Planung und Gestaltung der Folgenutzung sowie deren Oberflächenentwässerung sind auch die verbleibenden Quellbereiche und der Eselssieper Bach. Sein Zufluss entstammte bislang der zurückgebauten Kläranlage Eselssiepen. Das Hangwasser in diesem Bereich wird mittlerweile über eine Drainageleitung gefasst und über einen Kontrollschacht dem Hardenberger Bach zugeführt.

Die mit dem Rückbaukonzept und der orientierenden Bodenuntersuchung beauftragte Firma (GFP, Duisburg, 2003) weist darauf hin, dass vermutlich der Kläranlagenbetreiber in der Vergangenheit die Vorfluterqualität kontinuierlich geprüft hat. Hinweise auf Belastungen durch den Werksstandort der Fa. Woeste sind nicht bekannt. Es ist daher anzunehmen, dass sich nutzungs- und auffüllungsspezifische Bodenbelastungen im Untergrund des Produktionsbereiches nicht wesentlich ausgebreitet haben. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzungen sind auch Verunreinigungen in der Bausubstanz nicht auszuschließen. Deshalb hat die Fa. Woeste das zuvor genannte Rückbaukonzept erarbeiten lassen. Dieses spielt auch vor dem Hintergrund einer neuen Flächennutzung eine wichtige Rolle, da entweder Bausubstanz abgerissen und entsorgt oder nachgenutzt wird.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass auf dem Gelände im Bereich der Bebauung Auffüllungen in Mächtigkeiten von 0,3 bis 4,5 m auftreten. Die größten Mächtigkeiten wurden im Norden und Osten der untersuchten Fläche erreicht. In den unterkellerten Bereichen sind die Auffüllungen hingegen sehr geringmächtig oder gar nicht vorhanden. Die Auffüllungen bestehen teilweise aus Sanden, Schluffen oder verwitterten Tonstein mit Beimengungen aus Ziegel, Beton, Schlacke, Gießereialtsanden, Schotter, Kohle und Kalkschlamm. In den Bereichen mit größeren Auffüllungsmächtigkeiten dominieren Gießereialtsande mit geringen Anteilen von Schlacke, Ziegel und Kohle.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Bodensanierung und die Realisierung der Folgenutzung auf der Deponiefläche für die Entwicklung des gesamten Planungsgebietes mit einer wesentlichen Rolle spielen. Die Notwendigkeit des Boden- und Grundwasserschut-

zes und die Verbesserung der hier bestehenden defizitären Stadtstruktur kann hier zusammenhängend gelöst werden.

Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Sondergebietes sowie die WA-Flächen befinden sich im Eigentum der Fa. Woeste. Nicht im Eigentum der Fa. Woeste befinden sich einzelne Flurstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 entlang der Schmalenhofer Straße. Hingegen verläuft ein Teilbereich der Sontumer Straße über Flächen der Fa. Woeste.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und der bestehenden Nutzung grundsätzlich an alle technischen Medien angeschlossen.

Wie bereits unter Punkt 2.6 „Vorliegende Untersuchungen / Entwässerung“ erwähnt, wurde für die künftig Regen- und Schmutzwasserentwässerung ein Entwässerungskonzept in Varianten erarbeitet, das eine Entwässerung des Sondergebiets zusammenhängend und unabhängig der Entwässerung der geplanten Wohngebiete vorsieht.

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO

Für das sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelverbrauchermarkt“ besteht eine konkrete Ansiedlungsabsicht eines Lebensmittelverbrauchermarktes. Deshalb sind die Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung vorhabenorientiert angelegt.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dieses befindet sich nach Abschluss des Verfahrens der 3. Änderung des Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktionen“.

Sonstige Sondergebiete dienen nach § 11 Abs. 1 BauNVO der Darstellung von Gebieten, die sich von den Baugebieten nach §§ 1 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Das Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelverbrauchermarkt“.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.900 m²; die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente gemäß der „Velberter Liste“ darf 15% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten,
- ein Drogeriemarkt mit den Sortimenten „Drogerie, Kosmetik /Parfümerie“ gemäß „Velberter Liste“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 600m², die Verkaufsfläche für zentrenrelevante bzw. zentren – und nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß der „Velberter Liste“ darf 15 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten,
- Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² jeweils, insgesamt darf eine Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschritten werden,

- Schank- und Speisewirtschaften, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe;
- ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe.

Die zulässige maximale Verkaufsfläche wird auf insgesamt 5.000 m² begrenzt. Im Hinblick auf eine Verträglichkeit bezüglich anderer zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Velbert sowie den umliegenden Kommunen ist die Verkaufsflächenbeschränkung angezeigt und in der Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse Bulwien-Gesa nachgewiesen.

Diese Größenordnungen führen nachweislich nicht zu Unverträglichkeiten in bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Velbert und in benachbarten Gemeinden und entsprechen auch der Bedeutung und der Funktion eines Nebenzentrums.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf 15 % der Gesamtverkaufsfläche der in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelverbrauchermarkt, Drogeriemarkt) ist der städtebaulichen Absicht geschuldet, zur Schaffung eines Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion einen attraktiven Einzelhandelsstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 654 „Östliche Sontumer Straße“ zu etablieren.

Dass von den städtebaulich gewünschten Einzelhandelsnutzungen keine negativen Wirkungen auf das örtlich vertretene Angebot ausgehen, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt wird, zeigt die als Grundlage des Bauleitplanverfahrens erarbeitete Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG vom 12.06.2012 auf.

Zwar wird in der Regel davon ausgegangen, dass Randsortimente 10% betragen und daraus eine Verträglichkeit üblicherweise abgeleitet werden kann. Dies ergibt sich z.B. aus dem Entwurf des LEP NRW zu zentrenrelevanten Randsortimenten bei nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Allerdings liegt im vorliegenden Fall eine besondere Konstellation vor, als es um zentrenrelevante Randsortimente für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im periodischen Bedarf geht. Dort ist nämlich bei Lebensmittelmärkten signifikant, dass diese üblicherweise bei zentrenrelevanten Randsortimenten nur das untere Genre bedienen, also den unteren Preiseinstieg. Fachmärkte und Fachgeschäfte hingegen verfügen über ein breit- und tiefgegliedertes mittleres bis hochwertiges Sortiment, welches auch für Randsortimente gilt.

Vor diesem Hintergrund kann ein höherer Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente zugelassen werden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass Lebensmittelmärkte mit dem zentrenrelevanten Randsortiment direkt nicht mit Fachmärkten und Fachgeschäften mit dem identischen zentrenrelevanten Kernsortiment konkurrieren, da eine Vergleichbarkeit hinsichtlich Qualität und Preis fehlt. Die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG vom 12.06.2012 geht zudem von einer Verträglichkeit bei einem zentrenrelevanten Randsortiment von rund 13 % aus. In leichter Abweichung von dieser Prozentzahl ist der Gutachter im Rahmen der Abwägung zu der Überzeugung gelangt, dass auch ein 15-%iges Randsortiment - noch - als verträglich anzusehen sein wird.

Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe wie Friseur, Reisebüro, Imbiss, Bäcker gehören mit zur Funktionsfähigkeit eines Lebensmittelverbrauchermarktes dieser Größenordnung und sind damit wichtige Ergänzungsnutzungen. Sie haben keine Auswirkungen auf den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel.

Der Anlieferungsverkehr erfolgt rückwärtig zum Gebäude und trifft somit nicht auf den Kundenverkehr.

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Auf den Grundstücksflächen nördlich des SO-Gebietes und nördlich der Schmalenhofer Straße sind Allgemeine Wohngebiete vorgesehen, um die Versorgungsfunktion des geplanten zentralen Versorgungsbereichs durch die Neuansiedlung von Wohnbevölkerung weiter zu stärken. Trotz der Vorbelastung durch die Schmalenhofer Straße ist auch an der nördlichen Straßenseite die Entwicklung von Wohnen oder wohnverträglicher Nutzungen gerechtfertigt, weil dies den südlich der Schmalenhofer Straße gelegenen Wohngebieten entspricht und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergarten, Schule, Kirche) stärken kann.

Obwohl es sich bei den nördlich des SO-Gebietes liegenden Grundstücksflächen um ehemalige Deponie- und Betriebsflächen handelt, ist nachgewiesen, dass die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes dadurch nicht beeinträchtigt wird. Von der Lage ist der Neubau von Wohngebäuden an dieser Stelle auch gerechtfertigt, weil mit der unmittelbaren Verbindung zum Grünzug mit Panoramaradweg und zu benachbarten weiteren Aufenthaltsbereichen (Tal mit Quellbereichen) gute Bedingungen für eine stadt- und freiraumnahe Wohnqualität bestehen bzw. entwickelt werden können.

Der Ausschluss der allgemein zulässigen Nutzung „von der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ rechtfertigt sich durch die benachbarte geplante Versorgungseinrichtung im Sonstigen Sondergebiet.

Des Weiteren sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Dieses ist zum einen auf die unerwünschten Großstrukturen und zum anderen mit dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen in den Wohngebieten zurückzuführen.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 9 wird festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind. Dagegen sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig. Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Diese „Herausgliederung“ von lärmempfindlichen Nutzungen (Wohnen, Büros) hat den Hintergrund, dass dieser Bereich durch umliegende bestehende und geplante Gewerbebetriebe stärker lärmbelastet ist. Durch die Zulässigkeit der Wohnfunktion in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 wird in der Gesamtbetrachtung die allgemeine Zweckbestimmung des geplanten Wohngebietes gewahrt.

Gleichzeitig sollen auch hier Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein, da es sich flächenmäßig um ein sehr kleines Baugebietes handelt, das zudem noch am Ende einer verkehrsberuhigten Wohnstraße liegt und damit für diese ausgeschlossenen Nutzungen ungeeignet ist.

Im WA 2 ist die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der zulässigerweise errichteten Anlagen gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO allgemein zulässig. Die Errichtung von Wohngebäuden ist erst nach Aufgabe des bestehenden Gewerbebetriebes zulässig (§ 9 Absatz 2 BauGB).

Hintergrund dieser Regelung ist die Absicht des Betriebes, noch für einen mittelfristigen Zeitraum einen erweiterten Bestandschutz ausüben zu können und dennoch langfristig das Ziel einer Wohnbebauung an diesem Standort zu verfolgen.

In den Wohngebieten WA 3 und WA 6 sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig (§14 Absatz 2 BauNVO). Damit wird dem Wunsch des Versor-

gungsträgliches entsprochen, zur Versorgung der Wohngebiete eine Trafostation errichten zu können. Eine zeichnerische Festsetzung der Fläche wird nicht vorgenommen um bei der Erschließung der Baugebiete eine ausreichende Flexibilität zur Optimierung des Standortes für eine Trafostation zu erhalten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Der Bebauungsplan sieht als Maß der baulichen Nutzung für alle Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – WA 9) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Das Allgemeine Wohngebiet WA 9 soll vorwiegend auch mit der Wohnnutzung verträglichen Handwerksbetrieben bzw. kleineren Gewerbebetrieben dienen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO ist innerhalb aller Allgemeinen Wohngebiete bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die Notwendigkeit zur Überschreitung der GRZ bis zu diesem Maß ergibt sich aus faktischen und planerischen Aspekten:

- Faktische Gründe ergeben sich aus den Anforderungen zum Deponieabschluss, eine undurchlässige Wasserhaushaltsschicht auf die profilierte und nivellierte Deponieoberfläche aufzutragen, um überhaupt die Voraussetzungen für die vorgesehenen Folgenutzungen zu schaffen. Alle Maßnahmen zur weiteren Versiegelung der Oberflächen sind nicht nur hinsichtlich der Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens unproblematisch, sondern auch aus Sicht eines optimierten Oberflächenabschlusses erwünscht.
- Nach dem Vorhabenkonzept des Grundeigentümers wird durch die Überschreitung der GRZ für Zufahrten und Nebenanlagen ausreichend Raum für Stellplätze und weitere Freiräume geschaffen, um eine differenzierte Wohnbebauung auch mit höheren Dichten zu ermöglichen. Tiefgaragen können wegen des Untergrundes nur bedingt und mit höherem Aufwand errichtet werden, so dass sich letztlich ein größerer Anteil an ebenerdigen Stellplätzen ergeben wird.
- Durch die Einbindung der randlichen Grünflächen mit Spielplätzen und Geh- und Radwegen in das gesamte Planungskonzept ergeben sich ausreichende Ausgleichsflächen für sonst übliche nicht versiegelte Grün- und Freiflächen im unmittelbaren Umfeld der zukünftigen Wohngebäude. Die Einhaltung der Grenzen, die üblicherweise in WA-Gebieten einschließlich der Überschreitung bei einer GRZ von 0,6 liegt, würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 2 (5) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) alle Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die eine Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird für die Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 6 und WA 9 mit drei Geschossen, für das WA 4, WA 5, WA 7 und WA 8 mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Übrigen entspricht die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse der durchschnittlichen Anzahl der Gebäudegeschosse in der Umgebung.

Die Geschosshöhenfestsetzungen orientieren sich an dem städtebaulichen Entwurf, der von den Vorhabenträgern bzw. Grundeigentümern entwickelt und mit der Stadt Velbert abgestimmt wurde und der als Realisierungsgrundlage für die Bebauungsplaninhalte gilt.

Neben der Geschosshöhe werden zur Steuerung der Bebauungsdichte in den einzelnen Baugebieten auch Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich ebenfalls an dem städtebaulichen Entwurf. Für die Wohngebiete WA 4, WA 5, WA 7

und WA 8 wird eine GZF von 0,8, für die Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 6 und WA 9 eine GFZ von 1,0 und für das WA 3 eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Mit den Festsetzungen wird eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht, die zur Schmalenhofer Straße und zur Sontumer Straße eine höhere, der Umgebungsbebauung angepasste, Bebauungsdichte zulässt und zum geplanten Siedungsrand im Norden und Nordosten eine niedrigere Baudichte zulässt.

Sonstiges Sondergebiet

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan in dem Sondergebiet eine GRZ von 0,8 fest. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 1,0 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO ist zulässig. Die damit einhergehende Vollversiegelung bietet sich auf Grund der ehemaligen Nutzung des Geländes als Industriebereich und der Notwendigkeit, möglichst keine Versickerungsbereiche herzustellen sowie der umfangreich vorhandenen und festgesetzten Grünflächen im Plangebiet für die Entwicklung eines kompakten Sondergebietes an. Den Anforderungen an § 17 Abs. 2 BauNVO wird damit ausreichend Rechnung getragen.

Da die Höhe von Vollgeschossen in gewerblich genutzten Gebäuden von denen in Wohngebäuden abweicht, wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Zur Rechtsbestimmtheit dieser Höhenfestsetzung wird als Bezugspunkt eine Höhenfestsetzung in Meter über NHN getroffen. Die Geländehöhe beträgt ca. 261,50 m über NHN. Dementsprechend wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 278,00 m über Normalhöhennull festgesetzt. Dies entspricht ca. 16 m über Gelände.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Als Bauweise wird für das Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelverbrauchermarkt“ und die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt, dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von mehr als 50 m aufweisen dürfen. Durch diese Festsetzungen wird dem geplanten Vorhaben „Lebensmittelverbrauchermarkt“ entsprochen, und auch verdichteter Wohnungsbau in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt, die zu den Straßenverkehrsflächen und den privaten Grünflächen einen Mindestabstand von mindestens drei Metern haben. Diese Regelung gilt nicht für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2; hier soll eine Bebauung an die öffentlichen Verkehrsflächen heranreichen dürfen. Hintergrund hierfür ist die gewünschte „optische Einengung“ der Straßenräume sowie die Zielsetzung, nicht zwingend Vorgärten bzw. private Flächen zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Straßenraum herstellen zu müssen.

Die Baugrenzen sind im Plangebiet so festgesetzt, dass noch eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen ermöglicht wird und gleichzeitig wesentliche Elemente des städtebaulichen Konzeptes Berücksichtigung finden. Konkrete Abstandsregelungen sind dann Gegenstand nachfolgender bauordnungsrechtlicher Verfahren.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf werden für die Allgemeinen Wohngebiet WA 4 und WA 6 die Einrichtung von ausschließlich Einzelhäusern zugelassen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 5, 7 und 8 sind dagegen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit ist für die Gebiete WA 4 bis WA 8 eine offene Bauweise ausreichend definiert und wird in der Planzeichnung nicht gesondert festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Neben der Begrenzung der Gebäudelängen sind zusätzlich die maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Im Einzelnen:

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 maximal 7 Wohneinheiten,
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5,7 und 8 maximal 2 Wohneinheiten,
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 maximal 11 Wohneinheiten.

Zusammen mit den Bauweisen, den maximalen Gebäudelängen und den maximalen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird einerseits eine möglichst große Anpassung an den städtebaulichen Entwurf erreicht und andererseits wird Vorsorge getroffen, dass der Verkehr von nicht mehr als 300 Wohneinheiten auf die Sontumer Straße gelangt. Diese Anforderung ergibt sich aus der Leistungsfähigkeit der Sontumer Straße sowie der umliegenden Verkehrsanlagen, dargelegt in der Verkehrsuntersuchung.

Öffentliche Verkehrsfläche

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen öffentlichen Straßen Sontumer Straße und Schmalenhofer Straße werden entsprechend ihres Bestandes und ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Wohngebiete im Plangebiet sollen zukünftig durch mehrere neu anzulegende Straßen erschlossen werden, die als öffentliche Verkehrsflächen bzw. als private Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einer Breite von 8,0 m festgesetzt sind. Die Wendeplätze in den öffentlichen Verkehrsflächen verfügen über einen Durchmesser von 22 m und bieten damit Müll- und Rettungsfahrzeugen ausreichenden Bewegungsraum. In der privaten Wohnstraße zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 7 besteht keine ausreichende Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge. Hier sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren Sammelstellen für Müllbehälter in entsprechender Anzahl in der Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen zu organisieren.

Das öffentliche Erschließungsnetz der Wohngebiete wird zudem mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich versehen, um eine entsprechende Ausbaugestaltung als Mischfläche (ohne Ausbau von getrennten Fahrbahnen und Fußwegen) sicherzustellen.

Aus Gründen des Schutzes und des Erhalts von bestehenden Bäumen innerhalb der privaten Grünflächen, kann auf Ebene des Bebauungsplans der im nördlichen Bereich geplante Fuß- und Radweg zeichnerisch ohne weitergehende Detailplanungen nicht genau fixiert werden. Die ungefähre Trassenführung erfolgt daher in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung des Fuß- und Radweges wird textlich festgesetzt.

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über den neu zu errichteten Kreisverkehrsplatz im Kreuzungsbereich „Sontumer Straße / Schmalenhofer Straße“. 330 bis 350 Kundenstellplätze werden zwischen Sontumer Straße und der vorderen Gebäudefront zur Verfügung stehen. Dies ist für die Größe des Marktes eine hinreichend dimensionierte Anzahl. Von der Sontumer Straße ist die Zufahrt zum Sondergebiet ausgeschlossen. Die Verkehrsabflüsse sollen auf den Kreisverkehrsplatz konzentriert werden, um so eine zusätzliche Belastung im Verkehrsfluss der Sontumer Straße auszuschließen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt an der Schmalenhofer Straße und an der Sontumer Straße festgesetzt.

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ist erforderlich, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses insbesondere an der Zufahrt zum Kreisverkehrsplatz

und innerhalb dessen sicherzustellen. Entlang des SO-Gebietes an der Sontumer Straße erfolgt dies, um weitere Zu- und Ausfahrten als die vom Kreisverkehrsplatz auszuschließen. Durch die Festsetzung wird die allgemeine Erschließung der geplanten Grundstücke (beispielweise im WA 1) nicht beeinträchtigt, da sie über die Sontumer Straße erfolgen kann.

An der Sontumer Straße soll mit dieser Festsetzung erreicht werden, dass die Zufahrt zum Sondergebiet mit dem geplanten Lebensmittelverbrauchermarkt ausschließlich über den geplanten Kreisverkehrsplatz stattfindet um damit keine weiteren verkehrlichen Probleme auf der Sontumer Straße zu erzeugen.

Entlang der Schmalenhofer Straße ist ein Bereich mit Bestandsgebäuden von dem Zufahrtsverbot ausgenommen, um hier keine erheblichen Auswirkungen auf die bauliche Nutzbarkeit durch die Grundeigentümer hervorzurufen. Allerdings dürften hier auf Grund der Grundstückszuschnitte auch keine neuen Zufahrten mit deutlich höherem Verkehrsaufkommen als im Bestand hergestellt werden. Entsprechende Regelungen hierzu werden auf der Grundlage des § 15 BauNVO getroffen.

Leitungsrecht

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auf die Sicherung einer bestehenden Ferngasleitung hingewiesen. Dieser Anforderung wird im Bebauungsplan durch die Darstellung eines 8 m breiten Leitungsrechts (Leitung zuzüglich Schutzstreifen) im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, in dem Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ und in der privaten Verkehrsfläche am östlichen Plangebietsrand entsprochen. Soweit Teile bzw. Elemente der Leitung verändert oder verlegt werden müssen (Gasregelstation), werden hierüber Vereinbarungen mit dem zuständigen Leitungsträger im Rahmen nachfolgender Erschließungsplanungen zu treffen sein.

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung des Plangebietes wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet (Anlage 7), das auch die Festsetzung eines Leitungsrechtes erfordert. Das in der Planzeichnung festgelegte Leitungsrecht befindet sich im nördlichen Geltungsbereich innerhalb der privaten Grünfläche und sichert die Kanalverbindung zwischen den Schächten M02 und M03. Der Grundeigentümer hat zu diesem Leitungsrecht sein Einverständnis gegeben.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist ein mindestens 2,50 m breiter Fuß- und Radweg zu Gunsten der Öffentlichkeit anzulegen. Dieser ermöglicht einen Zugang zum Panoramaweg Niederbergbahn, welcher auf der ehemaligen, erhöhten Eisenbahntrasse verläuft.

Stellplätze und deren Zufahrten

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) ‚großflächiger Einzelhandel‘ ist dem Gebäude vorgelagert eine private Stellfläche für die Kunden des Verbrauchermarktes sowie der Drogerie und der Shopzone vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über eine Ausfahrt des neu zu errichtenden Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich Sontumer Straße / Schmalenhofer Straße. Nach bisherigem Planungsstand wird das Sondergebiet ca. 330 bis 350 Stellplätze aufweisen. Diese Anzahl ist für die vorgesehene Nutzung der Nahversorgung ausreichend dimensioniert. Die genaue Anzahl der Stellplätze wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren geregelt.

Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Das Plangebiet wird halbkreisförmig von privaten Grünflächen umgeben. Die Grünflächen bilden einen Übergang zum sich östlich der Bahntrasse anschließenden Landschaftsschutzgebiet „Niederbergisches Hügelland“ und können der Naherholung dienen. Darüber hinaus sind zwei Spielplätze vorgesehen, die im Bebauungsplan als private Grünflächen mit ent-

sprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Neben den vorhandenen Grünflächen wird damit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der zukünftig in den Wohngebieten lebenden Kinder ausreichend Rechnung getragen.

Die Stadt Velbert hat zur Einordnung und Funktion der Spielplätze eine Aufgliederung in die Spielbereiche A bis C vorgenommen, die der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist. Diese Tabelle beruht zwar auf einem Erlass des Landes NRW aus den 1970er Jahren, wird aber grundsätzlich noch angewendet. Die privaten Spielplätze in den Wohngebieten werden dem Spielbereich „C“ zugeordnet. Hierzu erfolgt auch eine Kennzeichnung in der Planzeichnung.

Kriterium	Spielbereich A	Spielbereich B	Spielbereich C
Zuordnung	Ortsteil	Wohnbereich	Wohnblock
Altersstufen	alle	6 - 16	1 - 5
min. Nettofläche	1.500 qm	400 qm	60 qm
Entfernung	1.000 m	500 m	200 m
Flächenanteil am Gesamtbedarf	50 %	30 %	20%

Quelle: Stadt Velbert

Die Spielplatzversorgung für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete ist zudem durch vorhandene öffentliche Spielplätze im nördlichen Bereich der Sontumer Straße gesichert.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) 25 a. und b BauGB)

Als Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahme für die Beseitigung von Bestandsbäumen, sind innerhalb des Sondergebietes pro 10 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von STU 16/18 cm zu pflanzen. Bei der vorgesehenen Anzahl der Stellplätze ergibt sich hieraus eine Anzahl von 33 bis 35 Bäumen.

Zum Schutz von Bestandsgrün wird innerhalb der privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind somit dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen zum ordnungsgemäßen Abschluss der Deponie bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Nach den Ergebnissen der Ergänzenden schalltechnischen Untersuchung (Verlegung der Anlieferung) ergeben sich aus dem prognostizierten Gewerbelärm keine festzulegenden Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Wälle, Wände) und auch keine Maßnahmen an den Wohngebäuden. Hintergrund ist die Minimierung des Gewerbelärms auf die geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA 6, WA 8 und WA 9 durch die Anlage der Zufahrt des Lieferverkehrs südlich bzw. südöstlich der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche des Sontigen Sondergebietes.

Schutz vor Verkehrslärm:

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im

Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Schmalenhofer Straße und der Sontumer Straße zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume ¹⁵
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Die Außenfassaden mit den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in der Planzeichnung festgesetzt. An diesen Gebäudebereichen sind bei zum Schlafen vorgesehenen Räumen oder Kinderzimmern schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gemäß VDI-Richtlinie 2719; Ausgabe 1987-08) vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung anderweitig nicht sichergestellt ist.

Von der Festsetzung fensterunabhängiger Lüftungsanlagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn aufgrund von Gebäudestellung, Abstand zur Verkehrsflächen oder sonstigen technischen Vorkehrungen durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass an den nächstgelegenen Fenstern von Aufenthaltsräumen, Büroräumen oder sonstigen Räumen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen Beurteilungspegel L_r 35 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen auch abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Durch diese Bestimmung wird erreicht, dass möglicherweise bei der Planung der einzelnen Vorhaben geeignetere Maßnahmen als die zunächst festgesetzten zur Anwendung kommen können. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Ver- und Entsorgung

Die Stadtwerke Velbert weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass für die Stromversorgung eine noch festzulegende Fläche von 4x4 m für die Aufstellung einer Transformatorenstation zu berücksichtigen ist. Diese Versorgungsanlage wird als Nebenanlage gemäß §14 Absatz 2 BauNVO im WA 3 und WA 6 ausnahmsweise zugelassen, eine zeichnerische Festsetzung erfolgt nicht. So wird sichergestellt, dass die Station im gewünschten Bereich entlang der Sontumer Straße errichtet werden kann, bei der Festlegung der genauen Lage der Station bleibt so ausreichend Spielraum für die Realisierung.

Für eine langfristig sichere Gasversorgung in Velbert ist der Bau einer GDRM-Anlage (Gasregel- und Messstation) vorgesehen. Da hierfür auf die Infrastruktur des vorgelagerten Netz-

¹⁵ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur eine untergeordnete Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

betreibers (Thyssengas GmbH) zurückgegriffen werden muss und die Infrastruktur der Stadtwerke Velbert betrachtet werden muss, kommt als Standort für den Bau dieser Anlage nur der südöstliche Planbereich in Frage. Zwischen der Stadt, den Stadtwerken und dem Grundeigentümer fand hierzu eine Abstimmung statt, die zu einer einvernehmlichen Lösung führte. Östlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes im Bereich des WA 2 ist diese Fläche im Bebauungsplan als Versorgungsfläche aufgenommen worden.

Der Eigentümer hat sich gegenüber der Stadt Velbert einverstanden erklärt, dass die Fläche in den Bebauungsplan übernommen wird.

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Informationen zu nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen liegen vor für:

- Kennzeichnung der Deponiefläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- Kennzeichnung von weiteren Bereichen mit Altablagerungen

Diese in die B-Planunterlagen übernommenen Informationen ergaben sich weitgehend aus der Beteiligung der Behörden.

Hinweise:

1. Bodenverunreinigungen und Kampfmittel

Sollten sich bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise ergeben, die auf eine Bodenbelastungen schließen lassen oder Hinweise auf Kampfmittel bestehen, ist unverzüglich die Ordnungsbehörde der Stadt Velbert zu informieren. Erdarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Bei erforderlichen Gründungen sind Probebohrungen mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren vorzunehmen. Die Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

Im Plangebiet, Gemarkung Velbert, Flur 29, 30 und 31, befinden sich die Altlastenflächen Nr. 7389/6 Ve und 7388/6 Ve sowie der Altstandort Nr. 7388/14. Bei Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf diesen Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde (Kreis Mettmann) zu beteiligen.

2. Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht hingewiesen werden.

3. Deponieabschluss

Im Plangebiet befinden sich die Altablagerungen der Werksdeponie der ehemaligen Gießerei Woeste (Altlastennummer 7389/6), die im Sinne der Deponieverordnung (DepV) als Deponie der Klasse DK1 einzuordnen sind. Für diese in der Plandarstellung gekennzeichneten Flächen wird in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde ein Änderungsantrag zur Genehmigung eines geeigneten Deponieabschlusses gestellt.

4. Artenschutz



Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz, insbesondere § 44 Abs. 1 BNatSchG, sind unmittelbar gültig und zu beachten. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ergeben sich hieraus für die Umsetzung der Planung folgende Anforderungen:

- Gebäudeabriss und Gehölzfällungen sind während des Winters und damit außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierszeiten der Fledermäuse durchzuführen. Auf zeitliche Einschränkungen der Bauphase kann verzichtet werden, wenn auf andere Weise sichergestellt ist, dass keine besetzten Fledermausquartiere und Brutplätze betroffen sind.
- Es ist die Anbringung von drei Quartiershilfen für baumbewohnende Fledermausarten sowie von fünf Quartiershilfen für gebäudebewohnende Fledermausarten vor Fällung der Gehölze bzw. Abriss der Gebäude vorgesehen.
- Für den potenziell an den ehemaligen Gießereigebäuden brütenden Turmfalke ist die Anbringung einer Nisthilfe vor Abriss der Gebäude vorgesehen.

5. DIN 4109

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Velbert, Fachabteilung Umwelt und Stadtplanung, eingesehen werden.

Städtebauliche Übersichtsdaten

Plangebiet insgesamt	96.161 m²	100%
Sondergebiet (SO)	23.382 m²	24,3 %
Allgemeine Wohngebiete (WA 1-7)	44.535 m²	46,3 %
WA 1	6.330 m ²	6,6 %
WA 2	5.703 m ²	5,9 %
WA 3	4.590 m ²	4,8 %
WA 4	5.010 m ²	5,2 %
WA 5	4.455 m ²	4,6 %
WA 6	12.502 m ²	13,0 %
WA 7	3.045 m ²	3,2 %
WA 8	1.336 m ²	1,4 %
WA 9	1.564 m ²	1,6 %
Grünflächen gesamt	12.709 m²	13,2 %
Private Grünflächen	12.120 m ²	12,6 %
Private Spielplätze	589 m ²	0,6 %
Verkehrsflächen gesamt	15.535 m²	16,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	8.278 m ²	8,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung	4.980 m ²	5,2 %
Private Verkehrsflächen	2.277 m ²	2,4 %

Die Baugebiete umfassen 70,6 % der Fläche des gesamten Plangebietes, Erschließungs- und Grünflächen haben entsprechend einen Anteil von 29,4 %. Der hohe Grünflächenanteil von 13,2 % ergibt sich aus dem Einbezug der randlichen Grünflächen in das Plangebiet. Der Verkehrsflächenanteil mit 16,2 % hält sich für diese Baugebiete im üblichen Rahmen.

6 ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Verfahren hat eine Öffentlichkeitsbeteiligung am 21.07.2011 in Form einer Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs.1 BauGB im Gemeindesaal der Friedenskirche stattgefunden. An der Veranstaltung nahmen rund 50 Personen teil.

Im Einzelnen wurden folgende Themenkomplexe erörtert:

- Änderung des Flächennutzungsplanes
- Aufteilung der Rahmenplanung in die Bebauungspläne 653 und 654
- Stand der Planung zur Osttangente
- Entwicklung und Größenordnung des Wohngebietes auf dem Woeste-Gelände
- Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels
- Verkehrs- und Immissionsbelastungen
- Stellplätze an der Kindertagesstätte

Es wurde darauf verwiesen, dass noch weitere Begutachtungen zum Verkehr, zum Schallschutz, zur Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen und zu Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz erfolgen werden und in die Entwurfsfassung des B-Planes eingestellt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB ergab folgende Themenstellungen:

- Bewältigung der anstehenden Wassermengen (Oberflächenwasser)
- Verkehrsfragen, insbesondere zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens, Rückstaus und Störfällen, Zweifel an der Leistungsfähigkeit der vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen, unzureichende Erschließung der Baugebiete, Unfallgeschehen, Bau der Osttangente, Behinderungen von Zu- und Abfahrten im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes, Sperrung bzw. Fahrtrichtungsbegrenzungen der nördlichen Sontumer Straße,
- Immissionen, insbesondere Belastungen durch Lärm, Abgase, Dreck und Reifenabrieb, Unfallgefährdungen, Verschattungen von Wohnhäusern,
- Wohnbebauung, Zweifel an der Realisierbarkeit der Wohnbebauung auf einer Deponie, Lage des Wohngebietes, Verzicht auf Teile der Wohnbebauung,
- Beeinträchtigung rechtlich geschützter Interessen (Bestandsnutzungen und deren Entwicklungsmöglichkeiten),
- Fehlende städtebauliche Motivation und Erfordernisse der Planung,
- Übereinstimmung der Planung mit Raumordnung und Landesplanung, keine Zentrenverträglichkeit, fehlender zentraler Versorgungsbereich, Missachtung des Beeinträchtigungsverbotes und Integrationsgebotes,
- Umwelt- und Artenschutz, unzureichende Behandlung der Belange des Natur- und Artenschutzes, Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, Umfang und Zeitpunkte der Erfassungen.

Die Ergebnisse der Befassung mit diesen Stellungnahmen sind im Einzelnen sind dem Teil III – Beteiligung – zu entnehmen.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im bisherigen Verfahren hat eine Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Im Einzelnen wurden folgende Themenkomplexe angesprochen:

- Abstimmungserfordernis des Entwässerungskonzeptes mit der Unteren Wasserbehörde und dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband
- Erfordernis eines schalltechnischen Gutachtens zum Nachweis der Verträglichkeit von Wohnen mit benachbarten Verkehrsanlagen und Gewerbenutzungen
- Hinweise auf Altstandorte und Altablagerungen sowie zur Stilllegungsphase der Deponie
- Umweltprüfung, Artenschutz und Eingriffsregelung
- Anpassen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes an Bauleitplanung
- Berücksichtigung der Gasfernleitung

- Energie und Wasserversorgung im Plangebiet
- Überplanung von Bahnanlagen
- Erfordernis einer Verkehrsflusssimulation
- Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen

Die aufgeführten Anregungen wurden in den Bebauungsplan weitgehend aufgenommen.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB ergab folgende Themenkomplexe:

- Lage von vorhandenen und geplanten Leitungen und deren Sicherung, Berücksichtigung einer Gasversorgungsanlage (GRDM-Anlage), Nachweis der Gewässerverträglichkeit und Einleitungen in den Eselssieper Bach, Bemessung des Rückhaltebeckens, Hochwasserschutz,
- Raum- und Zentrenverträglichkeit, Begrenzung der Randsortimente, Auswirkungen auf andere städtische zentrale Versorgungsbereiche und insbesondere auf die Innenstadt,
- Immissionen, erforderliche Regelungen sind im Bebauungsplan zu treffen, Reaktivierung der Bahnstrecke,
- Umwelt- und Artenschutz, artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung und Fledermausvorkommen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Die Ergebnisse der Befassung mit diesen Stellungnahmen sind im Einzelnen sind dem Teil III – Beteiligung – zu entnehmen.

Verkehrliche Belange

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen in der verkehrstechnischen Untersuchung und Verkehrsflusssimulationen des Ingenieurbüros Masuch + Olbrisch haben ergeben, dass die künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen an den Knotenpunkten leistungsgerecht abgewickelt werden können. Allerdings sind an dem Knotenpunkt Schmalenhofer Straße/ Sontumer Straße bauliche Maßnahmen erforderlich. Hier ist die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes vorgesehen.

In ergänzenden verkehrlichen Betrachtungen, die sich durch die Offenlage der Planung ergaben, wurden die Verkehrsvorgänge am Kreisverkehrsplatz, insbesondere die Erreichbarkeit der Grundstücke über bestehende Zufahrten, konkreter untersucht. Ergebnis ist, dass sowohl die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes als auch die Zufahrtsbedingungen zu den Grundstücken gewahrt bleiben. Die ergänzenden Untersuchungen sind der Anlage 2 zugefügt worden (Zusammenstellung Bearbeitung Einwender Verkehr, 24.9.2012, Präsentation Ausschuss zu Einwendungen Verkehr, 4.10.2012).

Belange der Oberflächenentwässerung

Gemäß des dargelegten Oberflächenentwässerungskonzeptes kann die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers gewährleistet werden. Die Konzepte befinden sich in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Erforderlich werdende wasserrechtliche Verfahren oder Genehmigungen werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Das Wohngebiet erhält innerhalb der künftig öffentlichen Erschließungsstraßen ein Mischwasserkanalsystem mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal am nördlichen Rand der Erschließung.

Lt. Genehmigung vom 08.01.1990 sind bisher ca. 10.800 m² Hof- und 21.700 m² Dachflächen (in Summe 32.500 m²) an den Mischwasserkanal angeschlossen. Künftig soll eine reduzierte Fläche von rd. 22.200 m² (37.000 m² x 0,6) des Wohngebiets angeschlossen werden. Eine Rückhaltung wird demnach seitens des TBV nicht gefordert.

Das Schmutzwasser des Fachmarktes kann an die vorhandene Kanalisation der Schmalenhofer Straße angeschlossen werden. Das Regenwasser hingegen wird in einem privaten Regenklär- und Rückhaltebecken gesammelt, gereinigt und gedrosselt in den Eselssieper Bach eingeleitet. Eine behördliche Abstimmung hierzu ist bereits erfolgt. Die Wohngebiete entwässern direkt in den geplanten Mischwasserkanal.

Die geplanten Wohngebiete WA1 und WA2 können wie bisher an die Mischwasserkanalisation der Sontumer bzw. Schmalenhofer Straße angeschlossen werden. Die Belange der Oberflächenentwässerung als auch der Schmutzwasserentsorgung sind damit ausreichend berücksichtigt.

Das Entwässerungskonzept wurde aktuell mit den Technischen Betrieben Velbert AöR abgestimmt. Bei den Abstimmungen ging es vorrangig darum zu klären, welche Kanäle zukünftig öffentlich und welche privat betrieben werden sollen. Dazu wurde ein weiteres Leitungsrecht im Bebauungsplan ergänzt. Des Weiteren ging es um weitere Abstimmungserfordernisse bei der Umsetzung des Oberflächenentwässerungskonzeptes, die Gegenstand der weiteren Objekt- bzw. Ausbauplanung werden.

Das aktualisierte Entwässerungskonzept ist der Anlage 7 zu entnehmen.

Immissionsschutz

Grundlage für die durchgeführte schalltechnische Untersuchung ist das entwickelte Bebauungskonzept, weitgehend niedergelegt in dem Bebauungsplan. Aus Sicht der Grundeigentümer und Vorhabenträger ergeben sich für die Nachnutzung dieser Industriebrache keine realistischen Alternativen als die Entwicklung eines leistungsfähigen Lebensmittelverbrauchermarktes mit weiterer umgebender Wohnbebauung. Es wird zwar kein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die vorgesehenen Nutzungen aufgestellt, jedoch sind die Festsetzungen des Planes „vorhabenorientiert“. Mit dieser Zielsetzung werden neue Nutzungsnachbarschaften erzeugt, deren Verträglichkeit im Einzelnen nachzuweisen ist. Festsetzungen zum Lärmschutz sind in dieser Konstellation auch Folge der Festsetzungen der Baugebiete.

