



STADT VELBERT

Begründung

**zum Bebauungsplanentwurf Nr. 653
- westliche Sontumer Straße -**

16.10.2013

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
I. Erläuterung der Planung	4
1. Planungsanlass	4
2. Geltungsbereich	4
3. Bestehendes Planungsrecht	5
3.1 Landesentwicklungsplan NRW.....	5
3.2 Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	5
3.3 Regionalplan.....	6
3.4 Landschaftsplan.....	6
3.5 Flächennutzungsplan.....	6
3.6 Bebauungspläne	7
4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	7
5. Bestand	9
5.1 Mischgebiet „Dampfbäckerei“	9
5.2 Einzelhandelsstandort „Citypark“	9
5.3 Wohnbebauung Friedrichstraße/Schmalenhofer Straße.....	10
6. Ziel und Zweck der Planung	10
7. Festsetzungen	11
7.1 Nutzungskonzept	11
7.2 Art der baulichen Nutzung.....	11
7.3 Maß der baulichen Nutzung	14
7.4 Baugrenzen, Vollgeschosse und Bauweise.....	14
7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
8. Erschließung	15
9. Immissionen	16
9.1 Lärm	16
10. Altablagerungen	19
11. Natur und Landschaft	20
12. Ver- und Entsorgung.....	20
13. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	20
II. Umweltbericht	22
1 EINLEITUNG	22
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	22
1.2 Ziele des Umweltschutzes	22
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	25
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	25
2.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften.....	25
2.1.2 Boden	27
2.1.3 Grundwasser und Oberflächenwasser	27
2.1.4 Klima und Luft.....	28
2.1.5 Landschafts-/ Ortsbild	28
2.1.6 Mensch	28
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	29
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	30
2.3.1 Arten und Lebensgemeinschaften.....	30
2.3.2 Boden	30
2.3.3 Grundwasser und Oberflächenwasser	30

2.3.4	Klima und Luft	31
2.3.5	Landschafts-/ Ortsbild	31
2.3.6	Mensch	31
2.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	31
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	32
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	32
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	32
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	33
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
III.	Beteiligungsverfahren	35
1.	Aufstellung des Planverfahrens	35
2.	Beteiligung der Behörden	35
2.1	Frühzeitige Beteiligung	35
2.2	Beteiligung zum Planentwurf	49
2.3	Erneute Beteiligung zum Planentwurf	54
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit	64
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	64
3.2	Öffentliche Auslegung	76
3.3	Erneute öffentliche Auslegung	77

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

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

Aufgrund der Größe des Rahmenplangebietes und unterschiedlicher planungsrechtlicher Themenfelder war es sinnvoll das Rahmenplangebiet in zwei Geltungsbereiche zu unterteilen.

Bebauungsplan Nr. 654 - Östliche Sontumer Straße -

Die Fläche der ehemaligen Gießerei Woeste, die 2003 den Betrieb eingestellt hat soll u.a. durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie die Errichtung eines innerstädtischen Wohngebietes ertüchtigt werden.

Bebauungsplan Nr. 653 – Westliche Sontumer Straße -

Hier sind die Zeichen des Strukturwandels bereits durch sukzessive Entwicklung von Nachfolgenutzungen seit Ende der 80er Jahre deutlich erkennbar. Es haben sich nach dem Niedergang der gewerblich-industriellen Nutzungen diverse Einzelhandelsnutzungen angesiedelt, die in der Folge durch weiteren Handel, Gastronomie und Dienstleistungen ergänzt wurden.

Daher ergibt sich das planungsrechtliche Erfordernis, die räumlich-funktionale Gliederung durch einen Bebauungsplan zu steuern, um an diesem Standort weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, diese aber so zu steuern, dass keine zentralen Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Versorgung beeinträchtigt werden.

2. Geltungsbereich

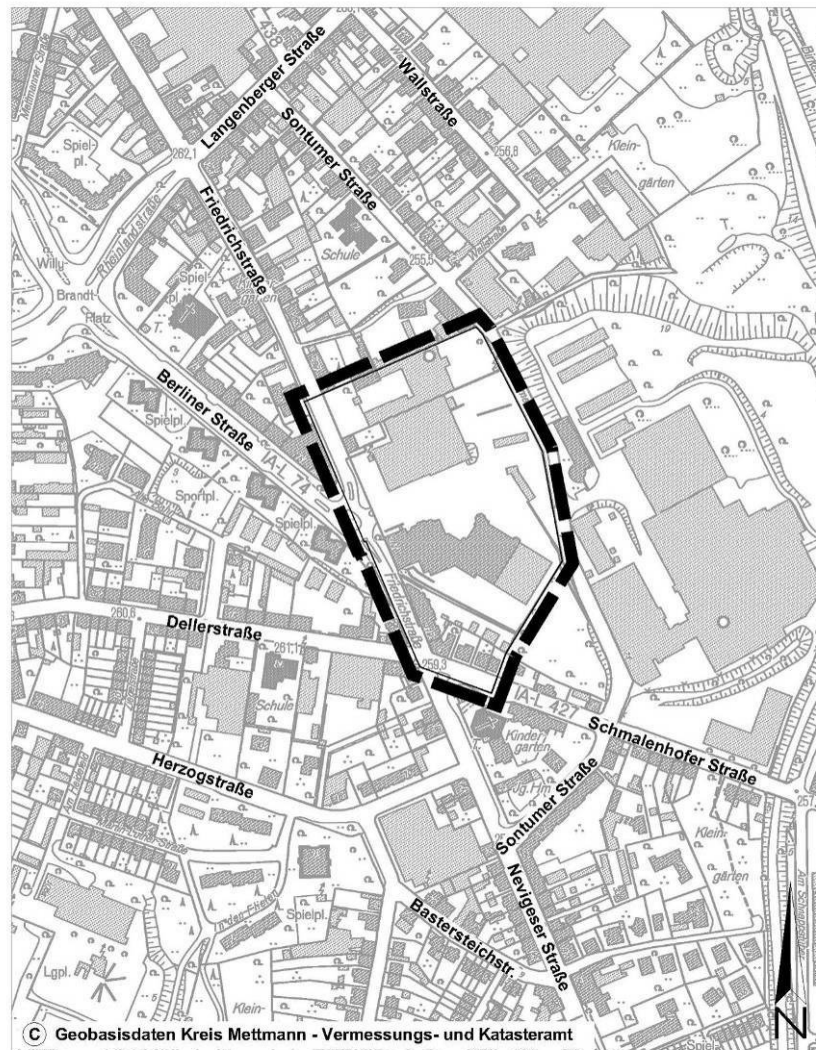
Der Geltungsbereichbereich wird begrenzt

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 42 und 43 der Flur 29 (Friedrichstraße 293-295);
- Im Osten durch östlichen Grenzen der Flurstücke 42, 280, 295 und 73/22 der Flur 29;
- Im Süden durch die Schmalenhofer Straße;
- Im Westen durch die Friedrichstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,68 ha.

Östlich des Geltungsbereiches schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – an.

Stadtbezirk Velbert-Mitte



Bebauungsplangebiet Nr. 653 - westliche Sontumer Straße -

Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 653

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Landesentwicklungsplan NRW

Entsprechend der zentralörtlichen Gliederung des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) ist Velbert als Mittelzentrum an der die Oberzentren Essen-Wuppertal verbindenden Achse ausgewiesen.

3.2 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 in der Abwägung zu berücksichtigen ist, sondern der Landesentwicklungsplan NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel -, der nach Veröffentlichung am 13.07.2013 in Kraft trat.

Die formulierten Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind somit gemäß § 4 Raumordnungsgesetz als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu beachten bzw. zu berücksichtigen und somit bei der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen.

3.3 Regionalplan



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan / GEP 99 nach der 67. Änderung mit Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der GEP 99 hat ursprünglich für den betroffenen Bereich einen „Gewerblich-industriellen Bereich“ 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“ darzustellen. Mit Beschluss des Regionalrates vom 24.03.2010 sowie der Genehmigung der Landesplanungsbehörde vom 25. Mai 2010 ist durch die 67. Änderung des Regionalplanes diese von der Stadt Velbert beantragte Änderung durchgeführt worden. Aufgrund dieser Änderung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel darzustellen.

3.4 Landschaftsplan

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen vollständig im Innenbereich und sind nicht Bestandteil des Landschaftsplans.

3.5 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan ist am 10.03.2010 bekannt gemacht worden. Auf Grundlage der Rahmenplanung für die Bereiche westlich und östlich der Sontumer Straße wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 - Sontumer Straße/Citypark - durchgeführt, am 11.12.2012 durch den Rat der Stadt beschlossen und am 28.02.2013 bekannt gemacht.

Mit seiner 3. Änderung wurde der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass neben dem Sondergebiet für den bestehenden Elektrofachmarkt das Gebiet des heutigen Cityparks sowie der Standort des neuen großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes östlich der Sontumer Straße ebenfalls als Sondergebiete dargestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan das Sondergebiet „Einzelhandel“ dar. Im nördlichen Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar. Im südlichen Bereich, entlang der Friedrichstraße und der Schmalenhofer Straße, sind Wohnbauflächen dargestellt.

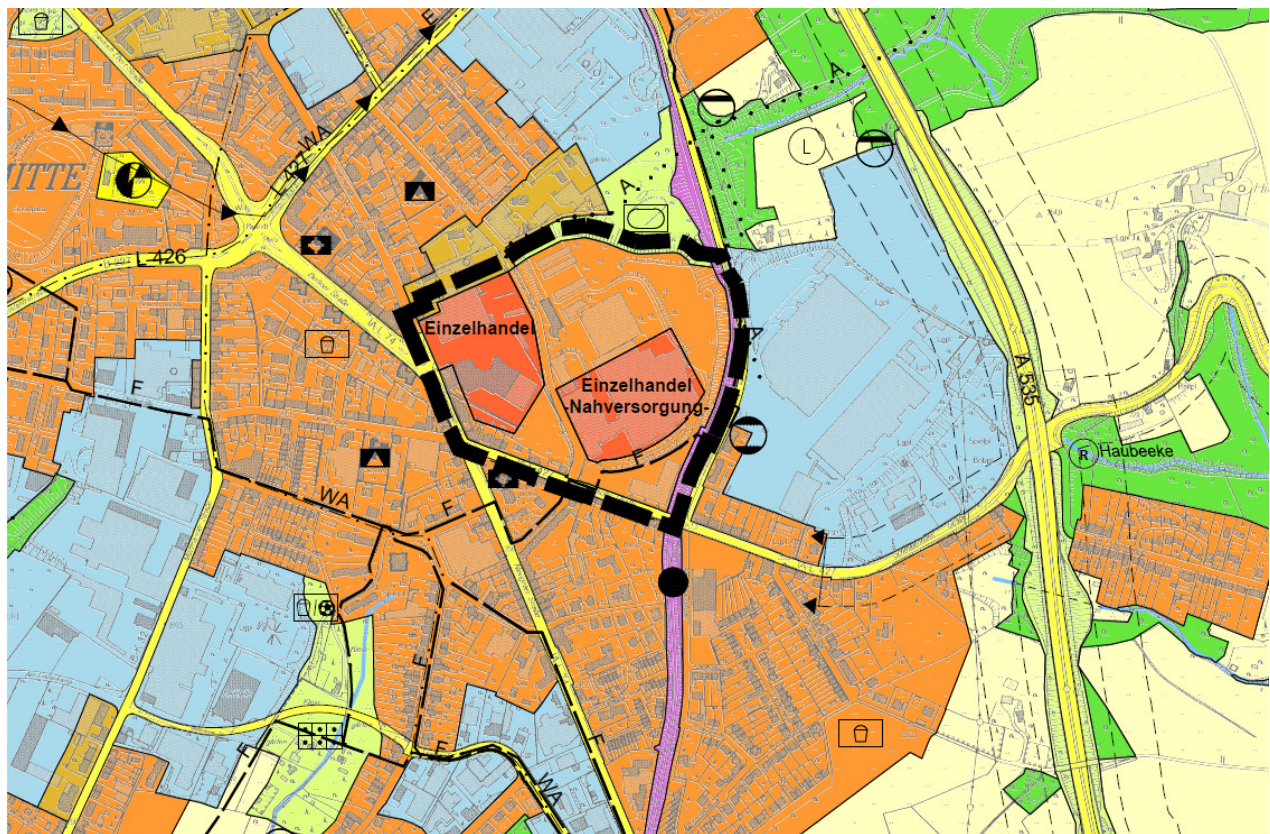


Abb. 3: Ausschnitt FNP 2020 mit der 3. Änderung im Bereich Sontumer Straße/Citypark

3.6 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Planaufstellung überlagert sich teilweise mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 601. Dies betrifft die Flächen zwischen Berliner Straße und Friedrichstraße im Nordwesten des Plangebiets sowie Teile der Flächen zwischen Friedrichstraße und Sontumer Straße im Norden und entlang der Friedrichstraße. Der Bebauungsplan ist aus dem Jahr 1960 und enthält Festsetzungen, die der heutigen baulichen Situation und den geplanten Veränderungen nicht mehr entsprechen. Der Bebauungsplan Nr. 601 wird in den betroffenen Teilen durch den Bebauungsplan Nr. 653 ersetzt.

4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die durch die Änderung des FNP und die Aufstellung der Bebauungspläne beabsichtigte Planung widerspricht den Aussagen des am 11.03.2008 vom Rat der Stadt Velbert beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept schlägt vor, den durch Einzelhandelsbesatz und ergänzende Nutzungen geprägten Bereich entlang der Friedrichstraße als zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Süd / Citypark“ zu entwickeln. Daher wurde es notwendig, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert in diesem Bereich zu ändern.

Ein wesentliches Ziel, das die Stadt Velbert an diesem Gesamtstandort (B-Pläne Nr. 653 und Nr. 654) verfolgt, ist die langfristige Sicherung eines attraktiven Nahversorgungsangebotes kombiniert mit einem Angebot von Sortimenten im mittel- und langfristigen Bedarf, das sich nicht negativ auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung auswirken darf.

Diese Zielsetzung wird im Grundsatz auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept S. 137)¹.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird es aus Sicht der Stadt als erforderlich angesehen in diesem Bereich die Standortvoraussetzungen für einen modernen Verbrauchermarkt mit ergänzenden Nutzungen zu schaffen. Eine Stärkung des Standortes wird auch vor dem Hintergrund des Markteintritts von Kaufland, das ca. 1 km südlich an der Friedrichstraße liegt, als erforderlich angesehen. Dass ein derartiger Verbrauchermarkt an diesem Standort als grundsätzlich verträglich angesehen werden kann, wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgeführt.

Ein Standort für einen Verbrauchermarkt kann im Bereich des bestehenden und im Einzelhandelskonzept empfohlenen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Süd / Citypark aus flächentechnischen und logistischen Gründen nicht realisiert werden. Ursachen dafür sind unter anderem, dass das bestehende Altobjekt die Flächenanforderungen eines modernen und tragfähigen Verbrauchermarktes nicht erfüllen kann. Zudem besteht durch die Standortgemeinschaft mit MediaMarkt und anderen Nutzungen eine angespannte Stellplatz- und Erschließungssituation, die eine Weiterentwicklung des bestehenden Supermarktes nur in einem begrenzten Umfang zulassen würde. Im Gegensatz dazu bietet der Bereich östlich der Sontumer Straße (B-Plan 654) ausreichende Flächenpotentiale, um die gewünschte Nutzung dort planungsrechtlich festzusetzen.

Der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 653 bestehende großflächige Elektrofachmarkt ergänzt die Funktionen des Innenstadtzentrums in diesem Sortimentsbereich. Diese Funktion kommt im bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch dadurch zum Ausdruck, dass der Elektrofachmarkt als Sonderstandort dargestellt ist.

