



STADT VELBERT

Fachbereich 3 - Stadtentwicklung

Begründung gemäß § 5 Abs.5 Baugesetzbuch

**Flächennutzungsplan 2020
3. Änderung**

- Sontumer Straße / Citypark -

Velbert, im Oktober 2012

Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterung der Planung	3
1. Planungsanlass	3
2. Geltungsbereich	3
3. Bestehendes Planungsrecht	3
4. Informelle Planungen.....	6
5. Ziel und Zweck der Planung	7
6. Einzelhandel.....	9
6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	9
6.2 Zulässige Einzelhandelsnutzungen im „Nebenzentrum Süd / Citypark“	10
6.3 LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –	12
7. Erschließung	14
8. Immissionen	14
9. Deponie / Altablagerungen	15
10. Natur- und Landschaft	15
11. Ver- und Entsorgung.....	16
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	17
II. Umweltbericht	17
1. Einleitung.....	17
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	18
1.2 Ziele des Umweltschutzes	18
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	22
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	33
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	36
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3. Zusätzliche Angaben	37
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	37
3.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	38
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	38
III. Beteiligungsverfahren	40
1. Aufstellung des Planverfahrens	40
2. Beteiligung der Behörden	40
2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden.....	40
2.2 Beteiligung zum Planentwurf	54
3. Beteiligung der Öffentlichkeit	66
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	66
3.2 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes.....	76

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes war bis in die 1990er Jahre durch die Gießerei Woeste im östlichen Teil sowie weiterer gewerblich-industrieller Nutzungen im westlichen Teil geprägt. Nach Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzungen im westlichen Bereich haben sich dort Einzelhandelsnutzungen angesiedelt, die in der Folge durch weiteren Handel, Gastronomie und Dienstleistungen ergänzt wurden und für diesen Standort insgesamt einen Strukturwandel bewirkt haben.

Im Jahr 2003 wurde die Produktion der Gießerei Woeste eingestellt. Derzeit stellt sich die ehemalige Produktionsstätte größtenteils als brach gefallenes Industriegelände inklusive der Flächen der Werksdeponie dar. Erste Ansätze einer Umstrukturierung haben sich bereits eingestellt, so wird das ehemalige Bürogebäude durch eine Wirtschafts- und Sprachenschule genutzt.

Die Stadt Velbert verfolgt das Ziel, für den südlich der Innenstadt gelegenen Bereich des „Cityparks“ sowie den östlich angrenzenden brachliegenden Bereich der ehemaligen Gießerei Woeste den bereits eingetretenen Strukturwandel planungsrechtlich zu steuern und weiter zu entwickeln. Wesentliche Ziele der Entwicklung sind die Aktivierung des brachgefallenen Industriegeländes durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunkt Nahversorgung, die Entwicklung eines Wohngebietes sowie die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich Citypark.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Friedrichstraße im Westen, die Schmalenhofer Straße im Süden und die ehemalige Bahntrasse im Osten. Im Norden umfasst der Änderungsbereich die Flächen der ehemaligen Werksdeponie sowie die zum Werksgelände gehörenden Flächen.

Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 11,0 ha. Dabei entfallen ca. 7,7 ha auf den Bereich östlich der Sontumer Straße und ca. 3,3 ha auf den Bereich westlich der Sontumer Straße.

3. Bestehendes Planungsrecht

Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Die landesplanerischen Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels haben sich während des Verfahrens der Planaufstellung geändert, so dass nicht mehr der § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW in der Abwägung zu berücksichtigen ist, sondern seit dem Beschluss des Landeskabinetts vom 17.04.2012 der jetzt vorliegende Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Die in dem Entwurf formulierten Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels befinden sich derzeit in der Aufstellung und sind damit gemäß § 4 Raumordnungsgesetz als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen und somit bei der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

Die für die vorliegende Planung zu berücksichtigenden Ziele sowie die Prüfung, ob die Planung diesen Zielen entspricht, wird in Kapitel 6.3 dargestellt.

Regionalplan

Der GEP 99 hat den betroffenen Bereich früher als einen „Gewerblich-industriellen Bereich“ (GIB) dargestellt. Aufgrund des oben geschilderten Planungsanlasses hat die Stadt Velbert bei der Bezirksregierung Düsseldorf eine Änderung des Regionalplanes beantragt, um diesen Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) darzustellen. Mit Beschluss des Regionalrates vom 24.03.2010 sowie der Genehmigung der Landesplanungsbehörde vom 25.05.2010 ist durch die 67. Änderung des Regionalplanes diese von der Stadt Velbert beantragte Änderung durchgeführt worden. Aufgrund dieser Änderung sind somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen bzw. Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel darzustellen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan / GEP 99 nach der 67. Änderung mit Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

Stellungnahme Bezirksregierung

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 07.12.2011 bestehen gegen die gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz vorgelegte Flächennutzungsplan-Änderung keine landesplanerischen Bedenken. Da der betroffene Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten ASB liegt, würden dem geplanten Vorhaben keine landesplanerischen Ziele entgegen stehen.

Damals wurde jedoch darauf hingewiesen, dass § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) gemäß § 4 Raumordnungsgesetz als Grundsatz in Abwägungs- oder Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen sei. Da sich diese Rechtslage durch den Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel geändert hat (s.o.), wird die Stadt Velbert diese neuen beabsichtigten Ziele und Grundsätze des LEP in die Abwägung einstellen.

Zudem weist die Bezirksregierung in der Stellungnahme darauf hin, dass die von der Stadt Velbert beabsichtigte Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes notwendig sei, da die derzeitigen Darstellungen der zentralen Versorgungsbereiche nicht mit der Planung für diesen Bereich übereinstimmen.

Die Bezirksregierung weist zudem darauf hin, dass das Nebenzentrum bzw. die darin geplanten Vorhaben auch nur über einen nebenzentralen Einzugsbereich verfügen sollen und keine gesamtstädtischen Auswirkungen aufweisen sollten. Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment sei gem. § 24a Abs.3 LEPro in dem geplanten Sondergebiet ohne weiteres möglich, sofern der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 qm , betrage. Eine Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung dürfe nicht vorliegen.

Bis zur Vorlage gemäß § 34 Abs.5 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW und vor der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB sei die Begründung um die genaue Angabe der maximal zulässigen Verkaufsfläche und der maximal zulässigen Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente für das gesamte Sondergebiet (unter Einbeziehung des Bestandes) zu ergänzen. Es wurde empfohlen diese Verkaufsflächenobergrenzen auch in die Planzeichnung zu übernehmen.

Abwägung der Stellungnahme

In der Begründung wird in dem Kapitel 6.3 dargelegt, dass die Planungen mit den beabsichtigten Zielen und Grundsätzen des neuen Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW – Teilplan Großflächiger Einzelhandel übereinstimmen. In der als Anlage beigefügten Verträglichkeitsuntersuchung wird dargelegt, dass der neu zu entwickelnde Standort und die hier geplanten Vorhaben nicht über einen gesamtstädtischen, sondern über einen nebenzentralen Einzugsbereich verfügen. Die Zuordnung des nebenzentralen Einzugsbereiches zu dem neuen Standort ist im Sinne des alten § 24a LEPro vorgenommen worden.

Der Anregung, die Begründung um die maximalen zulässigen Verkaufsflächen zu ergänzen wird dahingehend gefolgt, dass die durch die voraussichtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen aufgeführt werden. Da diese letztlich in der verbindlichen Bauleitplanung konkret festzulegen sind, können die Angaben hier nur als Orientierungswert angegeben werden. Auf eine Übernahme der maximalen Verkaufsflächenzahlen in die Planzeichnung wird verzichtet, da dies bei anderen Sondergebieten auch nicht vorgenommen wird und die durch den FNP gesetzten Rahmenbedingungen als ausreichend angesehen werden.

Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz

Mit Schreiben vom 13.09.2012 hat die Bezirksregierung Düsseldorf bestätigt, dass gegen den vorgelegten Entwurf der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan ist am 10.03.2010 bekannt gemacht worden. Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als „Gemische Baufläche“ dar. Die Wohnbebauung im Bereich Schmalenhofer Straße / Friedrichstraße wird als Wohnbaufläche dargestellt und der bestehende Elektrofachmarkt als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit notwendig, um entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne für Wohnbauflächen und für Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel aufstellen zu können.

Bebauungspläne

Lediglich ein kleiner Teilbereich von ca. 0,3 ha im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist durch einen Bebauungsplan überplant. Der Bebauungsplan Nr. 601 aus dem Jahr 1960 setzt hier Wohnbebauung entlang der Friedrichstraße fest. Das Gebiet ist ansonsten pla-

nungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die unbebauten Flächen der Werksdeponie im östlichen Plangebiet sind gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Neben der Flächennutzungsplanänderung soll parallel auch die verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich erarbeitet werden. Es handelt sich hier um die Bebauungspläne Nr. 653 – westliche Sontumer Straße – und Nr. 654 – östliche Sontumer Straße -.

4. Informelle Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Rat der Stadt Velbert hat im März 2008 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert“ beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept schlägt vor, den durch Einzelhandelsbesatz und ergänzende Nutzungen geprägten Bereich entlang der Friedrichstraße bzw. im Citypark als zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Süd / Citypark“ zu entwickeln. In dem Konzept werden auch Potenzialflächen zur Erweiterung dieses zentralen Versorgungsbereiches dargestellt.

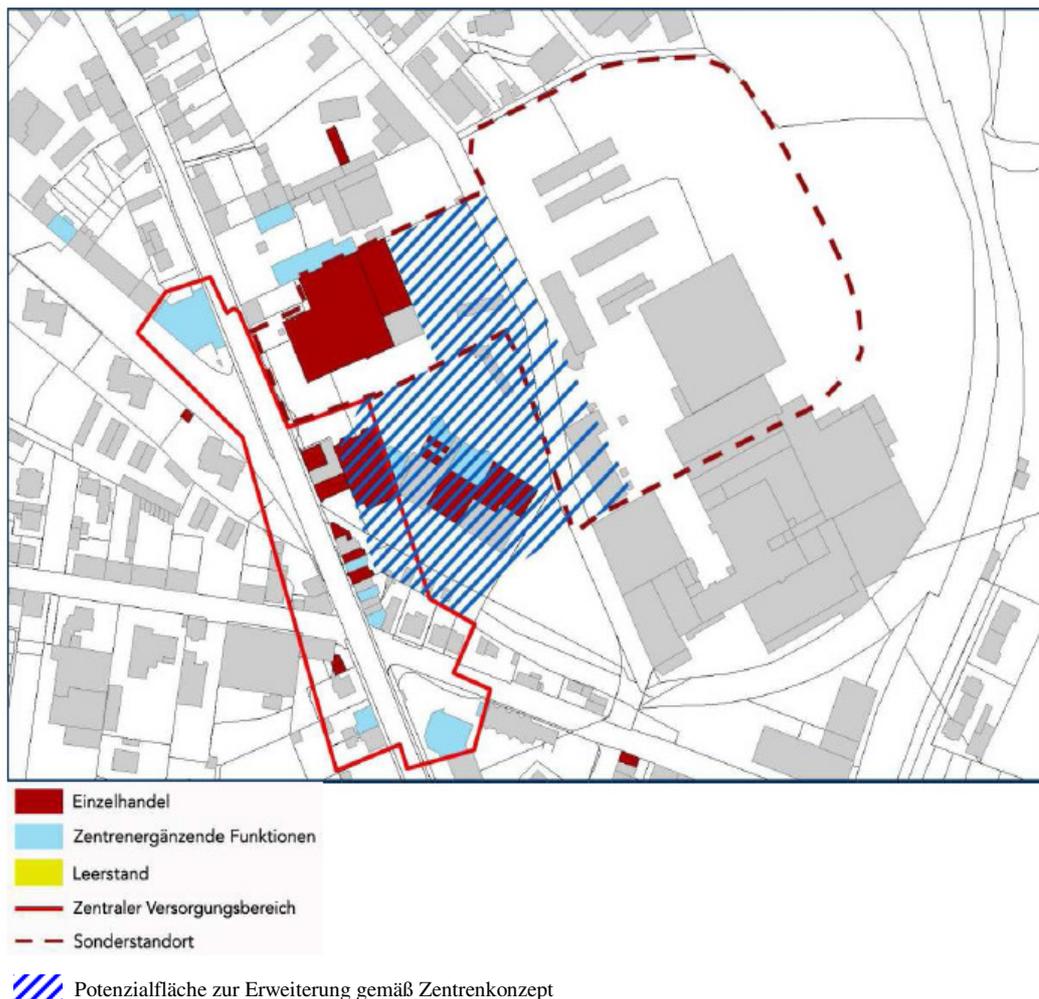


Abbildung 2: Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert im Bereich Citypark / Woeste

Den Bereich der ehemaligen Gießerei Woeste östlich der Sontumer Straße stellt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als „Sonderstandort“ dar. Die im Zentrenkonzept dargestellten Sonderstandorte dienen dazu Standorte aufzuzeigen, die für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geeignet sind. Neben dem Sonderstandort „Citypark“ wird im Zentrenkonzept der Standort „Heiligenhauser

Straße“ als Sonderstandort empfohlen. Die Darstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für diesen Standort sind nicht mit dem oben beschriebenen Planungsziel vereinbar. Es ist daher eine Änderung dieses Konzeptes erforderlich.

Die erforderliche 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung der Bebauungspläne durchgeführt. Die 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Welche Aussagen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zukünftig für diesen Standort treffen soll, wird im Kapitel „Einzelhandel“ näher erläutert.

5. Ziel und Zweck der Planung

Für den Bereich des derzeit noch brach liegenden Industriegeländes östlich der Sontumer Straße ist die Zielsetzung im nördlichen Bereich ein attraktives innenstadtnahes Wohngebiet zu errichten, dass sich aus verschiedenen Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, Doppel- und Einzelhäuser) zusammensetzen soll. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist der bestehende gewerbliche Betrieb dargestellt, der zunächst erhalten bleiben soll. Aufgrund der Zielsetzung hier mittel- bis langfristig ebenfalls eine Wohnnutzung zu entwickeln, soll dieser Bereich durch die 3.Änderung des FNP ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Südlich angrenzend an das geplante Wohngebiet ist der Standort des geplanten großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes vorgesehen, der insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 5.000 qm umfassen soll. Diese Verkaufsfläche (VKF) gliedert sich in einen Lebensmittelbetrieb mit 3.900 qm VKF, einem Drogeriemarkt mit 600 qm VKF sowie einer Shopzone mit ca. 500 qm VKF.