Die schalltechnische Untersuchung einschließlich der Ergänzungsuntersuchung zum Gewerbelärm haben zum Ergebnis, dass durch die Festsetzungen von Lärmpegelbereichen zur Sicherstellung des Schutzes vor Verkehrslärm den Belangen des Schallschutzes in ausreichender Form Rechnung getragen werden kann. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind durch die vorgenommenen Änderungen bei der Anlieferung des Lebensmittelverbrauchermarktes und an den überbaubaren Grundstücksflächen in den unmittelbar benachbarten Allgemeinen Wohngebieten nicht erforderlich.

Einzelhandelsverträglichkeit des geplanten Verbrauchermarktes im Sondergebiet

Die möglichen Auswirkungen des geplanten Verbrauchermarktes an der Sontumer Straße auf die bestehende Einzelhandelsstruktur in der Stadt Velbert wurden in einer der Stadt Velbert vorliegenden Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse ‚Einzelhandelsobjekt Sontumer Straße‘ untersucht.

Die BulwienGesa AG hat dazu die aktuellen Entwicklungen und das Zentrenkonzept der Stadt Velbert in die Untersuchung einfließen lassen. In der Analyse kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass keine negativen Wirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche

und Nahversorgungsstandorte der Stadt Velbert entstehen. Die Zusammenfassung und das Fazit des Gutachtens werden im Folgenden wieder gegeben:

Die Stadt Velbert liegt im Kreis Mettmann, in dem sie eine östliche Randlage einnimmt. Bei akzeptabler großräumiger Verkehrserschließung ist die Stadt landesplanerisch als Mittelzentrum mit einem Verflechtungsbereich von 100.000 bis 150.000 Personen eingestuft und wird von einigen gleichrangigen Städten (allerdings mit geringeren Verflechtungsbereichen) umgeben. Allerdings liegt Velbert im Spannungsfeld der Oberzentren Düsseldorf, Wuppertal und Essen, die in geringen Distanzen erreicht werden können.

Schädigende Auswirkungen auf einzelne Versorgungsbereiche können nicht ausfindig gemacht werden. Bezogen auf das Bindungsvolumen im Marktgebiet leitet sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von 8,3% des Bestandsumsatzes ab. Damit wird ein Umverteilungswert ermittelt, der unter städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien noch als unkritisch einzustufen ist. In Bezug auf die einzelnen, innerhalb des Marktgebietes gelegenen Versorgungsbereiche lassen sich nur geringe Abweichungen feststellen.

Der bestehende Nahversorgungsbereich Süd/Citypark wird mit 32,7 % deutlich tangiert. Trotzdem bleibt bei der erreichten ausgeprägten Marktstellung und des damit verbundenen heutigen hohen Umsatzniveaus eine wirtschaftlich tragfähige Betriebssituation erhalten. Auch der im unmittelbaren Umfeld an einem nicht integrierten Standort angesiedelte Aldi-Markt muss stärkere Umverteilungswerte hinnehmen.

Die im Marktgebiet liegenden städtischen Versorgungsbereiche werden meist unterhalb des Durchschnittswertes belastet. Für das vorgelagerte Innenstadtzentrum sind 6,5 % ermittelt, während der Umverteilungswert für die gesamte Innenstadt (Inkl. Integrierte Wohnlage) auf 7,2 % ansteigt. Die ausschließlich wohngebietsbezogenen Versorgungslagen innerhalb des Marktgebietes werden durchschnittlich mit Verteilungsquoten um 5 % belastet.

Insgesamt bleiben die marktanalytisch abgeleiteten Umverteilungsquoten deutlich unterhalb des Schwellenwertes, der nach den städtebaulichen und landesplanerischen Kriterien die bestehenden Versorgungsstrukturen gefährden und regulierende Eingriffe notwendig machen würde. Insofern sind die Voraussetzungen für die Aufwertung und zukünftige Einstufung als Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion als gegeben zu bewerten.

Zusammenfassende Bewertung

Schließlich und zusammenfassend ist auszuführen, dass die Sanierung der Industriebrache im Hinblick auf Altlasten mit einem nicht unerheblichen Aufwand einhergeht. Darüber hinaus ist eine umfassende innere Erschließung der Wohngebiete erforderlich. Diese Aufwendungen müssen auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten umsetzbar sein. Aus diesem Grund ist eine ökonomisch attraktive Nutzung vorgesehen, da es im öffentlichen Interesse ist, die Industriebrache als solche nicht zu belassen, sondern innerhalb von Velbert-Mitte für realisierbare und verträgliche Nachnutzungen zu sorgen. Auch aus diesen Gründen sind im Rahmen der Abwägung das Wohnquartier einerseits und der Verbrauchermarkt andererseits vorgesehen.

Planerische Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes

Im nachfolgenden Verfahren sind die Stellplatznachweise der Wohnnutzung, ggf. Einzelmaßnahmen des Schallschutzes zu erbringen und wasserrechtliche Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

7 KOSTEN UND MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS UND ZUR PLANREALISIERUNG

Grundsätzlich ist die Erschließung (verkehrliche Erschließung durch Straßen, entwässerungstechnische Erschließung durch Kanäle) hoheitliche Aufgabe der Stadt Velbert. Sie kann die Herstellung der Erschließung durch Vertrag auf Dritte übertragen. Gegenstand des Erschließungsvertrages soll in diesem Bebauungsplan u.a. die Herstellung des Kreisverkehrsplatzes einschließlich des ordnungsgemäßen Anschlusses angrenzender Flächen sein. Darüber hinaus ist für die entwässerungstechnische und verkehrliche Erschließung der Wohngebiete WA 3 bis WA 9 ein Erschließungsvertrag erforderlich.

Kostenschätzungen für die Erneuerung, die Änderung und den Neubau von Erschließungsanlagen liegen noch nicht vor.

Bodenordnende Maßnahmen ergeben sich auf Grund der Planungen insbesondere durch Beanspruchung privater Grundstücksflächen für den Ausbau des Kreisverkehrsplatzes an der Schmalenhofer Straße. Es wird davon ausgegangen, dass die privaten Grundstücksflächen auf der Basis der heute ausgeübten Nutzung der Gemeinde kosten- und lastenfrei übertragen werden.

TEIL II UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Velbert stellt den Bebauungsplan Nr. 654 „Östliche Sontumer Straße“ auf, um auf einem bisher gewerblich-industriell genutzten Gelände (ehemalige Gießerei Woeste) die Ansiedlung (Standortverlagerung) eines Einzelhandelsbetriebes (Nahversorger) zu ermöglichen und weiterhin zusätzliche Wohnbebauung zu entwickeln. Zu diesem Zweck werden in dem ca. 9,62 ha großen Plangebiet am östlichen Siedlungsrand von Velbert folgende Festsetzungen getroffen:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/ Verbrauchermarkt auf ca. 2,32 ha,
- Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl GRZ zwischen 0,25 und 0,4 und einer GFZ zwischen 0,6 und 1,2 auf ca. 4,46 ha,
- öffentliche Straßenverkehrsflächen auf ca. 1,34 ha, inklusive eines Fuß- und Radweges,
- private Straßenverkehrsflächen auf ca. 0,23 ha,
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz auf ca. 0,06 ha,
- private Grünflächen auf ca. 1,21 ha; die Flächen werden mit einer Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen belegt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald

oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

§ 1 a (2) BauGB

Es handelt sich um eine Planung zur Innenentwicklung der Stadt Velbert, durch die die weitere Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Gießerei Woeste ermöglicht wird. Mit der Planung entspricht die Stadt Velbert somit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vollständig. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht umgenutzt.

Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

§ 1 a (4) BauGB

Projekte ... sind, soweit sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Bei Schutzgebieten im Sinne des § 22 Abs. 1 ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften.

§ 34 (1) BNatSchG

Da in der Umgebung des Plangebietes weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden sind, kann von der Verträglichkeit des Bauleitplans mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete ausgegangen werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass,

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

§ 1 (1) BNatSchG

Das Ziel steht der Planung nicht grundlegend entgegen. Zwar werden mit der Planung kleinräumige Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes verursacht, diese betreffen jedoch keine besonderen Wertigkeiten.

Hinweis: Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wird aufgrund der Komplexität der Thematik separat in einer Artenschutzprüfung abgehandelt. Diese ist im Anhang beigefügt. Im Ergebnis ist ersichtlich, dass die

Bestimmungen des besonderen Artenschutzes der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen. Voraussichtlich sind sowohl zeitliche Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Bauphase sowie Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Gebäudeabriss und Gehölzfällungen sind während des Winters und damit außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierszeiten der Fledermäuse durchzuführen. Auf zeitliche Einschränkungen der Bauphase kann verzichtet werden, wenn auf andere Weise sichergestellt ist, dass keine besetzten Fledermausquartiere und Brutplätze betroffen sind.
- Es wird die Anbringung von drei Quartiershilfen für baumbewohnende Fledermausarten sowie von fünf Quartiershilfen für gebäudebewohnende Fledermausarten vorgesehen.
- Für den potenziell an den ehemaligen Gießereigebäuden brütenden Turmfalken wird die Anbringung einer Nisthilfe als cef-Maßnahme vorgesehen.

Ein entsprechender Hinweis wird auf die Planzeichnung aufgenommen.

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW)

Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung folgender Biotope führen können, sind verboten:

Natürliche oder naturnahe unverbaute Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,

Moore, Sümpfe, Röhrichte, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen ...

§ 62 Abs. 1 LG NRW

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope bekannt. Für den Eselssieper Bach, der nordöstlich des Plangebietes östlich des Bahndamms verläuft, ist jedoch der gesetzliche Biotopschutz zu beachten (GB-4608-905). Inwieweit dies auch für das verlandende Gewässer in der Geländesenke nördlich des Plangebietes gilt, ist derzeit nicht abschließend geklärt.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen oder eine Zerstörung geschützter Biotope werden bei der Umsetzung der Planung nicht erwartet. Inwieweit eine Einleitung von Niederschlagswasser im Rahmen der Oberflächenentwässerung des Plangebiets in den Eselssieper Bach vorgesehen wird, ist noch nicht abschließend festgelegt. Die Vereinbarkeit mit dem gesetzlichen Biotopschutz ist hierbei zu berücksichtigen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 62 Abs. 1 LG NRW

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Werksgelände der Gießerei Woeste einschließlich der Werksdeponie. Das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen wurde im Rahmen ei-

ner orientierenden Bodenuntersuchung geprüft (vgl. Kap. 2.1.2). Es wurden verschiedene lokale Bodenverunreinigungen ermittelt.

Mit der Planung gehen großflächige Versiegelungen im Bereich des ehemaligen Werksge- ländes und teils auch der Deponie einher. Im Zuge der Oberflächenentwässerung werden bisher Varianten diskutiert, die eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal und ggf. auch eine gedrosselte Einleitung über eine Re- genwasserbehandlungsanlage in den Eselssieper Bach vorsehen. Insgesamt wird somit potenziellen sickerwasserbedingten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser entgegenge- wirkt.

Da das Plangebiet bereits einen hohen Anteil an Versiegelungen aufweist und die Böden auch ansonsten deutlich anthropogen überprägt sind, sind keine planungsrelevanten Beein- trächtigungen natürlicher Bodenfunktionen oder Archivfunktionen des Bodens zu befürchten.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 1 (1) BImSchG

Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umweltauswirkungen durch Geräusche.

1. Anwendungsbereich TA Lärm

Den einschlägigen Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Lärm wird durch entsprechende Festsetzung zum Lärmschutz (Lärmpegelbereiche, Festsetzung zur geschlossenen Ausführung von Außenbauteilen von Gebäuden vor Aufenthaltsräumen) ent- sprochen.

Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan

Im Regionalplan /GEP 99 (einschließlich der 67. Änderung), der die Funktion eines Land- schaftsrahmenplans erfüllt, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Umweltbezogene Ziele, denen die Planung entgegenlaufen würde, sind somit im Regional- plan/ GEP für das Plangebiet nicht definiert.

Landschaftsplan des Kreises Mettmann

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Krei- ses Mettmann. Dieser reicht allerdings im Nordosten bis nahe an die Plangebietsgrenze heran. Für das Birkental und die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der ehemaligen Bahntrasse wird hier eine Zweckbestimmung für Brachflächen festgesetzt, die die Einzel- entnahme von neu aufkommenden Gehölzen vorgibt. Hier soll der starken Ausbreitung des Japanischen Staudenknöterichs entgegengewirkt werden. In der Karte der Entwicklungszie- le und Festsetzungen ist für diesen Bereich die temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaft bis zur Realisierung der Bauleitplanung als Entwicklungsziel formuliert.

Durch die Planung werden die Ziele und Festsetzungen des Landschaftsplans nicht berührt.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das ca. 9,62 ha umfassende Plangebiet ist am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Velbert lokalisiert. Es wird im Westen durch das Gelände des City-Parks, im Süden durch die Schmalenhofer Straße, im Norden durch eine Geländesenke im Bereich der ehemaligen Kläranlage und im Osten durch die ehemalige Bahntrasse Heiligenhaus – Tönisheide (heute Panorama-Radweg) eingegrenzt.

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der ehemaligen Gießerei Woeste, die Jahrzehntlang in dem Bereich betrieben wurde und deren Produktion im Jahr 2003 eingestellt wurde. Einbezogen ist auch die Werksdeponie. Erste Ansätze einer Umstrukturierung haben sich bereits eingestellt. So wird ein ehemaliges Bürogebäude im Westen durch eine Wirtschafts- und Sprachenschule genutzt, im Süden sind Gewerbebetriebe ansässig.

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Niederbergischen Hügelland zuzuordnen, das sich durch ein reich gegliedertes Relief auszeichnet. Allerdings wurden die ursprünglichen Verhältnisse im Plangebiet im Zuge der langen Nutzungsgeschichte deutlich anthropogen überformt.

Der aktuelle Umweltzustand wird nachfolgend getrennt für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet, wobei auf eine Geländebegehung im Juli 2010 sowie auf vorliegende Gutachten und sonstige allgemein verfügbare Datenquellen zurückgegriffen wird (Quellenangaben jeweils im Text).

2.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Im Juli 2010 wurde im Plangebiet eine Biotoptypen-Kartierung durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend beschrieben werden und im Bestandsplan im Anhang dargestellt sind. Die Bewertung erfolgt nach dem Bewertungsmodell für die Bauleitplanung in NRW¹⁶, welches den einzelnen Biotoptypen Grundwerte zwischen 0 (geringste Wertigkeit) und 10 (höchste Wertigkeit) zuordnet. Aufgrund der konkreten örtlichen Ausprägungen können begründete Ab- und Aufwertungen erfolgen.

¹⁶ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen, März 2008.

Code	Biotoptyp Lage und Beschreibung	Grundwert	Korrektur	BEGRÜNDUNG	Gesamtwert
1.1	versiegelte Flächen Weite Teile des Plangebietes sind als ehemaliges Betriebsgelände der Gießerei Woeste versiegelt oder überbaut. Darüber hinaus sind die asphaltierten Straßen diesem Biotoptyp zugeordnet, weiterhin die Wohnbebauung westlich der Sontumer Straße, das Gelände des City-Parks mit Gebäuden und Parkplatzflächen sowie die Bebauung nordwestlich des Plangebietes.	0	-	auf dem Werksgelände sind zwar kleinflächige Bereiche einbezogen, die unversiegelt sind oder in denen die bestehende Befestigung durch Vegetation überwachsen wird; andererseits sind jedoch verschiedene lokale Bodenbelastungen aus dem Bereich bekannt (vgl. Kap. 2.1.2), deshalb erfolgt in der Zusammenschau beider Aspekte keine Korrektur des Grundwertes	0
1.2	Gleisbereiche ohne Vegetation Östlich des Plangebietes verläuft die brachgefallene Bahntrasse Heiligenhaus – Tönisheide ¹⁷ . Das Schotterbett ist noch vorhanden. Im südlichen Abschnitt findet sich die Trasse in einem Geländeeinschnitt, im nördlichen Abschnitt ist am Birkental ein mehrere Meter hoher Damm ausgebildet. Die Trasse wird von alten Gehölzbeständen gesäumt (s. 7.2). Teilweise hat eine Vegetationsentwicklung eingesetzt. Unter den Ruderalarten, die den Bewuchs bilden, ist besonders der als Neophyt unerwünschte Japanknöterich hervorzuheben.	0,5	x 1,9 x 3	Bereich ist zu ca. 90 % von Baumkronen überdeckt in Teilen bereits vegetationsbedeckt, aber hoher Anteil an Japan-Knöterich	2,85
1.3	teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen Nördlich des Plangebietes verläuft ein geschotterter Weg, der die Erschließung der ehemaligen Kläranlage bildet.	1	x 1,6	Bereich ist zu ca. 60 % von Baumkronen überdeckt	1,6
2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand Randlich der Sontumer Straße finden sich drei Bereiche mit Begleitvegetation. Die Flächen sind von Süßgräsern geprägt und unterliegen keiner intensiven Unterhaltung. Das Begleitgrün weist einen schmalen geschotterten Fußweg auf und wird z.T. auch zum Parken genutzt.	2	-		2
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder < 50 % heimische Gehölze Die Wohnbebauung entlang der Schmalenhofer Straße ist von Ziergärten umgeben. Es handelt sich um kleine Gärten mit geringem Gehölzanteil. Allerdings sind auf der nördlich angrenzenden Brachfläche Altgehölze vorhanden. Auch die Bebauung nordwestlich des Plangebietes an der Wallstraße weist in begrenztem Umfang gestaltete Grünflächen auf.	2	-		2

¹⁷ Die Trasse ist zwischenzeitlich zum Panorama-Radweg umgenutzt worden. Die Bestandsbeschreibung bezieht sich auf den Zeitpunkt der Biotoptypen-Kartierung im Juli 2010.

Code	Biotoptyp Lage und Beschreibung	Grundwert	Korrektur	BEGRÜNDUNG	Gesamtwert
5.1	<p>Industriebrachen, Gehölzanteil < 50 %</p> <p>Die Plateaufläche der Woeste-Werksdeponie ist von Ruderalfluren bewachsen. Auch die nördliche Deponieböschung weist in weiten Teilen noch einen geringen Gehölzanteil auf. Die Vegetation setzt sich aus Arten wie Weichem Honiggras, Rainfarn, Wilder Möhre, Beifuß, Brennessel, Tüpfel-Johanniskraut, Echtem Tausendgüldenkraut, Weißem Steinklee, Lupine und Huflattich zusammen. Dazu ist das Aufkommen von Gehölzjungwuchs zu verzeichnen. In Teilen ist die Vegetationsdecke auf den abgelagerten Formsandsteinen auch nur lückig ausgeprägt. Eine ebenfalls noch gehölzarme Ruderalfläche ist im Bereich westlich der Sontumer Straße auf ehemals geschotterter/ befestigter Fläche vorhanden. Die Flächen im Taleinschnitt nördlich des Plangebietes sind ebenfalls durch ruderale Vegetation geprägt. Im Bereich der ehemaligen Kläranlage sind die teils wasserdurchlässig befestigten Flächen von einer lückigen Vegetation überwachsen. Als Arten treten hier z.B. Rainfarn, Kratzdistel, Huflattich, Königskerze und Weißklee auf. Zu den Rändern hin nehmen sowohl die Vegetationsdichte als auch der Anteil an Gehölzen zu. Auch hier treten dichte Bestände des Japanknöterichs auf. Die an der nördlichen Böschung des Taleinschnitts gelegene Brachfläche weist einen eher wiesenartigen Charakter mit höherem Grasanteil auf.</p>	4	- 1	Abwertung aufgrund des Deponiestandortes mit festgestellten Schadstoffbelastungen (vgl. Kap. 2.1.2)	3
7.2	<p>Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ab 50 %</p> <p>Gehölzbestände stocken in mehreren Bereichen des Plangebietes und der Umgebung, insbesondere entlang der ehemaligen Bahntrasse Heiligenhaus – Tönisheide, auf der nördlichen und westlichen Böschung der Werksdeponie, in weiteren Randbereichen des Werksgebietes, in einem Streifen Südöstlich der Werksgebäude (aufgelassene Bahntrasse), in einem Bereich westlich der Sontumer Straße sowie nordöstlich des Taleinschnitts. Es handelt sich vorwiegend um ältere Gehölzbestände. Randlich des Deponie-Plateaus und im Übergang zu den Ruderalflächen sind jedoch jüngere Bestände vorhanden. Als Arten dominieren Bergahorn, Sandbirke, Grauerle und Robinie. Hinzu kommen Esche, Weißdorn, Silber- und Salweide, Stieleiche, Buddleija, Vogelbeere und Zitterpappel.</p>	5	+ 1 - 1	Aufwertung: teils mehrreihig/flächlich ausgeprägt, teils bedeutender Altbaumanteil Abwertung: anthropogene Standortbedingungen mit festgestellten Bodenverunreinigungen (vgl. Kap. 2.1.2)	5
7.4	<p>Einzelbaum, lebensraumtypisch</p> <p>Randlich der Sontumer Straße ist ein markanter Einzelbaum (Bergahorn) vorhanden.</p>	5	+ 1	geringes bis mittleres Baumholz	6

Code	Biotoptyp Lage und Beschreibung	Grundwert	Korrektur	BEGRÜNDUNG	Gesamtwert
9.3	Teich/ Kleingewässer, bedingt naturnah Im Bereich der Geländesenke findet sich ein Kleingewässer mit bedingt naturnaher Struktur. Es unterliegt massiven Eutrophierungs- und Verlandungsprozessen mit Wasserlinse und Rohrkolben. Eine offene Wasserfläche ist nicht vorhanden.	6	-		6

Zu im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommenden Tieren liegen keine aktuellen systematischen Erfassungen vor. Infolge der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs, der langjährigen Nutzungsgeschichte sowie des hohen Anteils versiegelter und bebauter Flächen sind jedoch nur Vorkommen siedlungstoleranter Tierarten wahrscheinlich.

Unter besonderer Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Fragestellungen erfolgte im März 2012 eine Potenzialanalyse (Gelände- und Gebäudebegehung einschließlich endoskopischer Kontrollen; ECODATA-STEINBORN, März 2012) hinsichtlich der Lebensraumeignung für relevante Tiervorkommen, insbesondere Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Das Gutachten ist im Anhang beigefügt. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

- **Fledermäuse:** Es wurden weder aktuelle Vorkommen noch Nutzungsspuren von Fledermäusen festgestellt. Ein Quartierspotenzial für Wochenstuben-, Balzquartiere und Tagesverstecke ist in den Gebäuden der ehemaligen Gießerei vorhanden. Größere Winterquartieren können aufgrund der Kontrolle jedoch ausgeschlossen werden. Im Außenbereich wurden drei Baumhöhlen festgestellt, für die eine Nutzung als Tagesversteck oder Balzquartier nicht ausgeschlossen werden kann. Es wurden jedoch keine Nutzungsspuren festgestellt.
- **Brutvögel:** Die Gebäude der ehemaligen Gießerei bieten gebäudebrütenden Vogelarten wie Dohle oder auch Turmfalke Nistmöglichkeiten, die aufgrund der Größe (und z.T. Unzugänglichkeit) der Gebäude nicht vollständig kontrolliert werden konnten. Festgestellt wurde das Vorkommen der Straßentaube. In den Gehölzbeständen wurden zwei Rabenkrähen-Nester kartiert. Weitere dauerhaft genutzte Niststätten wurden nicht festgestellt.
- **Amphibien:** Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibien wurden nicht festgestellt und können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
- **Reptilien:** Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilien wurden nicht festgestellt und können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Zusätzliche Angaben zum Lebensraumpotential für unter Aspekten des besonderen Artenschutzes relevante Tier- und Pflanzenarten können auch der Artenschutzprüfung im Anhang entnommen werden.

2.1.2 Boden

Der Kreis Mettmann, Untere Bodenschutzbehörde weist auf folgende Altlasten (Altstandorte und Altablagerungen) im Plangebiet hin:

- Die östlich der Sontumer Straße gelegenen Flächen des Geltungsbereichs werden mit Ausnahme eines Teilbereichs im Südosten als Altlastenfläche 7389/6 Ve geführt. Es handelt sich um den ehemaligen Betriebsstandort der Eisengießerei Woeste mit angrenzender Deponiefläche. Die Deponie befindet sich nach Deponierecht in der Stilllegungsphase. Innerhalb der Altlastenfläche sind zwei Altablagerungsbereiche im informellen Altablagerungsverzeichnis des Landkreises Mettmann abgegrenzt. Es handelt sich um

die Altablagerung Nr. 7389_006 (Aufschüttung) sowie die Nr. 7389_032 (Verfüllung eines ehemaligen Löschteiches). Zu den Flächen liegen dem Kreis Mettmann keine Untersuchungen/ Kenntnisse über Belastungen vor.

- Teilflächen des Geltungsbereichs westlich der Sontumer Straße umfassen Teile der Altlastenfläche 7388/6 Ve, die sich nach Westen hin weiter fortsetzt. Es handelt sich um einen ehemaligen Standort einer Holzhandlung. Die Teilflächen sind als Altstandort Nr. 50670 (Herstellung von Konstruktionsteilen, Fertigbauteilen, Ausbauelementen und Fertigbauteilen aus Holz, Herstellung von Verpackungsmitteln und Lagerbehältern aus Holz, Säge- und Hobelwerke, Holzimprägnierwerke und der Großhandel mit Holz) im informellen Altlastenkataster des Kreises Mettmann geführt. Der Altstandort (Altlastverdacht) ist bislang nicht untersucht worden. Für eine Teilfläche der Altlastenfläche, namentlich die ehemalige Bahndrehscheibe an der Ecke Sontumer Straße/ Schmalenhofer Straße liegt dem Kreis Mettmann jedoch eine Gefährdungsabschätzung vor.
- Ein bereits bebautes, an der Schmalenhofer Str. gelegenes Grundstück im Südwesten des Geltungsbereichs ist als Altstandort Nr. 61385 (Fahrzeugbau, Reparatur, Tankstelle und der Handel und die Lagerung mit Kraftwagen) gelistet. Der Altstandort (Altlastverdacht) ist bislang nicht untersucht worden.

Östlich der Sontumer Straße wurde ca. 100 Jahre lang die Tempergießerei der Fa. R. Woeste & Co. GmbH & Co. KG betrieben. Diese stellte im Jahr 2003 ihren Betrieb ein. Der Westen und Süden des Werksgeländes wird geprägt durch großflächig versiegelte und überbaute Bereiche. Im Nordosten ist die Werksdeponie vorhanden.

Über das Werksgelände liegt eine orientierende Bodenuntersuchung vor¹⁸. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden ältere Baugrunduntersuchungen ausgewertet und im April/ Mai 2003 46 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von 0,5 bis 5,0 m unter Geländeoberfläche durchgeführt. Die Bohrungen erfolgten weitgehend innerhalb der bestehenden Gebäude. Mehrere Bohrlöcher wurden vorübergehend zu provisorischen Bodenluft-Messstellen ausgebaut. Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

- Das natürliche Geländeprofil fällt von Südwesten nach Norden und Osten hin ab. Die Werksgebäude wurden sukzessive am Hang errichtet, wofür unterhalb der Oberflächenbefestigungen Auffüllungen in kleinräumig wechselnder Mächtigkeit vorgenommen wurden (unterhalb unterkellerten Gebäudeteile ca. 0 – 30 cm; im Osten und Norden bis zu 3,4 – 4,4 m). Die Auffüllungen bestehen aus heterogenen Materialien: Sande, Schluffe und verwitterter Tonstein mit Beimengungen aus Ziegel, Beton, Schlacke, Gießereialtsanden, Schotter, Kohle und Kalkschlamm. Möglicherweise sind auch ältere Fundamentreste im Untergrund vorhanden. Unterhalb der Auffüllungen stehen schwach tonige Schluffe mit eingelagerten Tonsteinstückchen oder verwitterter Tonstein mit Schluff- und Tonanteilen an.
- Die stichprobenhaft durchgeführten chemischen Analysen ergaben lokale Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). Die höchsten Konzentrationen wurden im Untergrund der Spänpresse ermittelt (bis 19.900 mg/ kg; LAGA Z2-Wert 1.000 mg/ kg); ebenfalls erhöhte Werte ergaben Proben aus dem Untergrund der mechanischen Bearbeitung (bis 1.927 mg/ kg), der Abdrückerei (2.260 mg/ kg) und der Ölaufbereitung (bis 3.650 mg/ kg). Obwohl in den Fußböden der Gebäude (vgl. Kap. 2.1.7) erhebliche MKW-Belastungen vorliegen, hat nur lokal eine Verlagerung von MKW in den Untergrund stattgefunden. Vermutlich erreicht diese Verlagerung Tiefen von maximal 2 m unter der Oberflächenbefestigung.

¹⁸ GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Fa.. Woeste GmbH, Betriebsstandort Velbert – Erstellen eines Rückbaukonzeptes/ Orientierende Bodenuntersuchung. 06.08.2003

- Nördlich der ehemaligen Feuerverzinkerei wurden erhöhte Konzentrationen von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK; 18,2 mg/ kg), Blei (488 mg/ kg), Cadmium (13,6 mg/ kg) und insbesondere Zink (bis 48.200 mg/ kg) festgestellt. Hier wurden in der Vergangenheit Kalkschlämme aus der Verzinkerei abgelagert.
- Erhöhte Gehalte von Blei (363 mg/ kg), Quecksilber (5,4 mg/ kg), Zink (884 mg/ kg) und PAK (34,2 mg/ kg) wurden im Bereich der Gattierungsanlage im Süden des Geländes festgestellt, wo ehemals Rückstände aus der Produktion gesammelt und zwischengelagert wurden.
- Die übrigen untersuchten Bodenproben wiesen hinsichtlich der Schwermetall- und PAK-Konzentrationen ein für industriell genutzte Flächen typisches Niveau auf. Aufgrund der geringen Wasserlöslichkeit der festgestellten Schadstoffe und der großflächigen Versiegelungen wird eine Verlagerung in das Grundwasser nicht erwartet.
- Aus dem Westen (nahe Haupteingang) und dem Südosten des Werksgeländes wurden Mischproben der abgelagerten Gießereialtsande untersucht. Es wurden keine bedeutsamen Schadstoffgehalte festgestellt. Lediglich die Fluorid-Konzentrationen (bis 3,6 mg/l) überschreiten den LAGA Z2-Wert (1 mg/ l), der Grenzwert für den Wiedereinbau in die betriebseigene Deponie (5 mg/ l) wird jedoch unterschritten.
- Die Analysewerte der Bodenluft zeigten unauffällige Werte für Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW). Die Werte für BTEX-Aromaten waren überwiegend ebenfalls unauffällig. Lediglich die Probestelle neben der Befüllereinrichtung für die Heizöltanks ergab eine deutlich erhöhte BTEX-Konzentration von 19,3 mg/ m³. Der LAWA-Prüfwert (10 mg/ m³) wird überschritten, der Maßnahmenwert (50 mg/ m³) jedoch unterschritten.

Für die Änderung der Werksdeponie Woeste liegt eine Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 06.11.2000 vor, die die Errichtung einer Oberflächenabdichtung und Rekultivierung auf den Flächen A1 und A2 sowie die Erweiterung um die Fläche A3 umfasst.

Die Nebenbestimmungen regeln u.a. die Begrenzung der Laufzeit für die Abschnitte A1 und A2 bis zum 31.12.2001 und für den Abschnitt A3 bis zum 21.12.2020, die Endschütthöhen von 261,5 m NN (A1 und A2) bzw. von 252,3 m NN (A3) und die landschaftspflegerischen Maßnahmen. Hierzu liegt ein Landschaftspflegerischer Begleitplan des Büros Dr. Grauthoff, Bochum vom März 1998 vor.

Zugelassen wird die Ablagerung von verbrauchten Auskleidungen und feuerfesten Materialien, Gießformen und –sanden mit organischen Bindern nach dem Gießen sowie Ofenschlacke, sofern diese Abfälle auf dem Werksgelände anfallen und eine Verwertung nicht möglich ist.

Mittlerweile hat die Zuständigkeit für die Deponie gewechselt und liegt nun beim Kreis Mettmann. Mit diesem wurden die Erfordernisse zur Oberflächenabdichtung der Deponie näher abgestimmt.

In Hinblick auf die geplante Wohnbebauung wurde die vorhandene Bodenoberfläche der Deponie einer Voruntersuchung unter bodenschutzrechtlichen Aspekten unterzogen¹⁹. Hierfür wurden im Juni/ Juli 2009 insgesamt sechs Oberflächenmischproben entnommen, von denen jeweils zwei der Plateaufläche, der nördlichen und der östlichen Deponieböschung entstammten. Als Beprobungstiefen wurden 0,0 – 0,1 m und 0,1 – 0,3 m gewählt. Die Oberflächenmischproben bestehen aus Formsanden, Schlacken und sandigem Bodenmaterial.

¹⁹ GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Fa. Woeste GmbH, Betriebsstandort Velbert – Voruntersuchung der geplanten Bebauung. 22.07.2009

Die chemischen Untersuchungen der Gehalte an Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink, Cyaniden, PAK, Benzoapyren und PCB ergaben keine Schadstoffgehalte, die die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete überschreiten. Lediglich die Analysewerte für Blei in der nördlichen Böschung liegen mit 380 mg/ kg nur wenig unterhalb des Prüfwertes von 400 mg/ kg. Für dieselbe Mischprobe ergab sich ein Zinkgehalt von 4.500 mg/ kg. Da in der BBodSchV kein Prüfwert für Zink enthalten ist, wird der Zuordnungswert Z 2 der LAGA zum Vergleich herangezogen. Dieser liegt bei 1.500 mg/ kg und wird somit deutlich überschritten.

Die ehemalige Betriebsfläche der Firma Woeste und die Deponiefläche werden im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 7389/6 Ve mit der Gefährdungsklasse II geführt. Die hier vorhandenen Ablagerungen bestehen gemäß Altlastenkataster aus Bauschutt, Asche, Bodenaushub, Formsanden und Gießereiabfällen. Die Zuständigkeit zur Stilllegung und Nachsorge der Deponie liegt beim Kreis Mettmann als Untere Bodenschutzbehörde.

Wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse im Plangebiet durch Geländemodellierung, Versiegelung/ Überbauung, Ablagerung von Materialien sowie Bodenverunreinigungen verändert. Allerdings können die unbefestigten Bereiche dennoch Bodenfunktionen im Naturhaushalt erfüllen (Funktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium). Besondere Wertigkeiten sind jedoch nicht vorhanden.

Auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse weitgehend verändert. Im Bereich des Bahndamms und der nördlich, westlich und östlich gelegenen Industrie-/ Gewerbeflächen finden sich ebenfalls anthropogene Aufschüttungen. Zudem sind hier umfangreiche Versiegelungen vorhanden. In der direkt nördlich des Plangebietes gelegenen Geländesenke hat sich früher die Kläranlage Eselssiepen I befunden, die inzwischen zurückgebaut wurde. Auch hier sind die ursprünglichen Böden verändert.

2.1.3 Grundwasser und Oberflächenwasser

Zu den Grundwasserverhältnissen des Plangebietes und der näheren Umgebung liegen keine Detailkenntnisse vor.

Nach den Angaben des Rückbaukonzeptes²⁰ erfolgt der Grundwasserabstrom von Süd-Südwest nach Nord-Nordost in Richtung des Quellgebietes des Eselssieper Baches (s.u.). Der Grundwasserspiegel im klüftigen Untergrund des devonischen Kalk-Schiefergesteins wird mit ca. 237 m zu NN angegeben, d.h. etwa 22 m unter Gelände.

Das auf den Dachflächen der Gebäude und den sonstigen versiegelten Flächen des ehemaligen Werksgeländes anfallende Niederschlagswasser wird aktuell gefasst und der Kanalisation zugeführt. Die im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung festgestellten Bodenbelastungen werden aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auf dem Werksgelände, des großen Grundwasserflurabstandes sowie des gering wasserdurchlässigen Untergrundes nicht als Gefährdung für das Grundwasser eingestuft.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, in der Umgebung sind dies:

In dem Geländeeinschnitt nördlich des Plangebietes findet sich ein weitgehend verlandetes Stillgewässer (vgl. Kap. 2.1.1).

²⁰ GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Fa.. Woeste GmbH, Betriebsstandort Velbert – Erstellen eines Rückbaukonzeptes/ Orientierende Bodenuntersuchung. 06.08.2003

Als Fließgewässer ist der Eselssieper Bach zu nennen, der östlich des Bahndamms in einem Taleinschnitt (Birkental) in östliche Richtung verläuft. Er fließt dem Hardenberger Bach zu, der über den Deilbach in die Ruhr entwässert. Zum Ursprung des Eselssieper Baches gibt es widersprüchliche Angaben. Im Landschaftsplan des Landkreises Mettmann wird ein gut erhaltener Quellbereich im Bachtal östlich des Bahndamms beschrieben (Erweiterungsfläche des Landschaftsschutzgebietes "Niederbergisches Hügelland").

Während des Betriebes der Kläranlage wurde der Ablauf durch eine Verrohrung durch den Bahndamm geführt und in den Eselssieper Bach eingeleitet. Die Kläranlage wurde mittlerweile stillgelegt, so dass dieser Zufluss nicht mehr erfolgt. In welchem Umfang im Bereich der ehemaligen Kläranlage Sickerwasser an den umliegenden Hängen austritt und weiterhin durch die Verrohrung in den Eselssieper Bach gelangt, ist nicht bekannt. Zur Gewässergüte des Eselssieper Baches liegen derzeit keine Kenntnisse vor.

2.1.4 Klima und Luft

Die Klimaverhältnisse sind großräumig atlantisch geprägt und zeichnen sich somit durch recht ausgeglichene Verhältnisse mit kühlen Sommern und milden Wintern aus.

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt bei 1.000 – 1.200 mm, wobei sich die Niederschläge im Durchschnitt recht gleichmäßig auf Sommer- und Winterhalbjahr verteilen (jeweils 500 – 600 mm). Im langjährigen Mittel stellten sich Juni und Dezember als besonders niederschlagsreiche Monate dar.²¹

Lokalklimatische Unterschiede sind vermutlich vorwiegend durch Versiegelung und Überbauung bedingt. Hierdurch wird eine stärkere Aufwärmung bei Sonneneinstrahlung bewirkt, wodurch die Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht zunehmen. Die Luftfeuchte ist herabgesetzt. Ausgleichend wirken sich allerdings die Gehölzbestände (vgl. Kap. 2.1.1) aus.

Der Einfluss des Reliefs (vgl. Kap. 2.1.5) wird sich vermutlich nur geringfügig bemerkbar machen, da die klimatischen Effekte von südexponierten Böschungen, kaltauftammelnden Senken und windexponierten Höhenlagen durch die vorhandenen Gehölzbestände und großflächigen Siedlungsbereiche eingeschränkt werden.

Hinsichtlich der Luftqualität ist mit einer allgemeinen Vorbelastung durch Hausbrand und Verkehrsemissionen zu rechnen. Konkrete Hinweise auf außergewöhnliche Belastungssituationen liegen nicht vor. Zusammenfassend ist dem Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft nur eine geringe Bedeutung beizumessen.