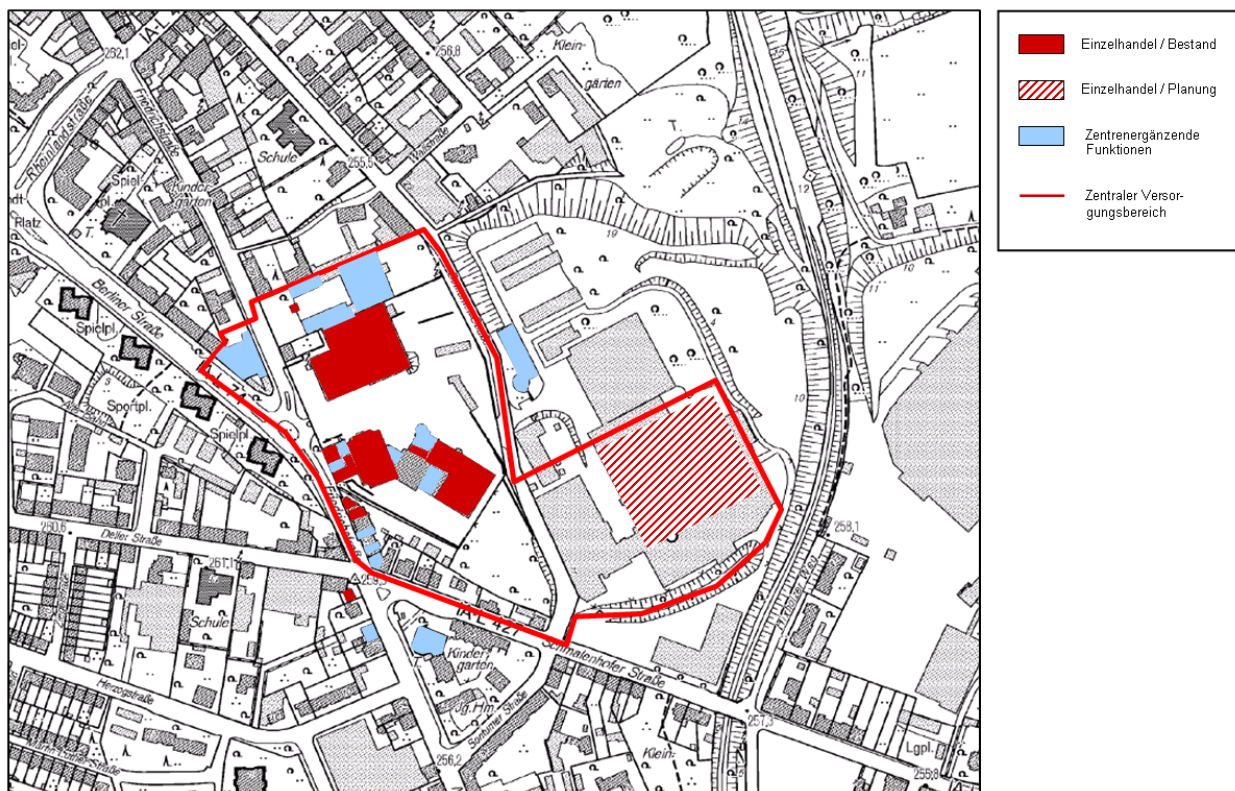


Abb. 4: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion - Süd“

Der Rat der Stadt hat am 11.12.2012 die 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen². Durch die 3. Änderung ergeben sich Änderungen gegenüber der heutigen Zent-

¹ Stadt + Handel, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Dortmund, Februar 2008

renhierarchie. Das Nahversorgungszentrum „Süd/Citypark“ wird demnach in die Kategorie „Nebenzentrum“ eingestuft. Aufgrund der Erweiterung des Standortes wird der Begriff „Nebenzentrum Süd“ vorgeschlagen. Zudem soll die Funktion des Nebenzentrums durch den Zusatz „mit Ergänzungsfunktion“ dahingehend verdeutlicht werden, dass dieses Nebenzentrum funktional anders einzustufen ist, als die Nebenzentren Langenberg und Neviges. Der Zusatz „Ergänzungsfunktion“ begründet sich zum einen aufgrund der bestehenden zentrenrelevanten Sortimente (Elektrofachmarkt) und zum anderen in der Zielsetzung hier auch einen Sonderstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente zu ermöglichen.

Ein wesentlicher Unterschied zu den beiden anderen Nebenzentren ist auch darin zu sehen, dass dieser Standort vollständig mit Sondergebietsfestsetzungen überplant werden soll, um die hier möglichen Entwicklungen planungsrechtlich steuern zu können. Die in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen sind grundsätzlich nach den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung zu bewerten.

5. Bestand

5.1 Mischgebiet „Dampfbäckerei“

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Ensemble von denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Dampfbäckerei. Nach Aufgabe der ursprünglichen gewerblichen Nutzung und verschiedenen Zwischennutzungen, haben sich in den letzten Jahren verschiedene neue Nutzungen etabliert.

Jüngste Entwicklung ist die Umnutzung des viergeschossigen Gebäudes Friedrichstraße Nr. 293 mit der vorgelagerten Halle zu einem Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude. Untergebracht sind hier eine Nebenstelle des Gesundheitsamtes des Kreises Mettmann sowie weitere Einrichtungen und Beratungsstellen aus dem Sozial- und Gesundheitswesen. Dazu wurde das Gebäude saniert und in Teilen denkmalgerecht neu errichtet.

Die weiteren Gebäudeteile beinhalten in den Erdgeschossen Gastronomie, wobei der Innenhof für Außengastronomie mitgenutzt wird. In den oberen Geschossen des Gebäudes Friedrichstraße Nr. 295 befinden sich Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Insgesamt haben sich an diesem Standort Nutzungen etabliert, die über die wohnortnahe Versorgung des Bereichs hinausgehen.

Erschlossen ist das Gelände über die Friedrichstraße und über die Sontumer Straße. Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück an der Friedrichstraße und mit einer größeren Stellplatzanlage an der Sontumer Straße.

Die ehemaligen gewerblichen Baukörper befinden sich ca. 25 m zurückgesetzt von der Friedrichstraße. Eine ursprünglich geplante geschlossene Baufront an der Friedrichstraße wurde an dieser Stelle nicht verwirklicht, die angrenzende Bebauung sowie die Bebauung auf dem Grundstück reichen jeweils bis auf die Grundstücksgrenzen.

Südlich schließt sich an der Friedrichstraße ein viergeschossiges Wohnhaus mit rückwärtigem Garten an.

5.2 Einzelhandelsstandort „Citypark“

Die größte Fläche im Plangebiet wird durch den bestehenden Einzelhandelsstandort „Citypark“ geprägt, der eine Fläche von ca. 22.400 qm umfasst und sich im Wesentlichen in zwei zusammenhängende Baukörper gliedert.

² 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert, Velbert 2012

Im nördlichen Bereich befindet sich ein großflächiger Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3000 qm. Im Untergeschoss befindet sich ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1000 qm. Durch das nach Nordosten abfallende Gelände ist das Untergeschoss ebenerdig zu erreichen. Hier befinden sich auch die Anlieferung sowie Lagerflächen für den Elektrofachmarkt.

Im südlichen Bereich der Fläche befindet sich ein Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen. Im Wesentlichen ist es durch einen Supermarkt mit Bäcker mit ca. 900 qm Verkaufsfläche sowie kleinere Ladenlokale mit Einzelhandel und Dienstleistung (u.a. Reisebüro, Versicherungsmakler, Friseur) sowie Gastronomie geprägt. Im Obergeschoss befindet sich ein Sportstudio. Im östlich anschließenden Gebäudeteil befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb für Kfz-Zubehör. Auf der südlichen Gebäudeseite befinden sich ein Reifenhandel sowie ein weiteres Sportstudio.

Auf dem östlichen Teil des Geländes befindet sich eine Kfz-Waschanlage mit Waschstraße und SB-Waschplätzen.

Das Areal verfügt über gemeinsame Erschließungs- und Stellplatzflächen. Die Hauptzufahrt erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz an der Friedrichstraße. Weitere Zufahrten sind an der Sontumer Straße. Die Freiflächen werden annähernd vollständig durch Zufahrten, Anlieferung und Stellplätze genutzt.

Zur Friedrichstraße schließt sich ein fünfgeschossiger Baukörper mit einem Büro- und Geschäftshaus an. Im Erdgeschoss befinden sich Einzelhandelsbetriebe, in den Obergeschossen Flächen für eine Bank, sowie verschiedene Büro- und Praxisräume. Das Dachgeschoss wird auch für Wohnzwecke genutzt.

5.3 Wohnbebauung Friedrichstraße/Schmalenhofer Straße

Im südwestlichen Teil des Plangebiets erstreckt sich entlang der Friedrichstraße und der Schmalenhofer Straße eine drei- bis viergeschossige Bebauung. In den Erdgeschossen befinden sich teilweise Ladenlokale mit Einzelhandel und Dienstleistung, an der Ecke Friedrichstraße / Schmalenhofer Straße ist ein Gastronomiebetrieb. In den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohnungen. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind Gärten sowie eine gemeinsame Anlage für Garagen und Stellplätze, die durch eine Zufahrt von der Friedrichstraße erschlossen ist.

6. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Velbert verfolgt das Ziel, für den südlich der Innenstadtkerns gelegenen Bereich des „Cityparks“ sowie den östlich angrenzenden brachliegenden Bereich der ehemaligen Gießerei Woeste einen bereits eingetretenen Strukturwandel auf der Basis eines Gesamtkonzeptes planungsrechtlich zu steuern und weiter zu entwickeln.

Wesentliche Ziele dieser Planung sind die Aktivierung eines brach gefallenen Industriegeländes mit der Neuentwicklung eines Einzelhandelsstandortes östlich der Sontumer Straße (Bebauungsplan Nr. 654) und die Entwicklung eines attraktiven, innenstadtnahen Wohngebiets mit gemischten Wohnformen (Geschosswohnungsbau, Doppel- und Einzelhäuser).

Ziel dieses Bebauungsplans Nr. 653 - westliche Sontumer Straße - ist es, entsprechend dem Ziel der 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert hier ein „Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion“ zu entwickeln. Das heißt, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet ist so zu steuern, dass an diesem Standort weiterhin Entwicklungen möglich sind und gleichzeitig eine verträgliche Einzelhandelsentwicklung für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Velbert sowie für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert ist.

7. Festsetzungen

7.1 Nutzungskonzept

Entsprechend der Darstellung im FNP werden im Geltungsbereich Mischgebiete, Sondergebiete für Einzelhandel und Wohnbauflächen festgesetzt werden.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 653 wird im Bereich des heutigen „City-Parks“ ein Sondergebiet für großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandel sowie für nicht wesentlich störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ausgewiesen. Das Sondergebiet sichert die bestehenden Funktionen mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in Form eines Verbrauchermarktes im Flächenumfang des bestehenden Supermarktes und angeschlossenen Bäcker und einem Getränkemarkt. Durch diese Festsetzung bleibt gewährleistet, dass die bestehende Nutzung auch weiterhin möglich ist. Mit den zentrenrelevanten Sortimenten des bestehenden Elektrofachmarktes übernimmt der Standort weiterhin eine Ergänzungsfunktion für das Innenstadtzentrum.

Des Weiteren soll der Standort die Ergänzungsfunktion mit großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel übernehmen, ergänzt durch dienstleistungsorientiertes Gewerbe. Entsprechende Nutzungen sind unter anderem mit Kfz-Zubehörhandel, Reifenhandel, Reisebüro, Sport- und Rehastudio bereits vorhanden. Zusätzlich werden die zentrenrelevanten Sortimente „Textil“ und „Schuhe/Lederwaren“ in begrenztem Umfang zugelassen. Damit sind angemessene Möglichkeiten für eine weitere Entwicklung des Standortes gesichert. Mit der Beschränkung der Sortimente und Verkaufsflächen wird gleichzeitig sichergestellt, dass von der Entwicklung im Planungsgebiet keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Gleichzeitig wird damit dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes: *Schutz und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt* Rechnung getragen

7.2 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet - Einzelhandel, Dienstleistung und nicht wesentlich störendes Gewerbe - dient überwiegend der Unterbringung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie von dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben, wie sie im Bestand bereits vorhanden sind (siehe Kapitel 5.2). Im Sondergebiet SO befinden sich im Gebäudebestand ein großflächiger Elektrofachmarkt sowie ein Getränkemarkt. Der Elektrofachmarkt übernimmt eine Ergänzungsfunktion des Innenstadtzentrums in den zentrenrelevanten Sortimenten Computer, Elektrokleingeräte, Foto- und optische Erzeugnisse, Telekommunikationsartikel und Unterhaltungselektronik in Kombination mit dem nicht zentrenrelevanten Sortiment Elektrogroßgeräte und belegt eine Verkaufsfläche von ca. 3000 qm. Der Getränkemarkt beinhaltet das nahversorgungsrelevante Sortiment Getränke, mit dem Schwerpunkt des Verkaufs von größeren Einheiten (Kästen, Fässer) auf einer Fläche von ca. 1000 qm, die auch die offenen Lagerflächen im Verkaufsraum beinhalten. Ergänzend sind im Sondergebiet nahversorgungsrelevante Sortimente in der Größenordnung des hier bestehenden Supermarktes zulässig. Damit wird die derzeit nach § 34 BauGB genehmigte Nutzung planungsrechtlich gesichert und kann auch zukünftig zur Attraktivität der Nahversorgung im Nebenzentrum beitragen.

Um weitere leistungs- und standortgerechte Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort zu sichern, werden in eingeschränktem Maße im Sondergebiet auch Einzelhandelsbetriebe mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen, soweit diese das Innenstadtzentrum ergänzen und keine schädlichen Auswirkungen auf die anderen zentralen Versorgungsbereiche bewirken. Daher wurde gutachterlich geprüft, in welcher Größenordnung Sortimente ergänzend oder alternativ zur Bestandsnutzung Waren des täglichen Bedarfs genehmigt werden können.³

Unter den zentrenrelevanten Sortimenten gelten die Warengruppe Bekleidung und Schuhe/Lederwaren als die Innenstadtleitbranchen. Auf beide Warengruppen zusammen entfallen in

³ Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, BulwienGesa AG, 2012

deutschen Innenstädten im Regelfall rd. 50% der innerstädtischen Einzelhandelsfläche. Gemäß Einzelhandelskonzept des Jahres 2008 verfügte die Innenstadt Velbert im Jahr 2007 über 36.100 qm Verkaufsfläche. Darin enthalten war mit 6.800 qm Verkaufsfläche das geschlossene Hertie Warenhaus. Die Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren erzielten zusammen rd. 14.550 qm Verkaufsfläche, rd. 40% der innerstädtischen Einzelhandelsflächen. Mit dem geplanten Einkaufszentrum in der Innenstadt Velbert ändert sich der Flächenrahmen des innerstädtischen Einzelhandels insgesamt und speziell in der Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren. Da jedoch insbesondere in der Warengruppe Modischer Bedarf (die Zusammenfassung der Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren) das Expansionstempo nach wie vor hoch und das Ansiedlungsinteresse gerade in etablierten Einzelhandelslagen groß ist, sollen insbesondere diese beiden Warengruppen einer dezidierten Prüfung unterzogen werden, um etwaigen Ansiedlungsspielraum für den Standort NVZ Süd/City-Park - unter Berücksichtigung der Realisierung des innerstädtischen Einkaufszentrums - abzuleiten.

Für diese Warengruppen wurden folgenden Flächenobergrenzen als verträglich ermittelt:

- Textil/Bekleidung ca. 800 qm VKF
- Schuhe/Lederwaren ca. 340 qm VKF

Der Handel ist in seiner Sortimentsabgrenzung nicht immer eindeutig festzulegen, sondern er verändert das Sortiment entsprechend der Jahreszeiten in der Ausrichtung auf andere Warenbereiche. So gehören bei Textilmärkten auch Schuhe und Lederwaren zu den möglichen Accessoires. Um eine variable Änderungen des Flächenverhältnisses im Rahmen der gutachterlichen Aussagen zu ermöglichen, werden die Flächenobergrenzen für Textil/Bekleidung und Schuhe/Lederwaren in gegenseitiger Bezugnahme festgesetzt. In der Summe darf die Verkaufsfläche für beide Sortimente 1140 qm nicht überschreiten, wobei für das Sortiment Textil/Bekleidung eine Obergrenze von 900 qm und für das Sortiment Schuhe eine Obergrenze von 460 qm VKF festgesetzt wird.

Zulässig sind im SO – Einzelhandel, Dienstleistung und nicht wesentlich störendes Gewerbe:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Velberter Liste“
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsflächenzahl von 0,1389 mit folgenden Sortimenten gemäß „Velberter Liste“:
 - Computer (PC-Hardware und Software)
 - Elektrokleingeräte
 - Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
 - Telekommunikationsartikel
 - Unterhaltungselektronik
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ohne Getränke gemäß „Velberter Liste“ bis zu einer Verkaufsflächenzahl von 0,0417;
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Getränke bis zu einer Verkaufsflächenzahl von 0,0463
- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Bekleidung gemäß „Velberter Liste“ bis zu einer Verkaufsflächenzahl von 0,0417
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Schuhe/Lederwaren gemäß „Velberter Liste“ bis zu einer Verkaufsflächenzahl von 0,0213
- Nicht wesentlich störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften.

Die Verkaufsflächen mit den Sortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren gemäß „Velberter Liste“ dürfen in der Summe die Verkaufsflächenzahl von 0,0528 nicht überschreiten.

Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Velberter Liste“ bis zu einem Anteil von 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Die Beschränkung der Verkaufsflächen erfolgt unter Berücksichtigung der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 3. April 2008⁴ und vom 11. November 2009 nicht als gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung, sondern in Form einer Verkaufsflächenzahl (VFZ), die die Obergrenze der Verkaufsfläche sortimentsbezogen ins Verhältnis zur Fläche des Baugrundstücks innerhalb des maßgeblichen Sondergebietes setzt⁵.

Für das Sondergebiet ergeben sich damit folgende Obergrenzen:

Sortimente gemäß Velberter Liste	Verkaufsflächenzahl (VFZ)	Verkaufsflächenobergrenze (qm)
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ohne Getränke	0,0417	900 qm
Getränke	0,0463	1000 qm
Computer (PC-Hardware und Software) Elektrokleingeräte Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör Telekommunikationsartikel Unterhaltungselektronik	0,1389	3000 qm
Sortimente Textil/Bekleidung und Schuhe/Lederwaren zusammen	0,0528	1140 qm
davon max. Textil/Bekleidung	0,0417	900 qm
und max. Schuhe/Lederwaren	0,0213	460 qm

Alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente gem. Velberter Liste sind auszuschließen und kommen für die potenzielle Nachnutzung bzw. Zusatznutzung der Bestandsimmobilie bzw. einer erweiterten Immobilie nicht in Frage, da negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Velbert zu befürchten sind. Zudem verfolgt die Stadt Velbert mit dieser Festsetzung das Ziel Schutz und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum.