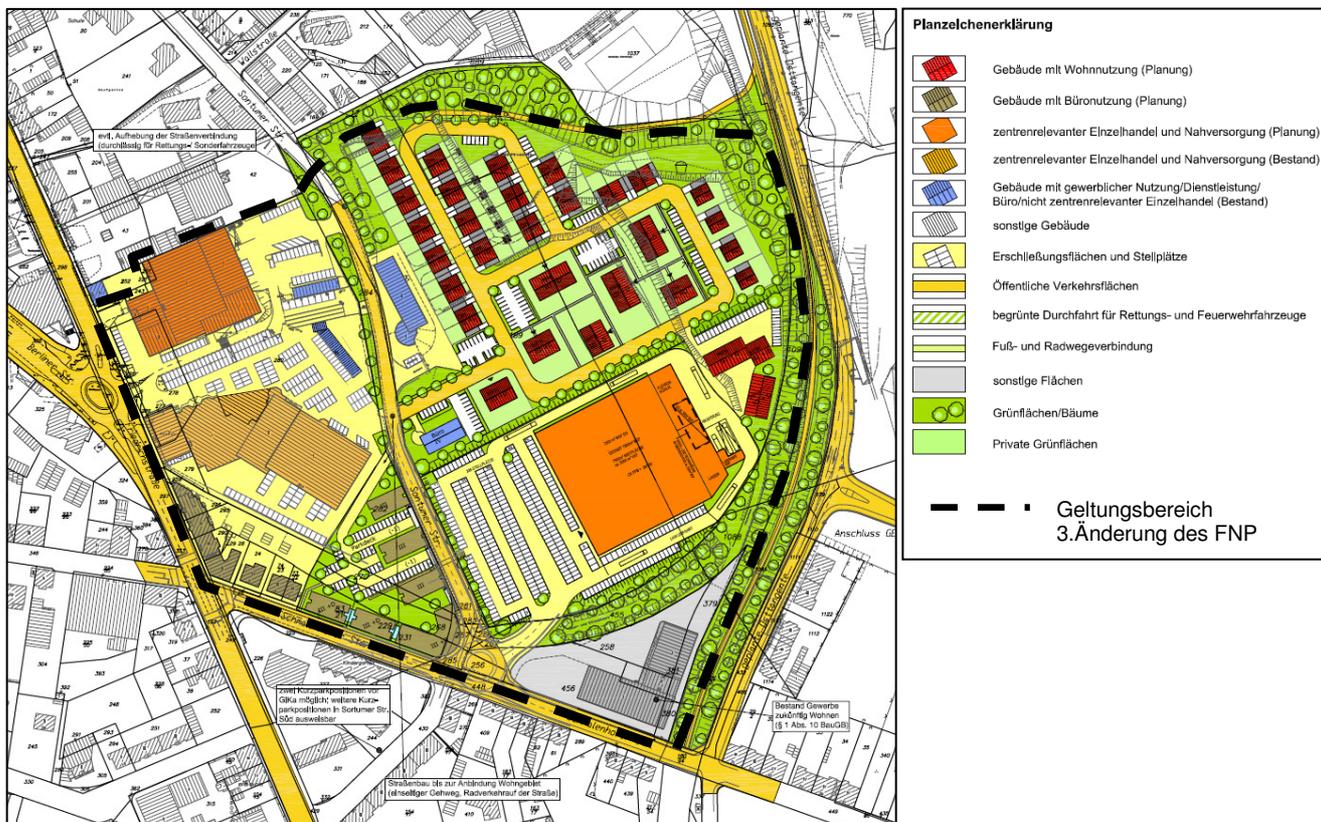


Abbildung 3: Rahmenplan Sontumer Straße – Stand August 2011 –

In den Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP ist auch der Bereich des heutigen Cityparks westlich der Sontumer Straße einbezogen worden, da sich hier das städtebauliche Erfordernis ergibt, diesen Bereich vor allem hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandels-

entwicklung planungsrechtlich zu steuern. An diesem Standort befinden sich heute neben kleineren Dienstleistungsbetrieben, einem Gastronomiebetrieb und einem Fitnessstudio vor allem ein großflächiger Elektrofachmarkt, ein großflächiger Getränkemarkt sowie ein Supermarkt mit rd. 850 qm VKF.

Zielsetzung der Planung ist es, die Entwicklung des neuen Einzelhandelsstandortes sowie die Flächen des Cityparks durch die Festsetzung von Sondergebieten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu steuern. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes soll diese Bereiche daher als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ bzw. „Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt werden. Die im Bereich Citypark befindlichen dienstleistungsorientierten Nutzungen wie z.B. ein Reisebüro, eine Versicherung oder Gastronomie sollen hier auch weiterhin zulässig sein. Aufgrund des untergeordneten Flächenanteiles gegenüber den Einzelhandelsflächen soll sich die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche auf FNP-Ebene aber nur auf den Einzelhandel beziehen. Die weitere planungsrechtliche Differenzierung und Festsetzung untergeordneter, ergänzender Nutzungen soll der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben.

Die 3.Änderung des Flächennutzungsplanes sieht zudem vor, die Wohnbebauung entlang der Friedrichstraße und der Schmalenhofer Straße weiterhin als Wohnbaufläche darzustellen. Diese Wohnbauflächendarstellung wird entlang der Schmalenhofer Straße fortgeführt und umfasst auch den derzeit noch bestehenden gewerblichen Betrieb an der Ecke Schmalenhofer Straße / Hixholzer Weg. Dieser Betrieb soll mittel- bis langfristig aufgegeben werden und hier soll eine Wohnbebauung entstehen. Als weitere Wohnbaufläche wird der Bereich des geplanten neuen Wohngebietes östlich der Sontumer Straße dargestellt.

Die Darstellung der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ist im Entwurf gegenüber der Darstellung im Vorentwurf konkretisiert worden. Hat der Vorentwurf noch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ für den gesamten Bereich dargestellt, sollen nun zwei Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und „Einzelhandel – Nahversorgung“ dargestellt werden. Ein Teilbereich entlang der Schmalenhofer Straße der bisher in diese Sonderbaufläche einbezogen war, soll von der Darstellung ausgenommen werden, da an diesem Standort keine Einzelhandelsnutzungen vorgesehen sind.

Diese Änderung gegenüber dem Vorentwurf ist vorgenommen worden, um die geplanten Nutzungen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes konkreter zu fassen und das Planungsziel besser darzustellen. Die Sonderbaufläche für den neuen Verbrauchermarkt wird mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Nahversorgung“ versehen, um diese Zielsetzung auf Ebene des FNP zu dokumentieren und hierdurch gemäß Entwicklungsgebot des BauGB nur eine verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden kann, die diese Zweckbestimmung auch erfüllt.

Die bestehenden Einzelhandelsansiedlungen im Bereich Citypark werden als eigenständige Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt. Eine weitere Konkretisierung soll hier auf Ebene des FNP nicht stattfinden, da sich hier im Bestand bereits vielfältige Einzelhandelsnutzungen befinden. Dieser Bereich soll gemäß den Ausführungen zu der 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entwickelt werden. Demnach sollen hier neben der Bestandssicherung zukünftig auch in eng begrenztem Umfang zentrenrelevante Sortimente und großflächige nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Die Zulässigkeiten in diesem Bereich sollen zukünftig durch den Bebauungsplan Nr. 653 festgesetzt werden.

Die Steuerung des Einzelhandels soll auf Ebene des Flächennutzungsplanes zukünftig somit durch zwei Sondergebiete erfolgen. Das Sondergebiet östlich der Sontumer Straße soll die Entwicklung des neuen Einzelhandelsstandortes steuern und das Sondergebiet

westlich der Sontumer Straße dient der Sicherung und maßvollen Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes.

Das Sondergebiet östlich der Sontumer Straße umfasst etwa 2,2 ha, das Sondergebiet westlich der Sontumer Straße 2,3 ha. Die dargestellte Wohnbaufläche im Geltungsbereich der 3. Änderung des FNP hat eine Größe von ca. 6,4 ha.

6. Einzelhandel

6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Standort Citypark weist vor allem durch den bestehenden Supermarkt, die Dienstleistungseinrichtungen und den Getränkemarkt eine Nahversorgungsfunktion für die umgebenden Wohngebiete auf. Diese Nahversorgungsfunktion wird durch die kleinteiligen Betriebe und Dienstleister an der Friedrichstraße ergänzt. Zudem hat der Standort aufgrund des bestehenden großflächigen Elektrofachmarktes auch eine das Innenstadtzentrum ergänzende Funktion. Bei der Einstufung dieses Standortes ist zudem zu beachten, dass im Bereich Citypark mit einem Autoteilehandel auch nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe angesiedelt sind.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht bisher für den Bereich östlich der Sontumer Straße eine Entwicklung als Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vor. Durch die aktuelle Planung ist dieser Bereich für die Ansiedlung eines modernen Verbrauchermarktes vorgesehen, der im Bereich des heutigen Cityparks vor allem aufgrund der Stellplatzsituation nicht entwickelbar ist.

Da der gesamte Standort geeignet ist, das Innenstadtzentrum um Betriebe zu ergänzen, die aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen (z.B. Flächenverfügbarkeit oder Erschließung) nicht im Innenstadtzentrum angesiedelt werden können oder aufgrund des Käuferverhaltens außerhalb des Innenstadtzentrums nachgefragt werden, soll die Zielsetzung hier einen Sonderstandort im Sinne des Zentrenkonzeptes zu ermöglichen für den Gesamtstandort weiterhin beibehalten bleiben. Flächenverfügbarkeiten für großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten können sich durch Umnutzung bzw. Abriss und Neubau vor allem im Bereich des heutigen Cityparks ergeben.

Aufgrund des vorhandenen Bestandes und der beabsichtigten Planung sind am gesamten Standort „Citypark / Sontumer Straße“ somit zukünftig großflächige zentrenrelevante Betriebe, großflächige nicht-zentrenrelevante Betriebe sowie ein großflächiger nahversorgungsrelevanter Betrieb vorgesehen.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossenen Leitsätze für Nebenzentren sind auf einen Standort mit dieser Versorgungsfunktion aber nicht anwendbar, da in Velberter Nebenzentren grundsätzlich keine großflächigen Betriebe mit zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden sollen. Der Standort „Citypark / Sontumer Straße“ übernimmt somit Versorgungsfunktionen im System der städtischen Zentren, die über ein Nahversorgungszentrum hinausgehen, die aber auch nicht mit einem Nebenzentrum im Sinne des Zentrenkonzeptes übereinstimmen. Der Standort übernimmt zudem neben der Funktion der Nahversorgung und gewisser nebenzentraler Funktionen auch eine das Innenstadtzentrum ergänzende Funktion. Zudem ist der Standort grundsätzlich geeignet für großflächige nicht-zentrenrelevante Sortimente und kann somit ein Sonderstandort im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sein.

Aufgrund dieser heute bereits vorhandenen und zukünftig geplanten Einzelhandelsfunktionen ist vorgesehen, diesen Standort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion eines „Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion“ darzustellen. Dieses „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion“ soll das bestehende Zent-

rengefüge in der Stadt aber nicht negativ beeinträchtigen, so dass Entwicklungen an diesem Standort nur zulässig sein sollen, wenn die anderen zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Diese Steuerung soll durch die Darstellung von Sonderbauflächen auf Ebene des FNP und die Festsetzung von Sondergebieten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

6.2 Zulässige Einzelhandelsnutzungen im „Nebenzentrum Süd / Citypark“

Ein wesentlicher Belang in der Bauleitplanung stellt die Sicherung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dar. In dem Verfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und vor allem bei der Aufstellung der Bebauungspläne muss daher darauf geachtet werden, dass durch die Festsetzung von zulässigen Sortimenten bzw. maximalen Verkaufsflächen eine Verträglichkeit sicher gestellt ist.

Im Folgenden werden die in den beiden Sondergebieten beabsichtigten Sortimente und maximalen Verkaufsflächen dargestellt. Diese beabsichtigten Zulässigkeiten sind das Ergebnis der als Anlage beigefügten Verträglichkeitsuntersuchung. In der Verträglichkeitsuntersuchung ist das noch in Planung befindliche Einkaufszentrum „Marktzentrum“, das im Innenstadtzentrum von Velbert angesiedelt werden soll, berücksichtigt worden.

Zulässige Sortimente und Verkaufsflächen im Bereich Woeste - östlich Sontumer Str.

Da für den Bereich östlich der Sontumer Straße das städtebauliche Ziel die Ansiedlung eines modernen Verbrauchermarktes ist und diese Betriebsformen hinsichtlich Größe und Sortimentsstruktur gut erfassbar sind, kann das beabsichtigte Vorhaben hier konkret umschrieben werden und wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch durch Sondergebietsfestsetzungen klar definiert.

Der Betrieb soll eine Verkaufsfläche von ca. 5.000 qm umfassen. Die Verkaufsfläche soll sich in einen Lebensmittelbetrieb mit 3.900 qm VKF, einem Drogeriemarkt mit 600 qm VKF sowie einer Shopzone mit ca. 500 qm VKF aufteilen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt für diesen Bereich eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel – Nahversorgung“ dar. Es wird damit verhindert, dass sich hier zentrenrelevante Sortimente in größerem Umfang ansiedeln können.

Der Bebauungsplan soll daher eine maximale Verkaufsfläche von 5.000 qm sowie die oben beschriebenen Sortimente festsetzen. Für den Lebensmittelbetrieb und den Drogeriemarkt ist ein zentrenrelevantes Randsortiment von 15% der Verkaufsfläche vorgesehen. Die Geschäfte in der Shopzone sollen auf jeweils maximal 100 qm Verkaufsfläche begrenzt werden.

In dem Verträglichkeitsgutachten wird dargelegt, dass durch die Entwicklung eines Verbrauchermarktes an diesem Standort keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. (vgl. BulwienGesa AG: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse vom 12.06.2012 – Kap. 5.3.3).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der oben beschriebenen Verkaufsflächengrößen und beabsichtigten Sortimente sich die Kaufkraftbindung im definierten Marktgebiet für den periodischen Bedarf von 90,7% auf ca. 92,7% erhöht. Dadurch würden etwa 2,3 Mio. Euro des Neubindungsvolumens aus bisher abfließender Kaufkraft zu Versorgungsbereichen in die Nachbarstädte stammen. Betroffen werden aufgrund der Pendlerstrukturen eine Vielzahl von Versorgungsbereichen, so dass durch diese Umsatzverteilung auch keine städtebaulich relevanten Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen zu befürchten sind (vgl. BulwienGesa AG: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse vom 25.05.2012– Kap. 5.3.2).

Zulässige Sortimente und Verkaufsflächen im Bereich Citypark - westlich Sontumer Str.

Für den Bereich des Cityparks sind geringfügige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erneuerungen der hier bestehenden Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Zudem sollen in einem eng begrenztem Umfang auch zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden können. Die beabsichtigten Zulässigkeiten für die jeweiligen Sortimentsgruppen werden im Folgenden dargelegt.

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel setzt sich in diesem Bereich aus einem Supermarkt mit etwa 850 qm, einem in dem Supermarkt integrierten Bäcker mit ca. 50 qm und einem Getränkemarkt mit 1.000 qm Verkaufsfläche zusammen. Aufgrund des Einzugsbereiches, der diesem Nebenzentrum zuzuordnen ist und unter Berücksichtigung des geplanten Verbrauchermarktes östlich der Sontumer Straße soll die Verkaufsfläche für diese nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend des Bestandes festgesetzt werden.

Zentrenrelevanter Einzelhandel

Aufgrund der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der vorgebrachten Anregungen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Bereich Citypark zentrenrelevante Sortimente nur in einem eng begrenztem Umfang zugelassen werden. Ziel dieser Begrenzung ist der Schutz bzw. die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“.

Um an diesem Standort eine gewisse Angebotsvielfalt anbieten zu können, die aber verträglich mit der Entwicklung des Innenstadtzentrums ist, wird den gutachterlichen Empfehlungen folgend vorgeschlagen, hier die Sortimente „Textil/Bekleidung“ und „Schuhe/Lederwaren“ in einem verträglichen Rahmen zuzulassen, andere zentrenrelevante Sortimente aber auszuschließen. Dadurch soll erreicht werden, dass Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sich im Innenstadtzentrum konzentrieren und zur Stärkung der Innenstadt als zentralen Einkaufsbereich beitragen.

Für das Sortiment „Textil / Bekleidung“ sollen 800 qm Verkaufsfläche und für das Sortiment „Schuhe / Lederwaren“ 340 qm Verkaufsfläche vorgesehen werden. Bei diesen Größenordnungen kann von einer Verträglichkeit gegenüber dem Innenstadtzentrum ausgegangen werden.

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt zwar überwiegend den Bereich östlich der Sontumer Straße als Sonderstandort dar, aber grundsätzlich weist auch der westlich gelegene Bereich eine Eignung für einen solchen Standort auf und hier befinden sich mit dem Autozubehör- sowie dem Reifen- und Felgenhandel auch Ansätze für einen derartigen Standort. Durch die 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird die Darstellung des möglichen Sonderstandortes für den Teil östlich der Sontumer Straße entfallen, wie oben bereits dargestellt, kann diese Funktion aber auch im Bereich Citypark grundsätzlich erfüllt werden. Um diese hier vorhandenen Nutzungen aufzunehmen und eine weitere Entwicklung dieses Standortes mit der Funktion „Sonderstandort“ zu ermöglichen, sollen hier zukünftig auch nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Um mögliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu begrenzen, soll in der verbindlichen Bauleitplanung die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten auf maximal 10% der Verkaufsfläche begrenzt werden.

Maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet Einzelhandel im Bereich Citypark

Aufgrund der im Bebauungsplan festzusetzenden überbaubaren Flächen wird neben der Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche je Sortiment auch eine maximale Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen. Bei der bisher vorgesehenen Festsetzung der Baugrenzen, die sich weitgehend am Bestand orientieren und für den Bereich des Bestandsgebäudes in dem heute der Supermarkt ansässig ist eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit des Gebäudebestandes annimmt, ist hier eine maximale Verkaufsfläche von ca. 9.300 qm vorstellbar. Davon entfallen etwa 5.200 qm auf den Bereich Elektrofachmarkt und Getränkemarkt und etwa 4.100 qm auf den Bereich des Gebäudes mit dem heutigen Supermarkt, Dienstleistungen, Gastronomie und Autoteilehandel. Das ist die maximale Verkaufsfläche die z.B. durch einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Anspruch genommen werden könnte.