2.1.5 Landschafts-/ Ortsbild

Landschaftlich sind das Plangebiet und die Umgebung weitgehend dem Siedlungsbereich von Velbert zuzuordnen. Prägend ist ein Wechsel unterschiedlicher Bebauungsformen (vgl. auch Kap. 2.1.6) mit hohem Anteil großvolumiger Gebäude sowie versiegelter Freiflächen (Parkplatz- und Lagerflächen). Zum Gebäudebestand der ehemaligen Gießerei zählen auch zwei Kamine mit Bauhöhen von ca. 25 m und ca. 37 m.

Die Werksgebäude der ehemaligen Gießerei Woeste sind zum Teil bereits stark baufällig.

Nutzungsgemäß besteht auch eine Vorbelastung des Ortsbildes mit Gewerbe- und Verkehrslärm.

In besonderer Weise prägend sind die kleinräumigen Höhenunterschiede des Geländereiefs, die jedoch vorwiegend durch anthropogene Aufschüttungen (Deponie, Bahndamm, Aufschüttungen gewerblicher Bauflächen; vgl. auch Kap. 2.1.2) bedingt sind. Hierdurch er-

²¹ Deutscher Wetterdienst: Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland – Teil 1. Offenbach am Main 1999

gibt sich einerseits eine gewisse Vielfalt im Ortsbild, andererseits werden Blickbeziehungen räumlich eingeschränkt (besonders stark durch den Bahndamm nordöstlich des Plangebietes).

Hinsichtlich der Geländegestalt besonders auffällig sind die tiefliegenden Flächen im Bereich der ehemaligen Kläranlage nördlich des Plangebietes und der Taleinschnitt des Eselsieper Baches (Birkental) östlich der Bahntrasse. Positiv hervorzuheben sind die dichten Gehölzbestände mit deutlichem Anteil älterer Bäume, die beidseitig der Bahntrasse ausgeprägt sind. Auch am Nordrand des Plangebietes finden sich großflächige Gehölzbestände, die zur Durchgrünung des Ortsbildes beitragen.

Zusammenfassend ist dem Landschaftsbild nur eine geringe Bedeutung beizumessen. Lediglich das Birkental mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Altholzbestände entlang der Bahntrasse erreichen etwas höhere Wertigkeiten.

2.1.6 Mensch

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind durch einen kleinräumigen Wechsel unterschiedlicher Nutzungstypen mit hohem Anteil gewerblich-industrieller Nutzungen geprägt.

Das Werksgelände der ehemaligen Gießerei Woeste (einschließlich Werksdeponie) liegt heute zu einem Großteil brach. Im Süden und Südosten bestehen zwei gewerbliche Betriebe, im Südwesten finden sich Büronutzungen. Wohnbebauung besteht abschnittsweise entlang der Schmalenhofer Straße, östlich des Hixholzer Weges sowie beidseitig entlang der Sontumer Straße nordwestlich des Plangebietes.

Gewerbliche Nutzungen befinden sich ebenfalls nördlich des Plangebietes sowie großflächig östlich der Bahntrasse. Mit dem City-Park haben sich zudem westlich der Sontumer Straße in größerem Umfang Einzelhandelsnutzungen angesiedelt.

Von einer Vorbelastung des Gebietes sowohl durch Verkehrslärm als auch durch Gewerbelärm ist auszugehen. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 der Stadt Velbert (Lairm Consult GmbH, 17. April 2012) sind im Hinblick auf Gewerbelärm die Emissionen der vorhandenen Gewerbeflächen westlich der Sontumer Straße und östlich des Hixholzer Weges als Vorbelastungen berücksichtigt. Nach Aussage des Gutachters sind die vorhandenen Gewerbenutzungen bereits teilweise beschränkt, da auf angrenzende vorhandene Wohnnutzungen Rücksicht zu nehmen sei. Als relevante Quellen für Verkehrslärm werden die Berliner Straße, Friedrichstraße, Deller Straße, Nevigeser Straße, Schmalenhofer Straße, Sontumer Straße und die Bundesautobahn 535 in die Schalltechnische Untersuchung einbezogen.

Bezüglich der bekannten Vorbelastungen durch Schadstoffe sei auf die Kapitel 2.1.2 und 2.1.7 verwiesen.

Eine relevante Bedeutung für Erholungsnutzungen ist den Kleingärten nördlich des Plangebietes, in der Verlängerung der Wallstraße zuzumessen. Weiterhin ist die östlich des Plangebietes verlaufende ehemalige Bahntrasse zwischenzeitlich zu einem Panoramaradweg ausgebaut worden.

Darüber hinaus weisen das Birkental einschließlich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Bahndammes eine besondere Bedeutung für landschaftsgebundene Erholungsnutzungen auf. Da dieser Bereich von der vorhandenen Wohnbebauung aus fußläufig erreichbar ist, eignet er sich besonders für die wohnortnahe Erholung der örtlichen Bevölkerung. Einschränkungen der Erholungseignung bestehen aber mit der engen räumlichen Begrenzung durch störende Nutzungen bzw. Zerschneidung durch Verkehrswege (Bundesautobahn A 535 im Osten, Bahndamm im Westen, Gewerbeflächen im Süden).

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturdenkmäler (Bau- oder Bodendenkmäler) bekannt. Das Vorhandensein von archäologisch bedeutsamen Bodenfunden ist auch als sehr unwahrscheinlich einzustufen, da die Flächen einer langfristigen und deutlichen anthropogenen Überprägung unterliegen.

In der Umgebung des Plangebietes finden sich einige Baudenkmäler, beispielsweise die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Dampfbäckerei an der Friedrichstraße. Als sonstige Sachgüter sind die ehemaligen Werksgebäude der Gießerei Woeste umweltrelevant. Die ältesten Gebäude entstanden ca. 1900, danach erfolgte sukzessive eine Erweiterung des Werkskomplexes etwa bis zum Anfang der 1980er Jahre.

Im Rahmen des Rückbaukonzeptes²² wurden die ehemaligen Werksgebäude auf mögliche Schadstoffbelastungen hin untersucht. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst, für die ausführliche Darstellung sei auf das Gutachten verwiesen.

Aus den durchgeführten Ortsbesichtigungen und chemischen Untersuchungen ergaben sich folgende Hinweise auf schadstoffhaltige Bauteile:

- **Fußböden:** in verschiedenen Gebäuden/ Gebäudeteilen nutzungsbedingt (durch Einsatz von Öl-Emulsionen, Hydraulikölen, Schmierfetten etc.) mit ölartiger Schmutzschicht bedeckt, Verunreinigungen sind auch in die Betonfußböden eingedrungen oder haben diese durchtränkt; die chemischen Analysen ergaben überwiegend sehr starke Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (bis zu 60.000 mg/ kg; LAGA Z2 Zuordnungswert: 1.000 mg/ kg); Gehalte an extrahierbaren organischen Halogenverbindungen (EOX) liegen in den untersuchten Proben überwiegend unterhalb Nachweisgrenze, einzig in Probe des Fußbodens der Schlosserei wird LAGA Z2-Wert (10 mg/ kg) mit 27,8 mg/ kg deutlich überschritten.
- **Bausubstanz (Mauerwerk, Putz):** Gebäude sind unterschiedlich alt, so dass unterschiedliche Schadstoffbelastungen zu erwarten sind, dazu auch nutzungsbedingte Verunreinigungen durch Farbanstriche bzw. –rückstände oder Ölrückstände wahrscheinlich; die chemischen Analysen zeigen eine erhebliche Kohlenwasserstoff-Belastung im Mauerwerk der Temperei (14.470 mg/ kg). Ursachen hierfür könnten ein ölhaltiger Farbanstrich oder diffuse Rückstände von ölhaltigen Betriebsmitteln sein; in einigen Proben wurden erhöhte Sulfatkonzentrationen (bis 1.165 mg/ l; LAGA Z2-Wert 600 mg/ l) und in der Gießereihalle auch erhöhte Chloridgehalte (427 mg/ l; LAGA Z2-Wert 150 mg/ l) ermittelt; Mauerwerk der beiden Kamine konnte nicht beprobt werden, aber eine Belastung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Metallen und/ oder Sulfaten ist wahrscheinlich; neuere Bausubstanz kann als unbelastet eingestuft werden.
- **behandelte Hölzer:** im Bereich von hölzernen Dachkonstruktionen, Regalen und der aus Eisenbahnschwellen bestehenden Umfriedung der Gattierungsanlage werden schadstoffhaltige Hölzer mit Belastungen durch Holzschutzmittel, Anstriche u.ä. erwartet; die stichpunktartigen chemischen Untersuchungen ergaben PAK-Gehalte nach EPA bis 41,4 mg/ kg, Pentachlorphenol (PCP) wurde nicht festgestellt.
- **Dachbahnen:** nahezu alle Gebäude sind mit mehrlagigen Dachbahnen eingedeckt; möglicherweise liegen teerhaltige Dachpappen unter neueren Bitumenbahnen; die chemischen Untersuchungen ergaben unterschiedlich starke Belastungen mit PAK (bis 1.182 mg/ kg).

²² GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Fa.. Woeste GmbH, Betriebsstandort Velbert – Erstellen eines Rückbaukonzeptes/ Orientierende Bodenuntersuchung. 06.08.2003

- **asbesthaltige Baustoffe:** im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden in verschiedenen Bereichen fest gebundene Asbestzementprodukte ermittelt (Dacheindeckungen, Seiten-/ Zwischenwände aus Eternitplatten, Trittplatten, Torverkleidung u.ä.); weiterhin wurden Welleternitplatten im Bereich der PKW-Unterstellplätze und eine asbesthaltige Heizungsrohrverkleidung festgestellt.
- **Straßenaufbruch:** die untersuchten Schwarzdecken-Proben wiesen keine relevanten Belastungen mit PAK auf.
- **sonstiges:** im Zusammenhang mit dem Gebäuderückbau sind auch sonstige Bestandteile wie Leuchtstoffröhren, Fenster und Oberlichter aus Verbundglas, Gebinde (z.T. mit Altöl, Schmier- und Reinigungsmitteln) und Mineralfasermatten relevant.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Fall der Nichtdurchführung der Planung wäre die ehemalige Werksdeponie ordnungsgemäß abzuschließen und zu rekultivieren, entsprechend den Vorgaben der bestehenden Plangenehmigung. Zuständig für die Deponie ist der Kreis Mettmann.

Hinweis: Unabhängig von der Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung muss die Deponie formalrechtlich abgeschlossen werden. Die bestehende Plangenehmigung entspricht nicht vollständig der nun anstehenden Planung, z.B. hinsichtlich Geometrie und Folgenutzung. Deshalb wird eine Planänderungsgenehmigung beim Kreis Mettmann beantragt.

Für die übrigen Bereiche des Plangebietes wären bei Nichtdurchführung der Planung prinzipiell zwei Entwicklungs-Szenarien denkbar:

Zum einen wäre im Westen und Süden des Plangebietes eine (Um-) Nutzung gemäß § 34 BauGB zulässig, soweit sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für die Umweltschutzgüter wären hiermit ggf. kleinflächige Umwandlungen von unversiegelter Fläche in versiegelte/ überbaute Bereiche und umgekehrt zu erwarten, auch ggf. Verluste von Vegetationsbeständen und Beeinträchtigungen von Tieren. Die Auswirkungen dieser Nutzungen wären voraussichtlich in den Grundzügen vergleichbar mit den Auswirkungen der vorliegenden Planung, die in den folgenden Kapiteln für diese Bereiche beschrieben werden.

Zum anderen wäre denkbar, dass sich keine weiteren Nachnutzungen ansiedeln würden, die die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB erfüllen. Das ehemalige Werksgebiet würde dann in großen Teilen brachliegen, der Gebäudebestand würde weiterhin verfallen. Die ungenutzten Flächen würden voraussichtlich einer fortschreitenden Vegetationsentwicklung hin zu flächigem Gehölzbewuchs unterliegen. Auch bestehende Versiegelungen und geschotterte Bereiche würden voraussichtlich sukzessive durch Vegetation überwachsen werden.

Darüber hinaus wären auch Mischformen aus den beiden beschriebenen Szenarien möglich.

2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung prognostiziert, insbesondere die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Zugleich erfolgt eine Einschätzung, bei welchen Umweltauswirkungen es sich um erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung handelt.

Nicht durch die vorliegende Planung verursacht werden die Maßnahmen, die zum formalrechtlichen Abschluss der Deponie erforderlich sind. Die bestehende Plangenehmigung entspricht nicht vollständig der nun anstehenden Planung, z.B. hinsichtlich Geometrie und Folgenutzung. Deshalb wird eine Planänderungsgenehmigung beim Kreis Mettmann beantragt. Hierbei ist der Ausgleich von Reliefunterschieden (Einebnung) vorgesehen, weiterhin die erforderlichen Maßnahmen zu Oberflächenabdichtung der Deponie (3 m mächtige Wasserhaushaltsschicht, an den Böschungen Bodenauftrag von ca. 0,30 m Mächtigkeit). Die Wasserhaushaltsschicht ist durch eine geringe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet.

2.3.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Ein Großteil der aktuell bestehenden Gehölzflächen innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen der Planung durch entsprechende Festsetzungen erhalten, vorbehaltlich der Maßnahmen, die zum ordnungsgemäßen Abschluss der Deponie erforderlich sind. Kleinere Teilflächen und einige Einzelgehölze werden voraussichtlich beseitigt werden, u.a. auch westlich der Sontumer Straße. Allerdings werden innerhalb der Gartenbereiche der geplanten Wohngebiete voraussichtlich Gehölzpflanzungen erfolgen, ebenfalls sind im Bereich der Stellplätze Gehölzpflanzungen festgesetzt. Insgesamt wird sich somit der Gehölzanteil im Plangebiet nur geringfügig verringern.

Die Plateau-Hochfläche mit der aktuell vorhandenen Brachevegetation wird überplant. Es handelt sich um Vegetation auf einem anthropogen stark veränderten Standort, jedoch bieten entsprechende Bestände aufgrund der aktuell geringen Beeinflussung und der extremen Standortverhältnisse potenziell einer vielfältigen Flora und Fauna (u.a. Insekten) Lebensraum. Die Betroffenheit dieser Vegetation ist bereits durch die Maßnahmen zum ordnungsgemäßen Abschluss der Deponie (Oberflächenabdichtung durch Aufbringen der Wasserhaushaltsschicht) gegeben und als planungsrechtlicher Ist-Zustand zu berücksichtigen. Eine plangegebene Beeinträchtigung ist entsprechend nicht zu prognostizieren.

Im Zuge der Varianten, die derzeit für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes geprüft werden (vgl. Kap. 2.3.3), ist ggf. eine Einleitung von künftig auf den versiegelten und überbauten Flächen anfallendem Niederschlagswasser in den Eselssieper Bach vorgesehen. Vor der Einleitung ist eine Reinigung in einer Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen. Bei der Konkretisierung der Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung ist der gesetzliche Biotopschutz des Eselssieper Bachs zu berücksichtigen.

Aufgrund der langfristigen Nutzungsgeschichte sowie der zum ordnungsgemäßen Abschluss der Deponie erforderlichen Maßnahmen, die als planungsrechtlicher Bestand zugrunde zu legen sind, werden für die Realisierung der Planung keine im Sinne der Eingriffsregelung erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften prognostiziert. Eine Ausnahme stellen die kleinflächigen Gehölzverluste dar.

Zu den potenziellen Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Tierarten wird auf die Ausführungen in der Artenschutzprüfung verwiesen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen der Planung auf Tiere über die Biotoptypen-bezogene Betrachtung ausreichend mit berücksichtigt ist.

2.3.2 Boden

Der Umfang versiegelter und überbauter Flächen innerhalb des Plangebietes beläuft sich aktuell auf ca. 5,3 ha. Ein Großteil der übrigen, vegetationsbestandenen Flächen zeichnet sich durch anthropogene Substrate mit deutlich veränderten Eigenschaften (im Vergleich zu natürlich gewachsenen Böden) aus. Die auf der Deponie abgelagerten Altformsande sind sehr undurchlässig.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans wird künftig der maximal zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes bei ca. 6,5 ha liegen.

Somit wird der Anteil versiegelter Flächen innerhalb des Plangebietes bei Umsetzung der Planung erhöht. Betroffen sind jedoch vorwiegend Flächen mit anthropogenen Substraten, die nur sehr eingeschränkt Bodenfunktionen erfüllen. Diese sind ohnehin in weiten Teilen durch den Auftrag der weitgehend wasserundurchlässigen Deponieabdichtung betroffen. Künftig ist im Bereich der Gartenflächen von dem Auftrag von Mutterboden auszugehen. Diese Bereiche werden im Vergleich zum aktuellen Zustand hinsichtlich der Funktionserfüllung der anstehenden Böden aus Deponiesubstraten aufgewertet.

Im Zuge der Rückbaumaßnahmen auf dem Werksgelände werden voraussichtlich in Teilbereichen Auskofferungen des lokal verunreinigten Bodenmaterials erforderlich. Je nach Art der Bodenbelastung ist ein Wiedereinbau auf dem Gelände, eine Ablagerung auf der Werksdeponie oder eine sonstige geordnete Entsorgung möglich. Da es sich um Bodenbelastungen auf Flächen handelt, auf denen ohnehin kein natürlicher Bodenaufbau mehr gegeben ist, gehen mit den Auskofferungen keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes einher.

Zusammenfassend werden bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verursacht.

2.3.3 Grundwasser und Oberflächenwasser

Da sich der Umfang der zulässigen Neuversiegelungen durch die Planung nur in begrenztem Umfang erhöht und für den formalrechtlichen Abschluss der Deponie ohnehin die Aufbringung einer Oberflächenabdichtung erforderlich ist, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die quantitative Grundwasserneubildung verursacht.

Zu möglichen qualitativen Auswirkungen auf das Grundwasser liegen keine Detailprognosen vor. Da im Rahmen des ordnungsgemäßen Abschlusses der Deponie die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind und da sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet im Vergleich zum aktuellen Zustand nicht verringert, werden erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht erwartet.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird für die Wohngebiete im Norden und das Sondergebiet eine voneinander unabhängige Entwässerung geplant. Während das nördliche Wohngebiet Schmutz- und Regenwasser in einem Mischkanal sammelt und in den im Norden gelegenen städtischen Kanal anbindet, wird das Schmutzwasser des Sondergebietes in den Kanal in der Schmalenhofer Straße eingeleitet und das Regenwasser auf dem Grundstück gesammelt bzw. gedrosselt, über eine Regenwasserbehandlungsanlage gereinigt und in den Eselssieper Bach abgegeben. Als Einleitmenge sind 5 l/s angesetzt. Bei der Konkretisierung der Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung ist der gesetzliche Biotopschutz des Eselssieper Bachs zu berücksichtigen.

2.3.4 Klima und Luft

Wie in Kap. 2.3.1 beschrieben, wird sich der Gehölzanteil durch die Realisierung der Planung nur geringfügig verändern. Auch der Umfang an Flächenversiegelungen wird sich nur begrenzt erhöhen (s. Kap. 2.3.2). Somit stehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu befürchten.

Die geplanten Nutzungen werden mit Hausbrand und verkehrsbürtigen Emissionen zur Beeinträchtigung der Luftqualität beitragen. Da es sich jedoch um eine begrenzte Zusatzbelastung im ortsüblichen Rahmen handelt und da aufgrund des verbleibenden Gehölzanteils und der allgemeinen Luftdurchmischung keine lokalen Belastungssituationen von besonderer

In die schalltechnischen Berechnungen werden neben den vorhandenen Vorbelastungen (vgl. Kap. 2.1.6) die voraussichtlichen Lärmemissionen des geplanten Verbrauchermarktes (einschließlich Anlieferung und Kundenverkehre; unter Annahme einer Einhausung der Ladezone des Verbrauchermarktes) eingestellt.

Im Ergebnis stellen die Gutachter fest, dass bei Betrieb des Verbrauchermarktes und unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus Gewerbelärm sowohl zur Tageszeit als auch zur Nachtzeit die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs eingehalten werden können.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete die maßgeblichen Immissionsrichtwerte überwiegend eingehalten. Richtwertüberschreitungen von bis zu 1 dB(A) liegen innerhalb des gemäß TA Lärm zulässigen Maßes, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus Gewerbelärm. In den verbliebenen, von Richtwert-Überschreitung betroffenen Baugrenzen werden Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich (vgl. Kap. 2.4). Den Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich Spitzenpegeln (beschleunigte LKW-Abfahrt, Türen- und Kofferraumschließen, Geräuschspitzen bei der Entladung) wird entsprochen. Nachtanlieferungen mit LKW und geräuschintensive Ladetätigkeiten sind nicht möglich.

Im Hinblick auf Verkehrslärm wird festgestellt, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Umfeld des Plangeltungsbereichs Zu- sowie Abnahmen zu erwarten sind. Die Zunahmen liegen überwiegend unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). An einem Immissionsort südlich des geplanten Kreisels Sontumer Straße/ Schmalenhofer Straße ist aufgrund einer weitergehenden Überschreitung das Erfordernis von Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen.

Zum Schutz der geplanten Nutzungen vor Verkehrslärm werden Maßnahmen erforderlich. An der Schmalenhofer Straße und an der Sontumer Straße sind aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Bestandssituation nicht möglich. Im Gutachten werden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (geschlossene Ausführung baulicher Anlagen, Grundrissgestaltung, passive Schallschutzmaßnahmen) in unterschiedlichen Lärmpegelbereichen formuliert. Diese werden in die planerischen Festsetzungen übernommen.

Im Rahmen einer Gesamtlärm-Betrachtung stellen die Gutachter fest, dass der Verkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Lediglich im nahen Umfeld der gewerblichen Nutzungen seien maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten. Die Zunahmen vom Prognose- Nullfall zum Prognose-Planfall lägen überwiegend unterhalb der Wahrnehmbarkeits- und Erheblichkeitsschwelle, was ebenfalls wesentlich auf den Verkehrslärm zurückzuführen sei.

Auch die Erholungseignung der umliegenden Flächen (insbesondere Kleingärten, Birkental, Panorama-Radweg) wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Im Bereich der privaten Grünfläche im Norden des Plangebietes wird die Zulässigkeit einer rad- und fußläufigen Wegeverbindung festgesetzt. Hierdurch wird eine Anbindung der Sontumer Straße und der geplanten Wohngebiete an den Panorama-Radweg ermöglicht.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen.

Im Zuge des Rückbaus der bestehenden Werksanlagen werden in größerem Umfang schadstoffhaltige Materialien anfallen (vgl. Kap. 2.3.8). Diese werden – je nach Art und Intensität der Belastung – entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen einer Wiederverwertung, einem geordneten Einbau auf dem Gelände, einer Ablagerung auf der Werksdeponie oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung außerhalb des Plangebietes zugeführt.

In den bisher vorliegenden Gutachten²³ werden hierzu folgende Aussagen und Empfehlungen getroffen:

- Belastete Fußböden aus den untersuchten Bereichen sollten vollständig aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt werden; in bisher nicht untersuchten Bereichen der Werksgebäude sollten die Fußböden repariert, chemisch untersucht und dann je nach Ergebnis entsorgt werden.
- Das Mauerwerk der Gießereihalle und aus weiteren Gebäudeteilen (z.B. Schlosselei) ist voraussichtlich zumindest teilweise nicht für eine Wiederverwertung geeignet. Im Zuge des Abbruchs sollte Mauerwerk hinsichtlich eines möglichen Wiedereinbaus chargenweise auf die relevanten Parameter untersucht werden. Die neuere Bausubstanz jüngerer Gebäude kann einer Wiederverwertung zugeführt werden.
- Gemäß einer überschlägigen Massenschätzung fallen im Südteil des Plangebietes ca. 4.150 m³ Aushubmaterialien der Klasse Z 0 bis Z 2 an, die auf dem Gelände wieder eingebaut werden sollen. Darüber hinaus fallen ca. 1.535 m³ mit Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigte Bodenmaterialien und ca. 1.795 m³ Gießereialsande an, die die Zuordnungswerte Z 2 überschreiten. Die Gießereialsande können voraussichtlich auf der firmeneigenen Deponie untergebracht werden, die MKW-belasteten Bodenmaterialien müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden nicht prognostiziert.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen getroffen:

- Durch die Überplanung eines innerstädtischen Bereichs mit langjähriger Nutzungsgeschichte und großflächigen Versiegelungen wird die Inanspruchnahme von Flächen mit größerer Naturnähe und höherer Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden dadurch auf ein insgesamt als vergleichsweise gering einzustufendes Maß reduziert.
- Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes werden in größerem Umfang private Grünflächen festgesetzt und mit einem Gebot zum dauerhaften Erhalt von Gehölzbeständen belegt. Hierdurch werden höherwertige Biotopstrukturen – auch in ihrer Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten – sowie eine Eingrünung bzw. Durchgrünung des Ortsbildes gesichert. Die zum ordnungsgemäßen Abschluss der Deponie erforderlichen Maßnahmen werden hierdurch nicht berührt.
- Innerhalb der vorstehend benannten privaten Grünflächen ist ein Fuß- und Radweg festgesetzt, um die Durchgängigkeit des Plangebietes zum östlich gelegenen Panorama-Radweg herzustellen. Hierdurch wird die Erschließung für landschaftsgebundene Erholungsnutzungen optimiert. Zum Schutz von Gehölzen kann die Lage des Weges kleinräumig von der festgesetzten Trasse abweichen.
- Eine weitere Festsetzung zum Gehölzerhalt wird am südlichen Rand des geplanten Sondergebietes getroffen, um die hier vorhandenen Altgehölze im Bestand zu sichern.

²³ GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Fa.. Woeste GmbH, Betriebsstandort Velbert – Erstellen eines Rückbaukonzeptes/ Orientierende Bodenuntersuchung. 06.08.2003
GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Umnutzung des Betriebsstandortes Velbert - Bodenmanagementkonzeption zur Realisierung einer Wohnbebauung. 20.01.2010

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird die maximale Höhe baulicher Anlagen begrenzt, um die Fernwirkungen im Ortsbild zu begrenzen. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten wird die Höhe der künftigen Baukörper indirekt über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gesteuert.
- Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Gewerbe- und Verkehrslärm werden umfangreiche Festsetzungen getroffen. Diese umfassen die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm sowie die Festsetzung von Bereichen, in denen zum Schutz vor Gewerbelärm Außenbauteile von Gebäuden vor Aufenthaltsräumen auf der dem geplanten Sondergebiet zugewandten Seite geschlossen auszuführen sind.

Darüber hinaus tragen folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen bei:

- Im Zuge der Rückbaumaßnahmen auf dem Werksgelände werden in größerem Umfang schadstoffhaltige Bausubstanz sowie verunreinigte Bodenmaterialien anfallen. Diese werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen weiterverwendet, wobei je nach Art und Intensität der Belastung eine Wiederverwertung, ein geordneter Einbau auf dem Gelände, eine Ablagerung auf der Werksdeponie oder eine ordnungsgemäße Entsorgung außerhalb des Plangebietes erfolgt. Hierdurch werden aktuell bestehende Schadstoffbelastungen kontrolliert.
- Da im Plangebiet ein hoher Versiegelungsgrad beibehalten wird, wird die Gefahr von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser minimiert.
- Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz werden voraussichtlich zeitliche Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der Bauphase (Gehölzfällungen und Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierszeiten der Fledermäuse, soweit besetzte Fledermausquartiere und Brutplätze betroffen sind) erforderlich. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unmittelbar gelten, ist eine Regelung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist folgende Maßnahme zum Ausgleich vorgesehen:

- Je 10 Stellplätze im geplanten Sondergebiet ist ein Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. So wird zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen und darauf hingewirkt, dass der Gehölzanteil nicht wesentlich verringert wird.

Voraussichtlich werden knapp 340 Stellplätze entwickelt, so dass voraussichtlich ca. 34 hochstämmige Laubbäume im Plangebiet angepflanzt werden.

Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen, durch eine langjährige Nutzungsgeschichte und starke anthropogene Veränderungen geprägten Situation wird davon ausgegangen, dass durch die Festsetzungen von Bauflächen etc. vorbereiteten Verluste von Gehölzen durch die festgesetzten Laubbaumpflanzungen vollständig ausgeglichen werden.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz werden voraussichtlich folgende Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (cef-Maßnahmen) erforderlich:

- Anbringung von drei Quartiershilfen für baumbewohnende Fledermausarten sowie von fünf Quartiershilfen für gebäudebewohnende Fledermausarten,
- Anbringung einer Nisthilfe für den potenziell an den ehemaligen Gießereigebäuden brütenden Turmfalken.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unmittelbar gelten, ist eine Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich. Eine Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Planzeichnung aufgenommen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht zu diskutieren, da die grundsätzliche Standortentscheidung bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) erfolgt. Im vorliegenden Fall trägt zudem gerade die Standortwahl dazu bei, die nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu minimieren.

Als Planungsalternativen wurden verschiedene Varianten der Straßenführung und Straßenanbindung geprüft, insbesondere auch eine Anbindung in östlicher Richtung an eine geplante Osttangente. Aufgrund der Höhenverhältnisse des Geländes wäre bei dieser Straßenführung ein deutlicher Einschnitt in den Deponiekörper erforderlich geworden.

Darüber hinaus wurde die Lage des Sondergebietes innerhalb des Plangebietes im Vergleich zum Vorentwurfs-Stand verändert. Hierdurch wurde die leistungsfähige Verkehrsanbindung des Sondergebietes optimiert und die lagebezogene Attraktivität der Wohngebiets-Festsetzungen erhöht.

Planungsalternativen mit signifikant geringeren Umweltauswirkungen drängen sich nicht auf.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Im Zuge der Umweltprüfung wurden folgende Verfahren angewandt und Datenquellen ausgewertet:

- Geländebegehung im Juli 2010
- Potenzialanalyse der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützter Tierarten auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei der Firma Woeste & Co. ecodata-steinborn, März 2012
- Artenschutzprüfung zur Bauleitplanung Sontumer Straße. PAN Planungsgesellschaft ARSU-NWP GmbH, April 2012
- Landschaftsplan Kreis Mettmann (Stand: 16.12.2006), Online-Version
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen, März 2008
- Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen & Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Gemeindliches Ausgleichskonzept: Ausgleichsplanung, Ausgleichspool, Ökokonto; Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. hieraus: Anhang: Arbeitshilfe Eingriffsbewertung – Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren NRW (redaktionell überarbeiteter Nachdruck, Stand: Mai 2001)
- Stadt Velbert: Rahmenplanung für den Bereich Sontumer Straße in Velbert-Mitte. Stand Oktober 2008

- GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Fa. Woeste GmbH, Betriebsstandort Velbert – Erstellen eines Rückbaukonzeptes/ Orientierende Bodenuntersuchung. 06.08.2003
- GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Fa. Woeste GmbH, Betriebsstandort Velbert – Voruntersuchung der geplanten Bebauung. 22.07.2009
- GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Umnutzung des Betriebsstandortes Velbert – Bodenmanagementkonzeption zur Realisierung einer Wohnbebauung. 20.01.2010
- Bezirksregierung Düsseldorf: Plangenehmigung zur Änderung der Werksdeponie Woeste, 06.11.2000
- Dr. Grauthoff Unternehmensberatung für Energie und Umwelt: Erweiterung der Werksdeponie an der Sontumer Straße in Velbert – Landschaftspflegerischer Begleitplan. Bochum, März 1998
- Deutscher Wetterdienst: Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland Teil 1 – Lufttemperatur, Niederschlagshöhe, Sonnenscheindauer. Offenbach am Main 1999
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 der Stadt Velbert. Lairm Consult GmbH, 17.04.2012

Hinweis: Auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse und Potentialanalyse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring). Hierbei sind insbesondere auch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu berücksichtigen.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgen im Rahmen des Rückbaus auf dem Werksgelände Analysen der Schadstoffgehalte anfallender Materialien entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Velbert stellt den Bebauungsplan Nr. 654 „Östliche Sontumer Straße“ für einen ca. 9,88 ha großen Bereich am östlichen Siedlungsrand auf, um die Nachnutzung des Werksgebietes der ehemaligen Tempergießerei Woeste städtebaulich zu ordnen.

Hierzu werden innerhalb des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel/ Verbrauchermarkt auf ca. 2,32 ha, Allgemeine Wohngebiete auf ca. 4,46 ha, öffentliche Straßenverkehrsflächen auf ca. 1,34 ha, private Straßenverkehrsflächen auf ca. 0,23 ha, öffentliche Grünflächen (Spielplatz) auf ca. 0,06 ha und private Grünflächen auf ca. 1,47 ha festgesetzt.

Mit der Planung kommt die Stadt Velbert in besonderem Maße dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach. Belange des Artenschutzes stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht dauerhaft entgegen.

Der Bereich ist bereits durch langjährige Nutzungseinflüsse geprägt. Die Wertigkeiten für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind deutlich eingeschränkt. Der Bereich wird durch großflächige Versiegelungen und Überbauungen geprägt, im Nordosten ist die Werksdeponie lokalisiert, deren Böschungen und Plateau von Gehölzbeständen und Ruderalvegetation eingenommen werden. Angrenzend an das Plangebiet findet sich eine Geländesenke, in der vormals die Kläranlage Eselssiepen I lokalisiert war. Hier ist ein stark verlandendes Kleingewässer vorhanden. Jenseits der ehemaligen Bahntrasse (Panorama-Radweg), die das Plangebiet im Osten begrenzt, verläuft der Eselssieper Bach in einem deutlichen Taleinschnitt.

Die Bodenverhältnisse sind durch Aufschüttungen, Versiegelungen, Überbauung, Deponie und sonstige anthropogene Einflüsse deutlich verändert. Aus Voruntersuchungen sind einzelne lokale Bodenverunreinigungen bekannt.

Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaftsbild weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf.

In der Umgebung finden sich einige Wohnnutzungen sowie gewerblich-industrielle Nutzungen. Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Als sonstige Sachgüter sind insbesondere die Gebäude und sonstigen Anlagen der ehemaligen Gießerei Woeste zu nennen. Die Bausubstanz ist in Teilen schadstoffhaltig und somit unter Umweltaspekten relevant.

Bei Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung verursacht, mit Ausnahme einzelner Gehölzverluste. Auch erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf den Menschen oder Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht prognostiziert.

Bereits die mit der Planung beabsichtigte Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache trägt in besonderem Maße zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen bei. Darüber hinaus werden Maßnahmen zu privaten Grünflächen und zum Gehölzerhalt, zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen, zum Lärmschutz und zum Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien getroffen. Als Ausgleich für die Gehölzverluste wird je 10 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum neu angepflanzt.

Planungsalternativen mit signifikant geringeren Umweltauswirkungen drängen sich nicht auf.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Geländebegehung im Juli 2010 durchgeführt und eine Potenzialanalyse der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützter Tierarten vorgenommen. Weiterhin wurden für das Plangebiet vorliegende Gutachten und allgemein verfügbare Quellen ausgewertet.

Maßnahmen zum Monitoring erheblicher Umweltauswirkungen erfolgen im Rahmen des Rückbaus der ehemaligen Gießerei Woeste.