Das Mischgebiet 1 MI bildet den nördlichen Übergang vom Sondergebiet 1 SO zu den angrenzenden Bauflächen und ist Teil einer gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur, die durch eine städtische Mischung aus Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben geprägt ist. Das 1 MI-Gebiet liegt zwischen der Friedrichstraße und der Sontumer Straße und wird bestimmt durch die denkmalgeschützte Bebauung der ehemaligen „Dampfbäckerei“. Die Gebäude werden heute durch Verwaltungsflächen des Gesundheitsamtes des Kreises Mettmann, Beratungs- und Verwaltungsstellen aus dem Bereich des Sozial- und Gesundheitswesens sowie weitere Büro- und Dienstleistungsflächen genutzt. Des Weiteren haben sich verschiedene gastronomische Betriebe etabliert. An der Friedrichstraße befindet sich ein mehrgeschossiges Wohnhaus. Um die bestehenden Nutzungen zu sichern und eine gebietstypische Entwicklung zu ermöglichen, wird die Fläche als Mischgebiet festgesetzt.

Das Mischgebiet 2 MI schließt sich entlang der Friedrichstraße südlich an das Gebiet 1 MI an. Mit der Festsetzung des Gebiets 2 MI wird hier die Möglichkeit geschaffen, die bisher als Parkplatz genutzte Fläche entlang der Friedrichstraße für ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus oder für ein Hotel zu nutzen.

⁴ Urteil des 4. Senats vom 3. April 2008 – BVerwG 4 CN 3.07

⁵ Die Angaben zur Verkaufsflächenobergrenze ergeben sich aus der Berechnung der Verkaufsfläche unter Verwendung der Verkaufsflächenzahl und maximalen Grundstücksfläche im maßgeblichen Sondergebiet von **21.598m²**, gerundet auf volle Quadratmeter.

In den Gebieten 1 MI und 2 MI sind folgende, nach §6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige Gewerbegebiete sowie Vergnügungsstätten führen auf Grund der verdichteten städtebaulichen Situation und der räumlichen Nähe der Wohnnutzungen zu Konflikten durch die Verkehrserzeugung oder Lärmbeeinträchtigung zur Unverträglichkeit und sind daher nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind in den Gebieten 1 MI und 2 MI nur im Erdgeschoss möglich. Damit soll sichergestellt werden, dass außerhalb des Sondergebietes keine größere Einzelhandelsagglomeration möglich ist.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da derartige Betriebe vom Flächenbedarf und vom zu erwartenden Verkehrsaufkommen städtebaulich in diesem Gebiet nicht vereinbar sind.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet 1 MI wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 entsprechend der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft.

Im Mischgebiet 2 MI und im Allgemeinen Wohngebiet 1 WA wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,8 und die Geschossflächenzahl GFZ mit 3,3 festgesetzt. Die Fläche 1 WA beinhaltet ein Grundstück mit einem Bestandsgebäude, das die festgesetzten Maße ausschöpft. Im Gebiet 2 MI soll ein Wohn- und Geschäftshaus, geplant ist eine Hotelnutzung, entstehen. Die hohe bauliche Dichte begründet sich in der besonderen städtebaulichen Situation. Die Gebäude sollen zusammen den städtebaulichen Übergang von der Wohnbebauung an der Friedrichstraße zum „Citypark“ bilden. Mit fünf Geschossen und der Lage am Kreisverkehrsplatz Friedrichstraße/Berliner Straße akzentuiert die Bebauung sowohl das räumliche Ende der Hauptverkehrsachse Berliner Straße - Friedrich-Ebert-Straße und den Übergang zur straßenbegleitenden Bebauung an der Friedrichstraße, als auch den Eingangsbereich zum Einzelhandelsstandort „Citypark“. Mit der angrenzenden drei- bis viergeschossigen Bebauung an der Friedrichstraße und den punktförmigen siebengeschossigen Wohngebäuden an der gegenüberliegenden Berliner Straße, bleibt die Bebauung dabei im städtebaulich angemessenen Maßstab.

Im Sondergebiet SO – Einzelhandel, Dienstleistung und nicht wesentlich störendes Gewerbe – wird das Maß der baulichen Nutzung bei der Grundflächenzahl von 0,8 ausgeschöpft. Für Stellplätze und Nebenanlagen kann die GRZ bis zu einem Höchstmaß von 1,0 überschritten werden. Die Geschossfläche wird mit einer GFZ von 0,7 begrenzt, die den Bestand umfasst und maßvolle Erweiterungen oder Neubauten zulässt. Eine deutliche Erweiterung der Bruttogeschossflächen kann hier nicht zugelassen werden, da diese auf Grund der Stellplatzsituation und der Verkehrsbelastung städtebaulich nicht verträglich wäre.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 WA wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 2,0 an die bestehende dichte Bebauung entlang der Friedrichstraße und der Schmalenhofer Straße angepasst.

7.4 Baugrenzen, Vollgeschosse und Bauweise

Im Mischgebiet 1 MI umfassen die Baugrenzen den Gebäudebestand. Im Bereich Friedrichstraße 293-295 orientieren sich die Baugrenzen an den Gebäudekanten. Alle eingetragenen Baudenkmale sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Weitere Baukörper, insbesondere entlang der Friedrichstraße, werden durch die Festsetzungen ausgeschlossen, um die Sichtach-

sen auf die denkmalgeschützten Gebäude zu sichern. Die Zahl der Vollgeschosse wird, von einem bis vier Geschossen begrenzt und orientiert sich an dem denkmalgeschützten Gebäudebestand. Im Bereich Friedrichstraße 297 beschreiben die Baugrenzen ein Baufeld entlang der Friedrichstraße die das bestehende Wohnhaus umfassen und mit einer Bautiefe von 18 m Spielraum für Erweiterungen oder Neubebauung lassen. Dort wird eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf vier begrenzt.

Aus den unter 7.3 erläuterten städtebaulichen Gründen werden für das Bestandsgebäude im 1 WA fünf Vollgeschosse festgesetzt und im Gebiet 2 MI wird die Bauhöhe durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe begrenzt. Die Firsthöhe richtet sich hierbei an dem Bestandsgebäude im 1 WA und ermöglicht ebenfalls eine fünfgeschossige Bebauung. Die Baugrenzen in Gebiet 2 MI umfassen die gesamte Fläche, an die angrenzenden Grundstücksflächen kann ohne Grenzabstand angebaut werden.

Im Bereich des Sondergebiets werden drei Bauflächen festgesetzt. Im nördlichen Teil (Elektrofachmarkt) wird die Bebauung im Bestand gesichert. Im südlichen Teil wird ein Baufenster festgesetzt, das wesentliche Teile der Bestandsbebauung umfasst aber eine neue Baugrenzen festsetzt, mit dem Ziel hier einen angemessenen Neu- oder Umbau der bestehenden Bausubstanz zu ermöglichen. Im westlichen Teil entsteht ein drittes Baufenster, das hier eine Neubebauung ermöglicht, die sich an der Sontumer Straße orientiert und den gesamten Bereich städtebaulich nach Osten abschließt. Die Baufenster sind so angeordnet, dass Flächen für die Erschließung funktionell freigehalten werden.

Für das Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude mit einer Länge über 50m zulässt und zur nördlichen Grundstücksgrenze (Flur 29, Flurstück 43) eine Bebauung ohne Grenzabstand vorsieht. Die Gebäudehöhen werden im Sondergebiet durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 270,00 m über NN festgesetzt. Das entspricht einer Firsthöhe von ca. 11m über dem Parkplatzniveau im Bereich des bestehenden Elektrofachmarktes. Das ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung, zur Sontumer Straße auch eine dreigeschossige Bebauung.

Im 1 MI wird mit den Festsetzungen die Bebauung im Bestand gesichert und Veränderungen oder Erneuerungen im Rahmen der Baugrenzen ermöglicht.

Im 1 WA orientieren sich die Baugrenzen an den Gebäudekanten, die die mögliche Grundstücksausnutzung bereits voll ausschöpft. Die abweichende Bauweise sieht vor, dass an der straßenabgewandten Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand angebaut wird.

Im 2 WA umfassen die Baugrenzen die bestehende, straßenbegleitende Bebauung an der Friedrichstraße und an der Schmalenhofer Straße. Die vordere Baugrenze orientiert sich an der Straßenbegrenzung, das Baufeld hat eine Tiefe von 15 m an der Friedrichstraße und 20 m an der Schmalenhofer Straße.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Eigentümer und Anlieger des Grundstücks Friedrichstraße 311, Flur 29, Flurstücke 277 und 279, besteht ein Fahrrecht über die Flächen des Sondergebietes (Flur 29, Flurstücke 280 und 306) zur Zufahrt am Kreisverkehrsplatz Friedrichstraße. Das Fahrrecht sichert die Zuwegung zur Tiefgarage auf genanntem Grundstück, da eine direkte Erschließung zur Friedrichstraße nicht möglich ist. Eine konkrete Festsetzung der Fläche ist nicht sinnvoll und nicht erforderlich, da die Rechte bereits dinglich gesichert sind. Durch die räumliche Flexibilität des geänderten städtebaulichen Konzeptes sind Verschiebungen der Zufahrt derzeit nicht planbar.

8. Erschließung

Das Plangebiet wird von den Straßen Berliner Straße und Friedrichstraße im Westen, Schmalenhofer Straße im Süden und der Sontumer Straße im Osten erschlossen.

Haupterschließung ist dabei die Achse Friedrichstraße/Berliner Straße (L 74), die wichtigsten Nord-Süd-Achse durch Velbert Mitte. Über den Kreisverkehrsplatz an der Einmündung Berliner Straße/Friedrichstraße wird auch der Bereich des Cityparks erschlossen. Weitere, untergeordnete Zufahrten befinden sich an der Sontumer Straße. Die Festsetzung der Baugrenzen lässt Platz für eine weitere Erschließung im Südosten an der Sontumer Straße.

Wesentliche Veränderungen der Verkehrserschließung sind im Planbereich nicht vorgesehen. Der notwendige Ausbau der Sontumer Straße zur Erschließung der Flächen östlich der Sontumer Straße sowie den Anschluss der Sontumer Straße an die Schmalenhofer Straße mit einem Kreisverkehrsplatz sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 654 – östliche Sontumer Straße -.

Für den Bebauungsplan Nr. 654 wurden umfangreiche Verkehrsuntersuchungen erstellt⁶, um für die geplante Entwicklung im Bereich der östlichen Sontumer Straße die zu erwartenden Neuverkehre bzw. den Verkehrsfluss mit Hilfe einer Verkehrssimulation zu ermitteln. Dabei wurden nicht nur die betroffenen Knotenpunkte sondern auch die Auswirkung auf das Umfeld des Bebauungsplangebietes einbezogen.

Aus der Verkehrssimulation geht hervor, dass bereits im Analysezustand kurzzeitige Engpässe im Bereich der Parkplatzzufahrt am Kreisel Berliner Straße / Friedrichstraße sowie daraus resultierend im Bereich zwischen Signalanlage Deller Straße und Kreisel festzustellen sind, die jedoch nach kurzer Zeit wieder abgebaut werden können. Langfristige Verkehrsbehinderungen sind nicht zu erwarten.

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

Mit der Festsetzung der Baugrenzen werden Flächen für die Erschließung im Sondergebiet freigehalten, die bei Neuordnung der Fläche eine verbesserte Verkehrsführung innerhalb des Cityparks ermöglichen und damit auch zu einer Verbesserung der Verkehrssituation am Kreisverkehr Friedrichstraße führen können.

Die Anbindung an den ÖPNV besteht mit den vorhandenen Haltestellen Berliner Straße und Deller Straße mit den Linien 649 über Neviges nach Wuppertal, 746 über Wülfrath nach Mettmann, 747 nach Wülfrath und 169 über Velbert-Zentrum nach Essen. Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Busverkehr ist als gut zu bewerten.

9. Immissionen

Die Flächen im Plangebiet sind bereits vollständig mit Nutzungen belegt. Der Bebauungsplan soll in erster Linie die Einzelhandelsnutzungen im Bestand regeln. Bauliche Erweiterungen oder Nutzungsänderungen die zu einer erhöhten Immissionsbelastung führen könnten, sind nur in geringen Umfang zulässig.

9.1 Lärm

Zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt⁷. Diese betrachtet die Verträglichkeit des von den geplanten Nutzungen ausgehenden Gewerbelärms mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen der Umgebung.

⁶ Masuch + Olbrisch, Verkehrstechnische Untersuchungen, 2004 - 2012

⁷ Brilon Bonzio Weiser, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 653 „westl. Sontumer Straße“, 2013

Insbesondere wurden die Lärmauswirkungen der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches und der Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den planinduzierten Zusatzverkehr sowie die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem Verkehrslärm untersucht.

Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen werden die Bebauung entlang der Berliner Straße (Schutzanspruch: allgemeines Wohngebiet), die Bebauung entlang der Friedrichstraße (Sondergebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet), die Bebauung entlang der Schmalenhofer Straße (allgemeines Wohngebiet) betrachtet.

Im Hinblick auf Verkehrslärm wird festgestellt, dass durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 654 geplanten Nutzungen an der schutzbedürftigen Bebauung im Umfeld Zu- sowie Abnahmen der Lärmimmissionen zu erwarten sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 653 – westliche Sontumer Straße – sichern im Wesentlichen die bestehenden Nutzungen, bzw. ermöglichen eine Erneuerung des baulichen Bestands. Dabei wurde bei der Anordnung der Baufenster darauf geachtet, dass eine Optimierung der Verkehrsführung innerhalb des Sondergebiets, wie im Verkehrsgutachten⁸ empfohlen, möglich ist. Eine Erweiterung der Nutzflächen ist nur in begrenztem Umfang möglich, da bereits im Bestand die Parkplatzkapazitäten auf der Fläche weitgehend ausgeschöpft sind. Eine Veränderung des Verkehrslärms ist durch die Planungen des Bebauungsplans Nr. 653 nur in geringem Maß zu erwarten.

Es ist erkennbar, dass an den meisten straßenseitigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsrgeräusche schon heute teilweise deutlich überschritten sind. Dabei werden in vielen Immissionsorten 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten. In der Nacht sind dagegen an vielen Immissionsorten 60 dB(A) erreicht oder überschritten. Im Umfeld des signalisierten Knotenpunktes Schmalenhofer Straße/Friedrichstraße/Deller Straße werden allerdings Beurteilungspegel von bis zu 75/66 dB(A) erreicht. Im Bereich der signalisierten Knotenpunkte führt der Lästigkeitszuschlag zu einem um bis zu 3 dB(A) höheren Wert als auf dem angrenzenden Streckenabschnitt.

Im Planfall mit Umsetzung aller städtebaulichen Vorhaben ist eine Zunahme der Beurteilungspegel um weniger als 1 dB(A) zu erwarten. In den meisten Fällen beträgt die Steigerung sogar weniger als 0,5 dB(A). Diese Veränderung ist für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Insofern ist die Veränderung in den Bereichen unkritisch, wo die Grenze zur Gesundheitsgefährdung noch nicht erreicht oder überschritten ist

Die Landesstraße L 74 (Nevigeser Straße/Friedrichstraße/Berliner Straße) ist im Rahmen der Umgebungslärmkartierung bereits als kritisch eingestuft worden. Im Entwurf der Lärmaktionsplanung Velbert sind für den Straßenzug bereits verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die eine Reduzierung der Lärmbelastung für die Anwohner bewirken sollen. Als lärm mindernde Maßnahme ist in dem Entwurf die Optimierung der Signalsteuerung vorgesehen um damit den Verkehrsfluss zu verbessern. Die Optimierung der Signalsteuerung an der Kreuzung Schmalenhofer Straße/Friedrichstraße/Dellerstraße/Nevigeser Straße wird im Rahmen der Realisierung des Kreisverkehrs Sontumer Straße/Schmalenhofer Straße realisiert.

Die errechnete Veränderung der Lärmbelastung ist dabei überwiegend auf den Bebauungsplan Nr. 654 zurückzuführen. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 653 festgesetzten Nutzungen sind in vergleichbarer Art und Umfang bereits in den Verkehrsbelastungen des Prognose-Nullfalls enthalten.

Zum Schutz der im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 653 festgesetzten Nutzungen vor Verkehrslärm werden für die Baugrenzen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt. Diese werden aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet. Die Beurteilungspegel sind aus der Isopho-

⁸ Masuch + Olbrisch, Verkehrstechnische Untersuchung, 4. Ergänzung, 2012

nendarstellung in Anlage 11 des Schallgutachtens ablesbar⁹. Die Lärmpegelbereiche werden anhand dieser Werte in Stufen von 5 dB(A) aus Tabelle 8 der DIN 4109 abgelesen.

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen R _{w,res} in dB (A)	Erforderliches Schalldämmmaß für Büroräume und ähnliches R _{w,res} in dB (A)
(I)	30	-
(II)	30	30
(III)	35	30
(IV)	40	35
(V)	45	40
(VI)	50	45

Auszug aus der DIN 4109 (Tabelle 8)

Im allgemeinen Wohngebiet 2 WA werden entlang der straßenzugewandten Gebäudeseite teilweise Lärmpegel von über 75 dB(A) tags und von über 60 dB(A) nachts erreicht: Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Für die straßenzugewandten Teile der Bauflächen wird gemäß DIN 4109¹⁰ anhand des Beurteilungspegels der Lärmpegelbereich (VI), für die straßenabgewandten Bauflächen der Lärmpegelbereich (V) festgelegt.