6.3 LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –

In Kapitel 3 ist dargestellt worden, dass sich die landesplanerischen Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels während des Verfahrens der Planaufstellung geändert haben. Aufgrund des derzeitigen Verfahrensstandes des Entwurfes des Landesentwicklungsprogramms NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - sind die in dem Entwurf formulierten Ziele und Grundsätze als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass die landesplanerischen Ziele aufgrund des Entwurfsstandes noch keine „harten“ Ziele darstellen und eine Beachtungspflicht auslösen, sondern dass diese Ziele in die Abwägung der Bauleitpläne einzustellen sind. Im Rahmen der Abwägung der hier verfolgten Planung sind die folgenden beabsichtigten Ziele bzw. Grundsätze zu berücksichtigen. Es werden nur die Ziele und Grundsätze dargestellt, die für die vorliegende Planung relevant sind.

1) Ziel – Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Das Ziel ist bei der vorliegenden Planung erfüllt, denn der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

2) Ziel – Zentrenrelevante Kernsortimente: Standort nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs.3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und umgesetzt werden.

Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs.3 mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und*
- *die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Das Ziel ist durch die vorliegende Planung erfüllt, denn einerseits wird durch die 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der gesamte Standort als zentraler Versorgungsbereich dargestellt und zum anderen ist durch die Verträglichkeitsanalyse darge-

legt, dass die verfolgte Planung weder zentrale Versorgungsbereiche noch die wohnortnahe Versorgung wesentlich beeinträchtigt.

3) Ziel – Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Erläuterung: Eine derartige Beeinträchtigung wird in der Regel angenommen, 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.

In der Verträglichkeitsanalyse wird dargelegt, dass zentrale Versorgungsbereiche weder in der Stadt Velbert noch in den Umlandgemeinden wesentlich beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Kernsortimenten soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie oben beschrieben begrenzt werden. Dass für die vorgesehenen Sortimente und Verkaufsflächengrößen die in der Erläuterung zum Ziel 3 angeführte Regelvermutung erfüllt wird, ist in dem beigefügten Gutachten dargelegt.

6) Grundsatz – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Durch die 3. Änderung des FNP sollen im Bereich des Cityparks Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig sein. Aufgrund der bisher vorgesehenen Festsetzung von Baugrenzen und Geschossigkeit im Bebauungsplan Nr. 653 ist die mögliche maximale Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Betriebe auf etwa 9.300 qm begrenzt. Da sich zentrenrelevante Randsortimente dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich unterordnen müssen, ist von einem Anteil von etwa 10% der Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auszugehen. Bei der vorliegenden Planung wären das ca. 930 qm. Dieser in die Abwägung einzustellende Grundsatz kann somit auch als erfüllt angesehen werden. Die Zulässigkeit von max. 10% zentrenrelevanter Randsortimente soll im Bebauungsplan 653 festgesetzt werden.

Auch wenn dieser Grundsatz grundsätzlich auf Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche anzuwenden ist, soll auch bei der vorliegenden Planung eine Begrenzung auf 10% der Randsortimente vorgenommen werden. Begründet werden kann diese beabsichtigte Festsetzung mit den Auswirkungen der Randsortimente, die unabhängig von einem Standort innerhalb oder außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches z.B. auf das Innenstadtzentrum zu erwarten wären. Zudem ist eine derartige Beschränkung der Randsortimente auch durch den Leitsatz IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert vorgegeben. Dieser Leitsatz sieht eine derartige Beschränkung für alle Standorte, mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“, vor.

7) Ziel – Überplanung von vorhandenen Standorten

Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11

Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Diese Regelung wird auf den im Planungsbereich vorhandenen großflächigen Elektrofachmarkt angewendet, auch wenn dieser aufgrund der Änderung des Zentrenkonzeptes zukünftig in einem zentralen Versorgungsbereich liegen soll. Da dem zentralen Versorgungsbereich aber nur ein nebenzentraler Einzugsbereich zugeordnet wird, der Elektrofachmarkt aber über einen gesamtstädtischen Einzugsbereich verfügt, kann hier von einer bestandssichernden Darstellung bzw. Festsetzung im Sinne dieses Zieles gesprochen werden.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Bereich des Cityparks im Wesentlichen über die bestehende Zufahrt an der Friedrichstraße und in einem untergeordneten Umfang über die Sontumer Straße. Der östliche Teil des Plangebietes wird ebenfalls über die Sontumer Straße erschlossen.

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme durch die Entwicklungen im östlichen Plangebiet (Wohnbebauung, Einzelhandel, Büros) ist es notwendig, den Knotenpunkt Sontumer Straße / Schmalenhofer Straße zu einem Kreisverkehrsplatz umzubauen. Durch diesen Umbau sowie einen Ausbau der Sontumer Straße sollen die zu erwartenden Verkehre leistungsgerecht abgewickelt werden können.

Eine detaillierte Untersuchung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes erfolgt im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung.

8. Immissionen

Der gültige FNP stellt den Änderungsbereich bis auf eine Wohnbaufläche entlang der Friedrichstraße / Schmalenhofer Straße und die Sonderbaufläche für den Elektrofachmarkt als Gemischte Baufläche dar. Durch die 3. Änderung ist beabsichtigt die dargestellte Gemischte Baufläche in zwei Sonderbauflächen „Einzelhandel“ und „Einzelhandel - Nahversorgung“ sowie in Wohnbaufläche zu ändern.

Da parallel zur FNP-Änderung auch die verbindliche Bauleitplanung betrieben wird, liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die belegt, dass die vorgesehene Änderung hinsichtlich der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung als verträglich einzustufen ist. Betrachtet worden sind bei der Untersuchung sowohl der Verkehrslärm als auch der Gewerbelärm. Eine detaillierte Darstellung der Lärmsituation sowie der notwendigen Schutzmaßnahmen bzw. Festsetzung von Lärmpegelbereichen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Anlagen gemäß § 4 BImSchV in Zuständigkeit der Bezirksregierung

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

9. Deponie / Altablagerungen

Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mehrere Hinweise zu der im Plangebiet vorhandenen Deponie sowie den hier vorhandenen Altlastenflächen und Altstandorten gegeben. Zudem haben mit der Unteren Bodenschutzbehörde Abstimmungsgespräche zum Deponieabschluss stattgefunden.

Deponie und Altlastenfläche im Bereich „Woeste“

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 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. Mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist aufgrund der derzeit beabsichtigten Nutzungen des Geländes das weitere Verfahren zum Abschluss der Deponie besprochen worden. Da durch die beabsichtigte Planung für den Bereich der Deponie nicht mehr der bisher verfolgte Abschluss vorgenommen werden soll, ist vorgesehen, dass der Eigentümer bis Mitte 2012 bei der Unteren Bodenschutzbehörde eine Planänderungsgenehmigung beantragt.

Der Abschluss der Deponie soll in der Form erfolgen, dass nach Rückbau der alten Bausubstanz der Bereich zu einer großen einheitlichen Fläche eingeebnet wird. Das eingeebnete Areal soll mit gleichbleibendem Gefälle von 0,75% nach Osten ansteigen. Die geplante Einebnung soll derart erfolgen, dass weder eine Materialabfuhr noch –zufuhr erfolgen muss. Durch die bodenmechanischen Eigenschaften der in der Deponie fasst zu 100% abgelagerten Altformsande ergibt sich eine sehr undurchlässige Oberfläche der Deponie. Oberhalb dieser Ebene ist eine 3,0 m mächtige Wasserhaushaltsschicht zur Speicherung der Niederschlagswässer vorgesehen. Die außenliegenden bestehenden Böschungen der Deponie im Norden und Osten werden entsprechend der vorliegenden Genehmigung durch einen Bodenauftrag von ca. 0,30 Meter derart abgedeckt, dass kein Deponat offen liegt. Eine detaillierte Beschreibung des Deponieabschlusses erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 654.

Altlastenflächen und Altstandorte im Bereich Citypark

Für die Fläche des heutigen „Cityparks“ sowie die südöstlich angrenzende Freifläche stellt das Altlastenkataster des Kreises Mettmann den Altstandort Nr. 7388/6 Ve dar. Es handelt sich hier um den Standort eines ehemaligen Holzhandels. Bei den hier vermuteten Ablagerungen handelt es sich um Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle. Der Standort wird mit der Gefährdungsstufe II eingestuft und weitere Maßnahmen werden derzeit für nicht erforderlich gehalten. Die Untere Bodenschutzbehörde weist zudem auf zwei Altstandorte hin. Die Hinweise auf die Altstandorte Nr. 7388/13 Ve und Nr. 7388/14 Ve werden in den Bebauungsplan Nr. 653 aufgenommen.

10. Natur- und Landschaft

Die durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Das Plangebiet ist durch großflächige Versiegelungen und Überbauungen geprägt, Vegetation nimmt nur untergeordnete Flächenanteile ein. Einige Gehölzbestände wachsen auf dem Werksgelände der ehemaligen Gießerei Woeste vorwiegend an den Randbereichen und an den Böschungen der Deponieflächen. Es handelt sich teilweise auch um Altgehölze. Auch westlich der Sontumer Straße finden sich auf einer Brachfläche Altgehölze. Als sonstige vegetationsprägende Biotoptypen sind Ruderalfluren (vor allem im Bereich der

Werksdeponie), Straßenbegleitgrün und Gartenflächen an der Schmalenhofer Straße zu nennen.

In der Umgebung des Plangebietes herrschen ebenfalls Siedlungsflächen vor. Östlich verläuft eine stillgelegte Bahntrasse, die heute als Radweg genutzt wird, diese Trasse ist von alten Gehölzbeständen gesäumt. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Taleinschnitt, in dem ehemals eine Kläranlage betrieben wurde. Es sind noch Klärbecken und ein Absetzbecken vorhanden. Eine offene Wasserfläche ist nicht mehr vorhanden.

Ein gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW geschütztes Biotop befindet sich gemäß Landschaftsinformationssammlung östlich des Bahndammes. Es handelt sich hier um das „GB-4608-905 - Eselssieper Bach“ -. Der Eselssieper Bach ist für das Plangebiet von Bedeutung, da in diesen evtl. eine gedrosselte Einleitung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers vom Plangebiet erfolgen soll.

Im Umweltbericht, der den Teil II dieser Begründung bildet, wird eine detaillierte Betrachtung der im Plangebiet vorhandenen Flora und Fauna vorgenommen sowie eine Bewertung der Planung hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen dargestellt.

Artenschutzprüfung

Auf Grundlage einer detaillierten Potenzialanalyse ist vom Vorkommen einiger planungsrelevanter Arten im Änderungsbereich auszugehen, insbesondere von Fledermäusen und siedlungstoleranten Brutvögeln (z.B. Turmfalke, Nachtigall). Konkrete Hinweise liegen für Vorkommen von Straßentauben und Rabenkrähen vor. Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da die unbefestigten Flächen der Deponie keine geeigneten Substrate aufweisen. Auch relevante Amphibienvorkommen sind nicht zu erwarten, im Zuge der Geländebegehung ergaben sich auch keine Hinweise auf Amphibienvorkommen im einzigen in der näheren Umgebung vorhandenen potenziellen Laichgewässer.

Als potenziell durch die Planung betroffene Arten verbleiben sieben Fledermausarten (Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Braunes Langohr, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus) sowie einige Vogelarten. Unter letzteren sind Turmfalke und Nachtigall seitens des LANUV als planungsrelevante Arten eingestuft.

Für diese planungsrelevanten Arten ist eine Art-für-Art-Betrachtung durchgeführt worden, die Bestandteil der als Anlage beigefügten Artenschutzprüfung ist. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass sowohl für die potenziell vorkommenden Fledermaus-Arten als auch für den Turmfalken Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion erforderlich werden (Anbringung von Quartiershilfen und einer Nisthilfe). Zudem sind zur Vermeidung direkter Individuen-Schädigungen zeitliche Anpassungen der Gehölzfällungen / -rodungen und des Gebäudeabrisses vorzusehen.

Im Ergebnis kann somit davon ausgegangen werden, dass die Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich vereinbar sind.

11. Ver- und Entsorgung

Bereich westlich der Sontumer Straße

Für den Bereich Citypark werden sich durch die vorgesehene Planung gegenüber der Bestandsbebauung bzw. der Versiegelung des Geländes nur geringfügige Änderungen ergeben. Die Ver- und Entsorgung wird für diesen Bereich daher wie bisher über die vorhandenen Netze sicher gestellt.

Bereich östlich der Sontumer Straße

Für den Bereich östlich der Sontumer Straße ist in Abstimmung mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband, der Unteren Wasserbehörde und den Technischen Betrieben Velbert ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Dieses Konzept wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 654 ausführlich dargestellt und soll hier nur in Grundzügen wieder gegeben werden.

Das auf die Deponieflächen entfallende Niederschlagswasser wird bei den zukünftig versiegelten Flächen über die noch zu errichtende Kanalisation abgeführt. Das auf die nicht versiegelten Flächen entfallende Niederschlagswasser dringt in eine ca. 3,0m mächtige Wasserhaushaltsschicht ein. Die geringen Wassermengen, die die Wasserhaushaltsschicht durchsickern, werden auf der Deponieoberfläche über Drainageleitungen erfasst und der Kanalisation zugeführt.

Die Flächen für den großflächigen Einzelhandel erhalten 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. Das Schmutzwasser des Verbrauchermarktes kann an die vorhandene Kanalisation der Schmalenhofer Straße angeschlossen werden.

Das Wohngebiet erhält innerhalb der künftig öffentlichen Erschließungsstraßen ein Mischwasserkanalsystem mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal am nördlichen Rand der Erschließung. Die Wohngebiete im Bereich Schmalenhofer Straße können an die Mischwasserkanalisation der Sontumer bzw. Schmalenhofer Straße angeschlossen werden.

Die Versorgung des Gebietes wird durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze hergestellt.

Ferngasleitung

Im Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich eine Ferngasleitung, die von Überbauungen freizuhalten ist. Die Lage der Ferngasleitung ist im Flächennutzungsplan dargestellt und wird auch bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch den Planbereich nicht berührt, da keine Objekte, die dem Schutz oder der Pflege unterliegen im Plangebiet vorhanden sind. In näherer Umgebung des Plangebietes befindet sich im Nordwesten die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Dampfbäckerei (Friedrichstraße 295). Eine Beeinträchtigung dieses Gebäudekomplexes durch die vorgesehenen Entwicklungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

II. Umweltbericht

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 führt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch, um für den südlich der Innenstadt gelegenen Bereich des Cityparks sowie den östlich angrenzenden Bereich der ehemaligen Gießerei Woeste den bereits eingetretenen Strukturwandel zu steuern und weiter zu entwickeln. Es sollen insbesondere das seit 2003 brachgefallene Industriegelände der ehemaligen Gießerei aktiviert, Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt und die Einzelhandelsentwicklung im Bereich Citypark gesteuert werden.

Die bisherige Darstellung umfasst für das ca. 11,0 ha große Plangebiet überwiegend Gemischte Bauflächen, zudem Wohnbaufläche im Bereich Schmalenhofer Straße/ Friedrichstraße und im Nordwesten eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Elektrofachmarkt.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sollen folgende Darstellungen getroffen werden :

- Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel westlich der Sontumer Straße auf ca. 2,3 ha
- Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel – Nahversorgung – östlich der Sontumer Straße auf ca. 2,2 ha
- Wohnbaufläche auf ca. 6,4 ha

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)

§ 1a (2) 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.

Es handelt sich um eine Planung zur Innenentwicklung der Stadt Velbert, durch die u.a. 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.

§ 1 a (4) BauGB

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.

i.V.m. § 34 (1) BNatSchG

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.

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)

§ 1 (1) 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).*

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 ermöglicht, 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, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis ist ersichtlich, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes der Umsetzung der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen. Auf den nachgeordneten Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung, Umsetzung) werden voraussichtlich sowohl zeitliche Vermei-

ungsmaßnahmen im Rahmen der Bauphase sowie Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang erforderlich.

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW)

§ 62 Abs. 1 LG NRW

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

Natürliche oder naturnahe unverbauete 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 ...