TEIL III BETEILIGUNGSVERFAHREN

1. AUFSTELLUNG DES PLANVERFAHRENS

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens wurde am 07.06.2005 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beschlossen. Am 14.06.2005 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

	<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)	Bergisch – Rheinischer Wasserverband (BRW)		16.11.2011	
(2)			13.08.2012	
(1)	Bezirkregierung Arnsberg	22.11.2011		
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 – Luftverkehr -			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung			
(2)				
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(2)				
(1)	BVR Regiocenter Düsseldorf			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal			
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt		21.11.2011	
(2)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt		24.07.2011	
(2)	Hier: Ev. Kirchengemeinde Velbert		28.07.2012	
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf		12.12.2011	
(2)		03.09.2012		
(1)	Industrie- und Handelskammer		06.12.2011	
(2)			22.08.-2012	

(1)	Kreisverwaltung Mettmann		06.12.2011	
(2)			31.08.2012	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld		05.12.2011	
(2)			29.08.2012	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	04.11.2011		
(2)		26.07.2012		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	07.11.2011		
(2)		06.08.2012		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)		08.08.2012		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)		15.11.2011	
(2)		30.07.2012		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.		09.12.2011	
(2)			31.08.2012	
(1)	LVR- Amt für Bodendenkmalpflege -			
(2)				
(1)	LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland			
(2)				
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)			
(2)		07.08.2012		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	15.11.2011		
(2)		27.07.2012		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
(2)		14.08.2012		
(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)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	21.08.2012		
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus -	09.12.2011		
(2)		31.08.2012		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101		07.12.2011	

(2)		15.08.2012		
(1)	Stadt Wülfrath		07.12.2011	
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		16.11.2011	
(2)			26.07.2012	
(1)	Thyssengas GmbH		08.11.2011	
(2)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH, Regionalbüro Mitte			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Wehrbereichsverwaltung WEST -Dezernat III -	10.11.2011		
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW			
(2)		24.08.2012		

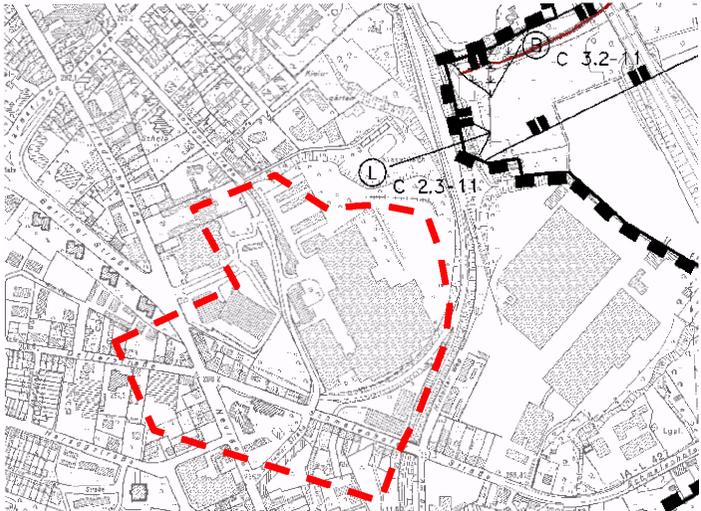
2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 04.11.2011 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 09.12.2011 Stellung zu nehmen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden			
1	Kreis Mettmann 06.12. 2011	<p>Aus Sicht des Umweltamtes:</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u> Für die beabsichtigte Planung besteht folgende Anregung: Die eventuell angedachte gedrosselte Niederschlagswasserableitung mit vorgeschaltetem Rückhaltebecken in den Eselsieper Bach sollte möglichst rechtzeitig vorher mit der Unteren Wasserbehörde Mettmann und dem Bergisch Rheinischen Wasserverband abgestimmt werden.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist beabsichtigt den nordöstlichen Bereich des Betriebsgeländes der ehemaligen Gießerei „Woeste“ als Wohngebiet auszuweisen. Hierdurch rückt die Wohnbebauung an das Gewerbegebiet „Hixholzer Weg“ und den Citypark heran. Es wird angeregt die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den gewerblichindustriell genutzten Bereichen in Bezug auf den anlagenbezogenen Lärm durch ein schalltechnisches Gutachten nachweisen zu lassen.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Allgemeiner Bodenschutz Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Altlasten Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes für den oben genannten Bereich bestehen keine Bedenken. Auf die sich im Geltungsbereich befindenden Altstandorte, Altablagerungen und die Deponie sollte in der textlichen Fassung zum Bebauungsplan und in der Kartendarstellung hingewiesen werden (siehe beiliegende Karte).</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungen wurden berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Kreis Mettmann	<p>Bei der Altlastenfläche 7389/6 Ve handelt es sich um den ehemaligen Betriebsstandort der Eisengießerei Woeste mit angrenzender Deponiefläche. Die Deponie befindet sich nach Deponierecht in der Stilllegungsphase. Bevor es zu den geplanten Umnutzungen kommen kann, muss bei der zuständigen Behörde die Stilllegung der Deponie beantragt werden und die zur Stilllegung erforderlichen Maßnahmen (Oberflächenabdichtung) umgesetzt werden.</p> <p>Für eine Teilfläche der Altlastenfläche 7388/6 Ve (ehemalige Bahndrehscheibe an der Ecke Sontumer Straße/ Schmalenhofer Straße) liegt mir eine Gefährdungsabschätzung vor. Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind vor einer Neubebauung zu entfernen. Hierzu ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.</p> <p>Bei dem Altstandort 7388/14 Ve (Tankstelle und Fahrzeugreparatur) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind.</p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei allen Verfahren im Bereich der Deponie und im Bereich der Altlastenflächen zu beteiligen.</p> <p>Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:</p> <p>Laut Rahmenplanung soll im nördlichen und östlichen Teilbereich des o.g. Plangebietes ein neues Wohngebiet festgesetzt werden. Eine weitere Nutzung zu Wohnzwecken könnte laut dem Rahmenplan ebenfalls im Dreiecksbereich zwischen Sontumer- und Schmalenhofer Str. vorgesehen werden.</p> <p>Das Plangebiet ist insgesamt durch verschiedene Lärmquellen lärmbelastet wobei in Bezug auf den Verkehrslärm unter Punkt 8 der Hinweise zur Planung die Schmalenhofer -und Sontumer Str. benannt werden. Es wird ausgesagt, dass ein entsprechendes Schallgutachten erstellt werden soll, um die Lärmsituation im Plangebiet zu ermitteln und entsprechende notwendige Schallschutzmaßnahmen festsetzen zu können.</p>	<p>Die Hinweise und Kennzeichnungen werden in Begründung und Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wurde erstellt und deren Ergebnisse in die Begründung und Festsetzungen zum Bebauungsplan eingefügt.</p>
1	Fortsetzung Kreis Mettmann	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Beurteilung der Lärmsituation auch die östlich des Plangebietes verlaufende Autobahn A535 zu berücksichtigen ist. Laut dem Lärminderungsplan der Stadt Velbert vom Jan. 2006 sind Lärmbeeinträchtigungen von der A535 zumindest in den östlichen Teilbereichen des Plangebietes anzunehmen (tags 60 - 65 dB(A), nachts 55 - 60 dB(A)).</p>	<p>Die Autobahn A 535 wurde in der Untersuchung berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Weiterhin sollte auch der geplante Parkplatz mit ca. 335 Stellplätzen sowie die LKW Umfahrt und der Anlieferbereich des neu geplanten Einzelhandelsbetriebes berücksichtigt werden.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme des Gesundheitsamtes kann erst nach Vorlage des Schallgutachtens erfolgen.</p> <p>Aus Sicht des Amtes für Wirtschaftsförderung und Planung <u>Untere Landschaftsbehörde</u></p> <p>➤ Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes (siehe Anlage). Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.</p> <p>➤ Eingriffsregelung/Artenschutz/ Umweltprüfung: Der Begründung des Bebauungsplanes soll ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigelegt werden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Folgende Anregung wird hierzu gemacht: Die Umweltprüfung sollte eine gutachterliche Aussage beinhalten, ob im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten sowie europäischer Vogelarten betroffen sind. Es wird ange-regt, die im Erläuterungsbericht zum BP 654 angesprochenen Arten (Fledermäuse, Vögel, Reptilien) vertieft zu untersuchen.</p>	<p>Der geplante Parkplatz und die aktuelle LKW-Anlieferung wurden in der Untersuchung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>In Abstimmung mit der zuständigen Landschaftsbehörde wurde eine faunistische Potentialabschätzung unter besonderer Berücksichtigung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht aufgenommen werden. Aufgrund von potentieller Betroffenheit von Fledermäusen und des Turmfalken werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, deren Umsetzung über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird. Ein entsprechender Hinweis wird noch in den Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p>
1	Fortsetzung Kreis Mettmann	<p>Werden oben genannte Arten im Plangebiet nachgewiesen, so wird weiterhin angeregt, im Rahmen einer artenspezifischen Planung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG, oder Maßnahmen zur Sicherung oder Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes der angetroffenen Population der jeweiligen Art festzusetzen, die die besonderen Ansprüche an funktionale und zeitliche Zusammenhänge beachtet.</p> <p>Hinweis: Diese aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und gesondert zu kennzeichnen, da sie im Gegensatz zu Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich sind.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Da eine Eingriffsbilanzierung noch nicht vorliegt, kann hierzu noch keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Auszug aus dem Landschaftsplan</p> 	<p>Die Bewertung des Eingriffs und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt und durch Festsetzungen im B-Plan bzw. Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Kreis Mettmann	<p>Planungsrecht: Zu o.g. Planung nehme ich Bezug auf meine, als Anhang beigefügte, Stellungnahme gem. § 34 Abs. 1 LPIG an die Bezirksregierung Düsseldorf.</p> <p>Anlage <i>Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</i> <i>Flächennutzungsplan: Stadt Velbert - 3. Änderung des FNP 2020</i> <i>Beteiligung gem.: § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG)</i> <i>Bereich: Sontumer Straße / Citypark</i></p> <p><i>Zu der o.g. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung: In Abweichung vom Aufstellungsbeschluss wurde der im nordwestlichen Bereich bestehende Elektrofachmarkt in den Änderungsbereich mit einbezogen. Der gesamte Geltungsbereich der 3. FNP Änderung ist im Regionalplan (GEP99, 67. Änd.) als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Demnach entspricht die beabsichtigte vorbereitende Bauleitplanung der Regional- und Landesplanung.</i></p> <p>Gegen die vorliegende Anpassung der Bauleitplanung bestehen keine regionalplanerischen Bedenken.</p>	
		<p><i>Die Darstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert für den o.g. Standort ist nicht mit der beabsichtigten Planung vereinbar. Ihre hierzu mit Schreiben vom 13.9.2010, az 32.02.01.02-2209/3-167 geäußerte Rechtsauffassung wird von mir geteilt. Es bestehen wegen der Bestandssituation auch Zweifel, ob nach der geplante Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die o.g. Planung umgesetzt werden kann.</i></p>	Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt wird geändert. Grundlage hierfür ist die von Bulwien-Gesa erarbeitete Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse.
		<p><i>Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgt in den z.Z. aktuellen Beteiligungsverfahren nach §4(1) BauGB für die 3.Änd. FNP und die Bebauungspläne 653 und 654. Eine Beteiligung der Nachbargemeinden ist im vorliegenden Fall dringend geboten.</i></p>	Die Beteiligung der Nachbargemeinden wird in dem weiteren Bebauungsplanverfahren ebenfalls sichergestellt.
2	Thyssengas Erdgaslogistik 08.11.2011	<p>Von dem im Betreff genannten Bebauungsplan ist die o. g. Gasfernleitung betroffen, die wir in einem Übersichtplan im Maßstab 1: 2500 eingetragen haben. Zusätzlich haben wir den Betriebsplan Nr. 2 beigefügt.</p> <p>Die in den Längenprofilen angegebenen Höhenzahlen über NN beziehen sich auf den Verlegezeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.</p>	Die Erdgasleitung wird durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan gesichert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die Erdgashochdruckleitung liegt innerhalb eines grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens von 8,0 m (4,0 m rechts und links der Leitung), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.</p> <p>Wir erklären uns im Vorfeld bereit, den stillgelegten Leitungsabschnitt im Zuge geplanter Baumaßnahmen an den Stellen zu entfernen, an denen es das eventuelle Bauvorhaben stört. Wir weisen jetzt schon vorsorglich darauf hin, dass aus Sicherheitsgründen die Demontage nur von unseren speziell ausgebildeten und ausgerüsteten Fachtrupps vorgenommen werden darf.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan haben wir keine grundsätzlichen Bedenken, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Leitungstrasse einschließlich Schutzstreifen von 8,0 m (jeweils 4,0 m beidseits der Leitungsachse) als mit Leitungsrechten belastete Fläche im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt wird, 2. in der textlichen Begründung zum o. g. Bebauungsplan auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird, 3. die im Betreff genannte Ferngasleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird, 4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet, 5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden. <p>Für weitere Informationen und Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Anregungen werden im Bebauungsplan und bei der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
3	<p>Wehrbereichsverwaltung West, 10.11.2011</p>	<p>Unter Bezugnahme auf Ihr o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange - meinerseits grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der o.a. Planung bestehen.</p> <p>Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen eine Höhe von 20 m über Grund nicht überschreiten. Sollte dieses der Fall sein, so bitte ich in jedem Einzelfall eine erneute Abstimmung mit mir u.a. als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen.</p>	<p>Die Hinweise werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt. Höhen von mehr als 20 m über dem bestehenden Gelände sind nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
4	PLEdoc GmbH 15.11.2011	<p>Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und nicht die Angabe im Betreff.</p> <p>Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH) ➤ E.ON Ruhrgas AG, Essen ➤ Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg ➤ GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen ➤ Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen ➤ Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan ➤ Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan <p>Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</p> <p>Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (2. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4	Fortsetzung PLEdoc GmbH 15.11.2011	Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.	
5	Stadtwerke Velbert 16.11.2011	<p>Zu o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Um die notwendige Energie- und Wasserversorgung für das ausgewiesene Gebiet sicherzustellen, ist die Schaffung von Infrastruktur (Anlagen und Leitungen), auch vorgelagert, erforderlich. Deshalb ist zunächst die Verlegung von Energie- und Wasserleitungen in der Sontumer Straße von Wall- bis Schmalenhofer Straße durchzuführen, was sinnvoller Weise im Zuge des Straßenbaus erfolgen sollte.</p>	Die technischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Ausführungs- bzw. Objektplanungen berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Erst dann kann die Erschließung sämtlicher Baugebiete mit Energie und Wasser erfolgen. Für die Stromversorgung ist eine noch festzulegende Fläche von 4 x 4 m für die Aufstellung einer Transformatorstation freizuhalten. Ein möglicher Standort im Kreuzungsbereich Sontumer Straße / Zufahrt Wohngebiet bietet sich an, ist aber auch abhängig vom Leistungsbedarf des Verbrauchermarkts.</p> <p>Für eine langfristig sichere Gasversorgung in Velbert ist der Bau einer GDRM-Anlage vorgesehen. Da hierfür auf die Infrastruktur des vorgelagerten Netzbetreibers (Thyssengas GmbH) zurückgegriffen werden muss und die eigene bestehende Infrastruktur betrachtet werden muss, kommt als Standort für den Bau der o.a. Anlage nur der südöstliche Bereich des ausgewiesenen Gebiets in Frage. Wir möchten Sie bitten, uns im Bereich des Kreisverkehrs eine Fläche von 15 x 11 m zur Verfügung zu stellen und diese auszuweisen.</p> <p>Weitere Einwände bzw. Anregungen im Hinblick auf unsere Belange haben wir nicht vorzutragen.</p> <p>In Bezug auf § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches haben wir keine Anregungen vorzutragen, da voraussichtlich nur „normale“ Rohr- und Kabelverlegungen sowie Anlagenbau erforderlich werden.</p>	
6	Bergisch-Rheinischer Wasserverband, 16.11.2011	<p>Gegen die Flächennutzungsplanänderung und gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Jedoch bitten wir zu beachten:</p> <p>Das Gebiet B-Plan 654 ist heute nach unseren Angaben an das RÜB Eselssiepen angeschlossen. Weiterhin ist bekannt, dass bei starken Niederschlägen nicht nur das RÜB und das RRB in den Eselssieper Bach abschlagen, sondern der Sammler, der parallel zur Straße Birkental liegt, völlig überlastet ist und es hier ebenfalls zu Überflutungen kommt. Eine Entwässerung im Trennverfahren (Variante 3) würden wir daher begrüßen.</p> <p>Das Volumen des neuen RRB sollte möglichst groß gewählt werden. Die genaue Überlaufhäufigkeit ist in einem wasserrechtlichen Antrag zu klären. Eine Gefährdung der Unterlieger bei Hochwasser kann dadurch allerdings nicht ausgeschlossen werden!</p>	Zur Entwässerung der Baugebiete liegt ein abgestimmtes Entwässerungskonzept. Das Konzept wird in der Planbegründung dargelegt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>In einem bereits im Jahre 2010 stattgefundenen Termin mit der Wasserbehörde des Kreises Mettmann, dem BRW und dem planenden Architekten ist vereinbart worden, dass bei dem Bau eines RRB im Bereich der ehemaligen Kläranlage des RV nördlich des Bebauungsplans zu prüfen ist, ob der heute verrohrte Oberlauf des Eselsieper Baches bei geeigneter Höhenlage offengelegt werden kann. Dies böte sich zudem an, da die Verrohrung schadhaf ist und vom Eigentümer in naher Zukunft saniert werden müsste.</p>	<p>Die schadhafte Verrohrung wurde durch den Ruhrverband durch ein neues Kanalrohr ersetzt. Die Offenlegung des Baches wurde verworfen s. Vermerk von H. Hohmann, Termin 18.04.2012 mit den zu beteiligenden Behörden.</p>
		<p>Weitere Details sind in dem wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
7	<p>Eisenbahn-Bundesamt 21.11.2011</p>	<p>Gegen den o. g. B-Plan habe ich keine Bedenken, wenn die im jeweiligen Stadtgebiet befindlichen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden (Fachplanungsvorbehalt). Auch „ehemalige Bahnstrecken“ sind bis zu ihrer Freistellung nach S 23 AEG Bahnanlagen im Sinne des Gesetzes. Ich gehe davon aus, dass Sie dies berücksichtigen. Eigene Planungen führt das Eisenbahn-Bundesamt als Planfeststellungs- und Aufsichtsbehörde nicht durch.</p>	<p>Bahnanlagen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.</p>
8	<p>Ev. Kirchengemeinde Velbert 28.07.2011</p>	<p><i>Die Stellungnahme ist nach der Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsveranstaltung eingegangen. Da es sich bei der Kirchengemeinde um einen Träger öffentlicher Belange handelt, wird die Stellungnahme in diesem Kapitel mit aufgeführt.</i></p>	
8	<p>Fortsetzung ev. Kirchengemeinde Velbert 28.07.2011</p>	<p>Die ev. Kirchengemeinde Velbert ist Träger der Kindertagesstätte „Wichtelland“ an der Sontumer Straße und widerspricht der vorgesehenen Verkehrsführung ein. Die Bedenken richten sich dagegen, dass aufgrund des Verzichts der bisher geplanten Erschließung über eine neu geplante Osttangente der Verkehr des neuen Einzelhandelsvorhabens nun vollständig über die Schmalenhofer Straße geführt werden soll.</p> <p>Diese Planung würde zu einer Verdreifachung des Verkehrs in der Schmalenhofer Straße führen. Der Knotenpunkt Schmalenhofer Straße / Nevigeser Straße / Deller Straße würde nicht in der Lage sein, die zu erwartenden Verkehrsbelastungen leistungsgerecht abzuwickeln. Dadurch würde es zu Rückstau von Kfz in der Schmalenhofer Straße kommen.</p>	<p>In der verkehrstechnischen Untersuchung wird für den Prognose-Planfall für diesen Straßenabschnitt von einem Verkehrszuwachs von ca. 56% gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgegangen. Die erarbeiteten verkehrs- und schalltechnischen Gutachten legen dar, dass dieser Verkehrszuwachs aus verkehrlicher und schalltechnischer Sicht noch verträglich abzuwickeln ist. Die Ergebnisse sind in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich dargestellt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Direkt vor dem Kindergarten würde das höhere Verkehrsaufkommen zu einer Konzentration von Abgasen und Lärm führen. Es seien gesundheitliche Beeinträchtigung der Kinder durch die Zunahme von Lärm und Abgasen zu befürchten. Das für die Kinder sehr wichtige kreative und freie Spielen im Außengelände würde durch die Lärm- und Abgasbelastung nur noch eingeschränkt möglich sein.</p> <p>Das erhöhte Fahrzeugaufkommen führe zudem zu einem erhöhten Unfallrisiko. Kinder in diesem Alter könnten die Gefahren des Straßenverkehrs nur bedingt einschätzen. Selbst wenn die Eltern beim Bringen und Abholen der Kinder dem Verkehr Rechnung tragen, sei mit der geplanten Verkehrsführung und dem stark anwachsenden Verkehrsaufkommen eine Gefährdung der Kinder nicht auszuschließen.</p> <p>Es wird daher gefordert, die bisher geplante direkte Anbindung des Bereiches an die geplante Osttangente weiter zu verfolgen.</p>	<p>Es ist eine ergänzende schalltechnische Untersuchung für den Bereich des Kindergartens durchgeführt worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass sich Zunahmen ergeben, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen.</p> <p>Durch den geplanten Kreisverkehrsplatz wird es zu einer deutlichen Verringerung der Fahrgeschwindigkeit und damit, trotz Zunahme des Verkehrs, das Unfallrisiko weiter absenken.</p> <p>Der Anschluss des Gebietes an eine „Osttangente“ ist nicht zwingend erforderlich, da die verkehrstechnischen Untersuchungen dargelegt haben, dass mit der Errichtung eines Kreisverkehrs am Knoten Schmalenhofer Str. / Sontumer Str. sowie einer Anpassung der Ampelschaltungen der Verkehr verträglich abzuwickeln ist.</p>
9	Landesbetrieb Straßenbau NRW Autobahnniederlassung Krefeld 05.12.2011	Seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen o.a. Bauleitplanung sofern nachfolgende Stellungnahme beachtet wird.	
9	Fortsetzung Landesbetrieb Straßenbau NRW Autobahnniederlassung Krefeld 05.12.2011	<p>Mit der Expansion der o.a. Plangebiete geht eine verkehrsentensive Nutzung des umliegenden Straßennetzes einher. Wie in den Hinweisen zur Planung unter dem Punkt Erschließung mitgeteilt, soll eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung durchgeführt werden, die die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrsabwicklung im klassifizierten Straßennetz aufzeigt.</p> <p>Eine verkehrsgerechte sowie leistungsfähige Anbindung der Plangebiete wird diesseits vorausgesetzt.</p> <p>Ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit auf den betroffenen Straßen sind durch die Kommune/den Investor zu tragen.</p> <p>Schutzmaßnahmen jedweder Art gegenüber der künftigen Bebauung (z. B. Vorkehrungen bezüglich Lärmschutz) zu Lasten der Straßenbauverwaltung sind unzulässig und werden nicht gewährt.</p>	<p>Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass sich alle zukünftigen Verkehre unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Baumaßnahmen zufriedenstellend abwickeln lassen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		Um Planungskollisionen zu vermeiden, bitte ich mir zu gegebener Zeit evtl. erforderlich werdende externe Ausgleichsflächen - eingetragen in einen Übersichtslageplan - mitzuteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10	IHK Düsseldorf 06.12.2011	Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für ein großflächiges Einzelhandelsprojekt sind wir grundsätzlich einverstanden. Durch die Änderung des Einzelhandelskonzeptes hat die Stadt die erforderlichen planerischen Voraussetzungen geschaffen. Allerdings weisen wir, wie bereits in unserer Stellungnahme zur 3. FNP-Änderung vom 06.12.2011 kritisch darauf hin, dass das Projekt, das in einem Nebenzentrum gelegen sein soll, laut beigefügtem Gutachten eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernimmt. Ein solcher Betrieb gehört daher in das Hauptzentrum Velberts. Diesen Überlegungen liegt §24a Abs. 1 Satz 2 LEPro zugrunde, der allerdings als Grundsatz der Landesplanung ausformuliert ist. Im Prozess der Bauleitplanung kann dieser in die Abwägung eingestellt und überwunden werden. Solche überzeugenden Gründe fehlen in der vorgelegten Planung. Führt die Stadt entsprechend überzeugende Gründe zur Überwindung des Grundsatzes an, können wir der Planung zustimmen.	Dem Vorhabenstandort bzw. dem zu ändernden zentralen Versorgungsbereich wird in dem aktuellen Verträglichkeitsgutachten ein nebenzentraler Einzugsbereich zugeordnet und dargelegt, dass der Standort eine nebenzentrale Versorgungsfunktion übernehmen soll. Da durch Beschluss des Landeskabinetts vom 17.04.2012 der Entwurf des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – beschlossen worden ist, besteht nun eine neue Abwägungsgrundlage für die Planung von großflächigem Einzelhandel. Die im Entwurf beschlossenen Ziele und Grundsätze befinden sich derzeit in Aufstellung und sind somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß §4 Raumordnungsgesetz bei der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen. In dem aktuellen Verträglichkeitsgutachten wird dargelegt, dass die Planung mit den beabsichtigten Zielen und Grundsätzen des im Entwurf vorliegenden LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – übereinstimmt.
10	Fortsetzung IHK Düsseldorf 06.12.2011	Gegen die Ausweisung von Wohngebieten im nördlichen Bereich des Plangebietes hat die IHK grundsätzlich nichts einzuwenden. Es wird aber gefordert, die Verträglichkeit der neu geplanten Wohnbebauung mit dem Bestand im Gewerbegebiet Hixholzer Weg gutachterlich nachzuweisen. Gegen die Ausweisung von Grünflächen hat die IHK nichts einzuwenden. Gegen die Ausweisung der geplanten Büro- und Dienstleistungsstandorte hat die IHK nichts einzuwenden. Da den Unterlagen keine Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen beigefügt war, werden wir eine abschließende Stellungnahme erst auf Basis der vollständig vorliegenden Unterlagen abgeben.	Die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit der benachbarten Wohnbebauung ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen worden. Das Schallgutachten hat den Einfluss des Gewerbelärms aus dem Bereich Hixholzer Weg auf die zukünftige Wohnbebauung berücksichtigt. In dem für das Wohnen kritischen Bereich (WA 9) wurden Wohngebäude im Bebauungsplan nicht zugelassen.
11	Stadt Wuppertal 07.12.2011	Die Stadt Velbert beabsichtigt, den südlich des Innenstadtzentrums gelegenen Bereich des Cityparks sowie das östlich angrenzende brachliegende Industriegelände der ehemaligen Gießerei Woeste planungsrechtlich zu steuern und weiter zu entwickeln.	Die Stadt Wuppertal äußert gegen die Bauleitplanung der Stadt Velbert keine Bedenken, regt aber an, das Interkommunale Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann anzupassen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Das Plangebiet umfasst den derzeit im Einzelhandelskonzept der Stadt Velbert als Sonderstandort dargestellten Bereich CityPark. Das Konzept empfiehlt vor allem die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Wie den vorliegenden Planunterlagen zu entnehmen ist, wird neben der Realisierung eines innenstadtnahen Wohngebietes die Ansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe und einer Shop-Zone mit insgesamt ca. 5.000 qm Verkaufsfläche geplant. Darüber hinaus soll die Nachnutzung des im Plangebiet gelegenen ehemaligen Edeka-Standortes ausschließlich mit innenstadtrelevanten Sortimenten (ca. 800 qm Verkaufsfläche) planungsrechtlich vorbereitet werden.</p> <p>Es ist beabsichtigt, parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 654 und 653 den Standort „Citypark/Sontumer Straße“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert als „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion“ auszuweisen sowie das Interkommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Kreises Mettmann entsprechend anzupassen.</p> <p>Aus Wuppertaler Sicht bestehen gegen die oben angesprochene Bauleitplanung der Stadt Velbert keine Bedenken.</p>	<p>Die Stadt Velbert weist darauf hin, dass nicht das Interkommunale Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann aus dem Jahr 2000 die Grundlage für die Bauleitplanverfahren darstellt, sondern das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, dass im Jahr 2008 vom Rat beschlossen worden ist.</p> <p>Der zentrale Versorgungsbereich soll an diesem Standort durch die 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechend der vorgesehenen Funktion und Abgrenzung dementsprechend geändert werden.</p>
12	Stadt Wülfrath 07.12.2011	<p>Aus Sicht der Stadt Wülfrath bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die Bauleitplanung. Eine vom Vorhabenträger erarbeitete Verträglichkeitsuntersuchung sei als sehr bedenklich einzustufen. Zudem seien in der angegebenen Tragfähigkeits- und Wirksamkeitsanalyse keine Aussage bezüglich der Auswirkungen städtebaulicher Art auf Nachbarkommunen zu finden.</p> <p>Nach Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wülfrath aus dem Jahr 2008 bestehe ein signifikanter Kaufkraftabfluss von Wülfrath nach Velbert in den Branchen Bekleidung, Schuhe/Leder und GPK zwischen 57 und 86 Prozent, welcher durch das geplante Vorhaben, aber auch zusätzlich durch das Vorhaben Marktzentrum, weiter verstärkt werde.</p>	<p>In dem aktuellen Verträglichkeitsgutachten wird dargestellt, dass durch das ermittelte Neubindungsvolumen des geplanten Vorhabens keine städtebauliche relevanten Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarstädte zu erwarten sind, zumal sich der Lagebereich mit seinem Einzelhandelsangebot auf den periodischen Bedarf konzentriert und damit nicht die von der Stadt Wülfrath angeführten Sortimente tangiert.</p>
13	Rheinischer Einzelhandels- u. Dienstleistungsverband 09.12.2011	<p>Sie hatten uns mit drei Schreiben vom 04.11.2011 gebeten, eine Stellungnahme hinsichtlich der o.a. Planungen bis zum 09.12.2011 abzugeben. Wir erlauben uns eine zusammengefasste Stellungnahme für die drei Auslegungen abzugeben, um Wiederholungen zu vermeiden. Außerdem erscheint es uns als wichtig, die Planungen aufgrund der gemeinsamen Standortwahrnehmung auch gemeinsam zu betrachten.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Wir verweisen zu den o.g. Planungen grundsätzlich auf unsere Stellungnahmen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert vom 24.01.2008 sowie zur Flächennutzungsplanänderung FNP 3. Änderung "Sontumer Str./Citypark" vom 73.02.2010 hin, wo wir bereits unsere Bedenken geltend gemacht haben.</p> <p>Die Planungsbereiche liegen zwischen der Friedrichstr., Berliner Str., Schmalenhofer Str. und Sontumer Str. (westliche Sontumer Str., Citypark) und zwischen dem Weg zur ehemaligen Kläranlage, dem Panorama Radweg Niederbergbahn, der Schmalenhofer Str. und der Sontumer Str. (östliche Sontumer Str., Woeste-Gelände).</p> <p>Sie planen, in beiden genannten Gebieten den bereits eingetretenen Strukturwandel planungsrechtlich zu steuern und weiter zu entwickeln. Wesentliche Ziele der Entwicklung sind die Aktivierung des Industriegeländes "Woeste" durch eine Verlagerung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vom Citypark mit dem Schwerpunkt Nahversorgung, die Entwicklung eines Wohngebietes sowie die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich Citypark.</p>	
13	<p>Fortsetzung Rheinischer Einzelhandels- u. Dienstleistungsverband 09.12.2011</p>	<p>Bedenken äußern wir hinsichtlich der als Grundlage des vorliegenden Gutachtens (BulwienGesa v. 4.11.2010) vorgenommenen funktionalen Zuordnung des Vorhabens, insbesondere östlich der Sontumer Straße mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel. Der dem Standort zugerechnete Bereich (5. 19 f.) umfasst neben dem unmittelbaren Umfeld auch die Nebenzentren Neviges, Tönisheide und Langenberg und damit 43.990 Einwohner. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008) wurde demgegenüber eine Empfehlung für eine Zuordnung von 6.300 Einwohnern ausgesprochen.</p> <p>Weiter schreibt der Gutachter: "Eine über diese Größenordnung hinausgehende siedlungsräumliche Zuordnung ist nicht zu empfehlen, da es ansonsten zu Überschneidungen mit bereits den Nahversorgungszentren (...) zugeordneten Siedlungsbereichen käme" (5. 135). Die daraufhin im Zentrenkonzept geäußerten Empfehlungen (5. 135 f.) gründen nach unserer Auffassung auf nach wie vor im Grundsatz gültige Rahmenbedingungen, weshalb wir noch einmal auf diese hinweisen möchten: "Die Sicherungs- und Entwicklungsziele für diese zentralen Versorgungsbereiche könnten in ihrer Umsetzung beeinträchtigt werden. Eine Ausweisung als Nebenzentrum sollte für diesen Standort nicht erfolgen."</p>	<p>Die Hinweise und Verweise zum bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 für die Stadt Velbert wurden mit dem aktuell vorliegenden Gutachten aufgenommen und umgesetzt. Der Lagebereich NVZ Süd/City-Park trägt den Belangen des ehemals gültigen LEPro NRW § 24a Rechnung. Die diesem Lagebereich zugeordneten Stadtgebiete/Bezirke stellen ein hinreichend hohes Nachfragepotenzial zur Erzielung des Umsatzes dar (Kaufkraft-Umsatz-Relation, Regelvermutung). Die jetzt neu formulierten Ziele des Entwurfs des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Stand: 17.4.2012) können auch hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots (Ziel 3) auf Basis der durchgeführten Verträglichkeitsprüfung als eingehalten eingestuft werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Hinzu kommt, dass sich der Rat der Stadt Velbert per Beschlussfassung zur Innenstadtentwicklung bekannt hat "Die Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren sowie die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung sind erklärte Ziele der Stadt Velbert". Eine Ausweitung des Standortes Citypark/Woeste läuft nach unserer Auffassung dem genannten Ziel zuwider und wäre für das Innenstadtzentrum schädlich.</p>	
13	<p>Fortsetzung Rheinischer Einzelhandels- u. Dienstleistungsverband 09.12.2011</p>	<p>Gerade in Verbindung mit der Neuansiedlung von Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten und der damit "aus Kundensicht deutlichen Aufwertung (...) gegenüber dem nahe gelegenen Innenstadtzentrum" stelle "eine nicht unerhebliche Konkurrenz" dar. "Eine solche Entwicklung ist für den Standort City-Park stadtentwicklungspolitisch zur Wahrung von Sicherungschancen und Entwicklungsmöglichkeiten für das Innenstadtzentrum nicht zu empfehlen. (...) Daher sollten insbesondere solche, in besonderem Maße zur Gesamtattraktivität des Standortes Velbert beitragende Anbieter von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment gemäß der Ansiedlungsleitsätze zukünftig primär auf das Innenstadtzentrum (und in geringerem Umfang auf die beiden Nebenzentren in Neviges und Langenberg) konzentriert werden." "Für das NVZ Süd/City-Park wird folgende Versorgungsaufgabe empfohlen: Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, ergänzt um Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs im Rahmen der [dort genannten] Ansiedlungsleitsätze."</p> <p>In der Konsequenz sehen wir auch die Planung zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten kritisch. Wesentliche Grundlage der gutachterlichen Ausführungen zu den aufgeführten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren etc. westliche Sontumer Straße) ist die Ansiedlung "primär preisorientierter Formen".</p> <p>Unklar bleibt hierbei, wie diese Einschränkung planungsrechtlich festgeschrieben werden soll. Gelingt dies (auch mittel- und langfristig!) nicht in einem rechtssicheren Rahmen, drohen bei Ansiedlung nicht vorgesehener Sortimente und Betriebstypen Auswirkungen in erheblich höherem Ausmaß. Die zahlenmäßige Festschreibung der untersuchten Verkaufsflächen je Sortiment ist ähnlich zu betrachten.</p>	<p>In der aktuellen Verträglichkeitsanalyse wird dargelegt, dass für das geplante Vorhaben und die Entwicklung dieses Standortes als Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind.</p> <p>Durch die in den B-Plänen 653 und 654 vorgeschlagenen Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen für zentrenrelevante Sortimente sind keine negativen Auswirkungen z.B. auf das Innenstadtzentrum zu erwarten.</p> <p>Für die zentrenrelevanten Sortimente „Bekleidung/Textilien“ und „Schuhe/Lederwaren“ wurde unter Berücksichtigung des zukünftigen innerstädtischen Einkaufszentrums ein verträglicher Flächenrahmen ermittelt, der für diese beiden Sortimente sicher stellt, dass die Innenstadt hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sollen mit dem Ziel das Innenstadtzentrum zu schützen und zu entwickeln ausgeschlossen werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		Insgesamt regen wir angesichts der aktuell in Velbert projektierten bzw. realisierten Vorhaben (Kleestraße, Marktzentrum, Hertie) daher eine wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlen mäßige Entwicklung des Versorgungsstandortes an der Sontumer Straße an.	Der Anregung einer mäßigen Entwicklung des Standortes wird aus Sicht der Stadt Velbert Rechnung getragen, indem sowohl für die nahversorgungs- als auch für die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente max. Verkaufsflächen in den Bebauungsplänen Nr. 653 und 654 festgesetzt werden sollen, bei deren Größenordnung davon ausgegangen werden kann, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Innenstadt entstehen.
14	Handwerkskammer Düsseldorf 12. Dezember 2011	Zum Vorentwurf der o.g. Bauleitplanung beziehen wir zum gegenwärtigen Verfahrensstand insoweit Stellung, als wir auf den Inhalt unserer Stellungnahme zum räumlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 653 verweisen.	
		In der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 653 bezieht die Handwerkskammer dahingehend Stellung, dass davon ausgegangen werde, dass die vorgesehenen Festsetzungen mit den Vertretungen des Einzelhandels einvernehmlich abgestimmt seien. Eine abschließende Stellungnahme erfolge im Rahmen der Offenlage, wenn für das gesamte Plangebiet alle notwendigen Festsetzungen vorlägen.	In dem Planverfahren können unter den Beteiligten der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband sowie die Industrie- und Handelskammer als Vertreter des Einzelhandels angesehen werden. Es wird im Bauleitplanverfahren eine einvernehmliche Abstimmung aller angeführten Belange angestrebt, ob dies gelingen wird, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorhergesehen werden.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 24.07.2012 in der Zeit vom 01.08.2012 bis 31.08.2012.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 26.07.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 31.08.2012 Stellung zu nehmen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
-----	---	---------------	--