Im allgemeinen Wohngebiet 1 WA werden entlang der straßenzugewandten Gebäudeseite Lärmpegel von über 70 dB(A) tags erreicht: Damit werden die Orientierungswerte ebenfalls überschritten. Für die straßenzugewandten Teile der Bauflächen wird anhand des Beurteilungspegels der Lärmpegelbereich (V), für die straßenabgewandten Bauflächen der Lärmpegelbereich (IV) festgelegt.

Im Mischgebiet 2 MI werden entlang der straßenzugewandten Gebäudeseiten Lärmpegel von teilweise über 70 dB(A) tags erreicht. Für die Bauflächen entlang der Friedrichstraße wird gemäß teilweise der Lärmpegelbereich (V), ansonsten der Lärmpegelbereich (IV) festgelegt.

Im Gebiet 1 MI werden Lärmpegel zwischen 56 dB(A) und 70 dB(A) erreicht, wobei der Lärmpegel mit zunehmendem Abstand von der Friedrichstraße abnimmt. Für die Bauflächen entlang der Friedrichstraße daher der Lärmpegelbereich (IV), in den dahinter liegenden Bereichen werden die Lärmpegelbereiche (II) und (III) festgelegt.

In dem Sondergebiet werden Lärmpegel zwischen 56 dB(A) und 70 dB(A) erreicht. Lärmpegel zwischen 66 und 70 dB(A) werden in einem Streifen im westlichen Bereich erreicht, hier wird der Lärmpegelbereich (IV) festgelegt. In den restlichen Flächen des Sondergebietes wird der Lärmpegelbereich (III) festgesetzt. Teilweise liegen die Lärmpegel unterhalb von 60 dB(A) und damit im Lärmpegelbereich (II), da hier keine Wohnnutzungen möglich sind und für Büroräume und ähnliches gleiche Anforderungen an den Lärmpegelbereich (II) und (III) definiert sind, wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans hier nicht weiter unterschieden.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

⁹ Brilon Bonzio Weiser, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 653 „westl. Sontumer Straße“, 2013

¹⁰ DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen von schallschutztechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden oder den passiven Schallschutz resultieren. Durch diese Bestimmung wird erreicht, dass möglicherweise bei der Planung der einzelnen Vorhaben besser geeignete Maßnahmen als die zunächst festgesetzten zur Anwendung kommen können.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Geräusche aus dem Gewerbelärm vom Plangebiet auf die Umgebung prognostiziert.

Durch Anliefervorgänge im SO-Gebiet können an den rückwärtigen Fassaden der WA-Nutzungen im Planbereich Beurteilungspegel über dem Richtwert der TA-Lärm auftreten. Bei der Neugestaltung ist auf ausreichende Entfernung der Ladebereiche und abschirmende bauliche Maßnahmen zu achten.

Von der Parkplatzfläche im SO-Gebiet können insbesondere bei einer Nutzung nach 22 Uhr störende Immissionen an den WA-Gebäuden auftreten. Bei einer Neuordnung kann dieses durch ausreichende Entfernung oder abschirmende Maßnahmen vermieden werden.

Durch Kfz-bezogene Nutzungen sind störende Geräuschimmissionen möglich. Bei der Unterbringung dieser Nutzungen in der Nähe zu Wohnnutzungen ist auf ausreichende Abstände zu achten. Anderenfalls sind abschirmende Maßnahmen erforderlich.

Bei der Unterbringung von Wohnnutzungen im MI-Gebiet können Konflikte mit einer Parkplatznutzung im Nachtzeitraum auftreten (z.B. Gastronomie). Bei der Planung von Wohnungen ist auf eine ausreichende Entfernung zu achten.

Im Rahmen von Bauanträgen sind die genaue Position und die emittierte Schalleistung im Detail zu prüfen. Daraus resultierend sind entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der erforderlichen Richtwerte im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Insgesamt kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan umsetzbar ist und die ermittelten Konflikte gelöst werden können.

10. Altablagerungen

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

- Bei der Altlastenfläche 7388/6 VE handelt es sich um den ehemaligen Standort einer Holzhandlung. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind. Die Flächen sind aktuell bebaut bzw. versiegelt, in Teilflächen wurden bei früherer Erweiterung bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt.
- Bei dem Altstandort 7388/13 VE (Metallbearbeitung) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind. Die Flächen sind aktuell bebaut bzw. versiegelt.
- Bei dem Altstandort 7388/14 VE (Tankstelle und Fahrzeugreperatur) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind. Auch diese Fläche ist aktuell bebaut.
- Bei dem Altstandort 7388/29 VE (Metallbearbeitung) liegen für einen Teilbereich Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld bei dem bisher nicht untersuchten Teilbereich an der Friedrichstraße Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind. Die Flächen sind aktuell bebaut, die Fläche entlang der Friedrichstraße ist nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei allen Verfahren im Bereich der Altlastenflächen zu beteiligen.

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind im Plangebiet durch Geländemodellierung, Versiegelung/ Überbauung, Ablagerung von Materialien sowie ggf. Bodenverunreinigungen verändert. Unbefestigte Bereiche, die Bodenfunktionen im Naturhaushalt erfüllen (Funktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium) können, sind nur sehr kleinflächig im Bereich der Garten und Grünflächen vorhanden. Besondere Wertigkeiten des Bodens sind nicht vorhanden.

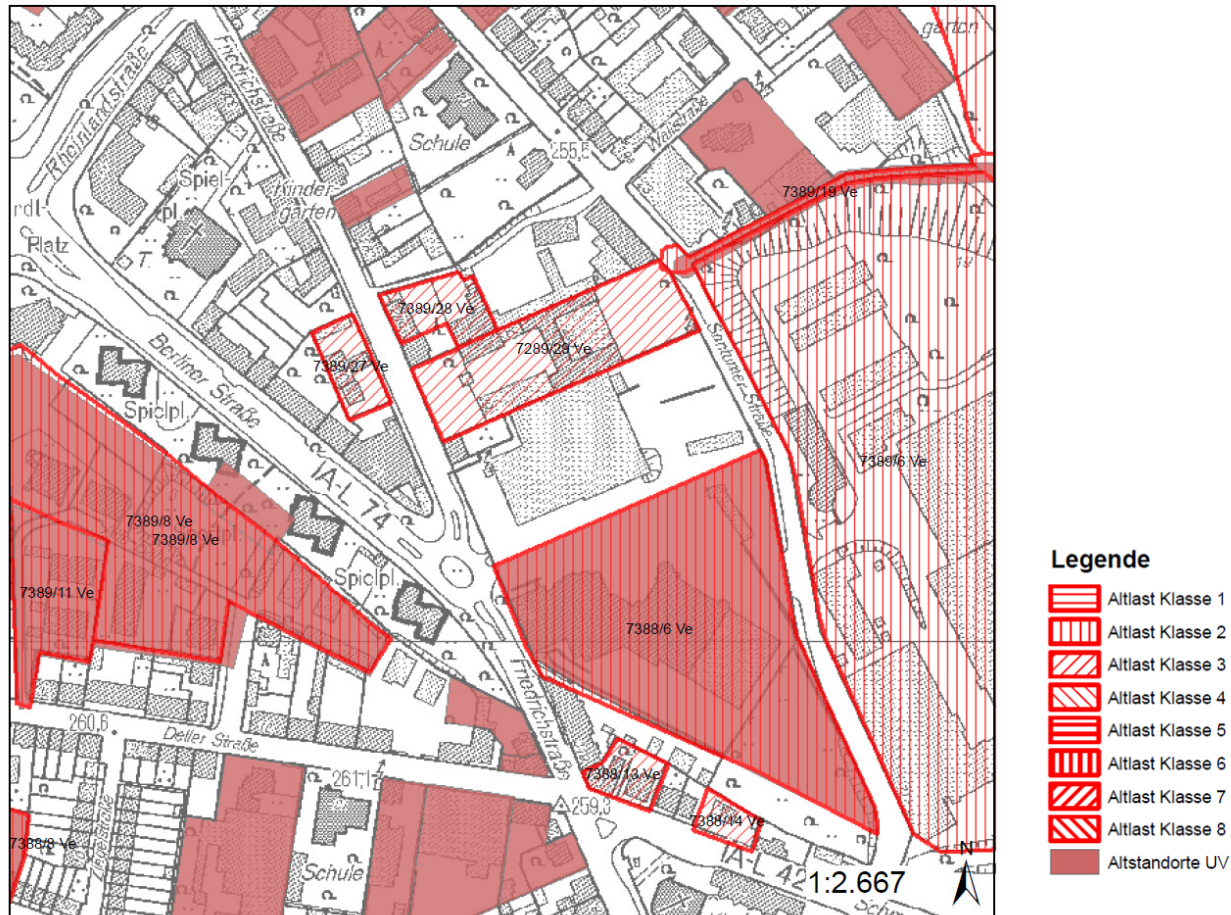


Abb. 6: Auszug aus dem Altlastenkataster Kreis Mettmann

11. Natur und Landschaft

Die durch den Bebauungsplan Nr. 653 betroffenen Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Der von der Planaufstellung betroffene Bereich ist derzeit nahezu vollständig bebaut und versiegelt.

12. Ver- und Entsorgung

Die Flächen sind bereits nahezu vollständig bebaut und versiegelt, die Ver- und Entsorgung wird über den Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt.

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich in nordwestlicher Richtung die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Dampfbäckerei (Friedrichstraße 293-295). Der Gebäudekomplex ist in den letzten Jahren schrittweise denkmalgerecht saniert und mit neuen Nutzungen belebt worden. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der Bestandsbebauung. Eine Beeinträchtigung dieser denk-

malgeschützten Gebäude 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 stellt den Bebauungsplan Nr. 653 „Westliche Sontumer Straße“ auf, um für den südlich des Innenstadtkerns gelegenen Bereich des Cityparks den bereits eingetretenen Strukturwandel zu steuern und das Gebiet auch im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Bereich der ehemaligen Gießerei Woeste (Bebauungsplan Nr. 654) weiter zu entwickeln.

Zu diesem Zweck werden in dem ca. 3,68 ha großen Plangebiet am östlichen Siedlungsrand von Velbert folgende Festsetzungen getroffen:

- Mischgebiet auf ca. 0,7 ha,
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/ Nahversorgung auf ca. 2,1 ha,
- Allgemeines Wohngebiet auf ca. 0,4 ha,
- Verkehrsflächen auf ca. 0,4 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 die Zulässigkeit baulicher Nutzungen in einem bereits überwiegend versiegelten Bereich unter städtebaulichen Aspekten gesteuert 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.

§ 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 entgegen. Mit der Planung werden keine Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes vorbereitet.

Hinweis: Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wird aufgrund der Komplexität der Thematik separat in einer Artenschutzprüfung abgehandelt. Im Ergebnis ist ersichtlich, dass die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes durch die Planung nicht berührt werden.

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

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

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope bekannt. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen oder eine Zerstörung geschützter Biotope werden bei der Umsetzung der Planung nicht erwartet.

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 Süden des Plangebietes ist eine Altlastenfläche bekannt (Altlastenfläche 7388/6 Ve). Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer Holzhandlung. Aktuell ist die Fläche bebaut. Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der derzeitigen Nutzung. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind.

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.

Den einschlägigen Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Lärm wird durch entsprechende Festsetzung zum Lärmschutz (Lärmpegelbereiche) entsprochen.

Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan

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

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

Landschaftsplan des Kreises Mettmann

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Mettmann. 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. 3,68 ha umfassende Plangebiet ist im südöstlichen Innenstadtbereich der Stadt Velbert lokalisiert. Es wird im Westen durch die Friedrichstraße, im Süden durch die Schmalenhofer Straße und im Osten durch die Sontumer Straße begrenzt. Im Norden und Südosten schließt weitere Bebauung an. Für die östlich und südöstlich gelegenen Bereiche (Betriebsgelände der ehemaligen Gießerei Woeste) stellt die Stadt Velbert derzeit den Bebauungsplan Nr. 654 „Östliche Sontumer Straße“ auf.

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 NRW¹¹, 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.

¹¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen, März 2008.

Code	Biotoptyp Lage und Beschreibung	Grundwert	Korrektur	Begründung	Gesamtwert
1.1	versiegelte Flächen Weite Teile des Plangebietes sind versiegelt oder überbaut. Es handelt sich um das Gelände des City-Parks mit Gebäuden und Parkplatzflächen sowie um die vorhandene Wohnbebauung.	0	-	unversiegelte Bereiche sind nur sehr kleinflächig vorhanden	0
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.	2	-		2
5.1	Industriebrachen, Gehölzanteil < 50 % Eine in Teilen noch gehölzarme Ruderalfläche ist südöstlich des Plangebietes vorhanden.	4	- 1	Abwertung aufgrund der bekannten Schadstoffbelastungen (vgl. Kap. 2.1.2)	3
7.2	Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ab 50 % umfangreiche Gehölzbestände finden sich nur außerhalb des Plangebietes, im Bereich der südöstlich angrenzenden Brachfläche	5	+ 1 - 1	Aufwertung: flächig ausgeprägt, Altbaumanteil Abwertung: anthropogene Standortbedingungen mit festgestellten Bodenverunreinigungen (vgl. Kap. 2.1.2)	5
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch Randlich der Sontumer Straße ist ein markanter Einzelbaum (Bergahorn) vorhanden.	5	+ 1	geringes bis mittleres Baumholz	6

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

2.1.2 Boden

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

- Bei der Altlastenfläche 7388/6 VE handelt es sich um den ehemaligen Standort einer Holzhandlung. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind. Die Flächen sind aktuell bebaut bzw. versiegelt, in Teilflächen wurden bei früherer Erweiterung bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt.
- Bei dem Altstandort 7388/13 VE (Metallbearbeitung) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind. Die Flächen sind aktuell bebaut bzw. versiegelt.
- Bei dem Altstandort 7388/14 VE (Tankstelle und Fahrzeugreparatur) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind. Auch diese Fläche ist aktuell bebaut.
- Bei dem Altstandort 7388/29 VE (Metallbearbeitung) liegen für einen Teilbereich Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld bei dem bisher nicht untersuchten Teilbereich an der Friedrichstraße Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind. Die Flächen sind aktuell bebaut, die Fläche entlang der Friedrichstraße ist nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei allen Verfahren im Bereich der Altlastenflächen zu beteiligen.

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind im Plangebiet durch Geländemodellierung, Versiegelung/ Überbauung, Ablagerung von Materialien sowie ggf. Bodenverunreinigungen verändert. Unbefestigte Bereiche, die Bodenfunktionen im Naturhaushalt erfüllen (Funktionen als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Nährstoff- und Wasserkreisläufen, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsmedium) können, sind nur sehr kleinflächig im Bereich der Garten und Grünflächen vorhanden. Besondere Wertigkeiten des Bodens sind nicht vorhanden.

2.1.3 Grundwasser und Oberflächenwasser

Zu den Grundwasserverhältnissen des Plangebietes und der näheren Umgebung liegen keine Detailkenntnisse vor. Der Grundwasserspiegel im klüftigen Untergrund des devonischen Kalk-Schiefergesteins wird mit ca. 237 m zu NN angegeben, d.h. etwa 22 m unter Gelände.¹²

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist nicht von einem nennenswerten Beitrag des Plangebietes zur Grundwasserneubildung auszugehen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

¹² GFP Dr. Gärtner und Partner GbR: Fa.. Woeste GmbH, Betriebsstandort Velbert – Erstellen eines Rückbaukonzeptes/ Orientierende Bodenuntersuchung. 06.08.2003

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.¹³

Lokalklimatische Unterschiede sind vermutlich vorwiegend durch Versiegelung und Überbauung bedingt. Hierdurch wird eine stärkere Aufwärmung bei Sonneneinstrahlung bewirkt, wodurch die Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht zunehmen. Die Luftfeuchte ist herabgesetzt.

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 dem Siedlungsbereich von Velbert zuzuordnen. Prägend ist ein Wechsel unterschiedlicher Bebauungsformen (vgl. auch Kap. 2.1.6) mit hohem Anteil großvolumiger Gebäude sowie versiegelter Freiflächen (Parkplatz- und Lagerflächen).

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 (Werksdeponie der ehemaligen Gießerei Woeste, Bahndamm, Aufschüttungen gewerblicher Bauflächen) bedingt sind. Hierdurch ergibt sich einerseits eine gewisse Vielfalt im Ortsbild, andererseits werden Blickbeziehungen räumlich eingeschränkt.

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine wesentlichen Gehölzbestände, die zur Durchgrünung des Ortsbildes beitragen würden.

Zusammenfassend ist dem Landschafts-/ Ortsbild nur eine geringe Bedeutung beizumessen.

2.1.6 Mensch

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

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

Östlich der Sontumer Straße ist das Werksgelände der ehemaligen Gießerei Woeste (einschließlich Werksdeponie) lokalisiert. Es 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 Schmalenhofer Straße innerhalb des Plangebietes, zudem auch in der näheren Umgebung.

¹³ Deutscher Wetterdienst: Klimaatlas Bundesrepublik Deutschland – Teil 1. Offenbach am Main 1999

Von einer Vorbelastung des Gebietes sowohl durch Verkehrslärm als auch durch Gewerbelärm ist auszugehen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Brilon, Bonzio, Weiser, 2013) wurden die schalltechnischen Auswirkungen analysiert. Dabei war zu prüfen, ob die Festsetzungen zu den gewerblichen Nutzungen mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen aus schalltechnischer Sicht vereinbar ist.