Innerhalb des Änderungsbereichs 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Die Vereinbarkeit mit dem gesetzlichen Biotopschutz ist hierbei zu berücksichtigen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 62 Abs. 1 LG NRW

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.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Altlastenfläche bekannt (Altlastenfläche 7288/6 Ve). Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer Holzhandlung. Östlich der Sontumer Straße befindet sich die Altlastenfläche 7389/6 Ve, diese umfasst das ehemalige Werksgelände der Gießerei Woeste einschließlich der Werksdeponie. Das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen wurde im Rahmen einer orientierenden Bodenuntersuchung geprüft (vgl. Kap. 2.1.2). Es wurden verschiedene lokale Bodenverunreinigungen ermittelt.

Mit der Planung gehen großflächige Versiegelungen im Bereich des ehemaligen Werksgeländes und teils auch der Deponie einher. Insgesamt wird somit potenziellen sickerwasserbedingten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser entgegengewirkt. Der Deponieabschluss wird in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde geplant,

dadurch wird sichergestellt, dass den Belangen des Bodenschutzes bei dem Abschluss der Deponie ausreichend Rechnung getragen wird.

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

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

§ 1 (1) BImSchG

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. Anwendungsbereich TA Lärm

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden schalltechnische Untersuchungen vorgenommen und die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Lärm wird durch entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz auf Ebene des Bebauungsplanes entsprochen.

Regionalplan

Im Regionalplan, der auch die Funktion eines Landschaftsrahmenplans erfüllt, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Umweltbezogene Ziele, denen die Planung entgegenlaufen würde, sind somit im Regionalplan für das Plangebiet nicht definiert.

Landschaftsplan des Kreises Mettmann

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises 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 Einzelentnahme von neu aufkommenden Gehölzen vorgibt. Hier soll der starken Ausbreitung des Japanischen Staudenknöterichs entgegengewirkt werden. In der Karte der Entwicklungsziele 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. 11,0 ha umfassende Plangebiet ist südlich des Innenstadtkernes von Velbert nahe dem Siedlungsrand gelegen. Es wird im Westen durch die Friedrichstraße, im Süden durch die Schmalenhofer Straße, im Nordosten durch eine Geländesenke im Bereich der ehemaligen Kläranlage und im Osten durch die ehemalige Bahntrasse (heute Panorama-Radweg) eingegrenzt.

Das Plangebiet umfasst den Bereich des Cityparks und das Betriebsgelände der ehemaligen Gießerei Woeste, die jahrzehntelang 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. Westlich der Sontumer Straße sind z.B: ein Elektrofachmarkt, ein Getränkemarkt, ein Supermarkt sowie Anbieter von Autozubehör 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 NRW¹, 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.

¹ 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 östlichen Änderungsbereichs 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 Parkplatzebenen 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 Änderungsbereichs verläuft die brachgefallene Bahntrasse Heiligenhaus – Tönisheide ² . 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 Nordöstlich des Änderungsbereichs 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 nördlich des Änderungsbereichs an der Wallstraße weist in begrenztem Umfang gestaltete Grünflächen auf.	2	-		2

² Die Trasse ist zwischenzeitlich zum Panorama-Radweg umgenutzt worden. Die Bestandsbeschreibung bezieht sich auf den Zeitpunkt der Biotoptyp-Kartierung im Juli 2010.

Code	Biotoptyp Lage und Beschreibung	Grundwert	Korrektur	Begründung	Gesamtwert
5.1	<p>Industriebrachen, Gehölzanteil < 50% Die Plateaufläche der Woeste-Werksdeponie ist von Ruderaffuren 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 Ruderafffläche ist im Bereich westlich der Sontumer Straße vorhanden.</p> <p>Die Flächen im Taleinschnitt nördlich des Änderungsbereichs 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.</p> <p>Die an der nördlichen Böschung des Taleinschnitts gelegene Brachfläche weist einen eher wiesenartigen Charakter mit höherem Grasanteil auf.</p>	4	- 1	Abwertung aufgrund der festgestellten Schadstoffbelastungen (vgl. Kap. 2.1.2)	3
7.2	<p>Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ab 50% Gehölzbestände stocken in mehreren Bereichen des Änderungsbereichs und der Umgebung, insbesondere entlang der ehemaligen Bahntrasse Heiligenhaus – Tönisheide, auf der nördlichen und westlichen Böschung der Werksdeponie, in weiteren Randbereichen des Werksgeländes, in einem Streifen Südöstlich der Werksgebäude (aufgelassene Bahntrasse), in einem Bereich westlich der Sontumer Straße sowie nordöstlich des Taleinschnitts.</p> <p>Es handelt sich vorwiegend um ältere Gehölzbestände. Randlich des Deponie-Plateaus und im Übergang zu den Ruderaffflächen sind jedoch jüngere Bestände vorhanden.</p> <p>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 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 Änderungsbereich 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 der Begründung als Anlage beigefügt). Es wurden insbesondere die Bereiche in Augenschein genommen, für die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen relevante Veränderungen zu erwarten sind (Gehölzfällungen, Gebäudeabriss). 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 als Untere Bodenschutzbehörde weist auf folgende Altlasten (Altstandorte und Altablagerungen) im Plangebiet hin:

- Große Teilflächen östlich der Sontumer Straße werden als Altlastenfläche 7389/6 Ve geführt. Es handelt sich um den ehemaligen Betriebsstandort der Eisengießerei Woeste mit angrenzender Deponiefläche. Die Deponie befindet sich nach Depo-nierecht in der Stilllegungsphase.
- Westlich der Sontumer Straße ist die Altlastenfläche 7388/6 Ve lokalisiert. Es handelt sich um einen ehemaligen Standort einer Holzhandlung. Für eine Teilfläche der Altlastenfläche, namentlich die ehemalige Bahndrehscheibe an der Ecke Sontumer Straße/ Schmalenhofer Straße liegt dem Kreis Mettmann eine Gefährdungsabschätzung vor.
- Ein bereits bebautes, an der Schmalenhofer Str. gelegenes Grundstück im Süden ist als Altstandort 7388/14 Ve (Tankstelle und Fahrzeugreparatur) geführt. Der Altstandort (Altlastverdacht) ist bislang nicht untersucht worden.
- Ein bereits bebautes, an der Schmalenhofer Str. gelegenes Grundstück im Südwesten ist als Altstandort 7388/13 Ve (Metallbearbeitung) geführt. 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 vor³. 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

³ GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Fa.. Woeste GmbH, Betriebsstandort Velbert – Erstellen eines Rückbaukonzeptes/ Orientierende Bodenuntersuchung. 06.08.2003

erreicht diese Verlagerung Tiefen von maximal 2 m unter der Oberflächenbefestigung.

- 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 Gießereialsande 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 Befülleinrichtung 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 unterzogen⁴. 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.

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 Altablagerungen bestehen gemäß Altlastenkataster aus Bauschutt, Asche, Bodenaushub, Formsanden und Gießereiabfällen. Die Zuständigkeit zur Stilllegung und Nachsorge der Deponie liegt beim Kreis Mettmann als Untere Boden-schutzbehörde.

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 Gießereigeländes 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 Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs und der näheren Umgebung liegen keine Detailkenntnisse vor.

Nach den Angaben des Rückbaukonzeptes für die Gießerei Woeste⁵ erfolgt der Grundwasserabstrom von Süd-Südwest nach Nord-Nordost in Richtung des Quellgebietes des Eselssieper Baches (s.u.). Der Grundwasserspiegel im klüftigen Untergrund des devoni-

⁴ GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Fa. Woeste GmbH, Betriebsstandort Velbert – Voruntersuchung der geplanten Bebauung. 22.07.2009

⁵ GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Fa.. Woeste GmbH, Betriebsstandort Velbert – Erstellen eines Rückbaukonzeptes/ Orientierende Bodenuntersuchung. 06.08.2003

schen 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.

Im Bereich des Cityparks sind ebenfalls umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden, die die Grundwasserneubildung deutlich einschränken.

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

In dem Geländeeinschnitt nordöstlich des Änderungsbereichs findet sich ein weitgehend verlandetes Stillgewässer (vgl. Umweltbericht Kap. 2.1.1).

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").

Der Bachlauf ist im Bereich der ehemaligen Kläranlage verrohrt, wird durch den Bahndamm geführt und in den Eselssieper Bach geleitet. 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.

Ob sich der Quellbereich in dem bisher angenommenen Bereich befindet, ist allerdings in Frage zu stellen, da es Hinweise darauf gibt, dass sich der Quellbereich des Eselssieper Baches auch deutlich weiter südlich befinden könnte.

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.⁶

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

⁶ Deutscher Wetterdienst: Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland – Teil 1. Offenbach am Main 1999

Luftfeuchte ist herabgesetzt. Ausgleichend wirken sich allerdings die Gehölzbestände (vgl. Umweltbericht Kap. 2.1.1) aus.

Der Einfluss des Reliefs (vgl. Umweltbericht Kap. 2.1.5) wird sich vermutlich nur geringfügig bemerkbar machen, da die klimatischen Effekte von südexponierten Böschungen, kaltluftammelnden 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 Umweltbericht 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 Umweltbericht Kap. 2.1.2) bedingt sind. Hierdurch ergibt sich einerseits eine gewisse Vielfalt im Ortsbild, andererseits werden Blickbeziehungen räumlich eingeschränkt (besonders stark durch den Bahndamm nordöstlich des Änderungsbereichs).

Hinsichtlich der Geländegestalt besonders auffällig sind die tiefer gelegenen Flächen im Bereich der ehemaligen Kläranlage nordöstlich des Änderungsbereiches und der Taleinschnitt des Eselssieper Baches (Birkental) östlich der Bahntrasse.

Positiv hervorzuheben sind die dichten Gehölzbestände mit deutlichem Anteil älterer Bäume, die beidseitig der Bahntrasse ausgeprägt sind. Auch am nordöstlichen Rand des Änderungsbereichs 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 Altgehölzbestände entlang der Bahntrasse erreichen etwas höhere Wertigkeiten.

2.1.6 Mensch

Der Änderungsbereich 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 Friedrichstraße und der Schmalenhofer Straße, östlich des Hixholzer Weges sowie beidseitig entlang der Sontumer Straße nördlich des Plangebietes.

Mit dem City-Park haben sich westlich der Sontumer Straße in größerem Umfang Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Weitere gewerbliche Nutzungen befinden sich nördlich des Änderungsbereichs sowie großflächig östlich der Bahntrasse.

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 Gutachtens 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 des Umweltberichtes verwiesen.

Eine relevante Bedeutung für Erholungsnutzungen ist den Kleingärten nordöstlich des Änderungsbereiches, in der Verlängerung der Wallstraße zuzumessen. Weiterhin ist die östlich des Änderungsbereiches verlaufende ehemalige Bahntrasse zwischenzeitlich zu einem Fuß- und Radweg ausgebaut worden.

Darüber hinaus weist 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 Änderungsbereiches 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 Rückbaukonzeptes⁷ 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, Pentchlorphenol (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).
- 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.
- Straßenabruch: die untersuchten Schwarzdecken-Proben wiesen keine relevanten Belastungen mit PAK auf.

⁷ GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Fa.. Woeste GmbH, Betriebsstandort Velbert – Erstellen eines Rückbaukonzeptes/ Orientierende Bodenuntersuchung. 06.08.2003

- 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.

Weitere Sachgüter stellen die sonstigen vorhandenen Gebäude der Wohnbebauung und des Cityparks sowie die Verkehrserschließungseinrichtungen dar.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Bereich des Cityparks und der vorhandenen Wohnbebauung wäre bei Nichtdurchführung der Planung nicht von wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes auszugehen.

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 Woeste-Werksgeländes 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 Werksgelände 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 Be-

eintrüchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung handelt. Maßgeblich für die Prognose der Auswirkungen ist die mit der vorliegenden Planung vorgenommene Änderung von Gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen sowie von Gemischten Bauflächen in Sonderbauflächen.

2.3.1 Arten und Lebensgemeinschaften

In der Gesamtbetrachtung gehen die vorgesehenen Änderungen der Nutzungsart nicht zwingend mit einer Erhöhung der Nutzungsintensität oder des Versiegelungsgrades einher. Tendenziell ist für die geplanten Wohnbauflächen mit einem höheren Grünflächenanteil zu rechnen als für die bisher dargestellten Gemischten Bauflächen, also einer tendenziellen Verbesserung für Arten und Lebensgemeinschaften. Für die Umwandlung Gemischter Bauflächen in Sonderbauflächen ist tendenziell von einer Intensivierung der Nutzung auszugehen, insbesondere hinsichtlich Störungen der Tierwelt durch Verkehr und Menschen. Die Veränderungen werden jedoch als nur geringfügig eingestuft.

Im Zuge der Reaktivierung des Betriebsgeländes der ehemaligen Gießerei Woeste wird der Abriss des überwiegenden Teiles der Gebäude erforderlich. Da diese ein Lebensraumpotenzial für Fledermäuse aufweisen, werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz Maßnahmen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang erforderlich (vgl. Artenschutzprüfung). Diese sind auf der nachgelagerten Planungsebene umzusetzen.

Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Änderung der FNP-Darstellungen nicht vorbereitet. Zusammenfassend werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für dieses Schutzgut prognostiziert.

2.3.2 Boden

Mit der Änderung der Darstellungen werden keine Erhöhungen des zulässigen Versiegelungsgrades vorbereitet. Darüber hinaus umfasst der Änderungsbereich zu einem Großteil bereits versiegelte oder ansonsten anthropogen veränderte Flächen. Erhebliche Beeinträchtigungen natürlicher Bodenfunktionen werden nicht vorbereitet.

Der ordnungsgemäße Umgang mit den vorhandenen Bodenbelastungen ist auf nachfolgender Planungsebene sicherzustellen. Derzeit sind keine Konflikte ersichtlich, die einer Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden.

2.3.3 Grundwasser und Oberflächenwasser

Da mit der Änderung der Darstellungen keine Erhöhungen des zulässigen Versiegelungsgrades vorbereitet werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten.

Der ordnungsgemäße Umgang mit den vorhandenen Bodenbelastungen ist auf nachfolgender Planungsebene sicherzustellen. Aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsgrades sowohl im aktuellen als auch im geplanten Zustand, werden erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht erwartet.

Die im Rahmen des ordnungsgemäßen Abschlusses der Deponie erforderlichen Sicherungsmaßnahmen werden im dortigen Verfahren sichergestellt.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Bei der Konkretisierung der Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung auf nachgeordneter Planungsebene ist der gesetzliche Biotopschutz des Eselsieper Bachs zu berücksichtigen.

2.3.4 Klima und Luft

Wie in Kap. 2.3.1 beschrieben, wird sich der Grünflächenanteil durch die vorgesehenen Änderungen der Darstellungen voraussichtlich nicht verringern. 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 der allgemeinen Luftdurchmischung keine lokalen Belastungssituationen von besonderer Intensität zu erwarten stehen, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft prognostiziert.

2.3.5 Landschafts-/ Ortsbild

Wie bereits beschrieben, wird sich der Anteil an Grünflächen insgesamt durch die Planung nicht wesentlich verringern, so dass eine Durchgrünung des Ortsbildes weiterhin gegeben ist.

Im Bereich der zusätzlich dargestellten Sonderbauflächen werden künftig großvolumige Baukörper errichtet werden. Weiterhin sind hier großflächig versiegelte Stellplatzbereiche zu erwarten. Somit unterscheidet sich das künftige Ortsbild nicht wesentlich von den bisherigen Verhältnissen auf dem Werksgelände. Der Rückbau der z. T. verfallenden Gebäude der ehemaligen Gießerei wird sich positiv auf das Ortsbild auswirken.

Zusammenfassend werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts-/ Ortsbildes prognostiziert.