2.2 Beteiligung der Behörden zum Planentwurf			
1	<p>Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW), Düsseldorf Straße 2, 42761 Haan 13. August 2012</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken, bitte jedoch zu beachten: Soweit der Nachweis der Gewässerverträglichkeit nach BWK M3 geführt wird, halten wir die Einleitung in den Eselssieper Bach für möglich. Die für die Vorbemessung angegebene zulässige Einleitungsmenge von 5 l/s sollte nicht erhöht werden. Das Rückhaltebecken ist für eine Überlaufhäufigkeit von n= 0,5 (alle 2 Jahre) zu bemessen. Zusätzlich weisen wir allerdings darauf hin, dass sich nach Angaben der Unterlagen die Versiegelung des Gebietes durch die Änderung der Bebauung erhöht. Dies bedeutet, dass es für die Unterlieger zukünftig zu einer Verschlechterung der Hochwassersituation kommen kann. Vor allem im Bereich der Einleitungsstelle des RÜB und RRB Eselssiepen, ca. 1400m unterhalb der Quelle des Baches, sind bei Starkniederschlägen gefährdete Bereiche der vorhandenen Bebauung bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Hochwasserabfluss durch die zusätzliche Flächenversiegelung erhöht.</p>	<p>Gewässerverträglichkeit und Einleitungsmenge sind Gegenstand des wasserrechtlichen Verfahrens. Die grundsätzliche Realisierbarkeit des Konzeptes wurde nachgewiesen. Dem Hinweis wird im folgenden wasserrechtlichen Verfahren nachgegangen. Durch die Bemessung der Rückhalteanlagen und der Einleitungsmengen wird sichergestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Hochwasser vermieden werden.</p>
2	<p>Industrie- und Handelskammer Ernst-Schneider-Platz 1 40212 Düsseldorf 22. August 2012</p>	<p>Mit Schreiben vom 26.07.2012 informierten Sie uns über die öffentliche Auslegung o. g. Planung bis zum 31.08.2012. Bei dem rund 7,7 Hektar großen Plangebiet handelt es sich um die Brachfläche, die östlich der Sontumer Straße liegt (ehemaliger Gießereistandort). Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein gegliedertes Wohngebiet (WA1 - WA9) ausgewiesen. Das übrige Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Einzelhandel/Lebensmittelverbrauchermarkt“ festgeschrieben. Zulässig sind ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Velberter Liste (maximal 3.900 m² Verkaufsfläche) und zentrenrelevanten Randsortimenten bis maximal 15 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m², dessen Verkaufsfläche für zentrenrelevante beziehungsweise Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente (siehe Velberter Liste) ebenfalls 15 Prozent der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf sowie Läden mit einer Verkaufsfläche</p>	<p>Die Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf 15 % der Gesamtverkaufsfläche der in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittelverbrauchermarkt, Drogeriemarkt) ist der städtebaulichen Absicht geschuldet, zur Schaffung eines Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion einen attraktiven Einzelhandelsstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 654 „Östliche Sontumer Straße“ zu etablieren. Um einen zusätzlichen Anreiz für die Ansiedlung eines attraktiven und vielfältigen Lebensmittelverbrauchermarktes nebst Drogeriemarkt zu setzen, wird das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen. Dass von den städtebaulich gewünschten Einzelhandelsnutzungen keine negativen Wirkungen auf das örtlich vertretene Angebot ausgehen, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt wird, zeigt die als Grundlage des Bauleitplanverfahrens erarbeitete Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG vom 12.06.2012 auf. Zwar wird in der Regel davon ausgegangen, dass Randsortimente 10% betragen und daraus eine Verträglichkeit üblicherweise abgeleitet werden kann. Dies ergibt sich z.B. aus dem Entwurf des LEP NRW zu zentrenrelevanten Randsortimenten bei nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Allerdings liegt im vorliegenden Fall eine besondere</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung IHK Düsseldorf	<p>von maximal 100 m². Bei Letzterem darf eine Gesamtverkaufsfläche von 500 m² nicht überschritten werden. Darüber hinaus zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe und ausnahmsweise auch nicht störende Handwerksbetriebe.</p> <p>Die IHK kann der vorgelegten Planung zustimmen, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aus der Begründung zum Bebauungsplan hervorgeht, warum die unter Punkt 1.2.2 der textlichen Festsetzung festgelegten Randsortimente auf 15 Prozent begrenzt werden. Vor dem Hintergrund einer rechtssicheren Planung ist, was die Festsetzung der gewählten Prozentangabe anbelangt, eine nachvollziehbare und schlüssige städtebauliche Ableitung als Teil der Begründung unerlässlich. Andernfalls könnte der Kommune Willkür unterstellt werden. <p>➤ In der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse „Einzelhandelsvorhaben Sontumer Straße, 42551 Velbert“ nicht mehr nur auf den ursprünglichen ZVB „Nahversorgungszentrum Süd/Citypark“ abgestellt wird (siehe beispielsweise Kapitel 2, Seiten 3 und 6 sowie Kapitel 3 Seite 11 der Analyse) sondern auch auf den neuen ZVB, wie er sich nach der 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes darstellt (Neu: Nebenzentrum Süd). Entsprechende Ausführungen, beispielsweise auch in Form einer Karte mit den Abgrenzungen des neuen ZVB fehlen. Von daher ist das Gutachten entsprechend zu ergänzen, denn sonst fehlt der Bezug zum Bebauungsplan. Denn nach Kapitel 2.5. „Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“ (s. Seite 6 der Begründung) kann davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben bei Realisierung im ZVB „Nebenzentrum Süd“ befinden wird.</p>	<p>Konstellation vor, als es um zentrenrelevante Randsortimente für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im periodischen Bedarf geht. Dort ist nämlich bei Lebensmittelmärkten signifikant, dass diese üblicherweise bei zentrenrelevanten Randsortimenten nur das untere Genre bedienen, also den unteren Preiseinstieg. Fachmärkte und Fachgeschäfte hingegen verfügen über ein breit- und tiefgegliedertes mittleres bis hochwertiges Sortiment, welches auch für Randsortimente gilt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund kann ein höherer Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente zugelassen werden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass Lebensmittelmärkte mit dem zentrenrelevanten Randsortiment direkt nicht mit Fachmärkten und Fachgeschäften mit dem identischen zentrenrelevanten Kernsortiment konkurrieren, da eine Vergleichbarkeit hinsichtlich Qualität und Preis fehlt. Die Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der BulwienGesa AG vom 12.06.2012 geht zudem von einer Verträglichkeit bei einem zentrenrelevanten Randsortiment von rund 13 % aus. In leichter Abweichung von dieser Prozentzahl ist die Stadt im Rahmen der Abwägung zu der Überzeugung gelangt, dass auch ein 15-%iges Randsortiment - noch - als verträglich anzusehen sein wird. Eine zusätzliche Verkaufsfläche von rund 90 m² für zentrenrelevante Randsortimente wird nicht zu einer Unverträglichkeit gegenüber anderen zentralen Versorgungsbereichen in Velbert und erst recht nicht in Nachbarkommunen führen.</p> <p>Das Gutachten hat verbal diesen Bereich dargelegt, da er der auswirkungsanalytischen Betrachtung zugrunde liegt (vgl. Tabellen im Anhang des Gutachtens).</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung IHK Düsseldorf	In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass im Kapitel 2.6 „Vorliegende Untersuchungen/Gutachterlicher Bedarf“ in der Fußnote Nr. 4 auf eine Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse Bezug genommen wird. Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt konnte geklärt werden, dass es sich um die o.g. Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse handelt. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte die Quelle mit Ihrem tatsächlichen Titel angegeben werden.	Die Begründung wird bzw. die Fußnote wird korrigiert.
3	Kreis Mettmann Goethestraße 23 40822 Mettmann 31. August 2012	<p>Aus Sicht des Umweltamtes:</p> <p><i>Untere Wasserbehörde</i></p> <p>Die für den Einzelhandel vorgesehene gedrosselte Niederschlagswasserableitung in den Eselssieper Bach ist denkbar unter der Voraussetzung, dass die Gewässerträglichkeit gem. Merkblatt M3 nachgewiesen werden kann (s. hierzu auch die Aussagen im Entwässerungskonzept).</p> <p>Für die geplante Niederschlagswasserableitung ist bei der Unteren Wasserbehörde Mettmann rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.</p> <p><i>Untere Immissionsschutzbehörde</i></p> <p>Dem Bebauungsplanentwurf liegt die schalltechnische Untersuchung 12036 vom 26.04.2012 mit ergänzender Stellungnahme zum Gewerbelärm vom 15.05.2012 bei.</p> <p>Der Sachverständige stellt in dem Gutachten fest, dass die Immissionsrichtwerte im Plangeltungsbereich auf den Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete von 55 dB(A) tags überwiegend und von 40 dB(A) nachts eingehalten werden.</p> <p>Aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen das o.g. Bauleitplanverfahren keine Bedenken, wenn die vom Lärmsachverständigen vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm in den Bauleitplan übernommen werden:</p>	<p>Der Nachweis wird im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens erbracht.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Vorschläge des Lärmsachverständigen haben im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden, die erforderlichen Lärmpegelbereiche wurden festgesetzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Kreis Mettmann	<p>Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Gewerbelärm sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches Außenbauteile von Gebäuden vor Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109) geschlossen auszuführen. Die Festsetzung gilt für die dem Sondergebiet zugewandten Außenbauteile.</p> <p>Fenster als Bestandteil des Außenbaus vor schutzbedürftigen Räumen, die nur zum Reinigen zu öffnen sind, sind dann zulässig, wenn die natürliche Lüftung der schutzbedürftigen Räume über eine lärmabgewandte Front des Gebäudes erfolgen kann.</p> <p>Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassenden geringere Beurteilungspegel resultieren.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Allgemeiner Bodenschutz Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht. ➤ Altlasten Es bestehen keine weiteren Anregungen. <p><u>Hinweis:</u> Auf Seite 23 der Begründung unter Punkt 4.4 zweiter Absatz ist das Wort Basisabdichtungssystem durch Oberflächenabdichtungssystem zu ersetzen. Eine Basisabdichtung ist nicht vorhanden und auch nicht geplant.</p> <p>Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes:</p> <p>Bei dem o.g. Plangebiet handelt es sich um Flächen, die bis auf wenige bereits bestehende Gebäude entlang der Schmalenhofer Straße und Sontumer Straße komplett neu überplant wird. Neben der Ansiedlung eines neuen Lebensmittelverbrauchermarkts werden verschiedene allgemeine Wohngebiete neu geplant. Teilbereiche des Plangebietes sind bereits im heutigen Zustand stark durch den Straßenverkehr von der Schmalenhofer Straße sowie den Straßen in der näheren Umgebung vorbelastet.</p>	<p>Die Ausführungen sind in den Planunterlagen enthalten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Kreis Mettmann	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher von dem Ingenieurbüro LAIRM Consult GmbH mit Datum vom 26.04.2012 eine schalltechnische Untersuchung erstellt In dieser wurde neben einer Beurteilung der Lärmimmissionen ausgehend von den bestehenden und geplanten Gewerbebetrieben auch eine Beurteilung der Lärmsituation hervorgerufen durch den Straßenverkehr sowohl im derzeitigen Zustand als auch nach Umsetzung der Planung vorgenommen.</p> <p>Den Berechnungen des Schallgutachters kann entnommen werden, dass die höchsten Beurteilungspegel entlang der Schmalenhofer Straße von bis zu 68,6 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auftreten. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für WA-Gebiete werden in diesem Bereich um bis zu ca. 13,6 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts erheblich überschritten.</p> <p>Gesunde Wohnverhältnisse sind insbesondere entlang der Straßenrandbebauung an der Schmalenhofer Straße daher nur sehr eingeschränkt gegeben.</p> <p>Im Plan wurden aufgrund der Schallsituation, so wie vom Schallgutachter entsprechend ermittelt, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen zeichnerisch und textlich festgesetzt. Auf eine Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wurde mit dem Hinweis auf Belegungsgründe bzw. die Bestandsituation verzichtet. Es ist daher noch einmal darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich sofern möglich immer aktiven Lärmschutzmaßnahmen der Vorzug vor passiven Maßnahmen zu geben ist. Denn nur mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen können Freibereiche als auch der Wohnraum bei geöffnetem Fenster geschützt werden. Die o.g. Argumentation erscheint in Anbetracht darauf, dass im 2WA-Gebiet sowie im 1WA-Gebiet entlang der Sontumer Straße keine bereits bestehende Bebauung vorhanden ist nicht gerechtfertigt. Es sollte noch einmal überprüft werden, ob in den zuvor genannten Bereichen eine Möglichkeit für den Bau z.B. einer Lärmschutzwand nicht doch realisierbar wäre.</p>	<p>Die Beurteilungspegel entlang der Schmalenhofer Straße von bis zu 68,6 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen bereits im Prognose-Nullfall (ohne Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 654 der Stadt Velbert) vor. Aufgrund der geänderten Bebauungssituation und dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs nach Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 654 (Prognose-Planfall) sind ausschließlich Zunahmen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) sowie sogar Abnahmen der Beurteilungspegel zu erwarten.</p> <p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.</p> <p>Es liegen gemäß der gutachterlichen Stellungnahme keine gesundheitsgefährdenden Belastungen vor. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der schalltechnische Untersuchung wurden die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm ermittelt sowie Lärmschutzmaßnahmen (aktiv /passiv), falls erforderlich, geprüft und entsprechend festgesetzt.</p> <p>Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Schmalenhofer Straße und an der Sontumer Straße aus Belegenheitsgründen und der Erschließung nicht möglich. Dies ist unabhängig davon, ob die Flächen im allgemeinen Wohngebiet bereits bebaut sind oder nicht.</p> <p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.</p> <p>Die Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109. Befindet sich ein schutzbedürftiger Raum auf der lärmzugewandten Seite greift diese Festsetzung. Im Umkehrschluss muss die Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) nicht explizit festgesetzt werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Kreis Mettmann	<p>Anderenfalls wird empfohlen im Plan textlich festzusetzen, dass in den betroffenen Bereichen Aufenthalts räume auf der vom Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind. Auf diese Möglichkeit wird ja auch in der Begründung hingewiesen.</p> <p>Weiterhin werden unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungsanlagen für alle Bereiche mit dem Lärmpegelbereich III festgesetzt. Vom Gutachter und auch in der Begründung zum Bebauungsplan wird aber darauf hingewiesen, dass schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsanlagen ab einem Lärmpegelbereich von III notwendig sind. Es wird daher davon ausgegangen, dass hier bei der textlichen Festsetzung ein Schreibfehler aufgetreten ist, der korrigiert werden sollte.</p> <p>Hingewiesen wird zusätzlich auf die Tatsache, dass für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Reaktivierung der Bahnstrecke östlich des Plangebietes vorgenommen wird und der Neubau der Osttangente erfolgt. Beide Maßnahmen wären mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für die benachbarten Wohnbereiche z.B. das 2WA-Gebiet verbunden. Es sollte daher bei der weiteren Planung darauf geachtet werden, dass genügend Flächen für die Möglichkeit von aktivem Lärmschutz zur Verfügung stehen. Die Bahnstrecke und die Osttangente liegen derzeit in einem so geringen Abstand zur Baugrenze des 2.WA-Gebietes, dass für den Fall der Durchführung der zuvor genannten Reaktivierungs- bzw. Baumaßnahmen mit massiven Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen ist.</p> <p>Aus Sicht des Amtes für Wirtschaftsförderung und Planung <i>Untere Landschaftsbehörde</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich. 	<p>In den textlichen Festsetzungen werden schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungsanlagen nicht für den Lärmpegelbereich III sonder für alle Außenfassaden, die mit IIIIIIIII gekennzeichnet sind festgesetzt.</p> <p>Die Reaktivierung der Bahnstrecke ist nicht absehbar und der Bau der Osttangente wird durch die Stadt nicht weiter verfolgt. Deshalb ergibt sich zurzeit keine Notwendigkeit, diesbezüglich Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Falls es zu einer Reaktivierung der Bahnstrecke kommen sollte, sind aktive Schallschutzmaßnahmen zur optimalen Wirksamkeit im Nahbereich der Gleiskörper zu errichten. Hierzu besteht grundsätzlich ein ausreichender Flächenspielraum.</p> <p>Die technischen Betriebe Velbert sind zudem im Besitz dieser Bahnflächen. Bei einer Reaktivierung des Bahnverkehrs können Regelungen zum Schallschutz sichergestellt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Kreis Mettmann	<p>➤ Artenschutz/Umweltprüfung: Die artenschutzrechtliche Prüfung, der leider nicht die Untersuchungsmethode z. B. bei der Fledermauserfassung zu entnehmen war, hat die unten aufgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgeschlagen. Hierzu weise ich auf folgendes hin: Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen sind im BP festzusetzen und gesondert zu kennzeichnen, da sie im Gegensatz zu Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich sind. Die Maßnahmen sind vor dem Gebäudeabbruch bzw. der Fällung der Gehölze zu realisieren, damit sie zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind.</p> <p>(Anmerkung der Planbearbeiter: CEF= continuous ecological functionality; zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz)</p>	<p>Die Untersuchungsmethode ist zusammenfassend auf S. 3/4 der Artenschutzprüfung und ausführlich in der Faunistischen Potenzialanalyse dargelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Festsetzung der Maßnahmen aus der Artenschutzprüfung im B-Plan wird nicht für erforderlich gehalten, da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen direkt gelten und somit kein Erfordernis einer Regelung im B-Plan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht. Zudem wäre dann die Umsetzung der Maßnahmen – ohne fachliches Erfordernis – auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt, es sei denn, man trifft eine Festsetzung nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB, dass Abriss von Gebäuden und Fällung von Gehölzen erst dann zulässig sind, wenn die aufgeführten CEF-Maßnahmen umgesetzt sind. Letztlich ist eine Festsetzung aber auch deshalb nicht angemessen, da die CEF-Maßnahmen auf worst-case-Annahmen beruhen: Wenn der Vorhabenträger durch Erfassungen nachweisen würde, dass z.B. kein Turmfalke im Gebiet vorkommt, wäre die Anbringung einer Turmfalken-Nisthilfe als CEF-Maßnahme nicht erforderlich. Der B-Plan würde dann sozusagen unter Vorsorgeaspekten überzogen regeln. Die Umsetzung der Maßnahmen durch Regelung im Durchführungsvertrag sollte eigentlich genug Sicherheit für die Stadt sein. Aktueller Hinweis auf Fledermausvorkommen: Die Angaben der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) sind sehr vage, aber es ist nicht ersichtlich, dass sie im Widerspruch zu den Ergebnissen der Potentialabschätzung stehen. Da anscheinend keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten nachgewiesen wurden, sind die Ergebnisse auch artenschutzrechtlich kaum von Belang (die Artenschutzprüfung unterstellt ja unter Vorsorgeaspekten das Vorhandensein solcher Lebensstätten). Eine Nahrungshabitatsfunktion ist artenschutzrechtlich nicht besonders geschützt und würde durch die Planung auch nicht vollständig verloren gehen. Es ist im Rahmen des Abrissantrages vorgesehen, ergänzende Erhebungen zur Fledermausfauna vorzunehmen und daraufhin mögliche Maßnahmen festzulegen. nicht vorhandene Eingriffsbilanzierung: wie im Umweltbericht qualitativ ausgeführt ist, wird unter Berücksichtigung der örtlichen Situation (langjährige Nutzungsgeschichte, starke anthropogene Veränderung) davon ausgegangen, dass die Eingriffsfolgen durch die Pflanzung von Laubbäumen im Stellplatzbereich vollständig ausgeglichen wird. Da die ULB diese Einstufung nicht explizit beanstandet, wird die Eingriffsregelung damit als angemessen berücksichtigt eingestuft.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Kreis Mettmann	<p>Auszug aus der Artenschutzprüfung und vorgeschlagene CEF- Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Verletzung oder Tötung von Individuen einschließlich der Beschädigung von Vogeleiern kann durch eine zeitliche Anpassung der Bauphase weitgehend vermieden werden, indem Gebäudeabriss und Gehölzfällungen während des Winters und damit außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerquartierszeiten der Fledermäuse umgesetzt werden. Das verbleibende Tötungsrisiko für einzelne Arten wird als so gering eingestuft, dass es dem allgemeinen Lebensrisiko subsumiert wird. Auf zeitliche Einschränkungen der Bauphase kann verzichtet werden, wenn auf andere Weise sichergestellt ist, dass keine besetzten Fledermausquartiere und Brutplätze betroffen sind (Bebauungsplan Nr. 654 und 3. FNP-Änderung) ➤ im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen geschützter Tiere sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes und der damit gegebenen Vorbelastungen nicht zu erwarten (alle Planungen) ➤ Für die potenziell vorkommenden Fledermausarten sind Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion ggf. betroffener Quartiere im räumlichen Zusammenhang erforderlich (CEF-Maßnahmen). Es ist die Anbringung von drei Quartiershilfen für baumbewohnende Fledermausarten sowie von fünf Quartiershilfen für gebäudebewohnende Fledermausarten vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf Fledermäuse nicht berührt (Bebauungsplan Nr. 654 und 3. FNP-Änderung) 	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Kreis Mettmann	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Für den potenziell an den ehemaligen Gießereigebäuden brütenden Turmfalken ist die Anbringung einer Nisthilfe als CEF-Maßnahme vorgesehen. Unter Einbeziehung dieser Maßnahme stehen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich planungsrelevanter Vogelarten den Bauleitplänen nicht dauerhaft entgegen (Bebauungsplan Nr. 654 und 3. FNP-Änderung) <p>Weiterhin weise ich darauf hin, dass der unteren Landschaftsbehörde aktuell ein Hinweis auf das Vorkommen von Fledermäusen (am 29.08.2012 telef. von Herrn Frank Todt, festgestellt per Detektor, ohne Lokalisierung bzw. Nachweis von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) gegeben wurde. Es wird angeregt, diesem Hinweis nachzugehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Eingriffsregelung: <p>Da eine Eingriffsbilanzierung nicht vorliegt, kann hierzu keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Planungsrecht: Zu o.g. Planung nehme ich Bezug auf meine, als Anhang beigefügte, Stellungnahme gem. § 34 Abs. 1 LPIG zur 3. FNP Änderung an die Bezirksregierung Düsseldorf.</p> <p>Stellungnahme an die Bezirksregierung Düsseldorf:</p> <p>Zur geplanten 3. Änderung des FNP nehme ich Bezug auf die im Verfahren nach § 34 Abs. 1 LPIG von ihnen vorgebrachten Hinweise.</p> <p>Den nunmehr vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt wurden bzw. umgesetzt werden.</p> <p>Gegen die vorliegende Anpassung der Bauleitplanung bestehen keine regionalplanerischen Bedenken.</p>	<p>Nicht vorhandene Eingriffsbilanzierung: Wie im Umweltbericht qualitativ ausgeführt ist, wird unter Berücksichtigung der örtlichen Situation (langjährige Nutzungsgeschichte, starke anthropogene Veränderung) davon ausgegangen, dass die Eingriffsfolgen durch die Pflanzung von Laubbäumen im Stellplatzbereich vollständig ausgeglichen wird. Da die ULB diese Einstufung nicht explizit beanstandet, wird die Eingriffsregelung damit als angemessen berücksichtigt eingestuft.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Autobahnniederlassung Krefeld HansasträÙe 2 47799 Krefeld 29. August 2012	<p>Mit Schreiben vom 05.12.2011 - Az.: 20200/40400.020/2.10.07.05/06_A 535 ist seitens der hiesigen Autobahnniederlassung Krefeld bereits eine Stellungnahme zur o.a. Bebauungsplanverfahren abgegeben worden.</p> <p>Die diesseits mitgeteilten grundsätzlichen Belange, Auflagen und Hinweise der Straßenbauverwaltung sind in der Abwägung/Beschlussempfehlung der Stadt Velbert zur Kenntnis genommen worden.</p> <p>Wie der Begründung zum Bebauungsplan „Verkehrstechnische Untersuchung“ zu entnehmen ist, sind nur „geringfügige Umbauten bzw. Anpassungen im angrenzenden StraÙennetz erforderlich. Die Bauleitplanung löst darüber hinaus keine weiteren Umbzw. Ausbauerfordernisse des öffentlichen StraÙenraumes aus.</p> <p>Die Planung und Durchführung von Schallschutzmaßnahmen, sofern erforderlich erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Ausführungsplanung im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens. Wie bereits mitgeteilt, können gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und werden in den weiteren Planungen berücksichtigt.
5	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Am Offers 3 42551 Velbert 31. August 2012	<p>Wir bedanken uns für die von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen und der Möglichkeit zur Stellungnahme.</p> <p>Sie baten uns um Stellungnahme hinsichtlich der o.a. Planung. Um Wiederholungen zu vermeiden, geben wir, wie bereits in der Vergangenheit praktiziert, eine zusammengefasste Stellungnahme ab.</p> <p>Wir beziehen uns voll inhaltlich auf unsere Stellungnahmen zum Zentrenkonzept der Stadt Velbert vom 24.01.2008 sowie zur Flächennutzungsplanänderung FNP Sontumer Str./City-Park vom 13.10.2010 und den Bebauungsplänen 653 und 654 westliche und östliche Sontumer Str. vom 09.12.2012, wo wir bereits unsere Bedenken geltend gemacht haben.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband	<p>Sie planen in den beiden genannten Gebieten den bereits eingetretenen Strukturwandel planungsrechtlich zu steuern und weiter zu entwickeln. Erklärte Ziele sind die Entwicklung und Aktivierung des Industriegeländes „Woeste“ durch die Verlagerung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vom City-Park in das Gebiet östlich der Sontumer Str. mit dem Schwerpunkt Nahversorgung, die Entwicklung eines Wohngebietes sowie die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich City-Park.</p> <p>Durch die 67. Änderung des Regionalplanes und durch die vorliegende geplante 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind seitens der Stadt grundsätzlich die Voraussetzung für die Entwicklung des Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion-Süd in den Gebieten westlich und östlich der Sontumer Str. geschaffen worden bzw. sollen geschaffen werden.</p> <p>Wir schließen uns nach wie vor der Auffassung des Gutachterbüros Stadt und Handel, Dortmund, an, das davor warnt, die genannten Gebiete funktional zu verbinden und als Nebenzentrum einzustufen. Stadt und Handel empfiehlt im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine maximale Zuordnung von 6.300 Einwohner, während BulwienGesa von einer insgesamt verträglichen Einstufung beider Gebiete zum Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion ausgeht und dem Standort insgesamt neben dem unmittelbaren Bereich auch die Standorte Nebenzentren Neviges, Langenberg und Tönisheide mit insgesamt 43.990 Einwohner zuordnet.</p> <p>Genau hier setzt unsere Kritik an: es kommt nach Auffassung von Stadt und Handel zu einer nicht zu unterschätzenden Beeinflussung aller Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Velbert.</p>	<p>Funktional wird dem Lagebereich in seiner verbundenen Form ein Einzugsbereich von 8.597 Einwohnern (entspricht der Marktzone 1) zugeordnet. Gem. Regelvermutung § 24a Abs. 2 LEPro NRW (in der vorherigen Fassung, die dem Einzelhandelskonzept der Stadt Velbert zugrunde liegt) wird eine verträgliche Umsatz-Kaufkraft-Relation erzielt. Dem Nachfragevolumen von 19,7 Mio. Euro im periodischen Bedarf steht ein Gesamtumsatzvolumen von 19,55 Mio. Euro gegenüber (Projektumsatz 14 Mio., Bestandsbetriebe inkl. Kleinhandel 5,55 Mio. Euro, jeweils periodischer Bedarf). Die Standorte in den Nebenzentren Neviges, Langenberg und Tönisheide sind dem nicht direkt zugeordnet. Diese Lagebereiche werden bei der dynamischen Markt Betrachtung (Wirkungsanalyse) als Marktzone 2 und 3 berücksichtigt. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine funktionale Zuordnung.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband	<p>Das Gutachterbüro führt weiter aus, dass bei der Neuansiedlung von zentralrelevanten Sortimenten eine nicht unerhebliche Konkurrenz“ zur Innenstadt entsteht „ eine solche Entwicklung ist für den Standort City-Park stadtentwicklungspolitisch zur Wahrung von Sicherungschancen und Entwicklungsmöglichkeiten für das Innenstadtzentrum nicht zu empfehlen (...), daher sollten insbesondere solche, im besonderen Maße zur Gesamtattraktivität des Standortes beitragende Anbieter von zentrenrelevanten Sortimenten im Haupt-Sortiment gemäß der Ansiedlungsleitsätze zukünftig primär auf das Innen-Stadtzentrum (und in geringere auf die beiden Nebenzentren Neviges und Langenberg) konzentriert werden".</p> <p>"Für das NVZ Süd/City-Park wird folgende Versorgungsaufgabe empfohlen: Schwerpunkt Nachversorgungsfunktion, ergänzt um Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfes im Rahmen der (dort genannten) Ansiedlungsleitsätze.“ (s. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert 2008, S. 135 ff).</p> <p>Die im Zentrenkonzept geäußerten Empfehlungen gründen sich auf nach unserer Auffassung nach wie vor gültige Rahmenbedingungen.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Verkaufsfläche des Altbestandes im westlichen Teil Sontumer Str. dem City-Park (Mediamarkt, 3.000 m², Getränkemarkt, 1.000 m², kleinerer Einzelhandel und Dienstleistung, -Waschstraße, Reifenhandel, Versicherungsmakler) zzgl. max. über den Bebauungsplan mögliche 2.940 m² VKF Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren bei ca. 7.000 m² liegt und die Planung im östlichen Teil der Sontumer Str. (Lebensmittelmarkt 3.900 m², Drogeriemarkt 600 m² und Shop-Zone mit 500m²) ca. 5.000 m² vorsieht.</p> <p>Somit kann sich für beide Gebiete eine mögliche und zulässige gesamte Verkaufsfläche von ca. 12.000 m² ergeben.</p>	<p>Die Einstufung als Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion verfolgt das Ziel, hier einen Versorgungsbereich zu schaffen der Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel mit Sortimenten zulässt, die eine Ergänzung des Innenstadtzentrums ermöglichen. Zentrenrelevante Sortimente werden im Wesentlichen auf bereits bestehende Sortimente beschränkt. Eine Konkurrenzsituation zum Innenstadtzentrum soll dadurch ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Zentrenkonzept wird parallel zu den Bauleitplanverfahren fortgeschrieben. Nach Beschlussfassung bildet es die neue Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung in Velbert. Die Bauleitplanung ist damit in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept.</p> <p>Flächenhinweis zum Projekt: EDEKA Verbrauchermarkt 3.300 m², Getränkemarkt 600 m², Drogeriemarkt 600 m², Shopzone inkl. Verkehrsflächen 500 m²).</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband	<p>Insgesamt sehen wir die Gefahr, dass sich die beiden Standorte mit der genannten Größenordnung zu einem durchaus attraktiven Zentrum entwickeln und der Verbraucher sich zunehmend dorthin zu Lasten des Innenstadtzentrums und der Nebenzentren orientieren wird. Negative Auswirkungen auf andere Zentrale Versorgungsbereiche gem. Leitsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert sind nach unserer Auffassung nicht auszuschließen: es wird gemäß Bulwien-AG-Gutachten Umsatzverteilungen geben, die bei 2-3 % liegen (Ausnahme ist die südliche Friedrichstr., hier werden die Umsatzverlagerungen sogar über 10 % erreichen).</p> <p>Die ohnehin mit Leerständen und „Trading-down-Effekten“ kämpfenden Nebenzentren Langenberg und Neviges werden Umsatzverteilungen von 2-3 % deutlich stärker treffen, als das Gutachten feststellt. Das Gleiche gilt für die Einzelhändler der südlichen Friedrichstr., die sich neben der genannten Umsatzverteilung auch auf kommende Umsatzverteilungen wegen des geplanten Marktzentrums auseinandersetzen müssen. Über 10-prozentige Umsatzverlagerungen sind dann für einen Großteil der dort ansässigen Händler nicht mehr verkraftbar, es wird zu Geschäftsschließungen kommen. Die Zulassung von Fachmarktangeboten in primär preisorientierter Form im City-Park (Nachnutzung Lebensmittelmarkt sowie Erweiterungsflächen) wird zum „Funktionieren“ der „Neuen Mitte Velbert“ beitragen, Beispiele in anderen Städten gibt es hierfür genügend. U.E. ist das Beeinträchtigungsverbot (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 3) nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Die angesprochene 10%ige Umsatzverteilung im Bereich der südlichen Friedrichstraße kann nicht nachvollzogen werden, denn diese Aussagen werden im Gutachten nicht getroffen. Eine über 10%ige Umsatzverteilung wird für den Innenstadt jedoch für die integrierten Lagebereiche prognostiziert (s. S. 31 der Verträglichkeitsanalyse). Dass es sich hierbei aber um keine wesentliche Beeinträchtigung handelt, wird in Kapitel 2.2.2 der Begründung zur 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargelegt. Denn einerseits verbleibt für alle Betriebsformen eine ausreichende durchschnittliche Raumleistung und andererseits würden die Umsatzverteilungen vor allem zu Lasten der Discounter und weniger zu Lasten des Kleinhandels in den integrierten Lagen gehen.</p> <p>Im LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel heißt es auf S. 12 (Entwurfassung: Stand: 17.04.2012): „Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist in der Regel anzunehmen, wenn der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in allen oder in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner in dem zentralen Versorgungsbereich zugeordneten Gemeindebereich übersteigt. Bei Übersteigen dieser Regelvermutungsgrenze ist der Nachweis, dass keine solche wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, von der die jeweilige Festsetzung planenden Gemeinde zu erbringen.“</p> <p>Es wurde nachgewiesen, dass die Umsatz-Kaufkraft-Relation gewahrt bleibt. Daher wurde das Beeinträchtigungsverbot gebührend gewürdigt (s.o.).</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Fortsetzung Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband	<p>Zusammenfassend bleiben unsere Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines „Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion - Süd“ westlich und östlich der Sontumer Straße weiter bestehen. Es ist erklärter Wille der Stadt, mit der vorliegenden Planung ein weiteres attraktives Versorgungszentrum als Ergänzungsfunktion zum innerstädtischen Angebot zu schaffen. Die Größendimension sowie die Sortimentszulassung (Lebensmittelverbrauchermarkt, Elektromarkt, Bekleidung/Schuhe) lässt eine hohe Magnetwirkung erwarten, so dass erhebliche negative Auswirkungen auf andere Zentrale Versorgungsbereiche nicht ausbleiben dürften. Die Planung der Stadt läuft nach hiesiger Auffassung dem erklärten Ziel der Stadt, die Innenstadt und die Stadtteilzentren zu stärken, zuwider. Die in unseren Stellungnahmen geforderte „mäßige“ Entwicklung der Standorte westliche und östliche Sontumer Straße ist nach unserer Einschätzung nicht gegeben.</p>	<p>Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der Ausweisung eines „Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion“ die Entwicklung dieses Standortes sowie mit der damit einhergehenden Beseitigung der Industriebrache optimal gelöst wird. Dazu werden funktionale Mängel im Verkehrsnetz beseitigt und der bestehenden Wohnungsnachfrage Rechnung getragen.</p> <p>Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen sind nach den gutachterlichen Ausführungen von BulwienGesa nicht zu erwarten.</p>
6	Stadtwerke Velbert Kettwiger Straße 2 42549 Velbert 26. Juli 2012	<p>Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) haben wir zu o. g. Bebauungsplanentwurf bereits am 16. November 2011 Stellung genommen.</p> <p>Der Inhalt des v. g. Schreibens und die vorgetragenen Einwände bzw. Anregungen im Hinblick auf unsere Belange behalten weiterhin Gültigkeit!</p> <p>Stellungnahme der Stadtwerke Velbert vom 16. November 2011:</p> <p>Zu o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Um die notwendige Energie- und Wasserversorgung für das ausgewiesene Gebiet sicherzustellen, ist die Schaffung von Infrastruktur (Anlagen und Leitungen), auch vorgelagert, erforderlich. Deshalb ist zunächst die Verlegung von Energie- und Wasserleitungen in der Sontumer Straße von Wall- bis Schmalenhofer Straße durchzuführen, was sinnvoller Weise im Zuge des Straßenbaus erfolgen sollte. Erst dann kann die Erschließung sämtlicher Baugebiete mit Energie und Wasser erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	Fortsetzung Stadtwerke Velbert vom 16.11.2011	<p>Für die Stromversorgung ist eine noch festzulegende Fläche von 4 x 4 m für die Aufstellung einer Transformatorenstation freizuhalten. Ein möglicher Standort im Kreuzungsbereich Sontumer Straße/Zufahrt Wohngebiet bietet sich an, ist aber auch abhängig vom Leistungsbedarf des Verbrauchermarkts.</p> <p>Für eine langfristig sichere Gasversorgung in Velbert ist der Bau einer GDRM-Anlage vorgesehen. Da hierfür auf die Infrastruktur des vorgelagerten Netzbetreibers (Thyssengas GmbH) zurückgegriffen werden muss und die eigene bestehende Infrastruktur betrachtet werden muss, kommt als Standort für den Bau der o.a. Anlage nur der südöstliche Bereich des ausgewiesenen Gebiets in Frage. Wir möchten Sie bitten, uns im Bereich des Kreisverkehrs eine Fläche von 15 x 11 m zur Verfügung zu stellen und diese auszuweisen.</p> <p>Weitere Einwände bzw. Anregungen im Hinblick auf unsere Belange haben wir nicht vorzutragen.</p> <p>In Bezug auf § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches haben wir keine Anregungen vorzutragen, da voraussichtlich nur „normale“ Rohr- und Kabelverlegungen sowie Anlagenbau erforderlich werden.</p> <p>In Ihrer Mail vom 01.08.2012 machten Sie die Evangelische Kirchengemeinde Velbert auf die Änderung des Bebauungsplanes Sontumer Straße aufmerksam. Diesbezüglich hatten wir bereits mit Datum vom 12.10.2012 unsere Bedenken geäußert und Widerspruch eingelegt.</p>	<p>Die für die Stromversorgung vorgesehene Trafostation wird in den Baugebieten WA 3 und WA 6 als Nebenanlage gemäß §14 (2) BauNVO in den textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zugelassen.</p> <p>Zwischen den Stadtwerken Velbert, der Stadt Velbert und dem Grundeigentümer wurde hinsichtlich der Lage der GRDM-Anlage eine einvernehmliche Lösung gefunden. Die Fläche ist im den Bebauungsplan als Versorgungsfläche übernommen worden.</p>
7	Ev. Kirchengemeinde Velbert 28. Juli 2012	<p>Wir mussten nun feststellen, dass wir auf das Ihnen zugesandte Schreiben weder eine Antwort erhalten noch unsere Bedenken berücksichtigt wurden. Wir legen Ihnen eine Kopie des damaligen Schreibens bei.</p>	<p>Die Beantwortung der Stellungnahmen erfolgt nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan.</p>
		<p>Wir weisen nochmals darauf hin, dass durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen, welches an unserem Kindergarten vorbeiführt, mit gesundheitlichen Schäden für die Kinder zu rechnen ist.</p>	<p>Durch die Lage des Plangebietes im Stadtgefüge ist eine Mehrbelastung der Schmalenhofer Straße nicht zu vermeiden. In den für das Planverfahren erarbeiteten, auf den Maximalprognosen basierenden lärm- und luftschadstofftechnischen Untersuchungen wurden keine gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen ermittelt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Fortsetzung Ev. Kirchengemeinde Velbert 28. Juli 2012	Ebenso steigt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen das Unfallrisiko insbesondere für die Kindergartenkinder.	Das Verkehrsaufkommen wird durch die geplante Ansiedlung von Handels-, Gewerbe- und Wohnbauflächen ansteigen, da alternative Erschließungswege nicht zur Verfügung stehen. Durch die geplante Anlage eines Kreisverkehrsplatzes wird sichergestellt, dass die Verkehre an der direkten Plangebietsanbindung leistungsgerecht abgewickelt werden können. Zeitgleich wird durch den Kreisverkehrsplatz die von den Kfz gefahrene Geschwindigkeit auf der Schmalenhofer Straße im Bereich des Kindergartens spürbar reduziert. Außerdem werden am Kreisel in allen Knotenarmen gesicherte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger realisiert, so dass die Erreichbarkeit des Kindergartens verbessert wird. Durch die geplante Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen vor dem Kindergarten werden Hol-/Bringvorgänge ebenso erleichtert wie durch die Einbahnregelung in der Sontumer Straße Süd. Die Nebenflächen werden im Bereich des Kreisverkehrs deutlich verbreitert.
		Aus der Planung ist nicht ersichtlich, ob zumindest eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vorgesehen ist. Als Träger des Kindergartens sind wir dafür verantwortlich, dass den uns anvertrauten Kindern keinerlei Schaden entsteht. Wir bitten um entsprechende Beachtung.	Die Festlegung von Geschwindigkeitsbegrenzungen sind verkehrsbehördliche Maßnahmen, die nicht Inhalt des Bebauungsplan sind und daher auch nicht dargestellt werden.
		Bezugnahme: Schreiben vom 12.10.2012 Die Evangelische Kirchengemeinde Velbert hat Kenntnis davon erhalten, dass die Bebauung der westlichen Sontumer Straße mit einer veränderten Planung erfolgen soll. Insbesondere ist erst jetzt bekannt geworden, dass die Verkehrsführung über die Schmalenhofer Straße vorgesehen ist.	
		Wie Sie wissen, befindet sich an der Schmalenhofer Straße die Kindertagesstätte „Wichtelland“. Die Ev. Kirchengemeinde Velbert, als Träger der Kindertagesstätte, legt Widerspruch gegen die Verkehrsführung der o.g. Baumaßnahme ein.	
		In der bisherigen Planung war eine direkte Anbindung des neuen Einzelhandelsstandortes sowie des Wohngebietes an die geplante Osttangente/Hixholzer Weg vorgesehen. Nach der jetzigen Planung erfolgt eine direkte Anbindung der Einzelhandelsfläche an die Schmalenhofer Straße.	Die Realisierung der Osttangente ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.
		Diese Planung wird zu einer Verdreifachung des Verkehrs in die Schmalenhofer Straße führen. Der signalisierte Knotenpunkt Schmalenhofer Straße/Navigeser Straße/Deller Straße wird nicht in der Lage sein, die zu erwartenden Verkehrsbelastungen leistungsgerecht abzuwickeln. Dadurch wird es zu Rückstaus von Kraftfahrzeugen in der Schmalenhofer Straße kommen.	Diese Aussage ist nicht korrekt. Die Verkehrsbelastung der Schmalenhofer Straße beträgt heute rd. 6.000 Kfz/Tag (inkl. des mit der Stadt festgelegten Zuwachses aus der Kaufland-Ansiedlung, sonst rd. 5.800 Kfz/Tag). Nach Realisierung aller im Plangebiet angedachten Nutzungen wurde eine Gesamtbelastung von bis zu 9.400 Kfz/Tag prognostiziert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
7	Fortsetzung Ev. Kirchengemeinde Velbert 28. Juli 2012	Direkt vor dem Kindergarten wird das höhere Verkehrsaufkommen zu einer Konzentration von Abgasen und Lärm führen. Gesundheitliche Beeinträchtigungen der Kinder durch die Zunahme von Abgasen und Lärm sind zu befürchten. Das für die Entwicklung der Kinder sehr wichtige kreative und freie Spiel im Außen Gelände wird durch die Lärm- und Abgasbelastung nur noch eingeschränkt möglich sein.	In den für das Planverfahren erarbeiteten, auf den Maximalprognosen basierenden schalltechnischen Untersuchungen wurden keine gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen ermittelt.
		Das erhöhte Fahrzeugaufkommen führt zudem zu einem erhöhten Unfallrisiko. Kinder in diesem Alter können Gefahren des Straßenverkehrs nur bedingt einschätzen. Sie beginnen gerade erst die Gefahr zu erkennen und müssen behutsam mit dieser konfrontiert werden. Selbst wenn Eltern beim Bringen und Abholen der Kinder dem Verkehr Rechnung tragen, ist mit der geplanten Verkehrsführung und dem stark anwachsenden Verkehrsaufkommen eine Gefährdung der Kinder nicht auszuschließen.	Es werden am Kreisel in allen Knotenarmen gesicherte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger realisiert, so dass die Erreichbarkeit des Kindergartens verbessert wird. Durch die geplante Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen vor dem Kindergarten werden Hol-/Bringvorgänge ebenso erleichtert wie durch die Einbahnregelung in der Sontumer Straße Süd. Die Nebenflächen werden im Bereich des Kreisverkehrs deutlich verbreitert. Insbesondere die Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit aufgrund des geplanten Kreisverkehrsplatzes wirkt einer erhöhten Gefährdung entgegen.