Für das öffentliche Straßennetz wurde geprüft, welche Immissionen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 654 im Planbereich zu erwarten ist. Das Verkehrsaufkommen des Planbereichs 653 ist weitgehend bereits im Prognose-Nullfall enthalten, da eine wesentliche Ausweitung der gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die gewerblichen Geräusche vom Plangebiet auf die Umgebung prognostiziert.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch Anlieferungsvorgänge im SO-Gebiet können an den rückwärtigen Fassaden der WA-Nutzungen im Planbereich Beurteilungspegel über den IRW der TA-Lärm auftreten. Bei der Neugestaltung wäre auf ausreichende Entfernung der Ladebereiche und abschirmende bauliche Maß nahmen zu achten.
- Von der Parkplatzfläche im SO-Gebiet können insbesondere bei einer Nutzung nach 22 Uhr störende Immissionen an den WA-Gebäuden auftreten. Bei einer Neuordnung kann dieses durch ausreichende Entfernung oder abschirmende Maßnahmen vermieden werden.
- Durch die Kfz-bezogenen Nutzungen sind störende Geräuschimmissionen möglich. Bei der Unterbringung dieser Nutzungen in der Nähe zu Wohnnutzungen ist auf ausreichenden Abstände zu achten. Andernfalls sind abschirmende Maßnahmen erforderlich.
- Bei der Unterbringung von Wohnnutzungen im MI-Gebiet können Konflikte mit einer Parkplatznutzung im Nachtzeitraum (z.B. durch Gastronomie) auftreten. Bei der Planung von Wohnnutzungen ist auf eine ausreichende Entfernung zu achten.
- Im Rahmen des Bauantrages ist die genaue Position und die emittierte Schallleistung im Detail zu prüfen.
- Im Umfeld des Knotenpunktes Friedrichstraße / Schmalenhofer Straße / Deller Straße / Nevigeser Straße ist bereits im Prognose-Nullfall die Grenze von 70/60 dB(A) teilweise deutlich um mehrere dB(A) überschritten
- Die Veränderung der Beurteilungspegel im öffentlichen Straßennetz beträgt in den meisten Fällen weniger als 1 dB(A) und wird damit nur an wenigen Straßenabschnitten zu einer wahrnehm baren Mehrbelastung führen.
- Für den Straßenzug Nevigeser Straße / Friedrichstraße / Berliner Straße sind im Entwurf des Lärmaktionsplanes Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung vorgesehen, mit denen die Beurteilungspegel spürbar gesenkt werden können.

Insgesamt ist der Bebauungsplan umsetzbar. Die ermittelten Konflikte sind lösbar.

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

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich in nordwestlicher Richtung die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Dampfbäckerei (Friedrichstraße 293-295). Der Gebäudekomplex ist in den letzten Jahren schrittweise denkmalgerecht saniert und mit neuen Nutzungen belebt worden. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der Bestandsbebauung. Eine Beeinträchtigung dieser denkmalgeschützten Gebäude durch die vorgesehenen Entwicklungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Das Vorhandensein von archäologisch bedeutsamen Bodenfunden ist auch als sehr unwahrscheinlich einzustufen, da die Flächen einer langfristigen und deutlichen anthropogenen Überprägung unterliegen.

Als sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude und Erschließungseinrichtungen zu nennen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Fall der Nichtdurchführung der Planung wären keine wesentlichen Veränderungen des aktuellen Umweltzustandes zu erwarten. Der Umweltzustand wäre weiterhin, wie auch im aktuellen Zustand durch die vorhandene Bebauung, die umfangreichen Flächenversiegelungen sowie die Verkehre auf den umliegenden Straßenzügen und den Stellplatzbereichen geprägt.

2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

2.3.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Die einzigen Vegetationsstrukturen, denen im Plangebiet eine gewisse Bedeutung für Tiere und Pflanzen beizumessen ist, sind die Gartenflächen der Wohnbebauung entlang der Friedrichstraße und Schmalenhofer Straße. Für diese Bereiche werden auch künftig Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, so dass keine planbedingten Veränderungen zu prognostizieren sind.

Da auch in den übrigen Teilen des Geltungsbereichs eine Fällung von Gehölzen oder ein Abriss von Gebäuden nicht erforderlich ist, um die Festsetzungen des Bebauungsplans umzusetzen, sind potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen oder Brutvögeln nicht betroffen.

Zusammenfassend wird nicht von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Arten und Lebensgemeinschaften ausgegangen.

2.3.2 Boden

Mit der Planung werden keine wesentlichen Veränderungen des Versiegelungsgrades verursacht.

Im Süden des Plangebietes ist eine Altlastenfläche bekannt (Altlastenfläche 7388/6 Ve). Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer Holzhandlung. Aktuell ist die Fläche bebaut. Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der derzeitigen Nutzung, so dass keine planbedingten Veränderungen zu prognostizieren sind.

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

2.3.3 Grundwasser und Oberflächenwasser

Da sich der Umfang der zulässigen Neuversiegelungen durch die Planung nicht wesentlich verändert, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die quantitative Grundwasserneubildung prognostiziert.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

2.3.4 Klima und Luft

Wie bereits beschrieben, wird sich der Umfang an Flächenversiegelungen nicht wesentlich verändern. Klimawirksame Gehölzstrukturen sind ebenfalls nicht betroffen. Somit stehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu befürchten.

Die geplanten Nutzungen werden sich hinsichtlich Hausbrand und verkehrsbürtigen Emissionen nicht wesentlich vom aktuellen Zustand unterscheiden. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft prognostiziert.

2.3.5 Landschafts-/ Ortsbild

Wie bereits beschrieben, wird sich der Anteil an Versiegelungen und Grünflächen insgesamt durch die Umsetzung der Planung nicht wesentlich verändern, so dass keine nachteiligen Veränderungen im Ortsbild zu erwarten sind.

2.3.6 Mensch

Innerhalb des Plangebietes werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt:

Zur Verträglichkeit der östlich angrenzend geplanten Nutzungen mit den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Lairm Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 654 der Stadt Velbert, 17. April 2012). Diese betrachtet die Verträglichkeit des von den geplanten Nutzungen ausgehenden Gewerbelärms mit den umliegenden Nutzungen – u.a. den Nutzungen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplan-Geltungsbereichs -, den Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den Plan-induzierten Zusatzverkehr sowie die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem Verkehrslärm.

Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen werden die Bebauung entlang der Berliner Straße (Schutzanspruch: allgemeines Wohngebiet), die Bebauung östlich der Friedrichstraße (Sondergebiet und allgemeines Wohngebiet), die Bebauung südlich entlang der Schmalenhofer Straße (Mischgebiet) und die Bebauung östlich des Hixholzer Weges (Schutzanspruch vergleichbar Mischgebiet) betrachtet.

In die schalltechnischen Berechnungen werden neben den vorhandenen Vorbelastungen die voraussichtlichen Lärmemissionen des östlich der Sontumer Straße geplanten Verbrauchermarktes (einschließlich Anlieferung und Kundenverkehre; unter Annahme einer Einhausung der Ladezone des Verbrauchermarktes) eingestellt. Für die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 653 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete können auch bei Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes und unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus Gewerbelärm die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl zur Tageszeit als auch zur Nachtzeit eingehalten werden.

Im Hinblick auf Verkehrslärm wird festgestellt, dass durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 654 geplanten Nutzungen an der schutzbedürftigen Bebauung im Umfeld Zu- sowie Abnahmen zu erwarten sind. Die Zunahmen liegen überwiegend unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 653 werden somit bei Umsetzung des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 654 keine signifikanten Veränderungen hinsichtlich des Verkehrslärms erwartet.

Zum Schutz der im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 653 festgesetzten Nutzungen vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen.

Umweltrelevante Auswirkungen auf sonstige Sachgüter werden ebenfalls nicht prognostiziert.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eng am baulichen Bestand orientiert. Die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter werden dadurch auf ein insgesamt als sehr gering einzustufendes Maß begrenzt.
- Zum Schutz der Wohnnutzungen werden im Bereich des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes Lärmpegelbereiche festgesetzt.

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

Planungsalternativen bestehen kaum, da sich die Festsetzungen weitgehend an dem baulichen Bestand und dem bereits begonnenen Strukturwandel orientieren. Planungsalternativen mit signifikant geringeren Umweltauswirkungen drängen sich nicht auf.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

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

- Geländebegehung im Juli 2010
- Potenzialanalyse der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützter Tierarten auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei der Firma Woeste & Co. ecodata-steinborn, März 2012
- Artenschutzprüfung zur Bauleitplanung Sontumer Straße. PAN Planungsgesellschaft AR-SU-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. April 2012

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.

Aufgrund der geringen zu erwartenden Umweltauswirkungen der überwiegend bestandsorientiert getroffenen Festsetzungen werden Maßnahmen zum Monitoring nicht für erforderlich gehalten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Velbert stellt den Bebauungsplan Nr. 653 „Westliche Sontumer Straße“ für einen ca. 3,68 ha großen Bereich am östlichen Siedlungsrand auf, um für den südlich des Innenstadtkerns gelegenen Bereich des Cityparks den bereits eingetretenen Strukturwandel zu steuern und das Gebiet auch im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Bereich der ehemaligen Gießerei Woeste, für den derzeit der Bebauungsplan Nr. 654 aufgestellt wird, weiter zu entwickeln.

Hierzu werden innerhalb des Plangebietes ein Mischgebiet auf ca. 0,6 ha, ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel/ Nahversorgung auf ca. 2,2 ha, ein Allgemeines Wohngebiet auf ca. 0,4 ha und Verkehrsflächen auf ca. 0,4 ha festgesetzt.

Mit der Planung kommt die Stadt Velbert 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, Gehölzbestände und Garten/ Grünflächen sind nur kleinräumig vorhanden.

Die Bodenverhältnisse sind durch anthropogene (menschliche) Einflüsse deutlich verändert. Es besteht ein Verdacht auf einzelne lokale Bodenverunreinigungen.

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

Innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung finden sich Wohnnutzungen sowie gewerblich-industrielle Nutzungen. Aus diesen sowie aus den vorhandenen Straßenzügen resultiert eine Vorbelastung mit Gewerbe- und Verkehrslärm. Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Als sonstige Sachgüter sind insbesondere die Gebäude und Erschließungseinrichtungen zu nennen.

Bei Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt oder Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung verursacht. Auch erhebliche nachteilige

Umweltauswirkungen auf den Menschen oder Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht vorhergesagt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eng am baulichen Bestand orientiert. Darüber hinaus werden aus Aspekten des Lärmschutzes Festsetzungen von Lärmpegelbereichen getroffen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter werden dadurch auf ein insgesamt als sehr gering einzustufendes Maß begrenzt.

Planungsalternativen mit maßgeblich geringeren Umweltauswirkungen drängen sich nicht auf.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Geländebegehung im Juli 2010 durchgeführt. Weiterhin wurden für das Plangebiet vorliegende Gutachten und allgemein verfügbare Quellen ausgewertet.

Maßnahmen zur Überprüfung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht für erforderlich gehalten.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 653 – westliche Sontumer Straße – erfolgte am 26.11.2009 im Rahmen einer Eilentscheidung gemäß § 60 der Gemeindeordnung und wurde am 27.11.2009 öffentlich bekannt gemacht. Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat diesen Eilentscheid am 01.12.2009 beschlossen.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 04.11.2011 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 09.12.2011 Stellung zu nehmen.

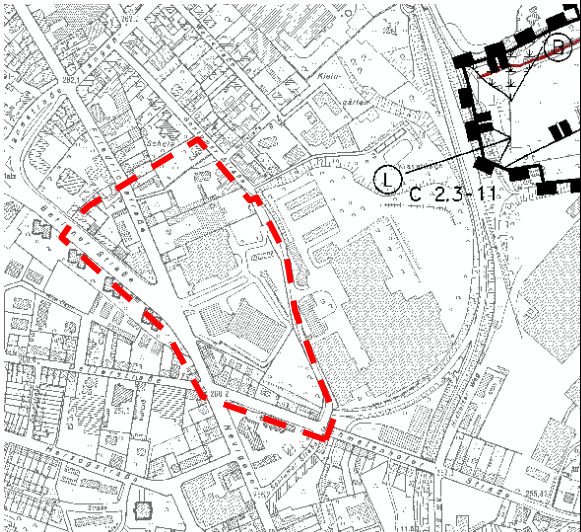
	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(2)				
(1)	Bergisch – Rheinischer Wasserverband (BRW)	16.11.2011		
(2)		13.08.2012		
(1)	Bezirksregierung Arnsberg		05.12.2011	
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 – Luftverkehr -			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung			
(2)				
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(2)				
(1)	BVR - Regiocenter Düsseldorf			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal			
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(2)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				

(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf		12.12.2011	
(2)		03.09.2012		14.08.2013
(1)	Industrie- und Handelskammer		06.12.2011	
(2)			22.08.2012	14.08.2013
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		07.12.2011	
(2)			31.08.2012	31.08.2012
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld		05.12.2011	
(2)			30.08.2012	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	04.11.2011		
(2)		26.07.2012		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	07.11.2011		
(2)		06.08.2012		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)		08.08.2012		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			
(2)				
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)		17.11.2011	
(2)		30.07.2012		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.		09.12.2011	
(2)			31.08.2012	21.08.2013
(1)	LVR- Amt für Bodendenkmalpflege -		16.11.2011	
(2)				
(1)	LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland			
(2)			22.08.2012	02.08.2013
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)			
(2)		07.08.2012		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	15.11.2011		
(2)		27.07.2012		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	21.11.2011		
(2)		14.08.2012		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)				
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			

(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(2)				
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-			
(2)				
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	21.08.2012		
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus-	09.12.2011		
(2)		31.08.2012		
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101 -		07.12.2011	
(2)		15.08.2012		
(1)	Stadt Wülfrath		07.12.2011	
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	16.11.2011		
(2)		26.07.2012		
(1)	Thyssengas GmbH		07.11.2011	
(2)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH, Regionalbüro Mitte -			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				
(1)	Wehrbereichsverwaltung WEST -Dezernat III --			
(2)		03.09.2012		
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW	24.08.2012		
(2)				