2.3.6 Mensch

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu wahren. Dies bezieht sich vorliegend vor allem auf den ordnungsgemäßen Umgang mit den vorhandenen Bodenbelastungen sowie auf Maßnahmen zum Immissionsschutz (Verkehrs- und Gewerbelärm). Die Erholungseignung der umliegenden Flächen (Kleingärten, Birkental, Panorama-Radweg) wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die bestehende Plangenehmigung der Deponie entspricht nicht vollständig der nun anstehenden Planung, z.B. hinsichtlich Geometrie und Folgenutzung. Deshalb wird eine Planänderungsgenehmigung beim Kreis Mettmann beantragt. Hierbei werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Inwieweit für die übrigen Bodenbelastungen Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, ist im Detail im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der im östlichen Teil des Änderungsbereichs geplanten Nutzungen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Lairm Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 der Stadt Velbert, 17. April 2012). Im Ergebnis stellen die Gutachter fest, dass die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit durch die im Gutachten näher dargelegten Festsetzungen zum Lärmschutz hergestellt werden kann. Im Hinblick auf Verkehrslärm wird festgestellt, dass an einem Immissionsort südlich des geplanten Kreisels Sontumer Straße/ Schmalenhofer Straße aufgrund einer weitergehenden Überschreitung das Erfordernis von Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen ist.

Für den westlichen Teil des Änderungsbereichs kann aufgrund der Bestandssituation ebenfalls davon ausgegangen werden, dass die Belange des Immissionsschutzes der vorgesehenen Darstellungsänderung nicht entgegenstehen.

Derzeit sind keine Konflikte ersichtlich, die eine Realisierung der geplanten Nutzungen dauerhaft hindern würden.

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. 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.

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

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit den geplanten Änderungen der FNP-Darstellung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen getroffen:

- Durch die Reaktivierung einer innerstädtischen Industriebrache mit langjähriger Nutzungsgeschichte und großflächigen Versiegelungen wird die Inanspruchnahme von Flächen mit größerer Naturnähe und höherer Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden dadurch minimiert.
- Mit dem Rückbau der teils verfallenden Gebäudesubstanz der ehemaligen Gießerei Woeste sind positive Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden.
- Die Änderungen der Darstellungen ermöglichen eine Steuerung des Strukturwandels, der im Plangebiet bereits eingesetzt hat, im Wege der verbindlichen Bauleitplanung und unter städtebaulichen Aspekten. Hierzu werden derzeit die Bebauungspläne Nr. 653 und 654 aufgestellt.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen werden auf nachgeordneter Planungsebene geprüft und umgesetzt. Hierzu zählen u.a. Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Gehölze, Festsetzungen zum Immissionsschutz und Maßnahmen im Rahmen des besonderen Artenschutzes.

Da mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung verbunden sind, werden keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich. Im vorliegenden Fall trägt gerade die Standortwahl dazu bei, die nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft/ Ortsbild zu minimieren. Die Reaktivierung einer Industriebrache entspricht in besonderem Maße dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Die Art der geplanten Darstellungen ergibt sich unmittelbar aus den Zielen der Planung, unter Einbeziehung der Bestandsnutzungen. Auch diesbezüglich drängen sich unter Umweltaspekten keine zu bevorzugenden Alternativen 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 der 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 führt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch, um den im südlichen Teil der Innenstadt gelegenen Bereich des Cityparks sowie den östlich angrenzenden Bereich der ehemaligen Gießerei Woeste den bereits eingetretenen Strukturwandel zu steuern und weiter zu entwickeln. Es sollen insbesondere das seit 2003 brachgefallene Industriegelände der ehemaligen Gießerei aktiviert, Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt und die Einzelhandelsentwicklung im Bereich Citypark gesteuert werden.

Hierzu sollen innerhalb des ca. 11,0 ha großen Änderungsbereichs folgende Darstellungen getroffen werden:

- Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel westlich der Sontumer Straße auf ca. 2,3 ha,
- Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel – Nahversorgung – östlich der Sontumer Straße auf ca. 2,2 ha,
- Wohnbaufläche auf ca. 6,4 ha.

Die bisherigen Darstellungen umfassten überwiegend Gemischte Bauflächen, zudem Wohnbaufläche und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Elektrofachmarkt.

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. Im Südosten finden sich

die teils verfallenden Gebäude der ehemaligen Gießerei Woeste sowie einzelne aktuelle Nutzungen.

Der westliche Teil des Änderungsbereichs ist durch das Gelände des Cityparks mit großvolumigen Baukörpern und umfangreichen Stellplatzflächen geprägt.

In westlichen und südlichen Randbereichen ist Wohnbebauung vorhanden.

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 umweltrelevant. Die Bausubstanz ist in Teilen schadstoffhaltig.

Durch die geplanten Änderungen der FNP-Darstellungen werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verursacht.

Bereits die mit der Planung beabsichtigte Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache trägt in besonderem Maße zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen bei. Weitere Maßnahmen z.B. zum Immissionsschutz, zum qualitativen Bodenschutz und zum besonderen Artenschutz sind auf nachgeordneter Planungsebene erforderlich.

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.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.04.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des FNP 2020 – Sontumer Straße / Citypark – gefasst. Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert erfolgte am 18.06.2010.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

In diesem Planverfahren ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zweimal durchgeführt worden, da sich der Vorentwurf der 3. Änderung des FNP in wesentlichen Teilen geändert hat. Die erste frühzeitige Beteiligung ist im Sommer 2010 durchgeführt worden. Aufgrund eines in seinen Grundzügen wesentlich veränderten Planungskonzeptes sowie einer Vergrößerung des Geltungsbereiches ist dieser Verfahrensschritt mit einem überarbeiteten Vorentwurf im November/Dezember 2011 wiederholt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 22.07.2010 von der Aufstellung der 3. Änderung des FNP 2020 unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 25.08.2010 Stellung zu nehmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 04.11.2011 erneut aufgefordert bis zum 09.12.2011 Stellung zu nehmen. In der Zeile (1) ist gekennzeichnet, welche Stellungnahmen zur ersten Beteiligung im Jahr 2010 eingegangen sind und in der Zeile (2), welche Stellungnahmen zur zweiten Beteiligung im Jahr 2011.

	<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)		16.08.2010
(2)			16.11.2011
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen		
(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 (Busverkehr Rheinland GmbH)		
(2)			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement		
(2)			

(2)				
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal			
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt	12.08.2010		
(2)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)			28.07.2011 (Ev. Kirchengemeinde Velbert)	
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf		16.08.2010	
(2)			12.12.2011	
(1)	Industrie- und Handelskammer		25.08.2010	
(2)			06.12.2011	
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		23.08.2010	
(2)			08.12.2011	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld		23.08.2010	
(2)	<u>ab 03/09 wieder beteiligen</u>		05.12.2011	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	05.08.2010		
(2)	<u>ab 03/09 wieder beteiligen</u>	04.11.2011		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)	<u>ab 03/09 wieder beteiligen</u>			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	07.11.2011		
(2)	ab Jan. 2008			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	06.08.2010		
(2)		14.11.2011		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.		24.08.2010	
(2)			09.12.2011	
(1)	LVR - Amt für Bodendenkmalpflege -			

(2)				
(1)	LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland			
(2)				
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)	09.08.2010		
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	18.08.2010		
(2)		15.11.2011		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	12.08.2010		
(2)		21.11.2011		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen	28.07.2010		
(2)	online, benachrichtigt ALLE anderen RWE´s, wenn erforderlich			
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(2)				
---	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas	05.08.2010		
(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-	23.08.2010		
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-			
(2)		09.12.2011		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	27.07.2010		
(2)		07.12.2011		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)			07.12.2011	
(1)	Stadwerke Velbert GmbH	27.07.2010		
(2)		16.11.2011		
(1)	Thyssengas GmbH		23.07.2010	
(2)			08.11.2011	
(1)	Velberter Netz GmbH			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	26.08.2010		
(2)		09.11.2011		
(1)	WDR Köln AöR			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW			
(2)				