3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 12.07.2011 am 21.07.2011 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Das Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Die während der Veranstaltung vorgebrachten Anregungen und die im Nachgang dazu schriftlich eingereichten Stellungnahmen werden im Folgenden dargestellt und einer Abwägung unterzogen.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	<i>Anregungen</i>
Anregungen während der Veranstaltung am 21.07.2011		Verkehrsführung
Stellungnahme Nr. 1. (Ehel. H.)	24.07.2011	Verkehrsführung
Stellungnahme Nr. 2 (Frau S.)	24.07.2011	Verkehrsführung
Stellungnahme Nr. 3 (Herr Z.)	26.07.2011	Kindergarten, Verkehrsführung
Stellungnahme Nr. 4 (Frau S.)	26.07.2011	Einspruch Verkehrslegungspläne
Stellungnahme Nr. 5 (Herr S.)	26.07.2011	Einspruch Verkehrslegungspläne
Stellungnahme Nr. 6 (Frau W.)	26.07.2011	Kindergarten, Verkehrsführung
Stellungnahme Nr. 7 (Frau N.)	28.07.2011	Kindergarten, Verkehrsführung
Stellungnahme Nr. 8 (Frau B.)	29.07.2011	Kindergarten, Verkehrsführung
Stellungnahme Nr. 9 (Frau R.)	29.07.2011	Kindergarten, Verkehrsführung
Stellungnahme Nr. 10 (Herr W.)	10.08.2011	Verkehrsführung
Stellungnahme Nr. 11 (Herr A.)	15.08.2011	Vielfältige Bedenken u. Anregungen
Stellungnahme Nr. 12 (Herr G.)	24.08.2011	Verkehrsführung
Stellungnahme Nr. 13 / RA Bortloff	22.02.2012	Einzelhandel

Nr.	Private Schreiben vom...	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
ÖB	<p>Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.07.2011</p>	<p>Frau R. verweist auf den nahegelegenen Kindergarten und die Grundschule. Dadurch seien viele Kinder im Plangebiet unterwegs. Um die Kinder nicht zu gefährden, regt sie an, die Zuwegung zur östlichen Sontumer Straße über den Parkplatz des City Parks zu regeln.</p> <p>Herr Sch. begrüßt grundsätzlich die Planungen, kritisiert jedoch die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die Schmalenhofer Straße. So könne der Verkehr nur in Richtung Neviges oder aber zur Kreuzung Nevigeser Straße abfließen. Er sei verwundert darüber, dass der südliche Teil der Sontumer Straße zur Nevigeser Straße hin nicht ebenfalls an den geplanten Kreisverkehr angebunden sei.</p> <p>Frau H. sieht sich als Anwohnerin durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen betroffen. Sie spricht sich für eine separate Zufahrt des Verbrauchermarktes aus und verweist auf den ersten Entwurf, der eine Erschließung über eine neue Osttangente vorgesehen hat und ihrer Meinung nach für die Anwohner besser gewesen sei.</p> <p>Herr G. befürwortet ebenfalls grundsätzlich die Planung, empfindet jedoch die Verkehrsprognose und -planung als inakzeptabel. Den Verkehrsfluss über einen Kreisverkehr zu leiten sei gut und nachvollziehbar, jedoch käme der Schwachpunkt im weiteren Verlauf an der Kreuzung Nevigeser Straße / Schmalenhofer Straße. Er schlägt eine zusätzliche Erschließung auf das „Woeste – Gelände“ über die alte Zufahrt vor.</p> <p>Es wird von zwei Anwesenden vorgeschlagen, dass die geplante Osttangente in Richtung Süden bis zur Nevigeser Straße verlängert werden sollte.</p>	<p>Eine Umsetzung dieser Lösung scheidet aus eigentumsrechtlichen Gründen aus und würde zu einer Belastung der vorhandenen Stellplatzanlage führen.</p> <p>Die Lage des Kreisverkehrs musste an die vorhandene Bestandsbebauung angepasst werden. Eine Verlagerung des Kreisverkehrs mit der Einbeziehung der südlichen Sontumer Straße ist nur möglich, wenn ein Bestandsgebäude entfällt, dies ist derzeit aber nicht vorgesehen.</p> <p>Durch den Umbau des Knotenpunktes durch einen Kreisverkehr wird hier eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den zu erwartenden Verkehr erreicht. Durch eine Verkehrssimulation ist dargestellt worden, dass auch zu den Hauptverkehrszeiten nicht mit einem Rückstau zu rechnen ist. Eine Anbindung über die damals vorgesehene Osttangente würde für den Bereich Schmalenhofer Straße nur wenig Entlastung bedeuten. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung belegt, dass die zu erwartenden Verkehre über die Schmalenhofer Straße und die im Umfeld liegenden Knotenpunkte leistungsgerecht abgewickelt werden können.</p> <p>Der Bau der Osttangente ist von der Bewilligung des Förderantrages abhängig. Es ist jedoch nur vorgesehen, die Osttangente von der Schmalenhofer Straße in Richtung Norden zu bauen, ein Anschluss an die Nevigeser Straße im Süden ist aufgrund des Panoramaradweges und der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht vorstellbar.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
ÖB	Fortsetzung Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.07.2011	<p>Herr Sch. schlägt zur Entzerrung des Verkehrs vor, zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Lebensmittelhandel eine Anbindung an die Osttangente zu bauen. Herr G. verweist auf den alten Eisenbahnanschluss der Firma Woeste. In diesem Bereich sei der Höhenunterschied zwischen Gelände und Bahntrasse wesentlich geringer, so dass hier eine Anbindung an die Osttangente erfolgen könne. Herr S. steht dem Verkehrskonzept ebenfalls skeptisch gegenüber. Seiner Ansicht nach sei die Schmalenhofer Straße für das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu schmal und somit ungeeignet. Eine Entflechtung des Verkehrs sei nur durch eine weitere Erschließung möglich.</p> <p>Herr K. findet die Trennung der beiden für Einzelhandel genutzten Gebiete unglücklich, da keine Symbiose zwischen dem neuen E – Center und dem alten City Park bestehen würde. Wenn man in dem einen Bereich eingekauft habe, müsse man mit dem Auto zum nächsten Parkplatz fahren um dort weiter einzukaufen.</p>	<p>Eine Anbindung von dem Gelände Woeste an die Bahntrasse / Osttangente würde aufgrund des Höhenunterschiedes von 6-8 Metern enorme Geländeeinschnitte zur Folge haben. Eine Anbindung über den ehemaligen Bahnanschluss wäre technisch ebenfalls sehr aufwändig und würde nur geringe Entlastungswirkung haben.</p> <p>Die räumliche Trennung der beiden Einkaufsstandorte ist durch die Bestandssituation sowie die hier bestehende Topografie bedingt.</p>
1- 10	24.07.2011 – 29.07.2011 / 10.08.2011	<p><i>Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die darauf hinweisen, dass durch die Planungen zusätzliche Verkehre entstünden, durch die die Anwohner und vor allem der an der Schmalenhofer Straße gelegene Kindergarten erheblich belästigt würden. Da diese Stellungnahmen in vielen Punkten deckungsgleich sind, sollen diese hier zusammenfasst dargestellt werden:</i></p> <p>Es sollte nicht der gesamte Verkehr über die Schmalenhofer Straße geführt werden, da dadurch die Anwohner einer deutlich höheren Lärmbelastung ausgesetzt würden.</p>	<p>Es ist gutachterlich nachgewiesen, dass durch die Anlage eines Kreisverkehrs und Umstellung der Lichtsignalanlagen die Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes ausreichend leistungsfähig sind. Die durch den Verkehr entstehenden Lärmbelastungen sind Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich untersucht worden und kommen zu dem Ergebnis, dass sich hinsichtlich des Verkehrslärms für die maßgebenden Immissionsorte (Gebäude an der Schmalenhofer Straße) Zunahmen ergeben, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen. Durch den Bau des Kreisels haben Vorabschätzungen ergeben, dass an der Bebauung südlich des geplanten Kreisels die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte weitergehend überschritten sowie der Auslösewert für die Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts überschritten wird. In diesem Bereich sind daher Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen, da Ansprüche dem Grunde nach beste-</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die Erschließung könnte alternativ auch über die Parkplatzflächen des Cityparks geführt werden oder von Norden über die Wallstraße und die Sontumer Straße erfolgen.</p> <p>Es wird befürchtet, dass aufgrund nur einer vorgesehenen Zu- und Ausfahrt zum geplanten E-Center im Notfall (Feuerwehr- bzw. Rettungswageneinsatz) Probleme mit einer geordneten Räumung des Parkplatzes entstehen können.</p> <p>Die Lärm- und Luftbelastung für die Mitarbeiter und Kinder des Kindergartens an der Schmalenhofer Straße würde unzumutbar zunehmen. Vor allem die hier betreuten Kleinkinder (2-6 Jahre) würden sensibler auf höhere Lärm- und Luftbelastungen reagieren. Es würde eine gesunde Entwicklung der Kinder beeinträchtigt.</p> <p>Es würde keine ausreichende Verkehrssicherheit mehr gewährleistet sein. Es werden fehlende Stellplätze im Bereich des Kindergartens bemängelt und hier die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone als Mindestmaßnahme angeregt. Des Weiteren werden hier eine Ampelanlage bzw. ein Zebrastreifen als Querungshilfen vorgeschlagen.</p> <p>Das Umfeld des Kindergartens würde deutlich mehr verschmutzt und durch die zusätzliche Luftbelastung auch die Fassade des Kindergartens schneller verschmutzt, so dass höhere Kosten für das öfter notwendige Streichen der Fassade entstehen würden.</p>	<p>hen. Die Durchführung der Prüfung wird unter Berücksichtigung der konkreten Ausführungsplanung im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens erfolgen.</p> <p>Für eine Erschließung von Norden über die Wallstraße und Sontumer Straße ist das hier vorhandene Straßennetz nicht ausreichend tragfähig. Eine Erschließung über die Stellplatzfläche des Cityparks scheidet aus verkehrlichen und eigentumsrechtlichen Gründen aus.</p> <p>Der Lebensmittelmarkt soll im östlichen Bereich mit einer zusätzlichen Erschließung an das Wohngebiet angeschlossen werden, die dann für etwaige Notfälle genutzt werden kann.</p> <p>Es ist eine ergänzende schalltechnische Untersuchung für den Bereich des Kindergartens durchgeführt worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass sich Zunahmen ergeben, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen.</p> <p>Aspekte der Verkehrssicherheit, wie z.B. die Einrichtung eines Zebrastreifens, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und sind mit der Straßenverkehrsbehörde abzuklären. Für den Straßenabschnitt im Bereich des Kindergartens ist die Anlage von zwei zusätzlichen Stellplätzen vorgesehen, diese sind aber Gegenstand der im Anschluss folgenden Ausführungsplanung und nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens.</p> <p>Es können zwischen dem Kindergarten und dem geplanten Kreisverkehrsplatz 2 Kurzzeitparkplätze angeordnet werden. Weitere Stellplätze sind in der Sontumer Straße - Süd- möglich. Hierzu bedarf einer Klärung im Rahmen der Ausführungsplanung.</p> <p>Es findet zwar eine Steigerung der Verkehrsmenge statt. Aufgrund der aber bereits heute bestehenden Verkehrsbelastung kann nicht von einer unzumutbaren Zusatzbelastung ausgegangen werden.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Stellungnahme Nr. 11 mit Schreiben vom 15.08.2011	<p><u>Lage des Wohngebietes</u></p> <p>Es wird zu Bedenken gegeben, dass die geplante Wohnbebauung aufgrund ihrer Lage an drei Seiten von Gewerbelärm betroffen sei. Im Norden durch den Lärm der Fa. Middeldorf und der Spedition Caspers, im Süden durch den Lärm der Edeka-Marktes und dessen Anlieferungs- und Besucherverkehre und im Westen vom Lärm des Cityparkes. Falls die geplante Osttangente später realisiert werden sollte, sei das Wohngebiet sogar an vier Seiten durch Lärm beeinträchtigt, während der Edeka-Markt an einem eigentlich für die Wohnbebauung besser geeigneten Standort angesiedelt werden soll.</p> <p>Für die Anwohner an der Schmalenhofer Straße würde der Bau von Wohnhäusern auf der Fläche des jetzt geplanten Edeka-Marktes zu einer Aufwertung ihrer Umgebung führen, durch die aktuelle Planung würde es jedoch zu einer Abwertung kommen.</p> <p>Wenn das Wohngebiet gemäß der bisher verfolgten Planung im Süden des Geländes entstehen würde, hätte es ausreichend Abstand zur Schmalenhofer Straße und nur im Norden den Lärm des neuen EDEKA-Marktes. Bei einer Realisierung der Osttangente käme noch der Verkehrslärm an der östlichen Seite dazu.</p> <p>Eine Planung des Wohngebietes im Süden würde daher sowohl den Wohnwert im neuen Wohngebiet als auch den der vorhandenen Anwohner an der Schmalenhofer Straße erhöhen. Das Wohnen wäre somit attraktiver und zukunftssicherer.</p> <p><u>Verträglichkeit der Einzelhandelsansiedlung</u></p> <p>Es stelle sich zudem die Frage, ob an dieser Stelle ein E-Center überhaupt sinnvoll sei. Hierzu wird auf die Stellungnahme der IHK vom 04.03.2008 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept verwiesen, in dieser stünde: „Die Umsatzleistung des Betriebes wird insofern die Kaufkraft der zugewiesenen Bevölkerung – mindestens – um fast das Doppelte übersteigen“...“Den Vorgaben des §24a Abs.1 Satz2 LEPro genügt das Vorhaben weder in einem noch im anderen Fall mit der Konsequenz, dass es nicht zulässig ist...“.</p>	<p>Die Auswirkung von Verkehrs- und Gewerbelärm wurden umfassend in einer schalltechnischen Untersuchung dargestellt und bewertet. Hinsichtlich des Gewerbelärms kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass für den Fall, dass die Anlieferung des Einzelhandelsbetriebes von der der Wohnbebauung abgewandten Südseite realisiert wird, aufgrund der vorgesehenen überbaubaren Flächen im Wohngebiet keine zusätzlichen Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm nötig sind. Für die Wohngebiete nördlich des Einzelhandelsbetriebes sind Lärmpegelbereiche III vorgesehen, was verdeutlicht, dass hier keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Pegelbestimmend für das Wohngebiet ist im Wesentlichen der Verkehrslärm, nicht der Gewerbelärm.</p> <p>Gegenüber der heutigen Situation kommt es zu einer Aufwertung des gesamten Bereiches, da eine innerstädtische Brachfläche reaktiviert wird und dadurch ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird.</p> <p>Die gewählte Lage des Wohngebietes und des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sind somit sowohl aus Sicht des Lärmschutzes als auch Sicht einer städtebaulichen Aufwertung gerechtfertigt.</p> <p>Die IHK Düsseldorf hat mit Schreiben vom 06.12.2011 eine aktuelle Stellungnahme zum Vorentwurf der Planung abgegeben. Die Stellungnahme ist in dieser Begründung im Kapitel „Behördenbeteiligung“ wieder gegeben und abgewogen worden. In der Abwägung wird dargestellt, dass die beabsichtigte Bauleitplanung nicht im Widerspruch zu den vorgesehenen neuen landesplanerischen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel steht.</p> <p>Beurteilungsgrundlage ist nicht mehr der §24a LEPro, sondern der in Aufstellung befindliche „Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“. Die Verträglichkeit der Planung mit den gesetzlichen Vorgaben wird in der als Anlage beigefügten Verträglichkeitsanalyse dargelegt.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11		<p>Hinzu komme, dass derzeit in fußläufiger Entfernung von ca. 7-10 Min. ebenfalls ein Center (Kaufland) errichtet werde, welches auch eine Verkaufsfläche von ca. 5.000qm haben werde und im Kernbereich des Zentrums liege und eben nicht in fußläufiger Entfernung in einem sog. „Nebenzentrum“.</p> <p>Darüber hinaus verweist der Antragsteller auf die Ausführungen von Prof. Dr. Stürmer vom 28.03.2007 in denen ein städtebauliches Entwicklungskonzept angemahnt wurde. Auch fehle immer noch das zu überarbeitende Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2005. In beiden o.g. Konzepten sollte nach dem Dafürhalten des Anregers in Ausführlichkeit dargestellt werden, woher ein Neubedarf von 5.000qm Einzelhandelsverkaufsfläche resultiere.</p> <p>Zudem entbehre es jeglicher Grundlage, wieso in einigen Stadtteilen durch Veränderungssperren und B-Plänen – nach Auslaufen der Veränderungssperren – großflächiger Einzelhandel verhindert werde bzw. verhindert werden soll (so auch auf der Fläche des bestehenden EDEKA-Betriebes am Citypark) aber gleich nebenan (Woeste-Gelände) 5.000qm Verkaufsfläche planungsrechtlich ermöglicht werden sollen. Hier begebe sich die Stadt in den Verdacht eine reine Investorenbedienungs zu betreiben.</p>	<p>Das vorhandene SB-Warenhaus Kaufland wurde im Zuge der Wirkungsanalysen (Bulwien-Gesa) mit betrachtet. Erhebliche Auswirkungen auf diesen Einkaufsbereich sind demnach nicht zu erwarten. Das zukünftige Nebenzentrum an der Sontumer Straße wird einen wichtigen Beitrag zu den arbeitsteilig organisierten Handelseinrichtungen leisten.</p> <p>Das im Jahr 2008 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfüllt auch die Funktion eines Einzelhandels-Nahversorgungskonzeptes. Durch die vorgenommene Verträglichkeitsanalyse für das Vorhaben sowie für die Entwicklung des gesamten Standortortes ist aufgezeigt worden, dass die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Versorgung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Auf Grundlage dieser Aussagen soll die 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommen werden.</p> <p>Die geforderte Rahmenplanung ist erarbeitet worden und war Grundlage für die Änderung des Regionalplanes in diesem Bereich.</p> <p>Die Steuerung des Einzelhandels erfolgt auf der regionalplanerischen und der kommunalen Ebene. Der Regionalplan sieht für das Planungsgebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor. Auf dieser Grundlage können die kommunalen Instrumente Einzelhandelskonzept, FNP und Bebauungsplan für die Feinsteuerung im Stadtgebiet genutzt werden.</p> <p>Der Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentes der Veränderungssperre wird angewandt, um die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargelegten Ziele umzusetzen. Da das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Bereich Citypark / Woeste geändert werden soll, dient die Veränderungssperre dazu, dass hier keine Entwicklung stattfindet, die den planerischen Zielen der Stadt zuwider läuft.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	11	<p>Warum dies beabsichtigt sei, könne nicht nachvollzogen werden. Ein Bewohner dieses Gebietes oder Kunde des Edeka-Marktes dessen Ziel in Richtung Norden oder Osten liegt, müsse den Umweg über die südliche Sontumer Straße, Schmalenhofer Straße, Nevigeser Straße, Berliner Straße, Willy-Brandt-Platz und westliche Langenberger Straße fahren, um zur Autobahnauffahrt zu gelangen. Dies sei ein ökologischer und ökonomischer Wahnsinn. Zudem seien die eben aufgeführten Straßen alle auch heute bereits ohne die zusätzlichen Verkehre stark belastet. Hinzu komme noch, dass bei einem Unfall, oder einer ungeplanten Straßensperre auf der Sontumer Straße oder im Kreisverkehr die Bewohner / Kunden in diesem Gebiet „gefangen“ wären und dieses nicht verlassen könnten. Es wird daher vorgeschlagen, die bisherige Verkehrsführung (Einbahnstraße im nördlichen Bereich der Sontumer Straße und Gegenverkehr auf der Wallstraße) beizubehalten und bei der Einbiegung auf die Langenberger Straße nur Rechtsabbiegen zu erlauben. Das würde die o.a. geführten Straßen nicht noch zusätzlich belasten und das Gebiet hätte für alle (Not)fälle eine zweite Erschließung.</p>	
		<p>Zudem sei die jetzige Lage des Kreisverkehrs sehr zum Nachteil der bestehenden Wohnbebauung an der Schmalenhofer Straße. Es wäre sinnvoller den geplanten Kreisverkehr weiter in Richtung Westen über das Grundstück des Gebäudes Schmalenhofer Straße 15 zu verschieben. Hier sei ohnehin eine Überplanung mit einem Büro-/Wohngebäude vorgesehen. Durch diese Verlagerung würden die vorhandenen Wohngebäude Schmalenhofer Straße 18-22 wesentlich geringer durch den zusätzlichen Verkehr und Lärm beeinträchtigt.</p>	<p>Die Lage des Kreisverkehrsplatzes wurde sowohl verkehrstechnisch als auch eigentumsrechtlich geprüft und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage nachgewiesen. Ebenfalls ist in der Lärmtechnischen Untersuchung dargestellt, dass Belange des Immissionsschutzes in ausreichender Form berücksichtigt werden können.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11		<p>Es seien aber noch zwei weitere Erschließungsmöglichkeiten denkbar: Die erste Möglichkeit sei die Osttangente, die aber nicht an der Schmalenhofer, sondern direkt an das ehemalige Woeste-Gelände angeschlossen werden müsse, da ansonsten an der Schmalenhofer Straße / Hixholzer Weg zusätzliche Verkehre erzeugt würden. Als Trasse könnte die stillgelegte Bahntrasse südlich der Woeste-Hallen dienen. Über den neuen Radweg könnte eine Brücke Richtung Osten direkt in die Osttangente übergehen, die auch das Gewerbegebiet am Hixholzer Weg erschließt, und dann, wie bisher geplant, weiter in Richtung Langenberger Straße geführt wird.</p> <p>Die zweite Möglichkeit wäre die bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung angesprochene Erschließung des Woeste-Geländes über eine Straße, die durch den City-Park führt. Zwar hatten die Verkehrsplaner eine ähnliche Lösung wegen des Parkplatzes als nicht praktikabel angesehen, aber wenn Straße und Parkplatz getrennt wären, indem die beiden mittleren Parkplatzeihen als Straße genutzt würden, würde der Verkehr besser fließen und sogar das Problem des Rückstaus aus dem Parkplatzbereich des Cityparks heraus, dass die Verkehrsplaner als Hauptverantwortlichen für die (bisher schon) vorhandenen Rückstaus auf der Nevigeser und Berliner Straße angesehen hatten, wäre beseitigt. Die Straße könnte dem bisherigen Verlauf folgen, oder über eine zu errichtende Brücke direkt auf das Gelände des vormals geplanten Edeka-Marktes, dort wo jetzt die Wohnbebauung geplant ist, geführt werden.</p> <p>Es sei dem Antragsteller bewusst, dass seine Vorschläge nicht die wirtschaftlichste Art der Erschließung darstellen, aber es sei die praktikabelste. Diese „vernünftiger“ Variante sei vor allem dann zu rechtfertigen, wenn man den Wohnwertverlust insbesondere der Häuser an der Schmalenhofer Straße, des Hixholzer Weges, der Nevigeser und Berliner Straße mit in die Gesamtkostenberechnung einfließen lasse und dabei berücksichtige, dass ein Teil der bestehenden</p>	<p>Ob und wann ein Ausbau der Osttangente erfolgt ist derzeit nicht absehbar, da der Bau der Osttangente auch von der Bewilligung des Förderantrages abhängig ist.</p> <p>Eine Umsetzung dieser Lösung scheidet aus eigentumsrechtlichen Gründen aus und würde zu einer Belastung der vorhandenen Stellplatzanlage führen.</p> <p>Aufgrund der oben dargelegten Gründe wird an der gewählten Erschließungsvariante festgehalten.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11		<p>Verkehrsprobleme dadurch gelöst seien und keine oder nur sehr reduziert neue entstehen würden.</p> <p>Ohne Zahlen zu kennen, würde der Antragsteller unterstellen, dass es bei der Umsetzung der Planung um zweistellige Millionenbeträge gehe. Dass alle Beteiligten über diese Investitionen Geld verdienen wollen und auch müssen sei legitim und auch für die Stadt Velbert von Vorteil. Bei so großen Projekten dürfe aber nicht nur auf „Light-“ und „Billigstvarianten“ gesetzt werden, die dann auf Kosten der Anwohner gehen, die ebenfalls Geld in ihre Immobilien investiert haben bzw. auf Kosten derer, die sich in dem neuen Wohngebiet Eigentum anschaffen und nicht wissen, dass ihre Immobilie zukünftig von vier Seiten von Lärm umgeben sein werde.</p> <p>Bei der Planung sollten daher nicht nur die Interessen der Neuinvestoren, sondern auch die der hier wohnenden Bevölkerung berücksichtigt werden. Die Stadt solle daher die oben vorgeschlagene alternative Lösung, die städtebaulich homogener, hochwertiger und langfristig sicherlich auch kostengünstiger sei, auf ihre Realisierbarkeit prüfen. Es wird darum gebeten, diese zu nutzen und darauf hinzuwirken, dass die städtebaulich und verkehrlich sinnvollste Variante gewählt werde und nicht die billigste mit dem größten Profit. Der Antragsteller geht davon aus, dass diese vernünftiger Variante nicht nur problemlos finanzierbar sei, sondern sich sowohl für die Stadt als auch für die Investoren längerfristig rechne, weil sich (Wohn)Qualität immer, wenn auch nicht kurzfristig, dann aber sicher langfristig auszahle.</p>	<p>Es ist bereits dargelegt worden, dass für das geplante Wohngebiet nördlich des Verbrauchermarktes keine wesentlichen Lärmbelastungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm zu erwarten sind.</p> <p>Aufgrund der oben dargelegten Gründe wird dieser Anregung nicht gefolgt.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Stellungnahme Nr. 12 mit Schreiben vom 24.08.2011	<p>Aus Sicht des Antragstellers sind die Verkehrsplanungen des Investors völlig unzureichend und würden zu massiven Verkehrsproblemen auf der Schmalenhofer Straße führen. Die Schmalenhofer Straße sei für die Siedlungen „Am Schnappstüber“, „Putschenholz“ sowie dem Gewerbegebiet „Hixholzer Weg“ der einzig mögliche Zufahrtsweg zur Innenstadt. Komme es derzeit zu Rückstaus vor der Kreuzung Schmalenhofer Straße / Nevigeser Straße stadteinwärts, so gebe es in beiden Richtungen die Ausweichmöglichkeit über die Sontumer Straße / Wallstraße / Langenberger Straße, so dass die Verkehrssituation im Moment akzeptabel sei. Der Investor plane derzeit diese Ausweichrouten zu sperren und rechnet zusätzlich zum jetzigen Verkehrsaufkommen mit 10 Autos pro Minute aufgrund der neuen Bebauung, also mit 1 Auto alle 6 Sekunden zusätzlich ohne Ausweichmöglichkeiten. Eine solche Verkehrsplanung sei aus Sicht des Anregers völlig inakzeptabel. Auch eine veränderte Ampelschaltung werde daran nichts ändern können.</p> <p>Sollte das Woeste-Gelände ohne Osttangente entwickelt werden, sei eine beschleunigte Verkehrsführung auf den jetzigen Ausweichrouten unabdingbar. Die Problemlage des Kindergartens und der 30er Zone sei dabei noch gar nicht berücksichtigt.</p> <p>Überlegenswert wäre eine „Block“-Umfahrung zu schaffen, in der die Straße „Am Schnappstüber“ als Einbahnstraße in Richtung Nevigeser Straße verlängert werde und die Sontumer Straße von der Nevigeser Straße in Richtung Woeste-Gelände genutzt werden.</p>	<p>Die zukünftigen verkehrlichen Belastungen wurde untersucht und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen nachgewiesen.</p> <p>Aufgrund der dargelegten Leistungsfähigkeit bleibt das bisher verfolgte Konzept Grundlage für die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
13	Anregung des RA Bortloff im Auftrag des Eigentümers der Grundstücke im Bereich Citypark mit Schreiben vom 22.02.2012	<p>Es sei offensichtlich, dass die Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 653 auf den Bestandsschutz festgeschrieben werden soll, um im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 654 einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb ansiedeln zu können. Diese Planung begegne rechtlichen Bedenken. Es würde der Grundsatz der Berücksichtigung von Vertrauensschutzinteressen verletzt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes unterliege eine Planung, die in den vorhandenen Bestand eingreift, dem qualifizierten Abwägungsgebot.</p> <p>Im Bereich des City Parks sei sowohl zentrenrelevanter als auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel vorhanden, so die Nutzung in den Bereichen „Edeka“, „Media-Markt“ und „Getränkemarkt“. Dieser Bestand unterliege dem qualifizierten Abwägungsgebot mit der Rechtsfolge, dass eine Festschreibung auf den Bestand unzulässig sei, um auf einem Nachbargrundstück einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zu platzieren.</p> <p>Es werde daher gefordert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dass für die vorhandenen Betriebsflächen Edeka, Media-Markt und Getränkemarkt weder zentrenrelevanter noch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird und Erweiterungsflächen ausgewiesen werden, 2. dass für die im Übrigen baulich genutzten Bereiche Nahversorgungs assortimente nicht ausgeschlossen werden und hier ebenfalls Erweiterungsflächen ausgewiesen werden. <p>Die rechtliche Handhabe, um die gestellten Forderungen umzusetzen, würden aus §1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung folgen.</p>	<p>Neben privaten Belangen der Grundstückseigentümer sind die Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ebenso wie auch der Belang der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB in der Abwägung zu beachten. Ziel der Planung ist die Schaffung eines Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion westlich und östlich der Sontumer Straße. Dieses Nebenzentrum soll eine räumliche Arbeitsteilung aufweisen, die durch den Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne Nr. 653 und 654 planungsrechtlich gesteuert werden soll und im Entwurf zur 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausführlich erläutert ist.</p> <p>Die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes östlich der Sontumer Straße soll das nahversorgungsrelevante Angebot in Velbert um einen attraktiven Betriebstyp erweitern und somit einer Sicherung bzw. weiteren Stärkung der Kaufkraftbindung sowie der Rückgewinnung bislang abfließender Kaufkraft in diesem Sortiment dienen.</p> <p>Vor allem aufgrund der Erschließungs- und Stellplatzsituation eignet sich der Standort östlich der Sontumer Straße für die angestrebte Betriebsform besser als die westlich der Sontumer Straße gelegenen Grundstücksflächen. Zudem soll durch eine auch ökonomisch attraktive Nutzung dieses industriellen Altstandortes die Revitalisierung einer ungenutzten Brache in innerstädtischer Lage vorangetrieben werden.</p> <p>Die derzeit ausgeübten Nutzungen im Bereich des Cityparks westlich der Sontumer Straße (Media-Markt, Getränkemarkt, Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, ...) genießen Bestandsschutz. Über diesen (einfachen) Bestandsschutz hinaus soll durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 653 sichergestellt werden, dass auch bauliche Änderungen und geringfügige Erweiterungen zulässig sind. Darüber hinaus sollen im Rahmen einer Nutzungsänderung noch verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter Sortimente gemäß der „Velberter Liste“ gewährleistet werden</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Nur wenn diese Forderungen berücksichtigt würden, werde davon abgesehen, gegen die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums und einen Lebensmittelmarkt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 654 Einwendungen zu erheben und erforderlichenfalls Normenkontrollklage zu erheben.</p>	<p>Die den Bebauungsplänen Nr. 653 und 654 zugrunde liegende städtebauliche Konzeption (Schaffung eines Nebenzentrums, Revitalisierung der Industriebrache, Berücksichtigung verbleibender Entwicklungsmöglichkeiten westlich der Sontumer Straße) schafft einen angemessenen Interessenausgleich. Der planungsrechtliche Eingriff in das Eigentum wird durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 653 zulässigen Nutzungen abgemildert. Der vorhandene Bestand wird planungsrechtlich gesichert und es werden verträgliche zusätzliche Nutzungsoptionen zur Ansiedlung zentrenrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter Sortimente zugelassen, die einen vielfältigen Nutzungsmix ermöglichen. Die Eigentümerinteressen sind damit in die Abwägung eingestellt und ausreichend berücksichtigt worden.</p>

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 13.07.2012 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 01.08.2012 bis 31.08.2012 informiert. In dieser Zeit gingen 13 private Anregungen ein.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	<i>Anregungen</i>
Stellungnahme 1 (Ehel. R.)	16. August 2012	Verkehrsführung
Stellungnahme 2 (Herr G.)	16. August 2012	Forderung zusätzl. Rückhaltungen
Stellungnahme 3 (Ehel. H.)	22. August 2012	Verkehrsführung, Brandschutz, Zu -und Abfahrt Lieferverkehr
Stellungnahme 4 (Frau B.)	24. August 2012	Verkehrsführung (Sicherheit)
Stellungnahme 5 (Herr S.)	28. August 2012	Verkehrsgefährdung allgemein u. speziell
Stellungnahme 6 (Herr S.)	28. August 2012	Beeinträchtigung der Betriebstätigkeit, allgemein: Verkehrssituation
Stellungnahme 7 (Erb-Gem. S.)	28. August 2012	Verkehrsführung
Stellungnahme 8 (RAe Kroheck et al.)	30. August 2012	Verkehrsführung, Gefährdung des Gewerbebetriebes
Stellungnahme 9 (Frau N.)	31. August 2012	Verkehrsführung
Stellungnahme 10 (Herr R.)	31. August 2012	Verkehrsführung
Stellungnahme 11 (RA Gleiss)	31. August 2012	Verkehrsführung u.a.
Stellungnahme 12 (Herr G.)	31. August 2012	Verkehrsführung u.a.
Stellungnahme 13 (Frau R.)	31. August 2012	Verkehrsführung