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Kreis Mettmann 07.12. 2011	Aus Sicht des Umweltamtes: <u>Untere Wasserbehörde</u> Für die beabsichtigte Planung bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Anregungen. <u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken. <u>Untere Bodenschutzbehörde</u> ➤ Allgemeiner Bodenschutz Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht. ➤ Altlasten Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes für den oben genannten Bereich bestehen keine Bedenken. Auf die sich im Geltungsbereich befindenden Altstandorte, Altablagerungen und die Deponie sollte in der textlichen Fassung zum Bebauungsplan und in der Kartendarstellung hingewiesen werden (siehe beiliegende Karte). Bei der Altlastenfläche 7388/6 Ve handelt es sich um den ehemaligen Standort einer Holzhandlung. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind. Für eine Teilfläche der Altlastenfläche 7388/6 Ve (ehemalige Bahndrehscheibe an der Ecke Sontumer Straße/ Schmalenhofer Straße) liegt mir eine Gefährdungsabschätzung vor. Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind vor einer Neubebauung zu entfernen. Hierzu ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Bei dem Altstandort 7388/13 Ve (Metallbearbeitung) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind.	Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Anregungen wurden berücksichtigt. Die Hinweise und Kennzeichnungen werden in Begründung und Planzeichnung aufgenommen. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – und wird dort behandelt. Der Hinweis wird berücksichtigt.
1	Fortsetzung Kreis Mettmann	Bei dem Altstandort 7388/14 Ve (Tankstelle und Fahrzeugreparatur) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind. Bei dem Altstandort 7389/27 Ve (Tankstelle und Fahrzeugreparatur) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Fläche befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 653 – westliche Sontumer Straße -.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		Bei dem Altstandort 7389/28 Ve (Metallbearbeitung, Tankstelle und Fahrzeugreparatur) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind. Bei dem Altstandort 7389/29 Ve (Metallbearbeitung) liegen für einen Teilbereich Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld bei dem bisher nicht untersuchten Teilbereich an der Friedrichstraße Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei allen Verfahren im Bereich der Deponie und im Bereich der Altlastenflächen zu beteiligen. Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes: Den Planungsunterlagen zu o.g. Bebauungsplan lag noch kein konkreter B-Plan vor. Vielmehr wird ausgesagt, dass die genaue Abgrenzung der verschiedenen Gebietstypen im weiteren Verfahren erfolgt. Insgesamt ist eine genaue Beurteilung zum derzeitigen Planungsstand deshalb noch nicht abschließend möglich. Hinzukommt, dass in den Hinweisen zur Begründung Informationen sowohl zum BP 653 als zum BP 654 vorgenommen werden, sodass eine genaue Zuordnung der relevanten Details für den Bereich des BP Nr. 653 erschwert ist.	Die Fläche befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 653 – westliche Sontumer Straße -. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis wird berücksichtigt.
1	Fortsetzung Kreis Mettmann	Hinzuweisen ist an dieser Stelle auch darauf, dass die Angaben unter Punkt 3 zum Flächennutzungsplan nicht mit den Angaben in der 3. FNP-Änderung übereinstimmen. Entsprechend der Hinweise zur Planung des BP Nr. 653 ist nach derzeitigem Planungsrecht ausnahmslos gemischte Baufläche ausgewiesen. Entsprechend der 3. FNP-Änd. ist neben der gemischten Baufläche aber bereits heute zum Teil Wohnbaufläche und die Sonderfläche für den Elektromarkt ausgewiesen. Unter der Voraussetzung, dass gegenüber der Bestandsituation lediglich die Einzelhandelsnutzungen neu geregelt werden, bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Anregungen. Sollten im weiteren Verfahren aber darüber hinaus auch Neustrukturierungen der Wohnbebauung erfolgen, so ist wie unter Punkt 8 „Immissionen“ der Hinweise zur Planung die schalltechnische Situation der neustrukturierten Gebiete zu bewerten. Aus Sicht des Amtes für Wirtschaftsförderung und Planung <u>Untere Landschaftsbehörde</u> ► Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes (siehe Anlage). Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		► Eingriffsregelung/Artenschutz/ Umweltprüfung: Der Begründung des Bebauungsplanes soll ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) beigelegt werden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Folgende Anregung wird hierzu gemacht: Die Umweltprüfung sollte eine gutachterliche Aussage beinhalten, ob im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten sowie europäischer Vogelarten betroffen sind. Von Interesse ist hierbei insbesondere die südliche Dreiecksfläche, die allerdings laut Planbegründung auch im Geltungsbereich des BP Nr. 654 liegt.	Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt. Wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 654 berücksichtigt.
1	Fortsetzung Kreis Mettmann	Werden oben genannte Arten im Plangebiet nachgewiesen, so wird weiterhin angeregt, im Rahmen einer artenspezifischen Planung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG, oder Maßnahmen zur Sicherung oder Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes der angetroffenen Population der jeweiligen Art festzusetzen, die die besonderen Ansprüche an funktionale und zeitliche Zusammenhänge beachtet. Hinweis: Diese aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und gesondert zu kennzeichnen, da sie im Gegensatz zu Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich sind. Da eine Eingriffsbilanzierung noch nicht vorliegt, kann hierzu noch keine Aussage getroffen werden. Auszug aus dem Landschaftsplan 	Die Bewertung des Eingriffs und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt und durch Festsetzungen im B-Plan bzw. Regelungen im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Kreis Mettmann	Planungsrecht: Zu og. Planung nehme ich Bezug auf meine, als Anhang beigefügte, Stellungnahme gem. § 34 Abs. 1 LPlG an die Bezirksregierung Düsseldorf. Anlage <i>Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</i> <i>Flächennutzungsplan: Stadt Velbert - 3. Änderung des FNP 2020 Beteiligung gem.: § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG)</i> <i>Bereich: Sontumer Straße / Citypark</i> <i>Zu der og. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung:</i> <i>In Abweichung vom Aufstellungsbeschluss wurde der im nordwestlichen Bereich bestehende Elektrofachmarkt in den Änderungsbereich mit einbezogen.</i> <i>Der gesamte Geltungsbereich der 3. FNP Änderung ist im Regionalplan (GEP99, 67. Änd.) als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Demnach entspricht die beabsichtigte vorbereitende Bauleitplanung der Regional- und Landesplanung.</i> Gegen die vorliegende Anpassung der Bauleitplanung bestehen keine regionalplanerischen Bedenken. <i>Die Darstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert für den og. Standort ist nicht mit der beabsichtigten Planung vereinbar. Ihre hierzu mit Schreiben vom 13.9.2010, az 32.02.01.02-2209/3-167 geäußerte Rechtsauffassung wird von mir geteilt. Es bestehen wegen der Bestandssituation auch Zweifel, ob nach der geplante Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die og. Planung umgesetzt werden kann.</i> <i>Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgt in den z.Z. aktuellen Beteiligungsverfahren nach §4(1) BauGB für die 3.Änd. FNP und die Bebauungspläne 653 und 654. Eine Beteiligung der Nachbargemeinden ist im vorliegenden Fall dringend geboten.</i>	Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt wurde geändert. Grundlage hierfür ist die von Bulwien-Gesa erarbeitete Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse. Die Beteiligung der Nachbargemeinden wird in dem weiteren Bebauungsplanverfahren ebenfalls sichergestellt.
2	Bezirksregierung Arnsberg 05.12.2012	Das Plangebiet liegt über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Ruhr“. Inhaberin der Erlaubnis „Ruhr“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel. Nach den mir derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Thyssengas Erdgaslogistik 07.11.2011	Von dem im Betreff genannten Bebauungsplan ist die o. g. Gasfernleitung betroffen, die wir in einem Übersichtsplan im Maßstab 1: 2500 eingetragen haben. Zusätzlich haben wir den Betriebsplan Nr. 2 beigefügt. Die in den Längenprofilen angegebenen Höhenzahlen über NN beziehen sich auf den Verlegezeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.	Die Anregungen werden im Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße - berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		Die Erdgashochdruckleitung liegt innerhalb eines grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens von 8,0 m (4,0 m rechts und links der Leitung), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind. Wir erklären uns im Vorfeld bereit, den stillgelegten Leitungsabschnitt im Zuge geplanter Baumaßnahmen an den Stellen zu entfernen, an denen es das eventuelle Bauvorhaben stört. Wir weisen jetzt schon vorsorglich darauf hin, dass aus Sicherheitsgründen die Demontage nur von unseren speziell ausgebildeten und ausgerüsteten Fachtrupps vorgenommen werden darf. Gegen den Bebauungsplan haben wir keine grundsätzlichen Bedenken, wenn 1. die Leitungstrasse einschließlich Schutzstreifen von 8,0 m (jeweils 4,0 m beidseits der Leitungsachse) als mit Leitungsrechten belastete Fläche im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt wird, 2. in der textlichen Begründung zum o. g. Bebauungsplan auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird, 3. die im Betreff genannte Ferngasleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird, 4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet, 5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden. Für weitere Informationen und Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Anregungen werden im Bebauungsplan und bei der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.
4	PLEdoc GmbH 17.11.2011	Von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLine GmbH & Co KG, Straelen sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren betraut. Die uns mit Ihrer Zuschrift vom 04. November dieses Jahres übermittelten Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 653 „westliche Sontumer Straße“ senden wir Ihnen, mit unseren Bearbeitungsvermerken, als Anlagen zurück. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 653. „westliche Sontumer Straße“ sind Versorgungsleitungen der Open Grid Europe GmbH und der GasLine GmbH nicht vorhanden. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen teilen Sie unter Ziffer II. des Umweltberichts mit, dass die Lage und die Art der Kompensation für das verbleibende ökologische Defizit noch nicht festgelegt sind. Da eine Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist, bitten wir um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.	Die Hinweise werden berücksichtigt.
5	Landesbetrieb Straßenbau NRW Autobahnnie-	Seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen o.a. Bauleitplanung sofern nachfolgende Stellungnahme beachtet wird.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
	derlassung Krefeld 05.12.2011	Mit der Expansion der o.a. Plangebiete geht eine verkehrsintensive Nutzung des umliegenden Straßennetzes einher. Wie in den Hinweisen zur Planung unter dem Punkt Erschließung mitgeteilt, soll eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung durchgeführt werden, die die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrsabwicklung im klassifizierten Straßennetz aufzeigt. Eine verkehrsgerechte sowie leistungsfähige Anbindung der Plangebiete wird diesseits vorausgesetzt. Ggfls. erforderliche bauliche Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit auf den betroffenen Straßen sind durch die Kommune/den Investor zu tragen. Schutzmaßnahmen jedweder Art gegenüber der künftigen Bebauung (z. B. Vorkehrungen bezüglich Lärmschutz) zu Lasten der Straßenbauverwaltung sind unzulässig und werden nicht gewährt. Um Planungskollisionen zu vermeiden, bitte ich mir zu gegebener Zeit evtl. erforderlich werdende externe Ausgleichsflächen - eingetragen in einen Übersichtslageplan - mitzuteilen.	Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass sich alle zukünftigen Verkehre unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Baumaßnahmen zufriedenstellend abwickeln lassen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	IHK Düsseldorf 06.12.2011	Die Überlegungen der Stadt, den Einzelhandel im Plangebiet durch Sondergebietsfestsetzungen zu steuern, werden von uns mitgetragen. Was die Festschreibungen neuer Nutzungen für den Edeka-Standort anbelangt, weisen wir darauf hin, dass diese ausschließlich städtebaulich begründet werden können, soll die Planung ausreichend rechtssicher sein. Hinweise auf mögliche Wettbewerbswirkungen, wie aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, halten wir für rechtsunwirksam. Dieses ist im weiteren Verfahren sicher zu stellen. Da den Unterlagen keine Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen beigelegt war, werden wir eine abschließende Stellungnahme erst auf der Basis der vollständig vorliegenden Unterlagen abgeben.	Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
7	Stadt Wuppertal 07.12.2011	Die Stadt Velbert beabsichtigt, den südlich des Innenstadtzentrums gelegenen Bereich des Cityparks sowie das östlich angrenzende brachliegende Industriegelände der ehemaligen Gießerei Woeste planungsrechtlich zu steuern und weiter zu entwickeln. 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. 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. Aus Wuppertaler Sicht bestehen gegen die oben angesprochene Bauleitplanung der Stadt Velbert keine Bedenken.	Die Stadt Wuppertal äußert gegen die Bauleitplanung der Stadt Velbert keine Bedenken, regt aber an, das Interkommunale Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann anzupassen. Die Stadt Velbert weist darauf hin, dass nicht das Interkommunale Einzelhandelskonzept für den Kreis Mettmann aus dem Jahr 2000 die Grundlage für die Bauleitplanverfahren darstellt, sondern das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, dass im Jahr 2008 vom Rat beschlossen worden ist. Der zentrale Versorgungsbereich soll an diesem Standort durch die 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechend der vorgesehenen Funktion und Abgrenzung dementsprechend geändert werden.
8	Stadt Wülfrath 07.12.2011	Aus Sicht der Stadt Wülfrath bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die Bauleitplanung. Eine vom Vorhabenträger erarbeitete Verträglichkeitsuntersuchung sei als sehr bedenklich einzustufen. Zudem sei in der angegebenen Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse keine Aussage bezüglich der Auswirkungen städtebaulicher Art auf Nachbarkommunen zu finden. 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.	In dem aktuellen Verträglichkeitsgutachten wird dargestellt, dass durch das ermittelte Neubindungsvolumen des geplanten Vorhabens keine städtebauliche relevanten Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarstädte zu erwarten sind.
9	Rheinischer Einzelhandels- u. Dienstleistungsverband 09.12.2011	Sie hatten uns mit drei Schreiben vom 04.11.2011 gebeten, eine Stellungnahme hinsichtlich der o.a. Planungen bis zum 09.12.2011 abzugeben. Wir erlauben uns eine zusammengefasste Stellungnahme für die drei Auslegungen abzugeben, um Wiederholungen zu vermeiden. Außerdem erscheint es uns als wichtig, die Planungen aufgrund der gemeinsamen Standortwahrnehmung auch gemeinsam zu betrachten.	

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
9	Fortsetzung Rheinischer Einzelhandels- u. Dienstleistungsverband 09.12.2011	Hinzu kommt, dass sich der Rat der Stadt Velbert per Beschlussfassung zur Innenstadtentwicklung bekannt hat "Die Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren sowie die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung sind erklärte Ziele der Stadt Velbert". Eine Ausweitung des Standortes City-park/Woeste läuft nach unserer Auffassung dem genannten Ziel zuwider und wäre für das Innenstadtzentrum schädlich.	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.
		Gerade in Verbindung mit der Neuansiedlung von Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimente und der damit "aus Kundensicht deutlichen Aufwertung (..) gegenüber dem nahe gelegenen Innenstadtzentrum" stelle "eine nicht unerhebliche Konkurrenz" dar. "Eine solche Entwicklung ist für den Standort City-Park stadtenwicklungspolitisch zur Wahrung von Sicherungschancen und Entwicklungsmöglichkeiten für das Innenstadtzentrum nicht zu empfehlen. (...) Daher sollten insbesondere solche, in besonderem Maße zur Gesamtattraktivität des Standortes Velbert beitragende Anbieter von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment gemäß der Ansiedlungsleitsätze zukünftig primär auf das Innenstadtzentrum (und in geringerem Umfang auf die beiden Nebenzentren in Neviges und Langenberg) konzentriert werden." "Für das NVZ Süd/City-Park wird folgende Versorgungsaufgabe empfohlen: Schwerpunkt Nahversorgungsfunktion, ergänzt um Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs im Rahmen der [dort genannten] Ansiedlungsleitsätze." In der Konsequenz sehen wir auch die Planung zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten kritisch. Wesentliche Grundlage der gutachterlichen Ausführungen zu den aufgeführten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren etc. westliche Sontumer Straße) ist die Ansiedlung "primär preisorientierter Formen".	Durch die in den BPlänen 653 und 654 vorgeschlagenen Sortimentsbeschränkungen für zentrenrelevante Sortimente sind keine negativen Auswirkungen z.B. auf das Innenstadtzentrum zu erwarten. Für die zentrenrelevanten Sortimente „Bekleidung/Textil“ und „Schuhe/Lederwaren“ wurde unter Berücksichtigung des zukünftigen innerstädtischen Einkaufszentrums ein verträglicher Flächenrahmen ermittelt, der für diese beiden Sortimente sicherstellt, dass die Innenstadt hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sollen mit dem Ziel das Innenstadtzentrum zu schützen und zu entwickeln ausgeschlossen werden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		Unklar bleibt hierbei, wie diese Einschränkung planungsrechtlich festgeschrieben werden soll. Gelingt dies (auch mittel- und langfristig!) nicht in einem rechtssicheren Rahmen, drohen bei Ansiedlung nicht vorgesehener Sortimente und Betriebstypen Auswirkungen in erheblich höherem Ausmaß. Die zahlenmäßige Festschreibung der untersuchten Verkaufsflächen je Sortiment ist ähnlich zu betrachten. Insgesamt regen wir angesichts der aktuell in Velbert projektierten bzw. realisierten Vorhaben (Kleestraße, Marktzentrum, Hertie) daher eine wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlen mäßige Entwicklung des Versorgungsstandortes an der Sontumer Straße an.	Der Anregung einer mäßigen Entwicklung des Standortes wird aus Sicht der Stadt Velbert Rechnung getragen, indem sowohl für die nahversorgungs- als auch für die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente max. Verkaufsflächen in den Bebauungsplänen Nr. 653 und 654 festgesetzt werden sollen, bei deren Größenordnung davon ausgegangen werden kann, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Innenstadt entstehen
10	Handwerkskammer Düsseldorf 12.12.2011	In der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 653 bezieht die Handwerkskammer dahingehend Stellung, dass davon ausgegangen werde, dass die vorgesehenen Festsetzungen mit den Vertretungen des Einzelhandels einvernehmlich abgestimmt seien. Eine abschließende Stellungnahme erfolge im Rahmen der Offenlage, wenn für das gesamte Plangebiet alle notwendigen Festsetzungen vorlägen.	In dem Planverfahren können unter den Beteiligten der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband sowie die Industrie- und Handelskammer als Vertreter des Einzelhandels angesehen werden. Es wird im Bauleitplanverfahren eine einvernehmliche Abstimmung aller angeführten Belange angestrebt, ob dies gelingen wird, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorhergesehen werden.
11	LVR Amt für Bodendenkmalpflege 16.11.2011	Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor. Bedenken und Anregungen werden deshalb im Rahmen des Verfahrens nicht vorgebracht. Ich möchte Sie jedoch bitten, in den Planunterlagen an geeigneter Stelle auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW; Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hinzuweisen.	Die Hinweise wurden berücksichtigt, ein entsprechender Hinweis wurde dem Bebauungsplan hinzugefügt.
12	Ev. Kirchengemeinde Velbert 28.07.2011	<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> 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.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
12	Fortsetzung Ev. Kirchengemeinde Velbert 28.07.2011	Diese Planung würde zu einer Verdreifachung des Verkehrs in der Schmalenhofer Straße führen. Der Knotenpunkt Schmalenhofer Straße / Nevigeser Straße / Deller Straße würde nicht in der Lage sein, die zu erwartenden Verkehrsbelastungen leistungsgerecht abzuwickeln. Dadurch würde es zu Rückstau von Kfz in der Schmalenhofer Straße kommen.	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.
		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. 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. Es wird daher gefordert, die bisher geplante direkte Anbindung des Bereiches an die geplante Osttangente weiter zu verfolgen	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. Der Anschluss des Gebietes an eine „Osttangente“ ist nicht zwingend erforderlich, da die verkehrstechnischen Untersuchungen dargelegt haben, dass mit der Errichtung eines Kreisverkehrs am Knoten Schmalenhofer Str. / Sontumer Str. sowie einer Anpassung der Ampelschaltungen der Verkehr verträglich abzuwickeln ist.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