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
1	<p>Bergisch-Rheinischer Wasserverband mit Schreiben vom 16.08.2010 und 16.11.2011</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es sei aber bei der verbindlichen Bauleitplanung die Niederschlagseinleitung im Detail zu prüfen. Bei Einleitung in den Eselssieper Bach müsse mit einer Verschlechterung der Situation für die Unterlieger im Hochwasserfall gerechnet werden.</p> <p>Es wird darum gebeten Folgendes zu beachten: Das Gebiet des B-Planes 654 sei an das RÜB Eselssiepen angeschlossen. Weiterhin sei 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 sei und es hier ebenfalls zu Überflutungen kommt. Eine Entwässerung im Trennverfahren (Variante 3) würde der BRW daher begrüßen. Das Volumen des neuen RRB sollte möglichst groß gewählt werden. Die genaue Überlaufhäufigkeit sei in einem wasserrechtlichen Antrag zu klären. Eine Gefährdung der Unterlieger bei Hochwasser könne dadurch allerdings nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>In einem 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 Bebauungsplanes zu prüfen sei, ob der heute verrohrte Oberlauf des Eselssieper Baches bei geeigneter Höhenlage offengelegt werden kann. Dies böte sich zudem an, da die Verrohrung schadhaft sei und vom Eigentümer in naher Zukunft saniert werden müsste.</p> <p>Weitere Details seien im wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen.</p>	<p>Das zum derzeitigen Stand verfolgte Entwässerungskonzept wird in der Begründung dargestellt. Die konkrete Planung der Entwässerung ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 23.11.2011</p>	<p>Es werden gegen diese Planung keine Bedenken erhoben, wenn die in diesem Stadtgebiet befindlichen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden (Fachplanungsvorbehalt). Auch „ehemalige Bahnstrecken“ seien bis zu ihrer Freistellung nach § 23 AEG Bahnanlagen im Sinne des Gesetzes. Es werde davon ausgegangen, dass dies von der Stadt Velbert berücksichtigt werde.</p>	<p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Änderungen der Flächen für Bahnanlagen vorgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
3	Handwerkskammer Düsseldorf mit Schreiben vom 16.08.2010 und 12.12.2011	Es werde bei der Beurteilung davon ausgegangen, dass hinsichtlich der vorgesehenen Planänderungen eine einvernehmliche Abstimmung mit den Vertretungen des Einzelhandels erfolge. Eine abschließende Stellungnahme erfolge im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes.	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 Verfahren der 3.Änderung des FNP eine einvernehmliche Abstimmung aller angeführten Belange angestrebt, ob dies gelingen wird, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorhergesehen werden.
4	Industrie- und Handelskammer Düsseldorf mit Schreiben vom 25.08.2010 und 06.12.2011	<p><u>Schreiben vom 25.08.2010</u></p> <p>Die IHK forderte aufgrund der Bestandssituation und der beabsichtigten Planung die Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches hin zu einem Nebenzentrum. Sie würde dieser zustimmen, wenn das Zentrenkonzept entsprechend geändert werde und die Verträglichkeit der im Plangebiet zukünftig vorgesehenen Nutzungen in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt und auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen gutachterlich bestätigt werde.</p> <p>Die IHK schlägt zudem vor, den Änderungsbereich der 3.FNP Änderung um die Sonderbaufläche Elektrofachmarkt zu erweitern. Desweiteren sollte im geänderten Plangebiet statt der jetzt vorhandenen drei Sonderbauflächen nur eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel und dienstleistungsorientierte Nutzungen“ festgesetzt werden. Darauf aufbauend könnten dann drei Bebauungspläne entwickelt werden, in denen jeweils entsprechend des vorhandenen Bestandes und der neu geplanten Vorhaben Sondergebiete ausgewiesen werden. Dadurch würde planungsrechtlich der Bestand westlich der Sontumer Straße und am Standort des Elektrofachmarktes gesichert und das zukünftige geplante Vorhaben gesteuert.</p> <p>Durch die Festsetzung der Wohnbaufläche bis zur ehemaligen Bahntrasse rücke eine neu geplante sensible Nutzung an die Bahntrasse und an das Gewerbe-/Industriegebiet Hixholzer Weg heran. Zwar werde die Bahntrasse derzeit nicht verkehrlich genutzt, sie könne aber jederzeit reaktiviert werden, wenn das regional bedeutsame Infrastrukturprojekt Circle-Line realisiert würde. Solch eine Realisierung würde Abstandflächen zu einer Wohnbebauung bedingen.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgesehen ist, durch die der Standort eine Aufwertung zu einem „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion“ erhalten soll. Die Verträglichkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen wird durch die als Anlage beigefügte Verträglichkeitsuntersuchung belegt.</p> <p>Im Entwurf wird nicht wie von der IHK vorgeschlagen eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und dienstleistungsorientierte Nutzungen“ dargestellt, sondern es sollen zwei Sonderbauflächen dargestellt werden, um die Zweckbestimmung besser konkretisieren zu können und der Sonderbaufläche östlich der Sontumer Straße die Zweckbestimmung Nahversorgung zuzuweisen.</p> <p>Für den Bebauungsplan Nr. 654 ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, dass die Verträglichkeit der angrenzenden gewerblichen Nutzungen mit dem geplanten Wohngebiet darstellt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		<p>Im Gewerbe- / Industriegebiet Hixholzer Weg seien verkehrsintensive, emittierende Betriebe (u.a. Speditionen) ansässig, die lt. Abstandserlass NRW Abstände von bis zu 300m zur nächsten Wohnbebauung einhalten sollten, insbesondere wenn es am Standort Unternehmen gebe, die eine Genehmigung für einen 3-Schicht-Betrieb haben.</p> <p>Zur Verhinderung möglicher Nutzungskonflikte fordert die IHK dem Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz Rechnung zu tragen und einen Grünflächenstreifen als Abstandsfläche zwischen der geplanten Wohnbaufläche und der Fläche „Bahnanlagen“ festzusetzen. Dann könne der geplanten Wohnbaufläche zugestimmt werden.</p> <p><u>Schreiben vom 06.12.2011</u></p> <p>Es werde der Änderung des Zentrenkonzeptes, mit der ein Nebenzentrum im Planungsbereich geschaffen werden soll, zugestimmt. Denn hierdurch würden die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen. Der Ausweisung einer Sonderbaufläche im FNP, mit der die Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geschaffen werden soll, werde ebenfalls zugestimmt.</p> <p>Es werde erneut darauf hingewiesen, dass das beabsichtigte Einzelhandelsvorhaben jedoch im Widerspruch zum Versorgungsauftrag eines Nebenzentrums stehe. Ein solch zentraler Versorgungsbereich habe die Aufgabe, die Bevölkerung bestimmter Stadtteile zu versorgen. Das Vorhaben übernehme aber, wie dem beigefügtem Gutachten entnommen werden könne, eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Ein solcher Betrieb gehöre daher in das Hauptzentrum Velberts. Diesen Überlegungen liege § 24a Abs.1 Satz Landesentwicklungsprogramm zugrunde, der allerdings als Grundsatz der Landesplanung ausformuliert sei. Im Prozess der Bauleitplanung sei dieser in die Abwägung einzustellen, könne aber überwunden werden. Solche Gründe, die für eine Überwindung sprechen würden in der vorliegenden Planung fehlen. Führe die Stadt entsprechend überzeugende Gründe zur Überwindung des Grundsatzes an, könne der Planung zugestimmt werden.</p>	<p>Dem Vorhabensstandort 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Verträglichkeit der im Bereich „Citypark“ zulässigen zentrenrelevanten Sortimente im Hinblick auf andere zentrale Versorgungsbereiche, soll durch die Begrenzung der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen im Bebauungsplan Nr. 653 gesichert werden.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
5	<p>Kreisverwaltung Mettmann mit Schreiben vom 23.08.2010 und 08.12.2011</p>	<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u></p> <p>Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen die 3. Änderung des FNP keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es sei beabsichtigt, den nordöstlichen Bereich des Betriebsgeländes der ehemaligen Gießerei „Woeste“ als Wohnbaufläche auszuweisen. Hierdurch rücke die Wohnbebauung an das Gewerbegebiet „Hixholzer Weg“ und den Citypark heran. Es wird angeregt die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den gewerblich-industriell genutzten Bereichen in Bezug auf anlagenbezogenen Lärm durch ein schalltechnisches Gutachten nachweisen zu lassen.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p> <p>Altlasten</p> <p>Gegen die Flächennutzungsplanänderung für den oben genannten Bereich bestehen keine Bedenken. Auf die sich im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Altstandorte, Altlagerungen und die Deponie sollte entsprechend der beigefügten Karte hingewiesen werden.</p> <p>Bei der Altlastenfläche 7389/6 Ve handele es sich um den ehemaligen Betriebsstandort der Eisengießerei Woeste mit angrenzender Deponiefläche. Die Deponie befinde sich nach Deponierecht in der Stilllegungsphase. Bevor es zu den geplanten Umnutzungen kommen könne, müsse bei der zuständigen Behörde die Stilllegung der Deponie beantragt werden und die zur Stilllegung erforderlichen Maßnahmen (Oberflächenabdichtung) umgesetzt werden.</p> <p>Bei der Altlastenfläche 7388/6 Ve handele es sich um den ehemaligen Standort einer Holzhandlung. Bei geplanten Neubebauungen seien im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen seien.</p>	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, dass die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit den umgebenden gewerblichen Nutzungen nachweist.</p> <p>Der Eigentümer und die Untere Bodenschutzbehörde haben sich auf das weitere Vorgehen bezüglich des Deponieabschlusses verständigt.</p> <p>Die Hinweise auf die Altlastenflächen und Altstandorte beziehen sich nicht auf die vorbereitende Bauleitplanung sondern auf die verbindliche Bauleitplanung bzw. das Baugenehmigungsverfahren.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
5		<p>Bei dem Altstandort 7388/14 Ve (Tankstelle und Fahrzeugreparatur) würden bisher keine Untersuchungsergebnisse vorliegen. Bei geplanten Neubebauungen seien im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen seien.</p> <p>Bei dem Altstandort 7388/13 Ve (Metallbearbeitung) würden bisher keine Untersuchungsergebnisse vorliegen. Bei geplanter Neubebauung seien im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen seien.</p> <p><u>Kreisgesundheitsamt</u></p> <p>Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen werde im Vergleich zum vorherigen Verfahren die Darstellungen der Wohnbaufläche und Sondergebietsfläche im Änderungsbereich verschoben. Es wird auf die Stellungnahme vom 23.08.2010 verwiesen. In dieser wird dargestellt, dass keine Bedenken bestehen, wenn die Lärmsituation im Plangebiet durch ein Schallgutachten bewertet wird. Falls erforderlich seien notwendige aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im B-Plan zeichnerisch und textlich festzusetzen.</p> <p><u>Untere Landschaftsbehörde</u></p> <p>Landschaftsplan Das Plangebiet liege nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete würden nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN-Fachausschuss sowie Kreis Ausschuss seien daher nicht erforderlich.</p> <p>Eingriffsregelung / Artenschutz / Umweltprüfung Da weder ein Umweltbericht noch eine vertiefte artenschutzrechtliche Untersuchung vorliege, könne hierzu noch keine Aussage getroffen werden.</p>	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, dass die Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit den umgebenden Nutzungen nachweist.</p> <p>Der Begründung zum Entwurf der 3. Änderung sind ein Umweltbericht sowie eine Artenschutzprüfung beigefügt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
6	<p>Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnunterquerung Krefeld vom 23.08.2010 und 05.12.2011</p>	<p>Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnunterquerung Krefeld hat keine grundsätzlichen Bedenken sofern die nachfolgenden Stellungnahmen berücksichtigt werden.</p> <p>Mit der Expansion der Plangebiete gehe eine verkehr-intensive Nutzung des umliegenden Straßennetzes einher. Eine verkehrsgerechte sowie leistungsfähige Anbindung der Plangebiete werde vorausgesetzt. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit auf den betroffenen Straßen seien 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 seien unzulässig und würden nicht gewährt.</p> <p>Um Planungskollisionen zu vermeiden, wird darum gebeten zu gegebener Zeit evtl. erforderlich werdende externe Ausgleichsflächen dem Landesbetrieb mitzuteilen.</p>	<p>Es ist eine intensive gutachterliche Betrachtung der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der Planungen vorgenommen worden, die sich vor allem an den vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 653 und 654 orientiert. Aufgrund der gutachterlichen Aussagen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Errichtung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkte Schmalenhofer Straße / Sontumer Straße und der Änderung des Ablaufplanes der Lichtsignalanlagen das vorhandene Straßennetz eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist.</p> <p>Eine Kostenübernahme durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW ist nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
7	<p>Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband vom 24.08.2010 und 09.12.2011</p>	<p>Bei der Stellungnahme handelt es sich um eine gemeinsame Stellungnahme für die FNP-Änderung und die Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Es wird zunächst auf die Stellungnahmen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 24.01.2008 sowie zum Vorentwurf der 3.Änderung des FNP 2020 vom 24.08.2010 verwiesen. In diesen Stellungnahmen werden vor allem Bedenken hinsichtlich der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Ausweisung eines Sondergebietes für nahversorgungsrelevante Sortimente geäußert. Dies betreffe vor allem die räumlich-funktionale Abgrenzung des geplanten ZVB und die Verträglichkeit des mit der Planung verbundenen Vorhabens. Es werde in diesem Zusammenhang auf die Planungen Kleestraße, Marktzentrum und den Hertie-Leerstand hingewiesen. Diese Bedenken seien vorläufig. Eine nähere Betrachtung könne nur auf der Basis der von der Stadt Velbert in Auftrag gegebenen Verträglichkeitsanalyse vorgenommen werden.</p> <p>In der Stellungnahme vom 09.12.2011 werden Bedenken hinsichtlich der funktionalen Zuordnung des Vorhabens, insbesondere östlich der Sontumer Straße mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel, geäußert. Der dem Standort zugerechnete Bereich umfasse neben dem unmittelbaren Umfeld auch die Nebenzentren Neviges, Tönisheide und Langenberg und damit 43.990 Einwohner. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2008) wurde dem entgegen eine Empfehlung für eine Zuordnung von 6.300 Einwohnern ausgesprochen. Es wird dann Bezug auf Ausführungen des Zentrenkonzeptes genommen, die darstellen, dass eine über diese Größenordnung hinaus gehende siedlungsräumliche Zuordnung nicht zu empfehlen sei, da es ansonsten zu Überschneidungen mit den bereits den Nahversorgungszentren zugeordneten Siedlungsbereichen käme. Die Sicherungs- und Entwicklungsziele für die anderen zentralen Versorgungsbereiche könnten daher in ihrer Umsetzung beeinträchtigt werden. Von einer Ausweisung als Nebenzentrum für diesen Standort wird im Zentrenkonzept daher nicht empfohlen.</p> <p>Hinzu komme, dass sich der Rat der Stadt Velbert per Beschlussfassung zur Innenstadtentwicklung bekannt habe, denn die Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren sowie die Sicherung der Nahversorgung seien erklärte Ziele der Stadt Velbert. Eine Ausweitung des Standortes Citypark/Woeste laufe nach Auffassung des Einzelhandelsverbandes diesen Ziel zuwider und wäre für das Innenstadtzentrum schädlich.</p>	<p>Aufgrund der Beschlüsse der zuständigen politischen Gremien sowie des Rates zu den Planungen im Bereich Woeste / Citypark soll eine Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommen werden. Aufgrund der gutachterlichen Betrachtung zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Citypark und dem östlich angrenzenden Bereich der ehemaligen Fa. Woeste ist eine Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Form vorgesehen, dass hier ein „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion“ entwickelt werden soll.</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 für den geplanten Verbrauchermarkt 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> <p>Der Anregung zum Verzicht auf die Darstellung eines Nebenzentrums wird somit nicht gefolgt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
7		<p>Gerade in Verbindung mit der Neuansiedlung von Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten und der damit aus Kundensicht deutlichen Aufwertung gegenüber dem nahe gelegenen Innenstadtzentrum würde der Standort eine nicht unerhebliche Konkurrenz dar. Eine solche Entwicklung sei für den Standort Citypark 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 ein Nahversorgungszentrum Süd/Citypark werde gemäß Zentrenkonzept folgende Versorgungsaufgabe empfohlen: Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, ergänzt um Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs im Rahmen der dort genannten Ansiedlungsleitsätze.</p> <p>In der Konsequenz werde vom Einzelhandelsverband auch die Planung zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten kritisch gesehen. Wesentliche Grundlage der gutachterlichen Ausführungen zu den aufgeführten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren etc.; westl. Sontumer Straße) ist die Ansiedlung „primär preisorientierter Formen“. Unklar bleibe hierbei, wie diese Einschränkung planungsrechtlich festgesetzt werden soll. Gelingen dies 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>Insgesamt wird aufgrund der aktuell in Velbert projektierten bzw. realisierten Vorhaben (Kleestraße, Marktzentrum, Hertie) daher eine wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlene mäßige Entwicklung des Versorgungsstandortes an der Sontumer Straße angeregt.</p>	<p>In der aktuellen Verträglichkeitsanalyse wird dargelegt, dass für das geplante Vorhaben und die Entwicklung diese 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 BPlänen 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 max. verträglicher Flächenrahmen ermittelt, der für diese beiden wichtigen 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> <p>Die 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 Sortimenten max. Verkaufsflächen in den Bebauungsplänen 653 und 654 festgesetzt werden, bei deren Größenordnung davon ausgegangen werden kann, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Innenstadt entstehen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
	<p>Stadt Wuppertal mit Schreiben vom 07.12.2011</p>	<p>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.</p> <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 Wuppertal äußert gegen die Bauleitplanung der Stadt Velbert keine Bedenken, regt aber an, das Interkommunale Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann anzupassen.</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, das 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> <p>Die Hinweise der Stadt Wuppertal werden zur Kenntnis genommen.</p>
8	<p>Stadt Wülfrath mit Schreiben vom 07.12.2011</p>	<p>Die Stadt Wülfrath äußert grundsätzliche Bedenken gegenüber der FNP-Änderung. 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 im periodischen Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarstädte zu erwarten ist.</p> <p>Aufgrund der nur geringen Anzahl und vorgesehenen Verkaufsflächengrößen für zentrenrelevante Sortimente unterhalb der Großflächigkeit ist nicht davon auszugehen, dass sich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte in diesen Sortimentsgruppen ergeben.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
9	Thyssengas GmbH mit Schreiben vom 08.11.2011	<p>Durch die 3. Änderung des FNP seien die Ferngasleitungen L014/035/000, Bl.Nr. 2+3, L014/035/001 Bl.1 mit einer Schutzbreitenstreife von je 8,0m sowie ein stillgelegter Leitungsabschnitt der L014/035/000 betroffen. Die Lage der Gasfernleitungen sei bereits nachrichtlich im FNP dargestellt.</p> <p>Es bestünden keine Bedenken gegen die Änderung des FNP wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in der textlichen Begründung zum FNP auf die Gasfernleitungen hingewiesen werde, 2. das der Stellungnahme beigefügte Merkblatt berücksichtigt werde, 3. Thyssengas an den Detailplanungen beteiligt werde. <p>Der Stellungnahme ist ein Merkblatt beigefügt, das Hinweise enthält, die bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Die Hinweise werden im Bebauungsplan Nr. 654 berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
10	<p>Evangelische Kirchengemeinde Velbert vom 28.07.2011</p>	<p><i>Die Stellungnahme ist nach der Veranstaltung zu 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> <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 Verkehres 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>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>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> <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>Aufgrund der untersuchten und gegebenen Tragfähigkeit der gewählten Erschließungslösung wird an dieser Erschließung festgehalten.</p>

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des FNP 2020 erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 24.07.2012 in der Zeit vom 01.08.2012 bis zum 31.08.2012. Die mit (1) 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.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(1)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband (BRW)	15.08.2012		
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68))59 – Luftverkehr -			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung			
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal			
(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt hier Evangelische Kirchengemeinde Velbert		27.08.2012	
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	03.09.2012		
(1)	Industrie- und Handelskammer		22.08.2012	
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		31.08.2012	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld		23.08.2012	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	26.07.2012		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	06.08.2012		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann	08.08.2012		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	30.07.2012		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.		31.08.2012	
(1)	LVR - Amt für Bodendenkmalpflege -			
(1)	LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland			

(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)	07.08.2012		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	27.07.2012		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	14.08.2012		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen ----- online, benachrichtigt ALLE anderen RWE´s, wenn erforderlich			
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
---	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas			
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-			
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	21.08.2012		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-	31.08.2012		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	15.08.2012		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	26.07.2012		
(1)	Thyssengas GmbH			
(1)	Unitymedia NRW GmbH, Regionalbüro Mitte			
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -			
(1)	WDR Köln AöR			
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(1)	WSW	24.08.2012		

1	<p>Industrie- und Handelskammer Düsseldorf vom 22.08.2012</p>	<p><u>Stellungnahme zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes – Sontumer Straße / Citypark –</u></p> <p>Gegen die Ausweisung zweier Sondergebiete und den vorgesehenen Wohnbauflächen werden keine Einwendungen vorgebracht.</p> <p>Es werden folgende Anmerkungen zur Begründung vorgebracht:</p> <p>1) Kapitel 6.1 – Einzelhandels- und Zentrenkonzept</p> <p>Im dritten Absatz werde ausgeführt, dass der Standort geeignet sei, das Innenstadtzentrum um Betriebe zu ergänzen, die aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen dort nicht angesiedelt werden könnten. Dieses Argument erschließe sich der IHK nicht, da seit einigen Jahren und auch derzeit größere Einzelhandelsflächen dort realisiert werden, stünden hier ausreichend Flächen zur Verfügung. Hier werde um Klarstellung gebeten.</p> <p>Des Weiteren erschließe sich auch nicht, welche Sortimente – ausgenommen der Sortimente Getränke und Autoteile – vom Kunden nicht in der Innenstadt nachgefragt werden und folglich außerhalb angeboten werden müssten. Wie den Planungen entnommen werden könne, soll am Standort schwerpunktmäßig Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden. Dieser werde auch in der Innenstadt nachgefragt. Die IHK hatte sich bereits im August 2000 in ihrer Stellungnahme sehr kritisch zur Ansiedlung des Media-Marktes außerhalb der Innenstadt geäußert, da solch ein Betrieb nach Meinung der IHK wegen seiner zentrenrelevanten Sortimente in die Innenstadt gehöre. Diesbezüglich werde um Transparenz gebeten.</p>	<p>zu 1) Kapitel 6.1 – Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 9)</p> <p>Die IHK bezieht sich auf die Aussagen des 3. Absatzes auf Seite 9 der Begründung zum Entwurf. In diesem Absatz wird dargestellt, dass der Standort aufgrund seiner Flächenverfügbarkeiten und verkehrlichen Anbindung grundsätzlich auch weiterhin als Sonderstandort im Sinne des Zentrenkonzeptes geeignet sei. Der Hinweis auf die Flächenverfügbarkeiten bezieht sich auf die Flächen im Bereich Citypark. Auch wenn es sich hier überwiegend um einen Gebäudebestand handelt, besteht durch Umnutzung bzw. Neuerrichtung von Gebäuden das Potenzial großflächige nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe hier anzusiedeln.</p> <p>Dass Sonderstandorte im Sinne des Zentrenkonzeptes Standorte sind, die für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel geeignet sind, wird in der Begründung im Absatz davor erläutert. Eine erneute Erläuterung der Standortkategorie in diesem Absatz wird für entbehrlich gehalten.</p> <p>Die Bitte um Transparenz, welche Sortimente denn vom Kunden nicht in der Innenstadt nachgefragt werden und folglich außerhalb angeboten werden müssten, kann nicht nachvollzogen werden. Die IHK selber weist in der gleichen Stellungnahme an anderer Stelle daraufhin, dass es kritisch gesehen wird, wenn durch die Änderung des Zentrenkonzeptes Velbert nur noch ein Sonderstandort an der Heiligenhauser Straße für großflächige nicht-zentrenrelevante Betriebe bestehen würde.</p> <p>Da die Stadt Velbert diese Problematik ebenfalls sieht, wird in der Begründung erläutert, dass der Standort Citypark auch für die Funktion eines Sonderstandortes geeignet wäre. Die hier möglichen Sortimente erstrecken sich über die der IHK bekannten nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Velberter Liste. Zu nennen sind hier z.B.: Elektrogroßgeräte, Bettwaren, Fahrräder, Gartenartikel, Leuchten/Lampen oder Teppiche.</p> <p>Der unter 1) dargestellten Anregung soll dahingehend gefolgt werden, dass an der entsprechenden Stelle in die Begründung folgender Satz eingefügt wird:</p>
---	--	--	---