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Stellungnahme 1 16. August 2012	<p>Zu der Bebauung des Woestegeländes haben wir keine Einwände, da der derzeitige Anblick nicht attraktiv ist. Welche Bedenken uns jedoch beschäftigen, ist die dann neue Verkehrsführung. Da mit erheblich mehr Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, möchten wir gerne wissen, wie der Kreuzungsbereich Nevigeser-, Deller-, Schmalenhofer-, Friedrichstr. die Vielzahl der Fahrzeuge ohne Komplikationen bewältigen kann.</p> <p>Ferner ist für uns von sehr großer Wichtigkeit, wie wir mit unserem Fahrzeug auf unser Grundstück (Eckhaus Sontumer Str./Schmalenhoferstr.) gelangen sollen. Bei dem derzeitigen Verkehrsaufkommen ist es schon nicht einfach, auf das Grundstück zu gelangen. Zudem ist es uns nicht möglich, rückwärts vom Grundstück zu fahren, da das jetzt schon sehr schwierig ist. Ferner müssen wir unserem Mieter das Be- und Entladen ermöglichen.</p>	<p>Das Verkehrsaufkommen wird durch die geplante Ansiedlung von Handels-, Gewerbe- und Wohnbauflächen ansteigen, da alternative Erschließungswege nicht zur Verfügung stehen. Durch die geplante Anlage eines Kreisverkehrsplatzes wird sichergestellt, dass die Verkehre an der direkten Plangebietsanbindung leistungsgerecht abgewickelt werden können. Zeitgleich wird durch den Kreisverkehrsplatz die von den Kfz gefahrene Geschwindigkeit auf der Schmalenhofer Straße im Bereich des Kindergartens spürbar reduziert.</p> <p>Außerdem werden am Kreisel in allen Knotenarmen gesicherte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger realisiert, so dass die Erreichbarkeit des Kindergartens verbessert wird. Durch die geplante Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen vor dem Kindergarten werden Hol-/ Bringevorgänge ebenso erleichtert wie durch die Einbahnregelung in der Sontumer Straße Süd. Die Nebenflächen werden im Bereich des Kreisverkehrs deutlich verbreitert. Die neuen Verkehrsanlagen sind derart dimensioniert, dass alle Verkehre darüber abgewickelt werden können. Die Grundstückszufahrtsbedingungen wurden einer kon-</p>
		<p>Das bei der Bekanntgabe in der Friedenskirche erbrachte Argument, dass der Kreisverkehr in H.-Haus Ilp das auch ohne Probleme bewältigt, scheint mir jedoch als überhaupt nicht vergleichbar zu der Situation auf der Schmalenhofer Str., da beide Straßen unterschiedliche Breiten aufweisen. Dann wäre da noch der Kindergarten. Da sehen wir auch eine erhöhte Unfallgefahr.</p> <p>Wir bitten um eine Stellungnahme zu den von uns dargelegten Bedenken.</p>	<p>kreten verkehrlichen Überprüfung unterzogen. Alle Zu- und Abfahrten sind gegenüber dem bestehenden Zustand auch weiterhin möglich.</p>
2	Stellungnahme 2 16. August 2012	<p>Bei der beabsichtigten Versiegelung der Flächen mit den herzustellenden Wohneinheiten ist zu befürchten, dass der vorhandene Sammler Eselssiepen und der im Anschluss vorhandene Staukanal Eselssiepen die zu erwartenden Wassermassen schon bei einem 10-jährigen Regenereignis nicht aufnehmen kann. Die Vermutung stützt sich auf die bisherigen Überflutungen meines Grundstückes, bei denen der Staukanal die Wassermassen bereits jetzt nicht sachgerecht ableiten konnte. Dieses ist dem Ruhrverband bekannt. Ich bitte daher, ausreichend dimensionierte zusätzliche Rückhaltungen anzulegen.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept ist ausführlich mit dem Wasserverband, der Unteren Wasserbehörde und den Technischen Betrieben Velbert diskutiert und abgestimmt worden. Die Bemessung und Dimensionierung des Rückhaltebeckens wird im Rahmen des nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahrens einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund des abgestimmten Entwässerungskonzeptes kann aber von einer ausreichend geplanten Dimensionierung der Regenrückhaltung ausgegangen werden.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Stellungnahme 3 22. August 2012	<p>Als Antwort auf unsere Stellungnahme vom 24.07.11 schrieben Sie uns: „Ihnen als Einsenderin/Einsender einer Anregung wird das Ergebnis der Entscheidung danach schriftlich mitgeteilt.“ Nun mussten wir aus der Zeitung erfahren, dass der Bebauungsplan unverändert zur Ansicht im Bauamt ausliegt. Nach unserem persönlichen Vorsprechen am Freitag den 17.08.12, möchten wir unsere damals geäußerten Bedenken hiermit nochmals vortragen. Die größten Bedenken haben wir auf Grund der angekündigten Verdreifachung des Verkehrsaufkommens auf der Schmalenhofer Straße. Diese Straße wird im Bereich nach der Brücke (Kreuzung Hixholzer Weg - Schmalenhofer Straße) bis zur Ampel jetzt schon im starken Maße von Bussen und Schwerlastfahrzeugen genutzt (Großparkplatz für Busse und LKW am Hixholzer Weg). Aus eigener Erfahrung wissen wir, dass es bei starkem LKW-Verkehr im Kreisverkehr schnell zu Rückstaus kommt. Zum Vergleich: Der Kreis am Citypark ist wesentlich größer, hat mehrere zu nutzende Straßen, die zudem vierspurig sind. Auch hier gibt es jetzt schon zu den Stoßzeiten immer wieder Rückstaus.</p>	<p>Das Ergebnis der Entscheidung wird den Einwendern nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan schriftlich mitgeteilt.</p> <p>Diese Aussage ist nicht korrekt. Die Verkehrsbelastung der Schmalenhofer Straße beträgt heute rd. 6.000 Kfz/Tag (inkl. des mit der Stadt festgelegten Zuwachses aus der Kaufland-Ansiedlung, sonst rd. 5.800 Kfz/Tag). Nach Realisierung aller im Plangebiet angedachten Nutzungen wurde eine Gesamtbelastung von bis zu 9.400 Kfz/Tag prognostiziert.</p> <p>Der Kreisverkehr ist mit einem Fahrbahnaußendurchmesser von 30 m so dimensioniert, dass Lkw, Lastzüge und Sattelzüge genau wie Gelenkbusse diesen störungsfrei durchfahren können.</p>
		<p>Im Besonderen interessieren wir uns noch für den Panik- und Brand-Schutz des geplanten E-Centers. Die geplante einzige Zu- und Abfahrt über den Kreis bildet sicherlich, zum Beispiel, bei einem Feuer oder anderen Gefahrenlagen große Probleme, geordnet dieses Areal zu verlassen und gleichzeitig Rettungskräfte auf das Grundstück zu führen (wir denken hier auch an Duisburg, wo es auch nur eine Zu- und Abfahrt gab). Sicherlich wird eine weitere Straße als Abfahrt von dem neugeplanten Gelände die Erschließungskosten verteuern, aber die Erfahrung lehrt doch, dass man den Sicherheitsaspekt nicht außer Betracht lassen darf.</p> <p>Des Weiteren wundert es uns, dass die LKWs der Anlieferer des E-Centers bei der Zu- und Abfahrt über den Kunden-Parkplatz zum Kreis geführt werden sollen?</p> <p>Abschließend möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass wir nicht grundsätzlich gegen eine Veränderung der Woeste-Brache sind. Im Gegenteil, wir begrüßen den Bebauungsplan mit den Ein- und Mehrfamilienhäusern und dem Einkaufszentrum. Allerdings nicht um jeden Preis.</p>	<p>Brandschutzfragen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren gelöst.</p> <p>Über den Bereich der Anlieferung ist eine Notzu-/ausfahrt geplant, so dass im Notfall eine Erschließung des E-Center-Bereiches gesichert ist.</p> <p>Die Erschließung für Lieferfahrzeuge erfolgt ausschließlich über die südliche Gebäudeumfahrt, nicht über den Parkplatz. Im Bereich der Anlieferung ist eine Wendekurve vorgesehen.</p> <p>Die Wohn- und Einzelhandelsflächen sind ordnungsgemäß durch die gebietsinternen Erschließungsstraßen, Betriebszufahrten und privaten Verkehrsflächen erschlossen.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 3	<p>Wenn man glaubt, aus Einspargründen eine weitere Zu- und Abfahrt zu dem neugeplanten Gebiet wegfällen lassen zu können und somit die bereits vorhandenen Straßen damit über Gebühr belastet, führt das nur im Bereich der „Alteinwohner“ zu einer nicht hinnehmbaren Belästigungen durch Staus, Dreck, Abgase, Lärm usw.!!!</p> <p>Wir appellieren hiermit nochmals an die „Velberter Entscheidungsträger“, nicht gegen die Interessen der „Alteinwohner“ den kostengünstigen - preiswerteren Plan mit nur einer Zu- und Abfahrt zu genehmigen.</p>	<p>Das Verkehrsaufkommen wird durch die geplante Ansiedlung von Handels-, Gewerbe- und Wohnbauflächen ansteigen, da alternative Erschließungswege nicht zur Verfügung stehen. Durch die geplante Anlage eines Kreisverkehrsplatzes wird sichergestellt, dass die Verkehre an der direkten Plangebietsanbindung leistungsgerecht abgewickelt werden können. Zeitgleich wird durch den Kreisverkehrsplatz die von den Kfz gefahrene Geschwindigkeit auf der Schmalenhofer Straße im Bereich des Kindergartens spürbar reduziert.</p> <p>In den für das Planverfahren erarbeiteten, auf den Maximalprognosen basierenden Immissionsuntersuchungen wurden keine gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen ermittelt.</p>
4	Stellungnahme 4 24. August 2012	<p>Guten Tag, ich bin Großmutter eines 2-jährigen Enkels, der unter der gleichen Adresse wohnt. Ich mache mir ernsthaft Sorgen, ob unser Enkel, der bald in diesen Kindergarten (Schmalenhofer Str.) gehen wird, dort gut aufgehoben ist, wenn die Abgase der vermehrten Autos sich in diesen Dreieck sammeln.</p> <p>Meine Tochter möchte ihren Sohn später an der Sontumer Grundschule anmelden, jedoch wird der Schulweg durch den Kreisverkehr mit dem vermehrten Verkehrsaufkommen für alle Kinder von Putschenholz und Kriegerhelm sehr gefährlich. Hier wäre wenigstens eine Ampel nötig.</p>	<p>Durch die Lage des Plangebietes im Stadtgefüge ist eine Mehrbelastung der Schmalenhofer Straße nicht zu vermeiden. In den für das Planverfahren erarbeiteten, auf den Maximalprognosen basierenden Immissionsuntersuchungen wurden keine gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen ermittelt.</p> <p>Am Kreisverkehrsplatz werden in allen Knotenarmen gesicherte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger realisiert, sodass die sichere Erreichbarkeit des Kindergartens gewährleistet ist. Zudem führt die Anlage des Kreisverkehrsplatzes zu einer langsameren Fahrweise der Kraftfahrzeuge.</p> <p>Durch die geplante Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen vor dem Kindergarten werden Hol-/Bringevorgänge ebenso erleichtert wie durch die Einbahnregelung in der Sontumer Straße Süd. Die Nebenflächen werden im Bereich des Kreisverkehrs deutlich verbreitert. Eine Signalanlage ist aufgrund der Überwege in allen Kreiselarmen sowie der reduzierten Geschwindigkeit auf der Schmalenhofer Straße nicht erforderlich</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Stellungnahme 5 28. August 2012	<p>Ich nehme zu Ihrem Planentwurf wie folgt Stellung: Durch die Nähe des geplanten Kreisverkehrs zu meiner schmalen Einfahrt zu meinem Grundstück würde mir das Befahren/Rangieren mit meinem dreiachsigen Wohnmobil nicht mehr möglich sein. Es würde zu Verkehrsstörungen kommen, da durch mein Fahrzeug dann jeweils der gegenläufige Verkehr behindert würde. Eine erhöhte Unfallgefahr zeichnet sich ab.</p> <p>Allgemein ist festzustellen, dass durch die geplante Straßenführung als Hauptzufahrtsstraße die Versorgung in Notfällen durch entsprechende Rettungsfahrzeuge nur eingeschränkt möglich ist und damit nicht sicher gestellt ist.</p>	<p>Die Zu- und Ausfahrt zu/von den Grundstücken ist weiterhin gewährleistet. Für die Grundstücksanbindung werden Gehwegüberfahrten realisiert, eine nicht ungewöhnliche Regelung an innerstädtischen Kreisverkehrsplätzen. Die Ein- bzw. Ausfahrtssituation verbessert sich im Vergleich zu heute sogar, da die Gesamtgeschwindigkeit reduziert wird und keine Ab-/Einbieger gesondert zu beachten sind.</p> <p>Eine Ein- bzw. Ausfahrt geht von dem Grundstück aus allen/in alle Fahrtrichtungen deutlich besser als heute und durch das Abrücken der Fahrbahn in diesem Bereich sind auch die Sichtverhältnisse für aus dem Grundstück ausfahrende Kfz besser als heute. Durch die Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit auf der Schmalenhofer Straße verbessern sich die Einbiegemöglichkeiten von den angrenzenden Grundstücken im Vergleich zu heute. Letztlich wird es zu weniger Verkehrsstörungen kommen und es gibt auch keine Gründe anzunehmen, dass sich hier eine erhöhte Unfallgefahr abzeichnet.</p> <p>Die fahrgeometrischen Nachweise, auf denen die zuvor gemachten Ausführungen beruhen, sind Anlage zu dieser Abwägung bzw. der Planbegründung und werden bei dem Satzungsbeschluss berücksichtigt.</p> <p>Auch diese Annahme ist nicht korrekt. Die Bemessung der geplanten Verkehrsanlagen ermöglicht eine ausreichende Befahrung durch Rettungsfahrzeuge.</p>
6	Stellungnahme 6 28. August 2012	<p>Wir nehmen zu Ihrem Planentwurf wie folgt Stellung: Der von Ihnen geplante Kreisverkehr stellt eine massive Beeinträchtigung unserer reibungslosen Betriebstätigkeit dar. Durch die Nähe des geplanten Kreisverkehrs zu unserer schmalen Einfahrt würden das Befahren mit einem dreiachsigen LKW zur Lieferung und Abholung von Containern sowie das Rangieren mit unseren firmeneigenen Fahrzeugen (Sprinter) nicht mehr möglich sein. Es würde zu Verkehrsstörungen kommen, da die Fahrzeuge dann jeweils den gegenläufigen Verkehr behindern würden. Eine erhöhte Unfallgefahr zeichnet sich ab.</p> <p>Allgemein ist festzustellen, dass durch die geplante Straßenführung als Hauptzufahrtsstraße die Versorgung in Notfällen durch entsprechende Rettungsfahrzeuge nur eingeschränkt möglich ist und damit eine nicht unerhebliche Gefährdung Dritter in Kauf genommen wird.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme Nr. 6 des gleichen Einwenders verwiesen. Auch für nebenstehend angeführtes Fahrzeug wurde fahrgeometrisch nachgewiesen, dass auch bei Realisierung des Kreisverkehrsplatzes die Fahrbeziehungen von und zu dem Grundstück aufrechterhalten werden können.</p> <p>Auch diese Annahme ist nicht korrekt. Die Bemessung der geplanten Verkehrsanlagen ermöglicht die ausreichende Versorgung in Notfällen durch Rettungsfahrzeuge.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Stellungnahme 7 28. August 2012	<p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplans 654 erhebe ich Einwände.</p> <p>Die Sontumer Straße im Bereich der Grundschule sowie die Wallstraße sollen für den Durchgangsverkehr gesperrt werden. Begründet wird dies damit, es solle verhindert werden, dass die beiden Straßenabschnitte als Abkürzung von der Langenberger Straße für den Kundenverkehr zum geplanten Lebensmittelmarkt und den Anliegerverkehr der zu errichtenden Wohnbebauung und umgekehrt genutzt werden.</p> <p>Als Zufahrt soll genutzt werden die Langenberger Straße in Richtung Willy-Brandt-Platz mit Abzweig in die Berliner Straße Richtung Schmalenhofer Straße. Die Stadt Velbert erkennt hierbei offenbar, dass zwischen der Langenberger Straße und dem Kreisverkehr City-Park die Friedrichstraße als Abkürzung genutzt werden kann und tatsächlich auch genutzt wird. Ferner werden der Kundenverkehr für den Lebensmittelmarkt sowie der Anliegerverkehr der Wohnbebauung nahezu ausschließlich die Schmalenhofer Straße zwischen Sontumer Straße und Deller Straße in beiden Richtungen benutzen müssen. Es wird zu erheblichen Verkehrsstörungen im Kreuzungsbereich Deller Straße/Friedrichstraße/Schmalenhofer Straße kommen.</p>	<p>Innerhalb der letzten Jahre wurden im Rahmen der Entwicklungsfindung für das brachliegende Betriebsgelände der Firma Woeste seit 2004 mehrere verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt. Aufbauend auf diesen Betrachtungen wurde zur Überprüfung der verträglichen Verkehrsabwicklung der des nun vorliegenden Planungskonzeptes eine Verkehrssimulation erarbeitet (siehe unter „Verkehrsuntersuchung Punkt 2.6) die nicht nur die direkt betroffenen Knotenpunkte, sondern auch die Auswirkung auf das Umfeld des Plangebietes einbezieht. Die Verkehrsuntersuchung ergab, dass sowohl durch die Errichtung eines Kreisels im Bereich Schmalenhofer Straße/Sontumer Straße, als auch über die bestehenden Straßen, der zu erwartende Neuverkehr störungsfrei abzuwickeln ist.</p>
		<p>Diese Verkehrsstörungen werden sich absehbar in den genannten Bereich der Friedrich Straße, und zwar in beide Fahrrichtungen, fortsetzen. Die Berliner Straße dürfte, wie die bisherigen Beobachtungen zeigen, weniger benutzt werden. Im genannten Bereich der Friedrichstraße befinden sich eine überwiegend von Kindern und Jugendlichen besuchte Sportschule, eine Kirche nebst Kindergarten und Altentagesstätte sowie eine Moschee; ein Schulweg kreuzt. Eine Behinderung bzw. Gefährdung des Personenverkehrs ist durch die massive Zunahme des Fahrzeugverkehrs zu erwarten.</p> <p>Soweit die Stadt Velbert mit den oben genannten Sperrungen verhindern will, dass bestimmte Straßenbereiche nicht als Abkürzungen genutzt werden, müsste dies auch für den Bereich der Friedrichstraße gelten.</p> <p>Lediglich am Rande sei erwähnt, dass die Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h im genannten Bereich der Friedrichstraße schon jetzt häufig ignoriert wird. Die beiderseits geparkten Fahrzeuge und die damit verbundene Fahrbahnverengung ändern daran nichts.</p>	<p>Die Leistungsfähigkeit des künftigen Straßennetzes wurde in den Untersuchungen nachgewiesen.</p> <p>Für eine erhöhte Gefährdung von nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern im Bereich Friedrichstraße liegen keine Voraussetzungen vor.</p> <p>Die Anpassung von Beschilderungen/Verkehrsregelungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern der anordnenden städtischen Behörden.</p> <p>Verkehrsüberwachung ist ebenfalls kein B-Plan Thema, sondern unterliegt der verkehrsbehördlichen Regulierung.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Stellungnahme 8 RAe Helmut Kroheck et al. 30. August 2012	<p>Wir vertreten Herrn [...] Eine auf uns lautende Vollmacht liegt an. Die [...] Firma unseres Mandanten befindet sich im Bereich Ihres Bebauungsplans 654 - östliche Sontumer Straße. Das von unserem Mandanten bisher genutzte Grundstück kennzeichnet sich durch ein Ladengeschäft sowie einen Hof, auf welchem die Einsatzfahrzeuge unseres Mandanten, derzeit mindestens 6, geparkt werden und zu den jeweiligen Einsätzen bei Kunden täglich mehrfach beladen werden und von dort an- und abfahren. Es findet insoweit täglich ein stetiger Verkehr zur Gewerbefläche und von dort auf die Gemeinflächen statt. Auf dem Hofgrundstück ist bauartbedingt ein Wenden der Fahrzeuge nicht möglich, so dass entweder die Einfahrt oder die Ausfahrt rückwärts erfolgt. Derzeit ist dies möglich. Im Rahmen des Bebauungsplans wird indes vor der Hofeinfahrt ein Kreisverkehr angelegt, welcher es zukünftig nicht mehr erlauben würde, das Hofgrundstück gewerblich zu nutzen, da, wie bereits gesagt, entweder das rückwärtige Einfahren oder das rückwärtige Ausfahren erforderlich ist, welche die zukünftige Kreisverkehrsregelung nicht mehr erlaubt. Der Kreisverkehr wird gegen den Uhrzeigersinn durchfahren. Das Rückwärtsfahren entgegen der vorgeschriebenen Fahrtrichtung im Kreisverkehr ist grundsätzlich verboten.</p>	<p>Das Grundstück ist auch künftig erreichbar. Die Zu-/Ausfahrt zu/von den Grundstücken am Kreisel ist weiterhin gewährleistet. Für die beiden Grundstücksanbindungen werden Gehwegüberfahrten realisiert (in innerstädtischen Kreiseln nicht ungewöhnlich). Die Ein-/Ausfahrtssituation verbessert sich im Vergleich zu heute sogar, da die Gesamtgeschwindigkeit reduziert wird und keine Ab-/Einbieger gesondert zu beachten sind. Das gilt insbesondere für den Garagenhof, der in jedem Fall vorwärts in sein Grundstück rein und auch vorwärts wieder raus kann. Und das geht von beiden Anbindungen problemlos aus allen/in alle Fahrtrichtungen tun (deutlich besser als heute). Die Befahrbarkeit wurde mit Schleppkurven nachgewiesen und Ihrem Mandanten erläutert. Dieses wird auch künftig möglich sein.</p> <p>Das Einfahren in einen Kreisverkehr ist aus einer Gehwegüberfahrt auch rückwärts möglich!</p>
		<p>Bei der Abwägung wurden insoweit schutzwürdige Interessen unseres Mandanten nicht berücksichtigt, bzw. mglw. im Sinne einer Disproportionalität fehl eingeschätzt. Der Gewerbebetrieb unseres Mandanten ist bereits langjährig am Standort ansässig. Es hätte bei der Abwägung berücksichtigt werden müssen, dass auch zukünftig die Nutzung der Hoffläche wie bisher möglich ist, da andernfalls der Gewerbebetrieb am gegenwärtigen Standort nicht mehr fortgeführt werden kann. Dies ist nicht der Fall, so dass ein Abwägungsdefizit und eine Unvereinbarkeit mit dem Recht auf weiterhin freie Berufsausübung unseres Mandanten vorliegt. Wir geben Ihnen zunächst Gelegenheit, eine Planänderung unter ausreichender Berücksichtigung der Interessen unseres Mandanten vorzunehmen. Hierzu setzen wir eine Frist bis zum 21.09.2012.</p>	<p>In den vorgenannten verkehrlichen Betrachtungen wird nachgewiesen, dass die Fahrbeziehungen vom und zum Grundstück weiterhin möglich sind und die Nutzung der Hoffläche nicht unterbunden wird. Die vorgetragenen Anregungen waren Grund für eine intensivere verkehrlichen Überprüfung der Zufahrtsbedingungen zu dem Grundstück. Das wurde durch die ermittelten Schleppkurven des Verkehrsgutachters nachgewiesen. Diese Ergebnisse werden in die Abwägung zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan eingestellt. Eine Abwägungsausfall bzw. eine Abwägungsdisproportionalität ist somit nicht erkennbar.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung RAe Kroheck et al.	Wir sind beauftragt, unverzüglich Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan einzulegen und Klage zu erheben, sollten die schutzwürdigen Interessen unseres Mandanten weiterhin unberücksichtigt bleiben. In Betracht zu ziehen ist in diesem Zusammenhang und im Hinblick auf die erhebliche Beeinträchtigung des Gewerbebetriebs unseres Mandanten auch die Beantragung vorbeugenden Rechtsschutzes gerichtet auf Unterlassung der Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
9	Stellungnahme 9 31. August 2012	Ich möchte mich gegen den aktuellen Bebauungsplan 654 in Velbert aussprechen. Ich habe eigentlich nichts gegen den Umbau auf dem alten Woeste-Gelände und würde es sogar als Gewinn für Velbert begrüßen, wenn die Problematik der Verkehrsführung besser gelöst wäre. Die Schmalenhoferstraße kann das durch die aktuelle Planung steigende Verkehrsaufkommen nicht alleine bewältigen. Außerdem mache ich mir Sorgen um die Schadstoff- und Lärmbelastung der Kinder des Kindergartens. Ich habe Angst, dass sich die Zahl der Verkehrsunfälle stark erhöhen wird, wenn sich die Verkehrsdichte auf der einspurigen Schmalenhoferstraße verdreifacht. Vor allem an der Einfahrt zum Putschenholz.	Durch die Lage des Plangebietes im Stadtgefüge ist eine Mehrbelastung der Schmalenhofer Straße nicht zu vermeiden. In den für das Planverfahren erarbeiteten, auf den Maximalprognosen basierenden lärmtechnischen Untersuchungen wurden keine gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen ermittelt. Das Verkehrsaufkommen wird durch die geplante Ansiedlung von Handels-, Gewerbe- und Wohnbauflächen ansteigen, da alternative Erschließungswege nicht zur Verfügung stehen. Durch die geplante Anlage eines Kreisverkehrsplatzes wird sichergestellt, dass die Verkehre an der direkten Plangebietsanbindung leistungsgerecht abgewickelt werden können. Zeitgleich wird durch den Kreisverkehrsplatz die von den Kfz gefahrene Geschwindigkeit auf der Schmalenhofer Straße im Bereich des Kindergartens spürbar reduziert. Außerdem werden am Kreis in allen Knotenarmen gesicherte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger realisiert, so dass die Erreichbarkeit des Kindergartens verbessert wird. Durch die geplante Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen vor dem Kindergarten werden Hol-/Bringevorgänge ebenso erleichtert wie durch die Einbahnregelung in der Sontumer Straße Süd. Die Nebenflächen werden im Bereich des Kreisverkehrs deutlich verbreitert.
10	Stellungnahme 10 31. August 2012	Mein Sohn Felix wird ab dem 25.10.2012 in den Kindergarten an der Schmalenhofer Straße gehen. Ich wohne Am Putschenholz und bin gegen den Plan, die Sontumer Straße zu schließen, da der ganze Verkehr auf die Schmalenhofer Straße ausweichen wird. Ansonsten gefällt mir der Umbau des alten Woeste-Geländes sehr gut. Die dreifache Belastung für die schmale Schmalenhofer Straße finde ich zuviel. Ich habe auch Angst, dass mein Sohn die ganzen Abgase abbekommt. Sehr gefährlich schätze ich dann auch die Einfahrt zum Putschenholz ein, da die meisten dort sehr schnell vorbeifahren und das Herausfahren schon jetzt oft sehr heikel ist.	Bei der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung, die auch durch die Einwenderin begrüßt wird, ist eine leistungsgerechte Abwicklung der zu erwartenden Verkehre sicherzustellen. Hierzu sind im Rahmen der Verkehrsgutachten mehrere Fälle untersucht worden. Die jetzt dargestellte Lösung sichert die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und führt auch zu keinen gesundheitsschädlichen Belastungen. Am Kreisverkehrsplatz werden in allen Knotenarmen gesicherte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger realisiert, so dass die sichere Erreichbarkeit des Kindergartens gewährleistet ist. Zudem führt die Anlage des Kreisverkehrsplatzes zu einer langsameren Fahrweise der Kraftfahrzeugführer.

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11	Stellungnahme 11 RA Lutz Gleiss, 31. August 2012	<p>[...] Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Objekts „City Park“, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 654 - östlich Sontumer Straße - befindet. Zu dem Entwurf dieses Bebauungsplanes nehmen wir namens und im Auftrag unserer Mandantin wie folgt Stellung: Der Bebauungsplan Nr. 654 verfolgt im Wesentlichen das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes und weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im südlichen Bereich des Betriebsgeländes der ehemaligen Gießerei Woeste zu schaffen. Ob die im Norden des Woeste-Areals im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Wohnbebauung tatsächlich realisiert werden soll (und kann), ist demgegenüber angesichts der Umweltbedingungen auf dem ehemaligen Deponieareal und der mehr als schwierigen Marktlage für hochpreisige Wohnungen und Häuser in Velbert zweifelhaft. Für die Eigentümer des City Parks ist der Bebauungsplan Nr. 654 mit einer erheblichen Beeinträchtigung rechtlich geschützter Interessen verbunden. Zum einen sieht sich die Stadt Velbert sich aus Anlass der beabsichtigten Einzelhandelsansiedlung auf dem Woeste-Gelände dazu gezwungen, auch den City Park neu zu überplanen und dort die bislang bestehenden Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken. Zum anderen wird durch das von dem neuen Verbrauchermarkt absehbar hervorgerufene sehr hohe Verkehrsaufkommen und die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen der verkehrlichen Erschließung die Erreichbarkeit des City Parks drastisch eingeschränkt.</p>	<p>Die geplante Wohnbebauung im WA ist realisierbar: Eine Bebauung auch zu Wohnzwecken auf dem ehemaligen Industrieareal ist möglich. In Teilbereichen können Auskoffierungen von lokal verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Die Bereiche für Gartenflächen werden mit Mutterboden aufgetragen. Es ergeben sich daher keinerlei Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch durch die Bodensituation. Für Wohnungen in zentraler Lage in Velbert ist ein Bedarf festgestellt worden. Gerade vor diesem Hintergrund wird Wohnraum im geplanten WA geschaffen werden. Auch wenn es sich vorliegend nur um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist ein Bedarf für die Befriedigung von Wohnraumbedürfnissen gegeben. Die Planung entspricht daher den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.</p>
		<p>Die Eigentümer des City Parks sind nicht bereit, diese schwerwiegenden Beeinträchtigungen ihrer Belange hinzunehmen. Denn der Bebauungsplan Nr. 654 ist ersichtlich nicht von einer legitimen städtebaulichen Motivation getragen und verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen:</p>	

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 11	<p>1. Der Bebauungsplan Nr. 654 ist städtebaulich nicht erforderlich und verstößt damit gegen § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Der Bebauungsplan dient nicht der Umsetzung einer von städtebaulichen Motiven getragenen planerischen Konzeption der Stadt. Das in der Begründung des Planentwurfs genannte Planungsziel - Steuerung eines bereits eingetretenen Strukturwandels - ist erkennbar nur vorgeschoben. Tatsächlich geht es bei diesem Bebauungsplan nur darum, einen überdimensionierten Verbrauchermarkt auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei Woeste unterzubringen.</p> <p>Dieses Ziel dient allein den privaten Nutzungsinteressen der Grundstückseigentümer und (potenziellen) Investoren. Dies wird schon daraus ersichtlich, dass der Plan einer Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit mehr als 5.000 m² Zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in krassem Widerspruch zu den Erkenntnissen und Empfehlungen des erst im Jahr 2008 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes steht.</p> <p>Die jetzt parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 653 und Nr. 654 betriebene Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist nicht geeignet, die fehlende städtebaulichen Motivation dieser offensichtlich privatnützigen Bauleitplanung zu bemängeln.</p>	<p>1. Für den Bebauungsplan Nr. 654 besteht ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Es besteht nämlich die Notwendigkeit einer Bauleitplanung, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Aufgrund des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Velbert soll ein Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion geschaffen werden, welches bereits in Teilen auf der westlichen Seite der Sontumer Straße existiert. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergibt sich das Planerfordernis. Gleiches gilt nicht minder im Hinblick auf das zu schaffende allgemeine Wohngebiet, damit dort der Wohnbedarf für die Bevölkerung in zentrumsnaher Lage befriedigt werden kann.</p> <p>Im Rahmen der Planungshoheit steht es im vorliegenden Fall der Stadt Velbert nicht nur zu, einen Bebauungsplan aufzustellen; vielmehr ergibt sich die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes, um die beabsichtigten Nutzungen wie Wohnen und großflächigem Einzelhandel östlich der Sontumer Straße ansiedeln zu können.</p> <p>In der Anregung wird vorgetragen, dass durch den Bebauungsplan Nr. 654 schwerwiegende Beeinträchtigungen der Eigentümerbelange hervorgerufen würden. Der Bebauungsplan Nr. 654 bezieht sich jedoch mit seinem Geltungsbereich nicht auf die Grundstücksflächen des Eigentümers des City Parks.</p> <p>Die Bauleitplanung beruht auf dem Wunsch der planenden Kommune zur Stärkung des Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion einerseits und zum anderen auf dem Wunsch nach Schaffung von Wohnraum. Die Industriebrache des Woeste-Geländes bedarf einer Revitalisierung. Schon dies rechtfertigt die Aufstellung eines Bebauungsplans. Es ist zudem auch rechtlich nicht zu beanstanden, wenn neben den städtebaulichen Zielsetzungen und deren Verfolgung zudem auch die Bauleitplanung Privatinteressen entspricht. Dies ist rechtlich nicht zu beanstanden. Unzulässig wäre allein eine reine Interessentenplanung, die vorliegend jedoch nicht gegeben ist. Entscheidend ist, dass neben der Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches als Nebenzentrum auch die Umstrukturierung der Industriebrache und damit die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes erfolgt. Zur Stärkung des Nebenzentrums ist bewusst und gezielt ein attraktiver Lebensmittelverbrauchermarkt nebst eines Drogeriemarktes sowie einer Ladenzone gewünscht. Vornehmliches Ziel ist dabei nicht nur die Schaffung von Baurecht für irgendeinen (großflächigen) Einzelhandelsbetrieb, sondern vielmehr die Schaffung eines sehr attraktiven Lebensmittelverbrauchermarktes. Hierfür ist eine Verkaufsfläche in der festgesetzten Größe mit maximal 5.000 m² erforderlich.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 11	<p>2. Die nach dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 654 geplante Realisierung eines großflächigen Verbrauchermarktes und weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei Woeste steht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung und namentlich zu der Zielfestlegung Nr. 3.2 des Entwurfs des Landesentwicklungsplans (LEP), Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, vom 17.04.2012. Dieses in Aufstellung befindliche Ziel der Raumordnung ist gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ROG im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Zielfestlegung in Ziffer 3.2 des Entwurfs des LEP, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel regelt in Satz 1, dass Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Den Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ verwendet der LEP-Entwurf im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW vom 22.09.2008. In diesem heißt es auf S. 13: „Zentrale Versorgungsbereiche sind - nach der Rechtsprechung zu § 34 Abs. 3 BauGB - räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.“</p> <p>Das OVG NRW fasst in einer Entscheidung vom 22.11.2010 (Az. 7 D 1/09.NE) die an einen zentralen Versorgungsbereich zu stellenden Anforderungen wie folgt zusammen:</p>	<p>2. Auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2008 kommt es mittlerweile auch nicht mehr an, da ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert in Aufstellung befindlich ist. Dieses verfolgt für den Standort Sontumer Straße neue und anders geartete Ziele. Jener Entwurf ist also in dem in Aufstellung befindliche städtebauliche Entwicklungskonzept im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 654 verfolgt die dort formulierten Ziele.</p> <p>Der in Aufstellung befindliche Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – stellt ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG dar. Es handelt sich somit nicht um verbindliche Ziele der Raumordnung, dennoch bedarf es einer Berücksichtigung in der Abwägung (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).</p> <p>Ziel 2 besagt, dass Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden dürfen. Der Entwurf des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weist den Standort Sontumer Straße als zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion aus. Daher sind die Voraussetzungen gem. Ziel 2 erfüllt.</p> <p>Die landesplanerischen Anforderungen sind erfüllt, da das geplante Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sich in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Die Gemeinde kann nämlich im Rahmen des ihr zustehenden Planungsermessens einen zentralen Versorgungsbereich eigenverantwortlich festlegen (OVG Münster, Urteil vom 30.01.2006 – 7 D 8/04.NE –). Dies gilt umso mehr angesichts der Tatsache, dass die Gemeinde die Befugnis inne hat, zentrale Versorgungsbereiche zu bestimmen, die erstmals entwickelt oder doch zumindest fortentwickelt werden sollen. In der Bestimmung der Standorte der zentralen Versorgungsbereiche und damit erst Recht ihrer genauen Grenzen verfügt die Gemeinde über eine weitreichende Gestaltungsfreiheit.</p> <p>Die Grenze des Planungsermessens überschreitet die Gemeinde erst dann, wenn einer Festlegung bzw. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung fehlt. Dies ist vorliegend nicht gegeben.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 11	<p>„Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen und kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken. Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen“ (Hervorhebungen nicht im Original).</p> <p>Das Gelände der ehemaligen Gießerei Woeste kann nach diesen Kriterien nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereichs sein. Dafür fehlt es diesem Standort bereits an der erforderlichen städtebaulich integrierten Lage. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Stadt beabsichtigt, ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu ändern und den für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehenen südlichen Bereich des Woeste-Geländes in einen neu festgelegten zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion - Süd“ einzubeziehen.</p>	<p>Der zentrale Versorgungsbereich wird damit definiert, dass aufgrund vorhandener oder wie im vorliegenden Fall noch weiter zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus geschaffen wird. Neben dem Lebensmittelverbrauchermarkt nebst Drogeriemarkt und kleineren Läden existiert bereits auf der westlichen Seite der Sontumer Straße weitere Einzelhandelsnutzung, so z.B. ein Lebensmittelmarkt sowie ein Markt für Unterhaltungselektronik. Insofern kommt eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus in Frage. Er hat auch die Funktion, die Versorgung eines Teilgebietes der Stadt Velbert mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Er verfügt über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht und wirkt über den unmittelbaren Nahbereich hinaus. Gerade für den Lebensmittelverbrauchermarkt mit seiner Größe von maximal 3.900 m² ist ein solches Hinauswirken gegeben. Zudem verlangt die Rechtsprechung eine integrierte Lage des zentralen Versorgungsbereiches, die sich von isolierten Standorten unterscheidet (OVG Münster, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –). Die integrierte Lage ergibt sich aus dem Standort im südlichen Teil von Velbert-Mitte. Die verkehrliche Erschließung über die Schmalenhofer Straße (L427) mit ihrer überörtlichen Verkehrsfunktion sowie abgehend davon über die Sontumer Straße ist gegeben. Hinzu kommt ein guter Anschluss an den ÖPNV. Wohnbebauung befindet sich heute bereits nördlich und südlich der Schmalenhofer Straße sowie nach dem Planungskonzept des Bebauungsplanes umfassende Wohnbebauung nördlich des Sondergebietes im dort geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA).</p> <p>Im Rahmen des planerischen Ermessens hat somit die Stadt die rechtliche Möglichkeit, den zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion“ zu schaffen. Die Anregung erkennt, dass es nicht nur auf vorhandene Nutzungen bei der Schaffung eines zentralen Versorgungsbereichs ankommt, sondern auch auf die Schaffung eines neuen bzw. die Fortentwicklung eines vorhandenen Versorgungsbereichs. Die geplanten Wohnnutzungen sind daher in die rechtliche Betrachtung mit einzubeziehen.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 11	<p>Zwar können zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Zielfestlegung des LEP-Entwurfs auch solche sein, deren Fort-Entwicklung nach dem planerischen Willen der Gemeinde erst erfolgen soll. Die Gemeinden sind im Rahmen ihres Planungsermessens grundsätzlich befugt, selbst die Standorte und Grenzen der zentralen Versorgungsbereiche in ihrem Gebiet festzulegen. Diese planerische Gestaltungsfreiheit ist aber nicht schrankenlos. Die Gemeinde überschreitet die Grenze ihres Planungsermessens, wenn die von ihr getroffene Festlegung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs einer nachvollziehbaren städtebaulichen Begründung ermangelt und deswegen willkürlich erscheint. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die jeweilige örtliche Situation nicht individuell in den Blick genommen oder der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs verkannt wird. Vgl. OVG NRW, a.a.O.</p> <p>Die Gemeinde darf also insbesondere nicht anlässlich eines konkreten Investitionsvorhabens Standorte in nicht integrierter Lage in ihrem Einzelhandelskonzept als zentralen Versorgungsbereich deklarieren, um auf diese Weise das landesplanerische Integrationsgebot zu unterlaufen. Die Ausweisung eines neuen oder die Erweiterung eines bestehenden zentralen Versorgungsbereichs muss vielmehr aus der konkreten örtlichen Situation heraus begründbar sein. So hält der Einzelhandelserlass NRW die Entwicklung eines neuen Nahversorgungszentrums für denkbar, wenn ein neu entstehender Versorgungsbedarf dies objektiv rechtfertigt, z.B. im Falle der Entwicklung eines größeren neuen Wohngebietes (vgl. S. 14). Solche objektiv städtebaulichen Gründe für die Entwicklung des Woeste-Grundstücks zum Bestandteil eines neuen zentralen Versorgungsbereichs existieren nicht. Insbesondere besteht in Velbert nicht annähernd ein (Nah-)Versorgungsbedarf, der durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit über 5.000 m² Verkaufsfläche auf dem nicht integrierten Woeste-Gelände gedeckt werden müsste.</p>	<p>Entgegen den vorgetragenen Anregungen besteht auch ein Versorgungsbedarf gerade für die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Ziel der Bauleitplanung ist, dass der vorhandene Standortbereich Nahversorgungszentrum Süd/City Park zu einem Nebenzentrum aufgewertet wird. Die vorhandenen Gebäude verfügen über keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten. Um attraktive und moderne Vertriebsformen zu ermöglichen, sieht die Planung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vor. Da auch marktanalytisch die bauliche Erweiterung und Aufwertung zu einem Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion mit dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt zu vereinbaren ist und diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept entspricht, ist eine ausreichende städtebauliche Rechtfertigung gegeben. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, als die Auswirkungsanalyse eine Verträglichkeit für andere zentrale Versorgungsbereiche in Velbert sowie benachbarte Kommunen ergeben hat.</p> <p>Die prognostische Einschätzung der Auswirkungsanalyse ist fachlich nicht zu beanstanden und nachvollziehbar. Die Beschränkung der Verkaufsflächen und Sortimente im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel stellen eine Verträglichkeit sicher.</p> <p>Hingegen sind die in der Anregung vorgetragenen Zweifel an der prognostischen Einschätzung nicht näher dargelegt. Vor dem Hintergrund der nachvollziehbaren Wirkungsanalyse ist daher die Schaffung des Sonderstandortes für großflächigen Einzelhandel innerhalb des Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion als zentraler Versorgungsbereich abwägungsgerecht.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Stellungnahme 11	<p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt aus dem Jahr 2008 kommt nach eingehender Analyse der Zentren- und Versorgungsstruktur zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahre 2015 maximal 3.000 bis 5.000 m² zusätzliche Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente in Velbert angesiedelt werden können. Dieses Verkaufsflächenpotenzial, das nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auf drei bis fünf mittlere Supermärkte vorzugsweise in den wenigen zum damaligen Zeitpunkt noch unterversorgten Stadtbezirken verteilt werden sollte, ist seither allein durch die Zulassung eines Kaufland SB-Warenhauses mit 5.000 m² Verkaufsfläche und die Ansiedlung eines großflächigen Betriebs mit 2.500 m² im Innenstadtzentrum um mehr als 50 % überschritten.</p> <p>Welchen Versorgungsbedarf die Entwicklung eines weiteren zentralen Versorgungsbereichs vor diesem Hintergrund decken soll, ist unerfindlich. Weder der Entwurf der 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts noch die diesem zugrunde liegenden Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse des Büros BulwienGesa AG (die bezeichnender Weise für den potenziellen Investor für das Vorhaben auf dem Woeste-Gebiet erstellt wurde) bemühen sich darum, einen solchen Versorgungsbedarf aufzuzeigen. Sie beschränkten sich vielmehr - im Ergebnis nicht überzeugend - auf den Versuch des Nachweises, dass ein weiterer Verbrauchermarkt die existierenden zentralen Versorgungsbereiche in Velbert und den umliegenden Kommunen nicht gefährdet.</p> <p>Die (mehr als zweifelhafte) prognostische Einschätzung, dass für eine Einzelhandelsansiedlung an einen nicht integrierten Standort voraussichtlich keine schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden Zentren zu erwarten sind, ist aber auch bei Anerkennung eines weiten planerischen Gestaltungsspielraums kein hinreichender Grund dafür, einen städtebaulich nicht integrierten Standort zum zentralen Versorgungsbereich aufzuwerten.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 654 und das zugrunde liegende Vorhaben der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf dem südlichen Bereich des Grundstücks der ehemaligen Gießerei Woeste verstoßen damit gegen das landesplanerische Integrationsgebot. Der Festsetzung dieses Bebauungsplans stehen daher unüberwindbare öffentliche Belange gegenüber.</p>	