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

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Kreis Mettmann 31.08.2012	Aus Sicht des Umweltamtes: <u>Untere Wasserbehörde</u> Für die beabsichtigte Planung bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Anregungen. <u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken. <u>Untere Bodenschutzbehörde</u> ➤ Allgemeiner Bodenschutz Aus Sicht des Allgemeinen Bodenschutzes werden keine Anregungen vorgebracht. ➤ Altlasten Es bestehen keine weiteren Anregungen	Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Anregungen wurden berücksichtigt.
		Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes: Das Kreisgesundheitsamt bemängelt, dass die festgesetzten Lärmpegelbereiche nicht der im Anhang dargestellten Rasterlärmkarte entspricht. Es wird daher gefordert, eine Korrektur der zeichnerischen Festsetzungen der Lärmpegelbereiche vorzunehmen. Aus Sicht des Amtes für Wirtschaftsförderung und Planung <u>Untere Landschaftsbehörde</u> ➤ Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes (siehe Anlage). Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich. ➤ Artenschutz/ Umweltprüfung: Es werden keine Anregungen gemacht Da eine Eingriffsbilanzierung noch nicht vorliegt, kann hierzu noch keine Aussage getroffen werden.	Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen der Überarbeitung wurde ein Lärmgutachten für den Bebauungsplan Nr. 653 erstellt und die Lärmpegelbereiche in den zeichnerischen Festsetzungen entsprechend angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bewertung des Eingriffs und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Kreis Mettmann	Planungsrecht: Zu og. Planung nehme ich Bezug auf meine, als Anhang beigefügte, Stellungnahme gem. § 34 Abs. 1 LPIG an die Bezirksregierung Düsseldorf. Anlage <i>Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</i> <i>Flächennutzungsplan: Stadt Velbert - 3. Änderung des FNP 2020 Beteiligung gem.: § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG)</i> <i>Bereich: Sontumer Straße / City-park</i> Zu der og. Planungsmaßnahme nehme ich wie folgt Stellung: In Abweichung vom Aufstellungsbeschluss wurde der im nordwestlichen Bereich bestehende Elektrofachmarkt in den Änderungsbe- reich mit einbezogen. Der gesamte Geltungsbereich der 3. FNP Änderung ist im Regionalplan (GEP99, 67. Änd.) als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Demnach entspricht die beabsichtigte vorbereitende Bauleitplanung der Regional- und Landesplanung. Gegen die vorliegende Anpassung der Bauleitplanung bestehen keine regionalplanerischen Bedenken. Die Darstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert für den og. Standort ist nicht mit der beabsichtigten Planung vereinbar. Ihre hierzu mit Schreiben vom 13.9.2010, az 32.02.01.02-2209/3-167 geäußerte Rechtsauffassung wird von mir geteilt. Es bestehen wegen der Bestandssituation auch Zweifel, ob nach der geplante Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die og. Planung umgesetzt werden kann. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgt in den z.Z. aktuellen Beteiligungsverfahren nach §4(1) BauGB für die 3.Änd. FNP und die Bebauungspläne 653 und 654. Eine Beteiligung der Nachbargemeinden ist im vorliegenden Fall dringend geboten.	Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt wurde geändert. Grundlage hierfür ist die von Bulwien-Gesa erarbeitete Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse. Die Beteiligung der Nachbargemeinden wird in dem weiteren Bebauungsplanverfahren ebenfalls sichergestellt.
		Eine verkehrsgerechte sowie leistungsfähige Anbindung der Plangebiete wird diesseits vorausgesetzt. Ggfls. erforderliche bauliche Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit auf den betroffenen Straßen sind durch die Kommune/den Investor zu tragen.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
2	IHK Düsselndorf 22.08.2012	Die IHK äußert Bedenken zur Steuerung der Verkaufsflächen durch die Festsetzungen von Verhältniszahlen (Verkaufsflächenzahl/VFZ). Nach Meinung der IHK sind VFZ nur zur Festsetzung von Betriebstypen zulässig. Die IHK schlägt vor, die Verkaufsflächenobergrenzen unter Angabe der konkreten Flächengößen festzusetzen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der Vorschlag der IHK ist eine gebietsbezogene Beschränkung von Verkaufsflächen, die nach aktuellen Rechtsprechung nicht zulässig ist. Innerhalb des Sondergebietes ist eine Teilung des Grundstückstücks theoretisch möglich. Daher wird in dem Bebauungsplan auf die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen zurückgegriffen, was der Rechtsprechung durch das Bundesverwaltungsgericht entspricht.
		Bezüglich der Randsortimente in den SO-Gebieten ist nicht nachvollziehbar, warum zentrenrelevante Randsortimente auf 10 Prozent begrenzt werden.	Die Festsetzung der zentrenrelevanten Randsortimente entspricht den Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert.
		Die IHK sieht die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebiets im nördlichen Bereich als nicht gegeben an und schlägt vor, den Geltungsbereich entweder nach Norden zu vergrößern oder ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort“ auszuweisen oder ein eingeschränktes Gewerbegebiet darzustellen. Bei Ausweisung eines MI-Gebietes sollten mit Blick auf den zentralen Versorgungsbereich Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung getroffen werden.	Die Ausweisung eines MI-gebiets erfolgt auf Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Bestandsnutzungen könne dabei in Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches betrachtet werden ohne den Geltungsbereich zu vergrößern. Im Plangebiet sind Wohnnutzungen vorhanden. Außerdem wäre eine Nutzungsänderung von Büronutzungen in Wohnnutzungen im Bestand durchaus möglich und sollen auch nicht verhindert werden. Ergänzend zur bisherigen Planung wird das Mischgebiet Richtung Süden erweitert um eine weitere Baufläche für ein Wohn- und Geschäftshaus zu ermöglichen. Einzelhandelsnutzungen werden auf die Erdgeschossbebauung beschränkt, damit sind größere Verkaufsflächen die eine schädliche Wirkung auf den zentralen Versorgungsbereich haben könnten ausgeschlossen.
3	Rheinischer Einzelhandels- u. Dienstleistungsverband 31.08.2012	Wir beziehen uns voll inhaltlich auf unsere Stellungnahmen zum Zentrenkonzept der Stadt Velbert vom 24.01.2008 sowie zur Flächennutzungsplanänderung FNP Sontumer Str./City-Park vom 13.10.2010 und den Bebauungsplänen 653 und 654 westliche und östliche Sontumer Str. vom 09.12.2012, wo wir bereits unsere Bedenken geltend gemacht haben.	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Rheinischer Einzelhandels- u. Dienstleistungsverband 31.08.2012	Wir schließen uns nach wie vor der Auffassung des Gutachterbüros Stadt und Handel, Dortmund, an, das davor warnt, die genannten Gebiete funktional zu verbinden und als Nebenzentrum einzustufen. Stadt und Handel empfiehlt im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine maximale Zuordnung von 6.300 Einwohner, während BulwienGesa von einer insgesamt verträglichen Einstufung beider Gebiete zum Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion ausgeht und dem Standort insgesamt neben dem unmittelbaren Bereich auch die Standorte Nebenzentren Neviges, Langenberg und Tönisheide mit insgesamt 43.990 Einwohner zuordnet. Genau hier setzt unsere Kritik an: es kommt nach Auffassung von Stadt und Handel zu einer nicht zu unterschätzenden Beeinflussung aller Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Velbert. Die im Zentrenkonzept geäußerten Empfehlungen gründen sich auf nach unserer Auffassung nach wie vor gültige Rahmenbedingungen.	Funktional wird dem Lagebereich in seiner verbundenen Form ein Einzugsbereich von 8.597 Einwohnern (entspricht der Marktzone 1) zugeordnet. Gem. Regelvermutung § 24a Abs. 2 LEPro NRW (in der vorherigen Fassung, die dem Einzelhandelskonzept der Stadt Velbert zugrunde liegt) wird eine verträgliche Umsatz-Kaufkraft-Relation erzielt. Dem Nachfragevolumen von 19,7 Mio. Euro im periodischen Bedarf steht ein Gesamtumsatzvolumen von 19,55 Mio. Euro gegenüber (Projektumsatz 14 Mio., Bestandsbetriebe inkl. Kleinhandel 5,55 Mio. Euro, jeweils periodischer Bedarf). Die Standorte in den Nebenzentren Neviges, Langenberg und Tönisheide sind dem nicht direkt zugeordnet. Diese Lagebereiche werden bei der dynamischen Marktbetrachtung (Wirkungsanalyse) als Marktzone 2 und 3 berücksichtigt. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine funktionale Zuordnung. Die Einstufung als Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion verfolgt das Ziel, hier einen Versorgungsbereich zu schaffen der Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandel mit Sortimenten zulässt, die eine Ergänzung des Innenstadtzentrums ermöglichen. Zentrenrelevante Sortimente werden im Wesentlichen auf bereits bestehende Sortimente beschränkt. Eine Konkurrenzsituation zum Innenstadtzentrum soll dadurch ausgeschlossen werden. Das Zentrenkonzept wurde entsprechend geändert und beschlossen. Nach Beschlussfassung bildet es die neue Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung in Velbert. Die Bauleitplanung ist damit in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 653 entspricht den Zielen des aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes.
		Hinzu kommt, dass die Verkaufsfläche des Altbestandes im westlichen Teil Sontumer Str. dem City-Park (Mediamarkt, 3.000 m², Getränkemarkt, 1.000 m², kleinerer Einzelhandel und Dienstleistung, KFZ-Waschstraße, Reifenhandel, Versicherungsmakler) zzgl. max. über den Bebauungsplan mögliche 2.940 m² VKF Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren bei ca. 7.000 m² liegt und die Planung im östlichen Teil der Sontumer Str. (Lebensmittelmarkt 3.900 m², Drogeriemarkt 600 m² und Shop-Zone mit 500m²) ca. 5.000 m² vorsieht. Somit kann sich für beide Gebiete eine mögliche und zulässige gesamte Verkaufsfläche von ca. 12.000 m² ergeben.	s.o. Die angesprochene 10%ige Umsatzverteilung

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung Rheinischer Einzelhandels- u. Dienstleistungsverband 31.08.2012	Insgesamt sehen wir die Gefahr, dass sich die beiden Standorte mit der genannten Größenordnung zu einem durchaus attraktiven Zentrum entwickeln und der Verbraucher sich zunehmend dorthin zu Lasten des Innenstadtzentrums und der Nebenzentren orientieren wird. Negative Auswirkungen auf andere Zentrale Versorgungsbereiche gem. Leitsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert sind nach unserer Auffassung nicht auszuschließen: es wird gemäß Bulwien-AG-Gutachten Umsatzverteilungen geben, die bei 2-3 % liegen (Ausnahme ist die südliche Friedrichstr., hier werden die Umsatzverlagerungen sogar über 10 % erreichen). Die ohnehin mit Leerständen und „Trading-down-Effekten“ kämpfenden Nebenzentren Langenberg und Neviges werden Umsatzverteilungen von 2-3 % deutlich stärker treffen, als das Gutachten feststellt. Das Gleiche gilt für die Einzelhändler der südlichen Friedrichstr., die sich neben der genannten Umsatzverteilung auch auf kommende Umsatzverteilungen wegen des geplanten Marktzentrums auseinandersetzen müssen. Über 10-prozentige Umsatzverlagerungen sind dann für einen Großteil der dort ansässigen Händler nicht mehr verkraftbar, es wird zu Geschäftsschließungen kommen. Die Zulassung von Fachmarktangeboten in primär preisorientierter Form im City-Park (Nachnutzung Lebensmittelmarkt sowie Erweiterungsflächen) wird zum „Funktionieren“ der „Neuen Mitte Velbert“ beitragen, Beispiele in anderen Städten gibt es hierfür genügend. U.E. ist das Beeinträchtigungsverbot (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 3) nicht ausreichend berücksichtigt. Zusammenfassend bleiben unsere Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines „Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion - Süd“ westlich und östlich der Sontumer Straße weiter bestehen. Es ist erklärter Wille der Stadt, mit der vorliegenden Planung ein weiteres attraktives Versorgungszentrum als Ergänzungsfunktion zum innerstädtischen Angebot zu schaffen. Die Größendimension sowie die Sortimentszulassung (Lebensmittelverbrauchermarkt, Elektromarkt, Bekleidung/Schuhe) lässt eine hohe Magnetwirkung erwarten, so dass erhebliche negative Auswirkungen auf andere Zentrale Versorgungsbereiche nicht ausbleiben dürften. Die Planung der Stadt läuft nach hiesiger Auffassung dem erklärten Ziel der Stadt, die Innenstadt und die Stadtteilzentren zu stärken, zuwider. Die in unseren Stellungnahmen geforderte „mäßige“ Entwicklung der Standorte westliche und östliche Sontumer Straße ist nach unserer Einschätzung nicht gegeben.	im Bereich der südlichen Friedrichstraße kann nicht nachvollzogen werden, denn diese Aussagen werden im Gutachten nicht getroffen. Eine über 10%ige Umsatzverteilung wird für den Innenstadt jedoch für die integrierten Lagebereiche prognostiziert (s. S. 31 der Verträglichkeitsanalyse). Dass es sich hierbei aber um keine wesentliche Beeinträchtigung handelt, wird in Kapitel 2.2.2 der Begründung zur 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dargelegt. Denn einerseits verbleibt für alle Betriebsformen eine ausreichende durchschnittliche Raumleistung und andererseits würden die Umsatzverteilungen vor allem zu Lasten der Discounter und weniger zu Lasten des Kleinhandels in den integrierten Lagen gehen. Im LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel heißt es auf S. 12 (Entwurfassung: Stand: 17.04.2012): „Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist in der Regel anzunehmen, wenn der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in allen oder in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner in dem zentralen Versorgungsbereich zugeordneten Gemeindebereich übersteigt. Bei Übersteigen dieser Regelvermutungsgrenze ist der Nachweis, dass keine solche wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, von der die jeweilige Festsetzung planenden Gemeinde zu erbringen.“ Es wurde nachgewiesen, dass die Umsatz-Kaufkraft-Relation gewahrt bleibt. Daher wurde das Beeinträchtigungsverbot gebührend gewürdigt (s.o.).

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
			Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der Ausweisung eines „Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion“ die Entwicklung dieses Standortes sowie mit der damit einhergehenden Beseitigung der Industriebrache optimal gelöst wird. Dazu werden funktionale Mängel im Verkehrsnetz beseitigt und der bestehenden Wohnungsnachfrage Rechnung getragen. Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen sind nach den gutachterlichen Ausführungen von BulwienGesa nicht zu erwarten.

2.3 Erneute Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 03.07.2013 in der Zeit vom 16.07.2013 bis 15.08.2013.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 10.07.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 15.08.2013 Stellung zu nehmen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
1	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland 02.08.2013	Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland begrüßt grundsätzlich die Festsetzungen zur Höhenbegrenzung im SO-Gebiet. Es wird angeregt, die Höhenunterschiede im bestehenden Gebäude des Elektromarktes ebenfalls als Festsetzung zu übernehmen, damit der Einkaufsmarkt die Traufhöhe des benachbarten Baudenkmals der „Dampfbäckerei“ nicht überschreitet. Durch ein höhenmäßig dominantes Gebäude in unmittelbarer Umgebung zum Baudenkmal wäre nicht nur das Baudenkmal an sich in seiner Wirkung beeinträchtigt, sondern es ginge auch die Fernwirkung und solitäre Bedeutung des Treppenturms verloren. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Angaben der Geschossigkeit im Bereich des 1MI nicht dem denkmalgeschützten Bestand entsprechen.	Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 270,00 m über NN für das SO-Gebiet und der Beschränkung der Baugrenzen auf den Bestand im Bereich des Elektromarktes, wird den Zielen der Denkmalpflege bereits gefolgt. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland fordert die Traufhöhe der „Dampfbäckerei“ nicht zu überschreiten. Die Traufhöhe des Hauptgebäudes der Dampfbäckerei liegt 17,54 m über dem Parkplatzniveau an der Sontumer Straße und hat damit eine Traufhöhe von ca. 270 m über NN. Damit wird die Forderung des Amtes eingehalten ohne eine weitere Höhenbegrenzung in dem Baufeld des Elektromarktes festzusetzen. Die Fernwirkung des Treppenturms bleibt ebenfalls berücksichtigt. Die Sichtbeziehungen bestehen derzeit nur zur Friedrichstraße und zur Sontumer Straße und werden nicht weiter eingeschränkt. Bei den Höhenfestsetzungen im Gebiet 1MI werden die bestehenden Geschosse im Bebauungsplan festgesetzt. Die erwähnten fehlerhaften Angaben beziehen sich auf die römischen Ziffern die in Klammern angegeben sind und mit denen die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet werden und nicht die Geschossigkeit. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander sollte der Stellungnahme nicht gefolgt werden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Kreis Mettmann 09.08.2013	1.1 Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf auf Folgendes hin: Im Plangebiet befinden sich drei Flächen, die im „Altlastenkataster“ des Kreises Mettmann eingetragen sind: - 7388/6 VE: Altlastenfläche Friedrichstraße - 7388/13 VE: Altstandort Kuhlendahler Straße 1 - 7388/29 VE: Altstandort Friedrichstraße 295 Auf die Flächen wird in der Begründung zum B-Plan hingewiesen, gekennzeichnet in der Plandarstellung ist nur die Fläche 7388/6. Die beiden anderen Flächen sollten ebenfalls in der Plandarstellung gekennzeichnet werden. 1.2 Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes wird auf die hohe Belastung durch den Straßenverkehrslärm entlang der Friedrichstraße und der Schmalenhofer Straße hingewiesen. Daher wird abgeraten, im Gebiet 2MI neue Wohnnutzungen zuzulassen, da hier durch den Verkehrslärm bereits Belastungen von bis zu 71 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts ermittelt wurden. Erschwerend kommen Lärmimmissionen durch den Parkplatzverkehr und Abgasemissionen durch die Verkehrssituation hinzu. 1.3 Aufgrund der hohen Beurteilungspegel zur Nachtzeit wird weiterhin angeregt, sowohl in den MI-Gebieten als auch in den WA-Gebieten schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsanlagen für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer in den textlichen Festsetzungen festzuschreiben. 1.4 Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht dem Stand der ersten Offenlage nach §3 (2) BauGB entspricht. Die Tatsache, dass ein neues Schallgutachten im Juni 2013 erstellt wurde ist hier nicht berücksichtigt, bzw. der Umweltbericht angepasst worden. Des Weiteren wird im Umweltbericht ausgeführt, dass an den straßenseitigen Fassaden in den meisten Fällen 70	2.1 Im veröffentlichten Altlastenkataster des Kreises Mettmann aus dem Jahr 2004 ist nur die Altlastenfläche 7388/6 VE verzeichnet. Auf die Altlastenstandorte 7388/13 VE und 7388/29 VE wurde durch den Kreis Mettmann im Beteiligungsverfahren hingewiesen. Es handelt sich hierbei um Verdachtsflächen, bei denen Altlasten aufgrund früherer Nutzungen vorhanden sein könnten und es noch keine oder nicht ausreichende Untersuchungen vorliegen. Daher wurde nur die Fläche 7388/6 VE in der Planzeichnung als Altlastenfläche gekennzeichnet. Auf die Flächen 7388/13 VE und 7388/29 VE wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Flächen erläutert und in einer Übersichtskarte markiert. Die zeichnerische Festsetzung der Verdachtsflächen im Bebauungsplan ist nicht notwendig. 2.2 Mit der Fläche 2MI soll hier eine Bebauung ermöglicht werden, die an dieser Stelle zusammen mit dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus Friedrichstraße 311 einen städtebaulich sinnvollen Akzent setzt. Als MI-Gebiet sind hier u.a. neben Büro- und Geschäftshäusern, sonstigen Gewerbebetrieben auch Beherbergungsbetriebe und Wohnen zulässig. Im Bebauungsplan wird die Lärmbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm umfangreich dargestellt und es werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Grundsätzlich ist der Standort eher für Büro- und Gewerbenutzungen geeignet, das schließt aber eine Nutzung für Wohnen oder Beherbergungsbetriebe nicht aus. Durch bauliche Maßnahmen sind dabei die Bedingungen für gesundes Wohnen (und Arbeiten) sicherzustellen, dies ist mit dem heutigen Stand der Technik auch möglich. Daher besteht keine Notwendigkeit hier Wohnnutzungen generell auszuschließen. 2.3 Das Kreisgesundheitsamt begründet seine Anregung u.a. mit dem Hinweis, dass sowohl nach DIN 18005 als auch nach der VDI 2719 bei den Immissionswerten in der Nacht in bestimmten Bereichen Schlafräume nur mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlagen errichtet werden können. Die Anforderungen an den Schallschutz wurden durch ein Schallgutachten ermittelt und sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Notwendigkeit, dass Schlafräume, die zu den lärmbelasteten Straßenfronten orientiert sind, mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen ausgestattet werden müssten ergibt sich gegebenenfalls, wie auch durch das Kreisgesundheitsamt ausgeführt, durch die technischen Vorschriften. Eine gesonderte Festsetzung wird im Schallgutachten nicht als notwendig ausgeführt und ist daher