		<p>2) Kapitel 6.2 – Zulässige Einzelhandelsnutzung im „Nebenzentrum Süd“ Auf der Seite 10 im fünften Absatz wird darauf abgestellt, dass sowohl für den geplanten Lebensmittelmarkt als auch für den Drogeriemarkt östlich der Sontumer Straße jeweils ein zentrenrelevantes Randsortiment von 15 Prozent der Verkaufsfläche festgesetzt werde. Es erschließe sich leider nicht, warum das Randsortiment für beide Betriebstypen gerade 15% umfassen soll. 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, um die Planung rechtssicher zu gestalten. Anderenfalls könne der Kommune auch Willkür unterstellt werden.</p> <p>Auf der Seite 11 im fünften Absatz werde ausgeführt, dass die zentrenrelevanten Randsortimente der Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Citypark auf zehn Prozent zu begrenzen sind, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden. Auch für diese Prozentangabe fehle im BPlan 653 eine hinreichende städtebauliche Ableitung. Zwar berufe sich das Einzelhandelskonzept im Zusammenhang mit der hier angeführten 10-Prozent Regelung auf die Vorgaben des neuen LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -, da diese aber nur für Sondergebiete außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelte, in denen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO angesiedelt seien, greife diese Begründung hier nicht. Von daher werde im Sinne einer rechtssicheren Planung gefordert, dass auch hier eine nachvollziehbare schlüssige Ableitung in der Begründung dargestellt werden.</p> <p>3) Abschließend werde darauf hingewiesen, dass im letzten Absatz auf Seite 11 davon gesprochen werde, dass von der maximal vorstellbaren Gesamtläche des Cityparks von rund 9.300 qm VKF ca. 5.200 qm auf den Elektrofachmarkt und den Getränkemarkt entfallen. Laut BPlan 653 entfallen aber nur 4.200 qm auf den Elektrofachmarkt und den Getränkemarkt. Hier werde um Klarstellung gebeten.</p>	<p><i>„Flächenverfügbarkeiten für großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten können sich durch Umnutzung bzw. Abriss und Neubau vor allem im Bereich des heutigen Cityparks ergeben.“</i></p> <p>zu 2) Kapitel 6.2 – Zulässige Einzelhandelsnutzung im „Nebenzentrum Süd“ (S. 9-11) In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird die beabsichtigte Größenordnung der Randsortimente in den Bebauungsplänen 653 und 654 dargestellt. Die Begrenzung der Randsortimente soll dem Schutz bzw. der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ dienen. Eine städtebauliche Begründung dieser in den Bebauungsplänen beabsichtigten Festsetzung ist nicht Aufgabe der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern hat in der Begründung zum Bebauungsplan zu erfolgen, denn dieser trifft die verbindliche Festsetzung bezüglich der Sortimente und Verkaufsflächengrößen.</p> <p>Der Anregung soll nicht im Rahmen der FNP-Änderung gefolgt werden, sondern in der Begründung zu den Bebauungsplänen.</p> <p>zu 3) Hinsichtlich der Angaben der maximal möglichen Verkaufsflächen besteht zwischen den Angaben in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und den Ausführungen in der Begründung zum BPlan 653 kein Widerspruch. Die Begründung des BPlanes 653 stellt die maximal mögliche Verkaufsfläche bei den Sortimenten Getränke bzw. Elektrofachmarkt dar, die durch entsprechende Festsetzungen gesichert ist. Die Angaben in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes beziehen sich auf die gesamte mögliche Verkaufsfläche innerhalb der dargestellten Baugrenzen, die z.B. durch einen Betrieb mit nicht-</p>
--	--	---	--

		<p>4) Kapitel 6.3 LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger EZH –</p> <p>Der auf der Seite 13 dargestellte Grundsatz (hier 6. Grundsatz – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente) beziehe sich auf Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, für die Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen werden. Von daher seien die hier getroffenen Aussagen über die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente von Vorhaben im zukünftigen ZVB „Nebenzentrum Süd“ nicht nur nicht durch Vorgaben des Landesgesetzgebers gedeckt, sie widersprechen ihm sogar. Deshalb könne diese landesplanerische Vorgabe auch nicht als Begründung für die Steuerung des zentrenrelevanten Randsortimentes durch die Begrenzung der VKF auf zehn Prozent der Gesamt-VKF herangezogen werden. Die hier getroffene Aussage sei daher im Sinne des Landesgesetzgebers zu verifizieren.</p>	<p>zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden könnte.</p> <p>Um eine Klarstellung hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächen vorzunehmen, soll der entsprechende Satz in der Begründung folgendermaßen ergänzt werden:</p> <p><i>„Das ist die maximale Verkaufsfläche die z.B. durch einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Anspruch genommen werden könnte.“</i></p> <p>zu 4) Kapitel 6.3 LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger EZH – (S. 12 ff)</p> <p>Der Grundsatz 6 des Entwurfes des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel lautet:</p> <p><i>6) Grundsatz – Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente</i></p> <p><i>Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.</i></p> <p>Im Gegensatz zum Ziel 5 des Entwurfes des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – erhält der Grundsatz 6 keinen direkten Hinweis darauf, dass diese Begrenzung für Sondergebiete angewendet werden soll, die außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen. Es wird zudem weder in Ziel 5 noch in Grundsatz 6 des Entwurfes des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – dargelegt, dass eine derartige Beschränkung nur außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen werden soll.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Velbert begründet sich die Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes bei diesen Betrieben durch die besondere Funktion des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion – Süd“. In der Begründung zur FNP-Änderung wird dargelegt, dass dieser Standort auch die Funktion eines Sonderstandortes haben soll. Ob sich dieser Sonderstandort innerhalb oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet ändert nichts an seinen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche. Dass dieser Standort aufgrund des Schutzes und der Entwicklung des Innenstadtzentrums nur in begrenztem Umfang zentrenrelevante Sortimente aufweisen soll, wird durch die beigefügte Verträglichkeitsanalyse dargelegt. Aus diesem Grund werden auch die</p>
--	--	---	--

			<p>zulässigen zentrenrelevanten Sortimente sowie deren Größenordnung durch den Bebauungsplan Nr. 653 eingeschränkt. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% wird daher als notwendig angesehen um andere zentrale Versorgungsbereiche nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Darüber hinaus wird durch diese Regelung auch der Leitsatz IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert berücksichtigt. Dieser Leitsatz IV lautet:</p> <p style="text-align: center;"><i>Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Bis zu max. 10% der VKF, max. 2.500 qm VKF gem. LEPro NRW▪ Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes. <p>Das Velberter Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht durch diesen Leitsatz eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente von max. 10% an der Gesamtverkaufsfläche somit auch in den Nahversorgungs- und Nebenzentren vor. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert ist damals auch unter Beteiligung der IHK zustande gekommen, die gegen diesen Leitsatz damals keine Bedenken vorgebracht hat. Durch die Bauleitpläne 3. Änderung FNP und Bebauungsplan Nr. 653 wird dieser Leitsatz in der Bauleitplanung berücksichtigt und umgesetzt.</p> <p>Zudem ist damals darauf geachtet worden, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Einklang mit dem damals gültigen § 24a LEPro ist. Da das Ziel 5 und der Grundsatz 6 des Entwurfes des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – sich an dem damaligen § 24a Abs. 3 LEPro orientieren, wird durch eine beabsichtigte Begrenzung der Randsortimente auf 10% der VKF kein Widerspruch dazu gesehen.</p> <p>Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Bezirksregierung Düsseldorf in ihrer Stellungnahme zum Verfahren gemäß § 34 Abs.1 LPlG zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 07.12.2011 auf folgendes hingewiesen hat:</p> <p><i>„Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment ist gem. § 24a Abs.3 LEPro in dem geplanten Sondergebiet ohne weiteres möglich, sofern der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente maximal 10% der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 qm , beträgt.“</i></p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass die Bezirksregierung Düsseldorf in ihrer Stellungnahme zum Verfahren gemäß § 34</p>
--	--	--	---

		<p>5) Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass im zweiten Satz von der Einschränkung „des zentrenrelevanten Kernsortiments“ gesprochen werde. Wieso hier auf zentrenrelevante Kernsortimente abgestellt werde, erschließe sich der IHK nicht.</p>	<p>Abs.5 LPIG zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 13.09.2012 keine landesplanerischen Bedenken gegenüber der beabsichtigten FNP-Änderung äußert. Von Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf wird somit kein Widerspruch zwischen der FNP-Änderung und den beabsichtigten landesplanerischen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel gesehen.</p> <p>Dieser Anregung soll daher nicht gefolgt werden.</p> <p>zu 5) Anregung der IHK zu Satz 2 auf Seite 13 der Begründung – Der Satz 2 lautet: <i>„Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Kernsortimenten soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie oben beschrieben begrenzt werden.“</i></p> <p>Dieser Satz gehört nicht zu dem Kapitel – „Grundsatz 6 – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente“, sondern zu dem Kapitel – „Ziel 3 – Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtungsverbot“. Der Satz bezieht sich auf die notwendige Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 653. Es ist hier offensichtlich zu Irritationen gekommen, da dieser Satz evtl. in Verbindung mit den Aussagen zu Grundsatz 6 gebracht worden ist.</p> <p>Dieser Anregung soll daher nicht gefolgt werden.</p>
2	<p>Kreisverwaltung Mettmann vom 31.08.2012</p>	<p>Umweltamt <u>Untere Wasserbehörde</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden keine Änderungen vorgebracht.</p> <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen gegen die 3. Änderung des FNP keine Bedenken.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Allgemeiner Bodenschutz – aus Sicht des allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Altlasten – es werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>Kreisgesundheitsamt Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes bestehen keine Bedenken. Es werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	

		<p>Amt für Wirtschaftsförderung und Planung</p> <p><u>Artenschutz / Umweltprüfung</u> Die artenschutzrechtliche Prüfung, der leider nicht die Untersuchungsmethode z.B. bei der Fledermauserfassung zu entnehmen sei, habe bestimmte CEF-Maßnahmen vorgeschlagen. Hierzu werde darauf hingewiesen, dass die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen und gesondert zu kennzeichnen seien, da diese im Gegensatz zu Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht der planerischen Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zugänglich seien. Die Maßnahmen seien vor dem Gebäudeabbruch bzw. der Fällung der Gehölze zu realisieren, damit sie zum Eingriffszeitpunkt wirksam seien.</p> <p>Zudem werde darauf hingewiesen, dass der Unteren Landschaftsbehörde aktuell ein Hinweis auf das Vorkommen von Fledermäusen vorliege. Es werde angeregt, diesem Hinweis nachzugehen.</p> <p><u>Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</u></p> <p>Aus Sicht des Kreises bestehen gegenüber der vorgelegten Planung keine regionalplanerischen Bedenken.</p>	<p>Es handelt sich hier um eine Anregung, die den Bebauungsplan 654 betrifft. Die Stellungnahme kann im Verfahren zur 3. Änderung des FNP daher nur zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanverfahren 654 bzw. bei Abriss der Gebäude oder Fällung der Gehölze berücksichtigt.</p>
3	<p>Straßen NRW Autobahnunterführung Krefeld vom 23.08.2012</p>	<p>Der Begründung sei zu entnehmen, dass eine detaillierte Untersuchung zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit und Untersuchung der Lärmsituation auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt werde. Die bisher vorgebrachten Stellungnahmen seien daher weiterhin zu beachten.</p> <p>In der Stellungnahme vom 05.12.2012 wird darauf hingewiesen, dass eine verkehrsgerechte sowie leistungsfähige Anbindung der Plangebiete vorausgesetzt werde. Ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit seien durch die Kommune / den Investor zu tragen. Schutzmaßnahmen jedweder Art gegenüber der künftigen Bebauung zu Lasten der Straßenbauverwaltung seien unzulässig und würden nicht gewährt.</p>	<p>Es ist eine ausführliche gutachterliche Betrachtung der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der Planungen vorgenommen worden, die sich vor allem an den vorgesehenen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 653 und 654 orientiert. Aufgrund der gutachterlichen Aussagen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Errichtung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkte Schmalenhofer Straße / Sontumer Straße und der Änderung des Ablaufplanes der Lichtsignalanlagen das vorhandene Straßennetz eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist.</p> <p>Eine Kostenübernahme durch den Landesbetrieb Straßen NRW ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung nur zur Kenntnis genommen werden.</p>
4	<p>Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsver-</p>	<p>1) Es werde sich inhaltlich auf die Stellungnahmen zum Zentrenkonzept der Stadt Velbert vom 24.01.2008 sowie zur 3. Änderung des FNP vom 13.10.2010 und den BPlänen 653 und 654 westliche und östliche</p>	<p>zu 1) Die Stellungnahme zur 3. Änderung des FNP und die dazu vorgenommene Abwägung kann in dieser Begründung in Kapitel III Abschnitt 2.1 „Frühzeitige Beteiligung der Behörden“ eingesehen werden. Es handelt sich dabei</p>

	<p>band vom 31.08.2012</p>	<p>Sontumer Straße vom 09.12.2012 bezogen. Dort seien bereits Bedenken geltend gemacht worden.</p> <p>2) Es werde sich nach wie vor der Auffassung des Gutachterbüros „Stadt und Handel“ angeschlossen, das davor warne, die Gebiete östlich und westlich der Sontumer Straße zu verbinden und als Nebenzentrum einzustufen. Stadt und Handel empfehle im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine maximale Zuordnung von 6.300 Einwohnern während BulwienGesa von einer insgesamt verträglichen Einstufung beider Gebiete zum Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion ausgehe und dem Standort insgesamt neben dem unmittelbaren Bereich auch die Standorte der Nebenzentren Neviges, Langenberg und Tönisheide mit insgesamt 43.990 Einwohnern zuordne. Es komme durch dieses Vorhaben aber gemäß Stadt+Handel zu einer nicht zu unterschätzenden Beeinflussung aller zentralen Versorgungsbereiche in Velbert.</p> <p>3) Das Büro Stadt+Handel führe weiter aus, dass es bei der Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten zu einer nicht unerheblichen Konkurrenz zur Innenstadt komme. Eine solche Entwicklung sei für den Standort Citypark stadtentwicklungspolitisch zur Wahrung von Sicherungschancen und Entwicklungsmöglichkeiten für das Innenstadtzentrum nicht zu empfehlen. Es sollten daher insbesondere die im besonderen Maße zur Gesamtattraktivität des Standortes beitragende Anbieter von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment gemäß der Ansiedlungsleitsätze zukünftig primär auf das Innenstadtzentrum (und in geringeren Maße auf die beiden Nebenzentren Neviges und Langenberg) konzentriert werden.</p> <p>Für das Nahversorgungszentrum Süd/Citypark werde von Stadt+Handel folgende Versorgungsaufgabe empfohlen: Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, ergänzt um Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfes im Rahmen der (dort genannten) Ansiedlungsleitsätze (s. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008, S. 135 ff.). Die im Zentrenkonzept geäußerten Empfehlungen würden sich nach Auffassung des Antragstellers auf nach wie vor gültige Rahmenbedingungen gründen.</p> <p>Hinzu komme, dass die Verkaufsfläche des Altbestandes im Bereich</p>	<p>im Wesentlichen um die im Folgenden nochmals vorgetragenen Bedenken.</p> <p>zu 2) Es handelt sich hier um eine Empfehlung, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert enthalten ist. In der Begründung zur 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird in Kapitel 6.3 ausführlich dargelegt, dass durch die Funktion eines „Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion“ sowie durch die in den Bebauungsplänen vorgenommenen Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen nicht mit den damals geäußerten Bedenken zu rechnen ist bzw. auf diese Bedenken durch die beabsichtigte Steuerung in der verbindlichen Bauleitplanung eingegangen wird.</p> <p>Diesem Standort wird durch die Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein funktionaler Einzugsbereich von ca. 8.600 Einwohnern zugeordnet. Kapitel 5.3 der Begründung zur Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist zu entnehmen, dass weder die Nebenzentren Neviges und Langenberg noch das Nahversorgungszentrum Tönisheide diesem Standort zugeordnet werden sollen. Der in dem Gutachten zugrunde gelegte Einzugsbereich von 43.990 Einwohnern mit den oben genannten Zentren bezieht sich auf die Betrachtung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen in den jeweiligen Marktzone.</p> <p>Zu 3) In den Bebauungsplänen Nr. 653 und 654 sollen Sondergebiete festgesetzt werden, durch die eine konkrete Festsetzung der hier zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente möglich wird. In der Verträglichkeitsanalyse wird dargelegt, dass aufgrund der beabsichtigten Verkaufsflächen und Sortimente keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind. Das parallel eine wesentliche Stärkung des Innenstadtzentrums verfolgt wird, belegt die Planung für das „Marktzentrum“ an zentraler Stelle des Innenstadtzentrums.</p> <p>Die damaligen Empfehlungen des Gutachters sind vor dem Hintergrund geäußert worden, dass bei einer Entwicklung eines Nebenzentrums an diesem Standort mit einem vielfältigen Sortimentsangebot eine schädliche Konkurrenz zum Innenstadtzentrum oder anderen zentralen Versorgungsbereichen entstehen kann.</p> <p>Die Stadt Velbert ist sich bewusst, dass durch die Entwicklung dieses Standortes die Gefahr einer erheblichen Aufwertung der Versorgungsfunktion besteht, die letztlich andere zentrale Versorgungsbereiche schädigen kann. Aus diesem Grund soll für diesen Standort die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente soweit eingeschränkt werden, dass keine negati-</p>
--	-----------------------------------	---	--