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 11	<p>3. Darüber hinaus ist auch die Behandlung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Bebauungsplan defizitär. Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im bisherigen B-Planverfahren ist unzureichend (dazu nachfolgend a). Bei Realisierung der der Planung zugrunde liegenden Bauvorhabens droht zudem ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG, ohne dass eine Ausnahmelage nach § 45 BNatSchG absehbar wäre (b.).</p> <p>a. Die von § 1a Abs. 3 BauGB geforderte Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Abwägung ist nach dem aktuellen Stand der vorliegenden B- Planunterlagen offenkundig unzureichend. Sie leidet daran, dass bereits das Abwägungsmaterial, d.h. der abzuwägende Sachverhalt, nicht ausreichend ermittelt wurde. Die vom Gesetz geforderte Prüfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts setzt zumindest eine vollständige Bestandsaufnahme der vom Planvorhaben betroffenen Naturbestandteile voraus. Eine solche Bestandsaufnahme ist hier mindestens im Bereich des Artenschutzes unzureichend und fachlich-methodisch fehlerhaft durchgeführt worden. Dies führt notwendigerweise zu einem beachtlichen Mangel in der Abwägung.</p>	<p>3 a und b</p> <p>Die Belange des Umweltschutzes sind in ausreichender Weise gewürdigt worden. Vorangegangen ist eine umfassende Ermittlung als Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Bereits im Juli 2010 erfolgte eine Biotoptypen-Kartierung unter Einsatz des Bewertungsmodells für die Bauleitplanung in Nordrhein-Westfalen gemäß der Bewertung von Biotoptypen nach den Anforderungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW ist eine ausreichende Ermittlung und Bewertung erfolgt.</p> <p>Hinsichtlich des Artenschutzes ist im März 2012 eine Potentialanalyse vorgenommen worden. Hierzu gehörte eine Gelände- und Gebäudebegehung. Untersucht wurde die Lebensraumeignung für artenschutzrechtlich relevante Fauna. Dabei ist insbesondere berücksichtigt worden, welche Vorkommen angesichts der vorhandenen Industriebranche überhaupt in Frage kommen. Bezüglich Fledermäusen wurden keinerlei konkrete Vorkommen und auch keine Nutzungsspuren festgestellt. Quartierspotentiale sind zwar für kürzere Zeiträume gegeben, jedoch konnten größere Winterquartiere ausgeschlossen werden.</p> <p>Bezüglich der Brutvögel werden insbesondere für die Gebäudebrüter wie Dohle und Turmfalke Nistmöglichkeiten angeboten. Dauerhaft genutzte Niststätten konnten aber nicht festgestellt werden. Ebenso wenig könnten Amphibien und Reptilien festgestellt werden. Auch ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit deren Vorkommen auszuschließen. Die Artenschutzprüfung hat somit ergeben, dass keine relevanten Arten festzustellen sind. Sollten im Einzelfall bei einem Gebäudeabbruch anderweitige konkrete Feststellungen getroffen werden, sind sodann entsprechende Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 11	<p>Die Behandlung der Artenschutzthematik im Bebauungsplanentwurf beruht ausschließlich auf der Artenschutzprüfung des Büros PAN Planungsgesellschaft ARSU-NWP GmbH (PAN) vom April 2012. Grundlage dieser Artenschutzprüfung ist eine einzige Begehung des Woeste-Geländes am 01.03.2012. Eine derart punktuelle Erfassung der örtlichen Gegebenheiten genügt in keiner Weise den naturschutzfachlichen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Bestandsaufnahme. So ist z.B. für Brutvögel nach Sübeck et.al. „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (2005) ein den gesamten Brutzeitraum abdeckender Erfassungszeitraum zwingende Voraussetzung für eine fachlich nicht zu beanstandende Bestandsaufnahme. Das Werk von Sübeck ist in der Rechtsprechung als Beurteilungsmaßstab für die Einhaltung der notwendigen methodischen Standards anerkannt. Vgl. z.B. VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 09.02.2010, Az: 3 S. 064/07.</p> <p>Auch die Erfassung anderer geschützter Arten erfordert zwingend die Beobachtung des fraglichen Gebietes über einen längeren Zeitraum.</p> <p>Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass die einzige Begehung des Woeste-Areals auch noch an einem besonders kalten Wintertag stattfand. Die Entdeckung von möglicherweise auf dem Areal vorkommenden geschützten Amphibien oder Insekten war bei diesen Bedingungen von vornherein ausgeschlossen.</p> <p>Diese schwerwiegenden methodisch-fachlichen Mängel der Bestandserfassung schlagen notwendig auf das Ergebnis der Artenschutzprüfung durch und machen ihre Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung unmöglich.</p> <p>b. Bei Realisierung des Bebauungsplans droht zudem ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Die Möglichkeit zur Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG nach § 45 BNatSchG besteht offensichtlich nicht. Der Plan ist damit dauerhaft nicht vollzugsfähig und auch aus diesem Grunde nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB.</p>	<p>Ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot ist somit nicht zu erkennen. Aufgrund der fachgutachterlichen Ermittlungen sind Beeinträchtigungen von Arten auszuschließen. Auch für den theoretisch möglichen Fall eines „Restrisikos“ besteht im konkreten Einzelfall stets die Möglichkeit, einer Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder gar einer Tötung zuvorzukommen. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse aufgrund der Potentialanalyse von März 2012 bestehen ausreichende Erkenntnisse für die rechtssichere Einschätzung zum Artenschutz. Darüber hinausgehende Untersuchungen „ins Blaue“ sind nicht geboten. Die Prüfung, ob einem Bebauungsplan naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere diejenigen nach § 42 BNatSchG entgegenstehen, setzt die im vorliegenden Fall erfolgte ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und Lebensräume voraus. Ein lückenloses Arteninventar ist nicht rechtlich erforderlich. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr von der naturräumlichen Gegebenheit vor Ort ab. Die Anforderungen an die Erfassung im konkreten Einzelfall sind nicht zu überspannen (OVG Münster, Urteil vom 30.01.2009 – 7 D 11/08.NE –).</p> <p>Auch Bestandsaufnahmen vor Ort sind nach der Rechtsprechung nur eine Momentaufnahme und können den wahren Bestand nie vollständig abbilden. Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und Erfahrungen aus früheren Untersuchungen als ein allgemeiner Listenbestand sind insofern durchaus ausreichend.</p> <p>Auch ist der europarechtlich verankerte Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu berücksichtigen, der einen übertriebenen Untersuchungsaufwand nicht verlangt.</p> <p>Aufgrund der Biotoptypen-Kartierung von Juli 2010 sowie der Potenzialanalyse im März 2012 ist ein ausreichendes Abwägungsmaterial zusammengetragen worden. Danach ergeben sich die oben aufgezeigten Schlussfolgerungen, wonach auch im Hinblick auf Fledermäuse und Brutvögel keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Lebensraumes, geschweige denn Tötungen planbedingt erfolgen. Auf eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG kommt es daher nicht an.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Stellungnahme 11	<p>Die dem B-Plan zugrunde liegende Artenschutzprüfung hält eine Tötung von Individuen zweier geschützten Fledermausarten (Braunes Langohr, Zwergfledermaus) nur für „weitgehend“, nicht aber vollständig vermeidbar. Das „Restrisiko“ will die Artenschutzprüfung dem „allgemeinen Lebensrisiko“ zuschlagen, was nach Meinung der Autoren der Artenschutzprüfung offenbar die Verwirklichung des Verbotstatbestandes ausschließen soll.</p> <p>Dem kann nicht gefolgt werden. Zum einen beruht die Risikoeinschätzung der Artenschutzprüfung wie dargelegt auf einer defizitären Sachverhaltsermittlung. Zum anderen ist die Verwirklichung des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht davon abhängig, dass der Handelnde das Tötungsrisiko als besonders hoch einstuft. Es genügt, dass er die - wenn auch entfernte - Möglichkeit einer Tötung von geschützten Individuen erkennt und billigend in Kauf nimmt. Das wäre hier ersichtlich bei Realisierung des Bebauungsplans der Fall.</p> <p>Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand kann auch nicht über § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Denn bei den auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 654 gestützten Bauvorhaben würde es sich nicht um Vorhaben i.S.d. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handeln, da die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im bisherigen Bebauungsplanverfahren - wie oben dargelegt - nicht den gesetzlichen Anforderungen genügt. Die Durchführung einer ordnungsgemäßen Eingriffsprüfung ist aber zwingende Voraussetzung für die Anwendung des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Vgl. BVerwG, Urt. v. 14.07.2011, Az. 9 A 12/10.</p> <p>Abgesehen davon ist die Regelung des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nach der jüngsten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts europarechtskonform dahingehend auszulegen, dass sie für Fälle der absichtlichen Tötung von Individuen eine nach Anhang IV a der FFH-Richtlinie geschützten Art keine Anwendung findet. BVerwG, a.a.O</p> <p>Grund dafür ist, dass Art. 12 Abs. 1a FFH-Richtlinie keine dem § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG entsprechende Begrenzung des Tötungsverbots enthält. Da für die „absichtliche“ Tötung im Sinne der FFH-Richtlinie die billigende Inkaufnahme der Tötung genügt, kann die Regelung des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG im vorliegenden Fall nicht zum Tragen kommen</p>	

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 11	<p>Damit könnten die dem B-Plan zugrunde liegenden Vorhaben nur auf der Grundlage einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG realisiert werden. Eine „Ausnahmelage“ liegt aber ganz offensichtlich nicht vor. Insbesondere besteht kein „zwingender Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses“ i.S.d. § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG, der die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes und/oder von Wohnhäusern auf dem Woeste-Gelände erfordern würde.</p> <p>4. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 654 wird absehbar zu einer erheblichen Verschärfung der Verkehrsbelastung und damit zu einer Beeinträchtigung der Erschließung des City Parks führen. Die in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wiedergegebenen Ergebnisse der Untersuchungen externer Sachverständiger, nach denen die vorhandenen Straßen und Knotenpunkte leistungsfähig genug sein sollen, den durch das geplante Einzelhandelsvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, sind nicht nachvollziehbar.</p> <p>Bereits heute ist die Schmalenhofer Straße sehr stark belastet, sodass es in den Stoßzeiten zu Staubildungen kommt. Bei Realisierung des geplanten Verbrauchermarktes wird sich diese Situation nochmals erheblich verschärfen und droht damit untragbar zu werden. Daran wird auch der vorgesehene Kreisverkehr am Knotenpunkt Schmalenhofer Straße/Sontumer Straße nichts ändern können. Von diesen Verkehrsproblemen ist der City Park in besonderem Maße betroffen, da er in den Spitzenzeiten für Kunden nur noch schwer zu erreichen sei und deshalb an Attraktivität verlieren wird.</p>	<p>4. Aufgrund der geplanten Bebauung werden Ziel- und Quellverkehre ausgelöst, die zu einem Anstieg der Verkehrsbewegungen führen werden. Aus diesem Grunde stellt die Planung für den Kreuzungsbereich Schmalenhofer Straße/Sontumer Straße sicher, dass ein Kreisverkehrsplatz errichtet werden kann. Hierdurch ist gutachterlich belegt, dass die auftretenden zukünftigen Verkehre leistungsgerecht abgewickelt werden können. Zwar wird die Verkehrsbelastung an der Schmalenhofer Straße von heute ca. 6.000 Fahrbewegungen pro Tag auf rund 9.400 Kfz/Tag ansteigen. Jener Anstieg um über 50 % wird jedoch durch die optimierte Verkehrsführung aufgrund des Kreisverkehrsplatzes in mindestens ausreichender Qualität abgewickelt werden können.</p> <p>Der Kreisverkehrsplatz Schmalenhofer Straße/Sontumer Straße führt zu einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage im Kreuzungspunkt Nevigeser Straße/Deller Straße. Insgesamt kommt es zu einer Verbesserung des Verkehrsflusses, auch bedingt durch die reduzierende Geschwindigkeit im Bereich der Schmalenhofer Straße. Zudem werden Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer optimiert. Trotz höherem Verkehrsaufkommen wird es daher zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit kommen. Dies gilt trotz der ungeordneten Verkehrsbeziehung auf dem Grundstück des Einwenders. Im Ergebnis ist daher im Rahmen der Abwägung festzuhalten, dass sich aufgrund der bebauungsplanbedingten Optimierung der öffentlichen Verkehrsflächen ein besserer Verkehrsfluss und eine damit höhere Verkehrssicherheit zeitigen wird.</p> <p>Das durch das Plangebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen kann mit Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen (Kreiselneubau, LSA-Anpassung) leistungsgerecht abgewickelt werden. Behinderungen der angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Eine Einschränkung der Erreichbarkeit des City-Parks ist nicht realistisch, im Gegenteil: die rückwärtige Anbindung an die Sontumer Straße erfährt durch den Kreisverkehr und den geplanten Ausbau der Sontumer Straße eine deutliche Aufwertung.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 11	Hinzu kommt, dass voraussichtlich viele Kunden des zukünftigen Verbrauchermarktes das City Park-Gelände von der Friedrichstraße aus kommend als „Abkürzung“ in die Sontumer Straße nutzen werden. Um dies auszuschließen, müsste das Abbiegen vom City Park-Gelände nach rechts in die Sontumer Straße in Zukunft ausgeschlossen werden. Nach alledem ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 654 rechtswidrig und führt zu schwerwiegenden Beeinträchtigungen des City Parks. Sollte der Bebauungsplan gleichwohl in der vorliegenden Form von der Stadt beschlossen werden, wird den Eigentümern des City Parks nichts anderes übrig bleiben, als sich gerichtlich zur Wehr zu setzen.	Ein solches Verbot wäre unsinnig und nicht umsetzbar. Durch den Kreisel und den Ausbau der Sontumer Straße werden viele City-Park Kunden künftig diesen Weg nutzen, um die bereits im Bestand vorhandenen, aus der Struktur der Parkplätze am Kreisel Berliner Straße resultierenden Störungen zu umgehen. Diese Störungen sind völlig unabhängig von der Bebauung der Planflächen.
12	Stellungnahme 12 31. August 2012	Grundsätzlich begrüße ich die Planung, die neben großflächigem Einzelhandel auch die Ausweisung eines neuen Wohngebietes auf dem Gelände der ehemaligen Firma Woeste vorsieht. Mir scheinen jedoch einige planerische Nutzungen und sonstige Festsetzungen schlecht geplant, oder nicht zu Ende gedacht in den Planentwurf aufgenommen worden zu sein. Ich erlaube mir deshalb auf diesem Wege, einige Punkte dieser Planung kritisch zu hinterfragen und entsprechende Lösungs- oder Verbesserungsmöglichkeiten aufzuzeigen: Kritikpunkt Nummer eins: Es ist für mich nicht nachvollziehbar, warum die gewerbliche Teilfläche im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen ist. Dort, wo diese stark Geräusche und Abgase emittierende Fläche an allen vier Seiten (WA 1, WA 6, WA 9, dem Hixholzer Weg und WA 2) von (allgemeinen) Wohngebieten umgeben ist, wohingegen die neuen Wohngebiete WA 3 - WA 8 an drei Seiten von Gewerbe (gebieten), nämlich im Westen dem City Park, Im Norden der Fabrik Middeldorf, und der Spedition Caspers, und im Süden vom dem Sondergebiet mit dem neu zu errichtenden großflächigen Einzelhandel umgeben sind.	Es hat auch Planungsüberlegungen gegeben, die eine Wohnbebauung im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen hatten. Diese Planung wurde aus mehreren Gründen verworfen. Es sollte sichergestellt werden, dass die Verkehre des geplanten Verbrauchermarktes auf kurzem Wege an die Schmalenhofer Straße geführt werden, um einen zügigen Zu- und Abfluss mit möglichst geringen Belastungen der Sontumer Straße zu gewährleisten. Weiterhin ist das Wohngebiet eingefasst von Grünzügen, in den auch Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten geschaffen werden und somit unmittelbare Verbindungen zwischen den Grün- und Wohnflächen hergestellt werden können. Schließlich eignet sich auch der südliche Raum weniger für eine Wohnbebauung durch die unmittelbare Nachbarschaft durch einen gewerblich-industriellen, metallverarbeitenden Betrieb.

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 12	<p>Würde der großflächige Einzelhandel im nördlichen Bereich des Plangebietes, dort wo die WA 3, WA 4, WA 5 und WA 7 vorgesehen sind, angesiedelt, würde eine von der Berliner Straße bis zum Panoramaradweg durchgehende gewerbliche Nutzung entstehen, die dem Kunden nicht nur kürzere Wege, sondern sowohl den Geschäften im City Park, als auch den Betreibern der neu zu errichtenden Einzelhandelsgeschäfte im Plangebiet positive Synergieeffekte beschere würde! Die dann im südlichen Bereich des Plangebietes (auf den derzeit vorgesehenen Sondergebietsflächen) vorzusehende Wohnbebauung würde nur im nördlichen Teil an gewerbliche Flächen angrenzen und auch städtebaulich wesentlich besser mit der südlich des Plangebietes bereits vorhandenen Wohnbebauung harmonieren. Hier entstünde also eine Win-Win-Situation!</p> <p>Der zweite Kritikpunkt ist die verkehrliche Erschließung ausschließlich von der Sontumer Straße über die bereits stark belastete Schmalenhofer Straße. Hier kommt es, bisher zum Glück nur zu Stoßzeiten, regelmäßig zu Rückstaus, die von der Kreuzung an der Nevigeser Straße bis weit hinter den geplanten Kreisverkehr reichen. Man braucht nicht viel Fantasie, um sich vorzustellen, zu welchen Verstopfungen es in diesem Bereich kommen wird, wenn zusätzlich zu den bisherigen Verkehren ein Markt von der vorgesehenen Größe UND ca. 300 Wohneinheiten angeschlossen und nur über diesen einen Kreisverkehr erschlossen werden sollen. Und das wäre nur der "Normalfall"!</p> <p>Was geschieht, wenn sich in diesem Kreisverkehr ein Unfall, möglicherweise noch mit LKW-Beteiligung ereignen und diesen blockieren würde? Die Wohngebiete am "Kriegerheim" und "Putschenholz" wären dann quasi "abgeriegelt" und für Rettungsfahrzeuge nicht mehr direkt erreichbar, da diese über die Nevigeser Straße und Tönisheide in das Kuhlendahl und dann die Schmalenhofer Straße wieder hinauffahren müssten. Eine Strecke, die auch für Rettungsfahrzeuge kaum unter zehn zusätzlichen Minuten zu schaffen sein dürfte.</p>	<p>Positive Synergieeffekte ergeben sich auch aus dem im B-Plan verfolgten Konzept. Sowohl Kunden des geplanten Verbrauchermarktes als auch Besucher des Cityparks können die jeweils gegenüberliegenden Angebote auf kurzem Wege erreichen.</p> <p>Zusammenfassend hat die Anordnung der Nutzungen im Plangebiet unter Berücksichtigung aller Aspekte eine städtebaulich geordnete Lage, sodass von dem entwickelten Planungskonzept nicht abgewichen wird.</p> <p>Innerhalb der letzten Jahre wurden im Rahmen der Entwicklungsfindung für das brachliegende Betriebsgelände der Firma Woeste seit 2004 mehrere verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt. Aufbauend auf diesen Betrachtungen wurde zur Überprüfung der verträglichen Verkehrsabwicklung der des nun vorliegenden Planungskonzeptes eine Verkehrssimulation erarbeitet (siehe unter „Verkehrsuntersuchung Punkt 2.6) die nicht nur die direkt betroffenen Knotenpunkte, sondern auch die Auswirkung auf das Umfeld des Plangebietes einbezieht. Die Verkehrsuntersuchung ergab, dass sowohl durch die Errichtung eines Kreisels im Bereich Schmalenhofer Straße/Sontumer Straße, als auch über die bestehenden Straßen, der zu erwartenden Neuverkehr störungsfrei abzuwickeln ist.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes wurde nach Umsetzung der geplanten Um-/Ausbaumaßnahmen nachgewiesen.</p> <p>Die beschriebene Extremsituation wäre bei einem derzeitigen Unfall an gleicher Stelle identisch. Durch die Aufweitung des Straßenquerschnittes ist künftig eher eine Durchlässigkeit für Rettungsfahrzeuge gegeben.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 12	<p>Der zusätzliche Verkehr an der Schmalenhofer Straße, der überwiegend in Richtung Westen, also Nevigeser Straße abfließen wird, würde im weiteren Verlauf eben diese Nevigeser Straße, bei der sich im Bereich des Kreisverkehrs am City Park bereits jetzt schon regelmäßig lange Rückstaus bilden und auch noch die Berliner Straße in unnötigerweise zusätzlich belasten.</p> <p>Dabei existieren mehrere alternative Lösungsmöglichkeiten, um die o.a. beschriebenen Probleme und Risiken zumindest abzumildern: da wäre als erstes der Bau der bisher vorgesehenen Entlastungsstraße, der Osttangente, die In der : Öffentlichkeitsbeteiligung am 21.07.2011 vorgestellt und die überwiegend positiv beurteilt wurde, und von der jetzt leider keine Rede mehr ist.</p> <p>Aber es geht auch ohne: unter Einbeziehung der Eigentümer des City Parks, die (siehe oben) nicht nur, aber insbesondere, bei einem Tausch des Sondergebietes und der Wohnungsbauflächen von der Neuplanung profitieren, könnte eine zusätzliche Erschließung über die Fläche des City Parks erfolgen, wenn die mittleren zwei Parkreihen dort aufgegeben und (z.B. im Bereich des WA 1) neu errichtet würden. Weitere Entlastung würde eine, zusätzlich zur Wallstraße, Öffnung der nördlichen Sontumer Straße bis hin zur Langenberger Straße für den Zweirichtungsverkehr mit Errichtung eines Kreisverkehrs auf der Langenberger Straße schaffen:</p> <p>Wenn LKWs die Einfahrt in die Sontumer Straße, was auch aus verkehrlicher Sicht Sinn macht, verwehrt würde, könnte der Radius ähnlich dem Kreisverkehr in Tönisheide vor an der Schubertstraße, klein gehalten werden und ein Linksabbiegen in die Langenberger Straße von der Sontumer Straße wäre quasi ohne einen Rückstau, wie er bislang teilweise an der Wallstraße zu beobachten ist, möglich. Dadurch könnte dann ein Linksabbiegen von der Wallstraße in die Langenberger Straße verboten werden, so dass der Verkehr sich auch dort flüssig in den auf der Langenberger Straße einsortieren kann.</p>	<p>Die verkehrliche Situation im umliegenden Raum wurde umfassend untersucht und dargestellt. Sie stellt für die gesamte stadträumliche Entwicklung eine leistungsfähige, realisierbare und damit zielorientierte Lösung dar.</p> <p>Ein Bau der Entlastungsstraße wird auf absehbare Zeit nicht erfolgen. Diese Lösung scheidet somit aus, da die Stadt an einer kurzfristigen Realisierung der Wohnbebauung und der Versorgungseinrichtung interessiert ist.</p> <p>Eine Erschließung über Privatgelände ist zur Sicherung der rechtlichen Randbedingungen nicht ausreichend.</p> <p>Ein Kreisverkehrsplatz ist in der Langenberger Straße nicht realisierbar. Die Mehrbelastung der Sontumer Straße Nord ist aufgrund der Schule nicht gewünscht.</p> <p>Der Vorschlag ist aus fachlicher Sicht nicht realisierbar.</p> <p>Die Platzverhältnisse und die Verkehrsbelastungen lassen die Anlage eines Minikreisels mit geringsten Maßen ebenso wenig zu wie die dann nicht mehr realisierbare sichere Führung der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer (Schule!).</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Wohlgemerkt: Hier handelt es sich nicht um Verkehr, der die Langenberger Straße zusätzlich belasten würde! Im Gegenteil, diese Fahrzeuge würden sonst nur den Weg über die südliche Sontumer Straße, den Kreisverkehr an der Schmalenhofer Straße, die Nevigeser- und Berliner Straße auf die Langenberger Straße suchen. Der Vorteil dieser Lösung wäre, dass alle die letztgenannten Straßen zumindest nicht noch zusätzlich unnötig belastet würden!</p>	<p>Es wird auf die zuvor gemachten Ausführungen zur Gesamtkonzeption und Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes verwiesen.</p>
<p>Fortsetzung Stellungnahme 12</p>		<p>Der dritte Kritikpunkt hängt eng mit dem zweiten, nämlich der starken Zunahme des Verkehrs an der Schmalenhofer Straße, zusammen. Der dort ansässige Kindergarten würde, bei einer unveränderten Planung, einer starken Zunahme von Emissionen ausgesetzt. Abgase, Staub und Reifenabrieb werden nicht wie bisher bei der vorherrschenden südlichen Windrichtung nach Norden weggeweht, sondern durch den neu geplanten Gebäuderiegel umgelenkt und verwirbelt werden, so dass sie, verstärkt durch die zusätzlichen Verkehre, auf das Gelände des Kindergartens wehen und dort zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Kinder führen würden. Damit das nicht passiert, empfehle ich (auch aus den weiter unten aufgeführten Gründen), auf den Gebäuderiegel gegenüber des Kindergartens zu verzichten, oder diesen mindestens sechs Meter von der Bürgersteigkante zurückweichen und nur eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen. Darüber hinaus würde eine geringere Zunahme des Verkehrs auf der Schmalenhofer Straße (siehe oben) diese Situation zusätzlich entschärfen.</p> <p>Der vierte Kritikpunkt betrifft die Tatsache, dass bei der Verkehrsplanung offensichtlich übersehen wurde, dass im Bereich des Kreisverkehrs vier Zufahrten aus Privat-, Firmen- und Garagengrundstücken an der Schmalenhofer Straße existieren, die außerhalb des Plangebietes liegen (siehe Anlage 1).</p>	<p>In den für das Planverfahren erarbeiteten, auf den Maximalprognosen basierenden Untersuchungen wurden keine gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen ermittelt.</p> <p>Die Aussage, dass Abgase, Staub und Reifenabrieb durch geplante und realisierte Baukörper „umgeleitet“ werden, ist nicht haltbar; hierzu gibt es keine belastbaren Aussagen. Grundsätzlich wird in innerstädtischen Bereichen angestrebt, dass Straßen beidseitig bebaut werden, um die Innenentwicklung zu fördern. Die vorherrschenden Windrichtungen sind zudem nicht südliche sondern westliche Richtungen.</p> <p>Aus den zuvor genannten Gründen wird daran festgehalten, auch diesen Bereich zu bebauen, um auch den Kreisverkehrsplatz baulich-räumlich zu fassen sowie eine neue Raumkante herauszubilden. Gleichzeitig dient diese Bebauung der weiteren Wohnentwicklung zur Befriedung der Nachfrage in Velbert in einem innenstadtnahen Entwicklungsbereich.</p> <p>Es wurde keine Zufahrt übersehen. Die Privatgrundstücke sind weiterhin erschlossen.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Hier muss, auf welche Weise auch immer, und sei es über eine "Vorfahrtsregelung", Ampelschaltung, Verlegung des Kreisverkehrs, oder sonstwie sichergestellt werden, dass Fahrzeuge diese Grundstücke auch und vor allem (weil dies die Hauptrichtung ist) in westlicher Richtung verlassen können, was bei der derzeitigen Planung und den zu erwartenden Rückstaus überhaupt nicht mehr möglich wäre! So hätte ein Fahrerzeugführer, der einen der Garagenhöfe hinter dem Haus Schmalenhofer Str. 22 oder neben dem Haus Schmalenhofer Straße 26 in Richtung Innenstadt verlassen muss, unter Berücksichtigung des stadtauswärts fließenden Verkehrs bei auch nur einem kleinen Rückstau im Kreisverkehr, keine Chance, auf die gewünschte Fahrspur zu gelangen.</p> <p>Der fünfte Kritikpunkt betrifft die Bebaubarkeit der Flächen im WA 1 und WA 2-Gebiet. Die Schmalenhofer Straße zeichnet sich dadurch aus, dass jeweils nur eine einseitige Bebauung vorliegt, was bedeutet, dass, sofern ein Baukörper auf der einen Straßenseite vorhanden ist, die gegenüberliegende Seite von einer Bebauung freigehalten wurde.</p>	<p>Wie bereits ausgeführt, beabsichtigt die Stadt innenstadtnahe Entwicklungsflächen für die Wohnbebauung planerisch vorzusehen. Innenstadtnahe Lagen zeichnen sich eben nicht durch einseitige Bebauungen entlang der Straßen aus. Dieses Potential soll genutzt werden, um mit Wohnnutzungen nicht weiter in Außenbereiche zu Lasten des Freiraumes einzudringen. Dieser Innenentwicklung wird der Vorrang gegeben.</p>
	<p>Fortsetzung Stellungnahme 12</p>	<p>Es gibt lediglich zwei Ausnahmen: Die erste liegt im Bereich des Kindergartens. Dort steht diesem gegenüber ein eingeschossiges Flachdachhaus. Da beide Baukörper eingeschossig sind, beschatten sie sich nicht gegenseitig und beeinträchtigen auch nicht das harmonische Gesamtbild einer lockeren und "offenen" Bebauung. Die zweite Ausnahme befindet sich gegenüber der Häuser Schmalenhofer Straße 32 und 34. Hier existiert zwar eine beiderseitige zweigeschossige Bebauung, aber keines der Objekte wurde direkt an der Straße, sondern etwa sechs Meter zurückgesetzt errichtet, so dass auch hier eine gegenseitige Beschattung kaum eintritt und auch keine enge Straßenschlucht entsteht.</p>	<p>Die beiden genannten Bereiche sind besonders für die Wohnentwicklung geeignet und führen auch nicht zu den genannten Problemen.</p> <p>Verschattungen sind in innerstädtischen Bereichen mit beidseitiger Bebauung nicht ungewöhnlich und führen nicht zu rechtlich relevanten Beeinträchtigungen. Bei der Bebauung innerhalb des WA 1 werden Grenzabstände einzuhalten sein, die eine ordnungsgemäße Belichtung und Belüftung der Nachbarschaft sicherstellen. Hinzu kommt, dass die geplanten baulichen Entwicklungen im WA 1 und WA 2 nördlich der bestehenden Bebauung an der Schmalenhofer Straße entstehen und deutliche Verschattungen aufgrund der tageszeitlichen Sonnenstände ohnehin nicht zu erwarten sind.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Alle anderen Gebäude stehen entweder auf der einen, oder auf der anderen Seite und sich nicht gegenüber! (siehe Anlage 2) Diese Art der Bebauung zieht sich entlang der gesamten Schmalenhofer Straße, und hinterlässt einen sehr offenen und sympathischen Eindruck! Um den freundlichen und offenen Charakter dieser Straße zu erhalten, empfehle ich von einer Bebauung dort, wo auf der gegenüberliegenden bereits Gebäude vorhanden sind, abzusehen, oder zumindest keine direkte Straßenrandbebauung vorzusehen, die Gebäudeschluchten entstehen lässt, die nicht nur unschön anzusehen sind, sondern auch die Belichtung der Räume in den vorhandenen Gebäuden erheblich verschlechtern würde.</p> <p>Dies gilt insbesondere für die älteren Gebäude an der Schmalenhofer Straße, die, wie früher üblich, nur über verhältnismäßig kleine Fensteröffnungen verfügen, die ohnehin nur wenig Licht hereinlassen. Wenn diese dann noch zur Nordseite hin ausgerichtet sind, ist bereits jetzt kaum ausreichende Helligkeit in den Räumen vorhanden. So könnte eine, z.B. sechs Meter zurückgewichene Bebauung die schlimmsten Beeinträchtigungen verhindern.</p> <p>Außerdem könnten diese so gewonnenen Flächen entweder für eine Verbreiterung der Schmalenhofer Straße (siehe unten) oder / und zur Bepflanzung z.B. mit Bäumen vorgesehen werden, als kleinen Ausgleich für den Wald, der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 654 im westlichen Bereich der Bebauung weichen muss.</p> <p>Ergänzend schlage ich aus den gleichen Gründen vor, auf dem Parkplatz des Sondergebietes nach je ca. fünf Parkplätze einen heimischen Baum anpflanzen zu lassen. Diese würden zusätzlich neben einer Verbesserung des Mikroklimas an heißen Sommertagen zu einer Beschattung und somit Kühlung der dort parkenden Autos beitragen.</p>	<p>Genau diese Situation ist Anlass, eine Nachverdichtung im Wohnungsbau zu vollziehen. Damit wird städtebaulichen Gründen (Schließung von Baulücken, Bildung von Raumkanten) als auch der Bedarfsbefriedigung im Wohnungsbau Rechnung getragen.</p> <p>Unzulässige Belichtungs- bzw. Verschattungsverhältnisse werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht entstehen.</p> <p>Der geplante Straßenquerschnitt ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend. Eine Verbreiterung von Nebenflächen ist immer wünschenswert, muss aber öffentlich finanziert werden und die erforderlichen Grundflächen müssen zur Verfügung stehen. Das ist in diesem Bereich nicht der Fall.</p> <p>Auf dem Parkplatz des Sondergebietes sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl (1 Baum pro 10 Stellplätze) ist ausreichend, um in einigen Jahren eine ausreichende Gehölzkulisse sicherzustellen.</p> <p>Für die Funktionsfähigkeit des Verbrauchermarktes ist zudem Voraussetzung, dass in ausreichender Zahl Stellplätze angeboten werden können.</p>
	Fortsetzung Stellungnahme 13	Ich hoffe dass meine Stellungnahme dazu beigetragen hat, dass Sie erkennen, dass die vorliegende Planung noch in vielen Punkten verbesserungsfähig ist und es durchaus sinnvolle Lösungsansätze für die be- bzw. entstehenden Probleme gibt. Da mir die Attraktivität meiner Heimatstadt sehr am Herzen liegt, hoffe ich, dass die bisherige Planung so nicht beschlossen wird.	Die Stellungnahme hat dazu beigetragen, dass viele Aspekte der Planung nochmals geprüft wurden. Ergebnis ist, dass der B-Plan in der vorliegenden Form alle aufgeworfenen Fragen zum Verkehr, zur Zentrenverträglichkeit und zur Nachbarschaftsverträglichkeit gelöst hat und deshalb keiner Änderung bedarf.

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
13	Stellungnahme 13 31. August 2012	<p>Auch wenn ich die von Ihnen vorgestellte Planung vom Grundsatz her begrüße, da sie den Schandfleck der Industriebrache Woeste beseitigt, und neue Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe schafft, sehe ich als Eigentümerin zweier Häuser an der Schmalenhofer Straße mit dahinter liegendem Garagenhof einigen Dingen mit Besorgnis entgegen! Zunächst dem zusätzlichen Lärm durch den großflächigen Einzelhandel, der meines Erachtens östlich des Cityparkes und damit in dessen Nähe besser angesiedelt wäre. Die Wohnbebauung könnte dann sinnvoller Weise gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung an der Schmalenhofer Straße vorgesehen werden.</p> <p>Außerdem befürchte ich eine starke Zunahme des Verkehrs auf der Schmalenhofer Straße, wenn das Bebauungsplangebiet nur über diese zu erreichen ist. Hier sollte über sinnvolle Alternativen, wie die Zufahrt über den Citypark und die Wallstraße nachgedacht werden.</p> <p>Ganz große Sorgen mache ich mir außerdem darüber, wie die Mieter meiner Garagen zukünftig vom Garagenhof auf die Schmalenhofer Straße in Richtung Stadt einbiegen sollen, wenn direkt quer gegenüber ein Kreisverkehr geplant ist, der den gesamten Verkehr dieses Gebietes aufnehmen soll und es daher zwangsläufig zu Rückstaus kommen wird.</p> <p>Da die in Richtung Neviges, also stadtauswärts fahrenden Fahrzeuge vorfahrtberechtigt sind, würde ein Einbiegen in die Schmalenhofer Straße bei einem Stau im Kreisverkehr unmöglich gemacht! Das kann und darf so nicht sein! Außerdem gibt es in unmittelbarer Nähe weitere Grundstücksausfahrten, bei denen sicherlich die gleichen Probleme auftreten werden, da sie zum Teil sogar noch näher am Kreisverkehr liegen.</p>	<p>Bei der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung, die auch durch die Einwenderin begrüßt wird, ist eine leistungsgerechte Abwicklung der zu erwartenden Verkehre sicher zu stellen. Hierzu sind im Rahmen der Verkehrsgutachten mehrere Fälle untersucht worden. Die jetzt dargestellte Lösung sichert die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und führt auch zu keinen gesundheitsschädlichen bzw. unzulässigen Belastungen.</p> <p>Der Standort für die Wohnbebauung wurde im Planverfahren mehrfach überprüft. Die gefundene Lösung ist aus funktionaler und verkehrlicher Sicht die am besten geeignete Lösung zur baulichen Verdichtung dieser Industriebrache.</p> <p>Durch die Lage des Plangebietes im Stadtgefüge ist eine Mehrbelastung der Schmalenhofer Straße nicht zu vermeiden. In den für das Planverfahren erarbeiteten, auf den Maximalprognosen basierenden lärm- und luftschadstofftechnischen Untersuchungen wurden keine gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen ermittelt.</p> <p>Die Garagen sind auch künftig erreichbar. Die Zu-/Ausfahrt zu/von den Grundstücken ist weiterhin gewährleistet. Für die beiden Grundstücksanbindungen werden Gehwegüberfahrten realisiert (in innerstädtischen Kreiseln nicht ungewöhnlich). Die Ein-/Ausfahrtssituation verbessert sich im Vergleich zu heute sogar, da die Gesamtgeschwindigkeit reduziert wird und keine Ab-/Einbieger gesondert zu beachten sind. Das gilt insbesondere für den Garagenhof, der in jedem Fall vorwärts in sein Grundstück rein und auch vorwärts wieder raus kann. Und das geht von beiden Anbindungen problemlos aus allen/in alle Fahrtrichtungen tun (deutlich besser als heute). Der Kreisverkehrsplatz ist so leistungsfähig, dass selbst an Spitzenbelastungstagen kein Rückstau zu erwarten ist.</p>

Nr.	Privateinwender Schreiben vom	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Stellungnahme 13	Ich darf Sie daher bitten, die Planung entsprechend meinem Vorschlag noch einmal zu überdenken und insbesondere die verkehrliche Erschließung in diesem Bereich noch einmal komplett zu überarbeiten mit dem Ziel, die Schmalenhofer Straße nicht als einzige Erschließungsstraße für das Plangebiet vorzusehen und somit nicht stärker als unbedingt notwendig zusätzlich zu belasten und den Kreisverkehr entweder an anderer Stelle, oder so zu planen, dass die Garagenhöfe weiterhin zu jeder Tageszeit erreicht und verlassen werden können.	Die aufgeworfenen Fragen zum Verkehr und zur Immissionsbelastung können entsprechend den Ausführungen in den erstellten Gutachten gelöst werden. Das Verkehrsnetz wird leistungsfähig sein und es kommt zu keinen unzulässigen bzw. gesundheitsgefährdenden Auswirkungen. Eine Änderung der Planung ist nicht vorgesehen.

Velbert, im Oktober 2012

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez.
(Wendenburg)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Anlagen:

Die Anlagen sind wegen ihres Umfangs nicht beigelegt. Sie können in den Dienststunden im Baudezernat, Am Lindenkamp 31, 42549 Velbert, Zimmer 121 oder im Internet unter www.stadtplanung.velbert.de eingesehen werden.

1. Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse Einzelhandelsobjekt Sontumer Straße in 42551 Velbert, BulwienGesa AG, Hamburg, 12. Juni 2012.
2. Sontumer Straße Velbert – Verkehrstechnische Untersuchungen
Masuch + Olbrisch, Verkehrstechnische Untersuchung, 29.06.2004
Masuch + Olbrisch, Verkehrstechnische Untersuchung 1. Ergänzung, 12.10.2005
Masuch + Olbrisch, Verkehrstechnische Untersuchung 2.Ergänzung, 16.04.2008
Masuch + Olbrisch, Verkehrstechnische Untersuchung 3. Ergänzung, 15.05.2009
Masuch + Olbrisch, Verkehrstechnische Untersuchung 4. Ergänzung, 03.04.2012
Masuch + Olbrisch, Zusammenstellung Bearbeitung Einwendungen Verkehr, 24.09.2012
Masuch + Olbrisch, Präsentation Ausschuss zu Einwendungen Verkehr, 04.10.2012
3. Lairm Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 der Stadt Velbert, 26.04.2012 mit Ergänzung vom 10.05.2012.
4. Lairm Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 der Stadt Velbert, Ergänzende Stellungnahme zum Gewerbelärm, 15. Mai 2012
5. GFP Dr. Gärtner und Partner GbR Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung, Orientierende Bodenuntersuchung im Bereich einer ehemaligen Eisenbahn-Drehscheibe, 10.01.2012
6. GFP Dr. Gärtner und Partner GbR Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung,, Deponieabschluss Betriebsstandort Woeste in Velbert, 09.05.2012
7. Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft, B-Plan Nr. 654 „Östlich Sontumer Straße“, Entwässerungskonzept SW und RW – Ableitung, 30. Mai 2012, aktualisiert 27.09.2012
8. Biotoptypenkartierung, März 2012
9. Artenschutzprüfung zur Bauleitplanung Sontumer Straße, April 2012
10. Potenzialanalyse der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützter Tierarten auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei der Firma Woeste & Co., ecodata-steinborn, März 2012
11. 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, Oktober 2012
12. Städtebaulicher Entwurf, Gregori / nhp, 06.06.2012
13. Lageplan mit Höhenkonzept M+O / GFP, 25.05.2012
14. Lageplan und Schnitte zum Bebauungsvorschlag, 23.05.2012
15. Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.07.2012