		<p>des Cityparks durch Bestand zzgl. der über den BPlan mögliche 2.940 qm VKF zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bei ca. 7.000 qm liege und die Planung im östlichen Teil der Sontumer Straße ca. 5.000 qm vorsehe. Somit könne sich für beide Gebiete eine mögliche und zulässige gesamte Verkaufsfläche von ca. 12.000 qm ergeben.</p> <p>4) Insgesamt werde die Gefahr gesehen, 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 seien daher nicht auszuschließen. Es werde gemäß BulwienGesamtgutachten Umsatzverteilungen geben, die bei 2-3% liegen würden. Eine Ausnahme sei die südliche Friedrichstraße, hier würde die Umsatzverteilung sogar über 10% liegen.</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 feststelle. Das Gleiche gelte für die Einzelhändler der südlichen Friedrichstraße, die sich neben der genannten Umsatzverteilung auch auf kommende Umsatzverteilungen wegen des geplanten Marktzentrums auseinandersetzen müssen. Über 10prozentige Umsatzverlagerungen sind dann für einen Großteil der dort ansässigen Händler nicht mehr verkraftbar, es werde zu Geschäftsschließungen kommen. Die Zulassung von Fachmarktangeboten in primär preisorientierter Form im City-Park werde zum „Funktionieren“ der „Neuen Mitte Velbert“ beitragen. Beispiele in anderen Städten gebe es dafür genügend. Nach Ansicht des Verbandes sei das Beeinträchtungsverbot (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 3) nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>ven Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum oder andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Es kann sich daher nicht die damals befürchtete große Vielfalt zentrenrelevanter Sortimente ansiedeln, durch die die Innenstadt erhebliche Umsatzverluste zu verzeichnen hätte.</p> <p>Die Größe der hier möglichen Verkaufsfläche kommt vor allem durch den nahversorgungsrelevanten Betrieb östlich der Sontumer Straße sowie der bestandssichernden Festsetzung des Elektrofachmarktes und des Getränkfachmarktes zustande. Weitere zentrenrelevante Sortimente sollen nur in einem Umfang von 1.140 qm Verkaufsfläche zulässig sein. Davon sollen 800 qm auf das Sortimente Bekleidung und 340 qm auf das Sortiment Schuhe / Lederwaren entfallen.</p> <p>zu 4) Dass sich die erwarteten Umsatzverteilungen in einem insgesamt verträglichen Rahmen bewegen und die zentralen Versorgungsbereiche in Velbert und in den Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden, wird durch die Verträglichkeitsanalyse dargelegt. Die Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt auch die geplante Entwicklung des „Marktzentrums“, so dass die hier absehbaren Entwicklungen in der Prognose der Umsatzverteilung Berücksichtigung gefunden haben (vgl. Kapitel 4.2 der Verträglichkeitsanalyse).</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 Innenstadtbereich jedoch für die integrierten Lagebereiche prognostiziert (s. S. 31 der Verträglichkeitsanalyse). Das 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 Raumeistung und andererseits würden die Umsatzverteilungen vor allem zu Lasten der Discounter und weniger zu Lasten des Kleinhandels in den integrierten Lagen gehen.</p> <p>Das Ziel 3 des Entwurfes des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – kann als eingehalten angesehen werden. Eine nicht mehr verträgliche Beeinträchtigung kann in der Regel angenommen werden, 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. In der Verträglichkeitsanalyse wird dargelegt, dass diese Umsatz-Kaufkraft-Relation bei den vorgesehenen Sortimenten und den zulässigen Verkaufsflächen eingehalten wird. Das beachtete Ziel 3 kann daher als berücksichtigt angesehen werden.</p>
--	--	--	---

		<p>5) Es bleiben daher die Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines „Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion – Süd“ westlich und östlich der Sontumer Straße weiter bestehen. Es sei 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) lasse eine hohe Magnetwirkung erwarten, so dass erhebliche negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche nicht ausbleiben dürften.</p> <p>Die Planung der Stadt laufe nach Auffassung des Verbandes dem erklärten Ziel der Stadt, die Innenstadt und die Stadtteilzentren zu stärken zuwider. Die in den bisherigen Stellungnahmen geforderte mäßige Entwicklung des Standortes sei nach Auffassung des Verbandes nicht gegeben.</p>	<p>zu 5) Aufgrund der oben erfolgten Erläuterungen wird aus Sicht der Stadt Velbert nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche gerechnet.</p> <p>Die geforderte mäßige Entwicklung des Standortes wird aus Sicht der Stadt Velbert mit den klar definierten Verkaufsflächengrößen und Sortimenten vorgenommen. Es soll daher an der vorgesehenen Entwicklung eines „Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion“ sowie den bisher beabsichtigten Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsflächen und der Sortimente festgehalten werden.</p> <p>Der Stellungnahme des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes wird nicht gefolgt.</p>
5	Evangelische Kirchengemeinde Velbert vom 27.08.2012	<p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 12.10.2010 werden Bedenken gegen die Planung geäußert. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen, welches an dem Kindergarten der Kirchengemeinde vorbeiführt, mit gesundheitlichen Schäden für die Kinder zu rechnen sei. Ebenso steige durch das erhöhte Verkehrsaufkommen das Unfallrisiko insbesondere für die Kindergartenkinder. Aus der Planung sei nicht ersichtlich, ob zumindest eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vorgesehen sei.</p> <p>Als Träger des Kindergartens sei die Kirchengemeinde dafür verantwortlich, dass den anvertrauten Kindern kein Schaden entstehe.</p> <p>Hinweis: Im Schreiben wird Bezug auf eine Stellungnahme vom 12.10.2010 genommen. Diese Stellungnahme liegt bei der Stadt Velbert allerdings nicht vor. Es liegt aber eine Stellungnahme vom 28.07.2011 vor. Es handelt sich hierbei offensichtlich um eine Verwechslung des Datums. Die Stellungnahme vom 28.07.2011 ist in Kapitel III 2.1 in der Tabelle unter der lfd. Nr. 10 dargestellt und abgewogen.</p>	<p>Die von der Kirchengemeinde vorgeschlagene Anbindung des Plangebietes an die damals vorgesehene Osttangente ist nicht mehr vorgesehen, da der Zeitpunkt der Realisierung der Osttangente nicht absehbar ist. Die derzeit gewählte Erschließung über die Schmalenhofer Straße ist nach derzeitigen Erkenntnissen ausreichend leistungsfähig. Die Leistungsfähigkeit dieser Erschließung ist durch Verkehrsgutachten, die im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – erarbeitet worden sind, nachgewiesen worden.</p> <p>Durch die Lage des Plangebietes im Stadtgefüge ist eine Mehrbelastung der Schmalenhofer Straße nicht zu vermeiden. In den für die verbindliche Bauleitplanung erarbeiteten, auf den Maximalprognosen basierenden lärm- und luftschadstofftechnischen Untersuchungen wurden aber keine gesundheitsbeeinträchtigenden Auswirkungen durch die zu erwartende Verkehrssteigerung ermittelt.</p> <p>Die Verkehrsbelastung der Schmalenhofer Straße beträgt heute rd. 6.000 Kfz/ Tag. Nach Realisierung aller im Plangebiet angedachten Nutzungen wurde eine Gesamtbelastung von bis zu 9.400 Kfz/ Tag prognostiziert. Es handelt sich hierbei somit nicht um eine Verdreifachung des Verkehrs, sondern um eine etwas mehr als 50%ige Steigerung.</p> <p>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 Erreich-</p>

			<p>barkeit des Kindergartens verbessert wird. Durch die geplante Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen vor dem Kindergarten werden Hol-/ Bringvorgänge ebenso erleichtert wie durch eine vorgesehene Einbahnregelung in der Sontumer Straße Süd. Insbesondere die Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit aufgrund des geplanten Kreisverkehrsplatzes wirkt einer erhöhten Gefährdung entgegen.</p> <p>Die Festlegung von Geschwindigkeitsbegrenzungen sind verkehrsbehördliche Maßnahmen, die nicht Inhalt des Bebauungsplanes sind und daher auch nicht dargestellt werden.</p> <p>Aufgrund der oben erfolgten Prüfung soll der Stellungnahme der Kirchengemeinde nicht gefolgt werden.</p>
--	--	--	--

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 21.07.2011 in Form einer Veranstaltung stattgefunden. Zudem hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit bis zum 29.07.2011 schriftlich Stellungnahmen bei der Verwaltung abzugeben. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen werden bei der Erarbeitung des Entwurfes berücksichtigt sofern diese für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevant sind.

Die während des Planverfahrens mehrfach vorgebrachten Anregungen zur Verkehrsführung sind zu den Bebauungsplanverfahren 653 bzw. 654 vorgetragen worden und werden vor allem im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 654 berücksichtigt und dort einer Abwägung unterzogen.

In die Abwägung zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Anregungen zu berücksichtigen und einer Abwägung zu unterziehen:

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	<i>Anregungen</i>
Anregungen aus der Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung	21.07.2011	Verkehrsführung
Stellungnahme Nr. 1 (Herr A.)	15.08.2011	Vielfältige Bedenken u. Anregungen
Stellungnahme Nr. 2 / RA Bortloff	22.02.2012	Einzelhandel

Nr.	Anregung von ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
ÖB	Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.07.2011	<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.	Anregung von ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		<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>

Nr.	Anregung von ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
1	<p>Stellungnahme Nr. 1 mit Schreiben vom 15.08.2011</p>	<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 stehen.</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 Begründung dargelegt.</p>

Nr.	Anregung von ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
1		<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. 5.000 qm 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. Stürer 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 5.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche resultiere.</p> <p>Zudem entbehre es jeglicher Grundlage, wieso in einigen Stadtteilen durch Veränderungssperren und BPlänen – 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) 5.000 qm Verkaufsfläche planungsrechtlich ermöglicht werden sollen. Hier begebe sich die Stadt in den Verdacht eine reine Investorenbedienung zu betreiben.</p> <p><u>Verkehrliche Belange</u></p> <p>Die verkehrliche Erschließung des neuen Edeka-Marktes über die Schmalenhofer Straße werde für unzureichend gehalten. Es werde sogar zugestimmt, dass es außer vielleicht in Spitzenzeiten zu nicht allzu langen Staus im Bereich des geplanten Kreisverkehrs kommen würde, aber ein solches Gebiet (Edeka-Markt und Wohngebiet) nur über eine Straße, die bereits jetzt schon sehr stark frequentiert sei, erschließen zu wollen, wird für unüberlegt und wenig professionell gehalten. Insbesondere wenn überlegt werde, die Sontumer Straße nach Norden für den Individualverkehr zu sperren, also weder eine Zu- noch eine Ausfahrt von der / zu der Langenberger Straße zu ermöglichen.</p>	<p>Das vorhandene Kauflandcenter 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 Standortes 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> <p>Die zukünftigen verkehrlichen Belastungen durch die Realisierung der Bebauungspläne wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. Ergebnis ist, dass alle zukünftigen Verkehre unter Berücksichtigung des Ausbaus eines neuen Kreisverkehrsplatzes an der Sontumer Straße/Schmalenhofer Straße leistungsfähig abgewickelt werden können. Eine Sperrung der Sontumer Straße ist nach jetzigem Planungsstand nicht vorgesehen.</p>

Nr.	Anregung von ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
1		<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 Straßensper- rung auf der Sontumer Straße oder im Kreisverkehr die Be- wohner / Kunden in diesem Gebiet „gefangen“ wären und dieses nicht verlassen könnten. Es wird daher vorgeschla- gen, die bisherige Verkehrsführung (Einbahnstraße im nörd- lichen 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 Schma- lenhofer Straße. Es wäre sinnvoller den geplanten Kreisver- kehr 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 wür- den 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 eigen- tumsrechtlich geprüft und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage nachgewiesen. Ebenfalls ist in der Lärmtechnischen Untersuchung dargestellt, dass Belange des Im- missionsschutzes in ausreichender Form berücksichtigt werden können.</p>

Nr.	Anregung von ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
1		<p>Es seien aber noch zwei weitere Erschließungsmöglichkeiten denkbar:</p> <p>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 Parkplatze 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 darstelle, 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 Verkehrsprobleme dadurch gelöst seien und keine oder nur sehr reduziert neue entstehen würden.</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.	Anregung von ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
1		<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 vernünftigere 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.	Anregung von ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
3	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“, „MediaMarkt“ 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, MediaMarkt und Getränkemarkt weder zentrenrelevanter noch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird und Erweiterungsflächen ausgewiesen werden, 2. dass für die im Übrigen baulich genutzten Bereiche Nahversorgungssortimente nicht ausgeschlossen werden und hier ebenfalls Erweiterungsflächen ausgewiesen werden. 	<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 (MediaMarkt, 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> <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.</p>

Nr.	Anregung von ...	Stellungnahme	Abwägung / Beschlussempfehlung
		<p>Die rechtliche Handhabe, um die gestellten Forderungen umzusetzen, würden aus § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung folgen.</p> <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 Eigentümerinteressen sind damit in die Abwägung eingestellt und ausreichend berücksichtigt worden.</p>

3.2 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes

Während der Auslegung des Planentwurfes konnte die Öffentlichkeit erneut Stellungnahmen abgeben.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 24.07.2012 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 01.08.2012 bis 31.08.2012 informiert. In dieser Zeit ging eine private Anregung zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	<i>Anregungen</i>
Stellungnahme A	16.08.2012	Entwässerung

<i>Nr.</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Abwägung / Beschlussempfehlung</i>
A	<p>Bei der beabsichtigten Versiegelung der Flächen mit den herzustellenden Wohneinheiten sei zu befürchten, dass der vorhandene Sammler Eselssiepen und der im Anschluss vorhandene Staukanal Eselssiepen die zu erwartenden Wassermassen schon bei einem 10jährigen Regenereignis nicht aufnehmen könne.</p> <p>Die Vermutung stütze sich auf die bisherigen Überflutungen des Grundstückes des Antragstellers, bei denen der Staukanal die Wassermassen bereits jetzt nicht sachgerecht ableiten könnte. Dieses sei dem Ruhrverband bekannt.</p> <p>Es werde daher darum gebeten, eine ausreichend dimensionierte zusätzliche Rückhaltung anzulegen.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept ist ausführlich mit dem Wasserverband, der Unteren Wasserbehörde und den Technischen Betrieben Velbert diskutiert und abgestimmt worden.</p> <p>Die Bemessung und Dimensionierung des Rückhaltebeckens ist jedoch nicht Gegenstand der FNP-Änderung. Die Bemessung und Dimensionierung des Rückhaltebeckens wird im wasserrechtlichen Verfahren einer genauen Prüfung unterzogen.</p> <p>Aufgrund des abstimmt Entwässerungskonzeptes kann von einer ausreichend geplanten Dimensionierung der Regenrückhaltung ausgegangen werden.</p> <p>Die Stellungnahme kann im Verfahren zur 3.Änderung des Flächennutzungsplanes nur zur Kenntnis genommen.</p>

Velbert, im Oktober 2012

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Wendenburg
Beigeordneter / Stadtbaurat

Anlagen:

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

- 1) 3. Änderung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Velbert“ – Oktober 2012
- 2) BulwienGesa AG: Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse – Einzelhandelsvorhaben Sontumer Straße in Velbert vom 12.06.2012
- 3) PAN Planungsgesellschaft ARSU-NWP GmbH: Bestand Natur und Landschaft (Biotopenkartierung) – Stand März 2012
- 4) PAN Planungsgesellschaft ARSU-NWP GmbH: Artenschutzprüfung zur Bauleitplanung Sontumer Straße – Stand April 2012
- 5) ecodata-steinborn: Potenzialanalyse der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders streng geschützter Tierarten auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei der Firma Woeste & Co. – Stand März 2012