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		dB(A) am Tag noch nicht erreicht werden. Dies kann nicht nachvollzogen werden, in der Anlage 10 zum Schallgutachten kann entnommen werden, dass entlang der Straßenrandbebauung zum weit überwiegenden Anteil tags die 70dB(A) erreicht bzw. überschritten werden.	nicht unbedingt notwendig. 2.4 Grundsätzlich wurde die Begründung an das neue Schallgutachten angepasst. In wenigen Abschnitten sind noch Formulierungen vorhanden, die noch nicht aktualisiert wurden. Die entsprechenden Absätze werden daher angepasst. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander sollte der Stellungnahme dahingehend gefolgt werden, dass die Begründung mit Umweltbericht wird entsprechend der Anregung in Punkt 1.4 angepasst. In den Punkten 1.1, 1.2 und 1.3 und wird den Anregungen nicht gefolgt.
3	Industrie- und Handelskammer Düsseldorf 14.08.2013	1.1 Die Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf (IHK) sieht die Steuerung des Einzelhandels in dem geplanten Sondergebiet durch die Festsetzung über Verhältniszahlen (Verkaufsflächenzahl/VFZ) kritisch. Dabei wird die Obergrenze der Verkaufsfläche sortimentsbezogen ins Verhältnis zur Fläche der Grundstücks innerhalb des Sondergebietes gesetzt. Die IHK verweist auf eine mögliche Rechtsunsicherheit bei der Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen, da dieses Instrument zur Steuerung von vorhabenunabhängigem Einzelhandel in Fachkreisen mit unterschiedlichen Ergebnissen bezüglich der Rechtssicherheit diskutiert wird. Von Seiten des Oberverwaltungsgerichtes NRW gibt es dazu bisher kein Urteil, das hier zu einer rechtssicheren Auslegung in der Praxis betragen würde. Die IHK schlägt daher vor, das Plangebiet vorhabenbezogen zu gliedern und an Stelle von Verkaufsflächenzahlen Verkaufsobergrenzen festzusetzen. Gegliedert werden könnte auf Basis des Bestandes und der neu geplanten beiden Baufenster unter Berücksichtigung der Inhalte der Projektskizze, die anlässlich der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 25.05.2013 der Politik vorgestellt wurde. Die IHK geht daher davon aus, dass die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet „aus einem Guss“ – also vorhabenbezogen – wie bei einem Einkaufszentrum – entwickelt werden sollen. Darüber hinaus stehen den Verkaufsflächenzahlen absolute Verkaufsflächenobergrenzen gegenüber.	2.1 Die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen zur Steuerung des Einzelhandels im geplanten Sondergebiet wurde genutzt, um die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschriebenen Obergrenzen für zentrenrelevante Sortimente im geplanten Sondergebiet zu steuern. Die Beschränkung der Verkaufsflächen erfolgt unter Berücksichtigung der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 (BverwG 4 CN 3.07) nicht als gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze sondern als Verhältniszahl der maximalen Verkaufsflächengröße im Verhältnis zu Grundstücksgröße. Eine Festsetzung von vorhabenbezogenen Verkaufsflächen mit absoluten Flächenangaben, wie von der IHK vorgeschlagen, ist in diesem Fall nicht möglich. Die Tatsache, dass eine „Projektskizze“ eines potenziellen Investors vorliegt, lässt hier noch kein konkretes Vorhaben erkennen. Vielmehr handelt es sich bei dieser Skizze lediglich um Überlegungen, wie eine Entwicklung der Flächen unter der Voraussetzung des geplanten Bebauungsplans möglich wäre. Ob die Realisierung durch diesen Investor und in dieser Form erfolgt ist zum Zeitpunkt der Planung noch unklar. Vielmehr ist es Ziel des Bebauungsplans, hier einen Rahmen zu schaffen, in dem verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für die Fläche geschaffen werden. Die Anordnung der bestehenden Baukörper ist im Laufe der Jahrzehnte als Nachnutzung ehemaliger Gewerbeflächen zum großen Teil ohne eine städtebauliche Zielsetzung entstanden. Im Gegensatz zum früheren Bebauungsplanentwurf setzt der aktuelle Bebauungsplanentwurf die bebaubaren Flächen in Sondergebiet dermaßen fest, dass eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und eine Optimierung der verkehrlichen Erschließung innerhalb der Fläche möglich sind. Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es nicht festzulegen, welche Nutzungen, Betriebe oder Läden an welcher Stelle im Sondergebiet angesiedelt werden. Die Festsetzungen bestimmen lediglich den Rahmen der Entwicklung indem

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		1.2 Die IHK äußert Bedenken zu Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sondergebiet. Die Begrenzung der Randsortimente beruht auf dem Leitsatz IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert. Demnach sollen – gemäß LEPro NRW - zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche und maximal 2.500 qm begrenzt werden. Nach Ansicht der IHK lässt sich die Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten – entgegen der Darstellung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept – nicht unmittelbar aus dem LEPro ableiten. Das hier geplante Sondergebiet liegt zwar laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt in einem sog. Sonderstandort. Dieser ist aber mit einem zentralen Versorgungsbereich gleichzusetzen. Von daher kann der Leitsatz IV dieses Konzeptes nicht als städtebauliche Begründung für die vorgelegte Planung herangezogen werden. 1.3 Die IHK trägt die Steuerung des Einzelhandels im gegliederten Mischgebiet (1Mi und 2MI) mit. Für die Festsetzung der Gebiete 1 MI und 2 MI wird aber bezweifelt, ob die hier vorgesehene Festsetzung als rechtsicher eingestuft werden kann, da nach Ansicht der IHK der gewerbliche Bestand hier eindeutig überwiegt. Im noch unbebauten 2 MI könnten nach der hier getroffenen Ausweisung Wohnnutzungen realisiert werden, ebenfalls wäre aber auch eine ausschließliche Gewerbenutzung durch Büros oder ein Hotel möglich. Die IHK regt daher eine Prüfung der Festsetzung an und schlägt alternativ vor, dass das Plangebiet Richtung Norden zu erweitern, da sich hier ausreichend Wohnbebauung befindet und dann der Mischgebietscharakter gewahrt bleibt. Alternativ könnte anstatt der Mischgebietsausweisung über eine die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes oder über die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung z.B. „Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort“ nachgedacht werden.	festgelegt wird, welche Art von Betrieben/Nutzungen sich hier ansiedeln können und gleichzeitig die Vorgaben der Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert in der Gesamtentwicklung des Gebietes eingehalten werden. Dabei ist auch eine weitere Entwicklung des Gebiets in Teilflächen nicht nur möglich sondern auch wahrscheinlich. Auch die Tatsache, dass die Flächen derzeit einem einzigen Eigentümer gehören lässt den Schluss eines einzigen Vorhabens nicht zu, schließlich können sich Eigentumsverhältnisse verändern und eine Teilung der Flächen ist theoretisch und auch praktisch möglich. Das Argument, dass den Verkaufsflächenzahlen absolute Verkaufsflächenobergrenzen gegenüberstehen ist nicht stichhaltig. Als Verhältniszahlen zur Grundstücksfläche lassen sich anhand der Grundstücksfläche immer ein absolute Werte ablesen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind diese Werte bezogen auf die Gesamtfläche des Sondergebietes angegeben, um die Verkaufsflächenzahlen verständlich zu erläutern. Bei einer Teilung der Grundstücksfläche würden sich entsprechend andere Zahlen ergeben. 2.2 Die Festsetzungen zur Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente im Sondergebiet und die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten basiert auf den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert. Mit dem Beschluss der 3. Änderung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für Velbert, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 653 und den Bereich östlich der Sontumer Straße der Entschluss zur Entwicklung des „Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion – Süd“ gefasst. Mit der Definition der Ergänzungsfunktion wurde für die zukünftige Zentrenhierarchie wurde ein differenzierter Funktionsumfang für den Standort definiert: ▪ Nahversorgungsstandort für die umgebenden und geplanten Wohnbereiche, ▪ Ergänzungsstandort der Innenstadt bei bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten, ▪ Sonderstandort für ein Angebot an nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Der Leitsatz IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert lautet: <i>Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.</i> ▪ Bis zu max. 10% der VKF, max. 2.500 qm VKF gem. LEPro NRW ▪ Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
			Der Leitsatz IV ist bei der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes formuliert worden und wurde durch die 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht geändert. Die Leitsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet und die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche. Im Leitsatz IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird dargelegt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment auf 10% der VKF bzw. max. 2.500 qm begrenzt werden soll, außer der Standort des Vorhabens befindet sich innerhalb des Innenstadtzentrums. Diese Begrenzung gilt daher auch für die Nebenzentren Neviges und Langenberg und für das Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion „Süd“. Warum dieser Leitsatz IV aus Sicht der IHK nicht für die städtebauliche Begründung herangezogen werden kann ist nicht ersichtlich, denn das Ziel 5 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel - setzt die Grenze von 10% zwar für Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, es können aber auch Auswirkungen von solchen Betrieben z.B. auf das Innenstadtzentrum entstehen, falls sich diese z.B. in einem Nebenzentrum ansiedeln. Bei der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2008 ist darauf geachtet worden, dass es sich in Einklang mit dem damals gültigen § 24a LEPro befindet. 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. Die beabsichtigte Festsetzung von maximal 10% zentrenrelevanter Randsortimente an dem Standort erfolgt vor allem zum Schutz und zur Entwicklung des Innenstadtzentrums. Diese Festsetzung begründet sich zwar nicht aus dem Grundsatz 6 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –, steht aber nach Ansicht der Stadt Velbert auch nicht im Widerspruch zu diesem. 2.3 Die Ausweisung des Gebiets 1 MI als Mischgebiet erfolgt aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der bestehenden Gebietscharakteristik. Die Bebauung entlang der Friedrichstraße besteht sowohl aus Wohngebäuden als auch verschiedenen Gewerbebetrieben. Häufig befindet sich dabei die Wohnbebauung entlang der Strasse und die Gewerbebenutzung in den dahinterliegenden Bereichen. Teilweise befinden sich Gewerbebenutzungen auch in den Erdgeschossbereichen entlang der Strassenbebauung. Im 1 MI-Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans setzt sich

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
			dies fort. An der Friedrichstraße befindet sich ein mehrgeschossiges Wohnhaus und in den historischen Gewerbebauten der ehemaligen Dampfbäckerei befinden sich überwiegend Gewerbe- und Büronutzungen. Ziel der Planung ist es für diesen Bereich ausdrücklich sowohl Gewerbe als auch Wohnen zuzulassen. Auch wenn in den historischen Gebäudeteilen derzeit überwiegend Gastronomie- und Büronutzungen angesiedelt sind, ist mittel- und langfristig auch eine Nutzung der Fabriketagen in Teilen mit Wohnen vorstellbar. Das Gebiet 2 MI ist als Ergänzung dazu zu betrachten. Auch hier ist es Ziel der Planung, sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Die Möglichkeit, dass hier ein Gebäude mit ausschließlich Wohn- oder Gewerbenutzung entstehen könnte, widerspricht aus unserer Sicht dem Ziel der Mischgebietsausweisung nicht. „Das BVerwG hat in seinem Grundsatzurteil vom 28.04.1972 (4 C 11.69) bereits darauf hingewiesen, dass das Verhältnis der beiden Nutzungsarten zueinander weder nach der Fläche noch nach Anteilen bestimmt sei“ (Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, §6 Rn 1.1, 2008). Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander sollte der Stellungnahme nicht gefolgt werden.
4	Handwerkskammer Düsseldorf 14.08.2013	1.1 Die Handwerkskammer Düsseldorf begrüßt grundsätzlich die Ausweisung von Mischgebieten. Für die Festsetzung der Gebiete 1 MI und 2 MI wird aber bezweifelt, ob die hier vorgesehene Festsetzung als rechtsicher eingestuft werden kann, da sowohl eine quantitative als auch eine qualitative Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im 1 MI nicht vorliegt. Im noch unbebauten 2 MI könnte ebenfalls ein Ungleichgewicht entstehen, da auch eine ausschließliche Gewerbenutzung möglich ist. Die Handwerkskammer sieht daher die Gefahr der Ausweisung von „unechten“ Mischgebieten und regt daher eine Prüfung der Festsetzung an. 1.2 Die Handwerkskammer äußert Bedenken zu Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sondergebiet. Die Begrenzung der Randsortimente beruht auf dem Leitsatz IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert. Demnach sollen – gemäß LEPro NRW - zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche und	2.1 Die Ausweisung des Gebiets 1 MI als Mischgebiet erfolgt aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der bestehenden Gebietscharakteristik. Die Bebauung entlang der Friedrichstraße besteht sowohl aus Wohngebäuden als auch verschiedenen Gewerbebetrieben. Häufig befindet sich dabei die Wohnbebauung entlang der Strasse und die Gewerbenutzung in den dahinterliegenden Bereichen. Teilweise befinden sich Gewerbenutzungen auch in den Erdgeschossbereichen entlang der Strassenbebauung. Im 1 MI-Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans setzt sich dies fort. An der Friedrichstraße befindet sich ein mehrgeschossiges Wohnhaus und in den historischen Gewerbebauten der ehemaligen Dampfbäckerei befinden sich überwiegend Gewerbe- und Büronutzungen. Ziel der Planung ist es für diesen Bereich ausdrücklich sowohl Gewerbe als auch Wohnen zuzulassen. Auch wenn in den historischen Gebäudeteilen derzeit überwiegend Gastronomie- und Büronutzungen angesiedelt sind, ist mittel- und langfristig auch eine Nutzung der Fabriketagen in Teilen mit Wohnen vorstellbar. Das Gebiet 2 MI ist als Ergänzung dazu zu betrachten. Auch hier ist es Ziel der Planung, sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Die Möglichkeit, dass hier ein Gebäude mit ausschließlich Wohn- oder Gewerbenutzung entstehen könnte, widerspricht aus unserer Sicht dem Ziel der Mischgebietsauswei-

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		maximal 2.500 qm begrenzt werden. Nach Ansicht der Handwerkskammer besteht hier Anpassungsbedarf: „Die Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten des inzwischen nicht mehr rechtskräftigen §24a, Abs. 3 LEPro bezog sich auf Sondergebiet außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Leitsatz IV lässt sich also – entgegen der Darstellung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept – nicht unmittelbar aus dem LEPro ableiten. Somit liegt auch keine schlüssige städtebauliche Begründung für die Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vor.“ Die Handwerkskammer Düsseldorf regt daher an, diese Festsetzung aus Gründen der Rechtssicherheit zu überdenken.	sung nicht. „Das BVerwG hat in seinem Grundsatzurteil vom 28.04.1972 (4 C 11.69) bereits darauf hingewiesen, dass das Verhältnis der beiden Nutzungsarten zueinander weder nach der Fläche noch nach Anteilen bestimmt sei“ (Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, §6 Rn 1.1, 2008). 2.2 Die Festsetzungen zur Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente im Sondergebiet und die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten basiert auf den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert. Mit dem Beschluss der 3. Änderung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für Velbert, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 653 und den Bereich östlich der Sontumer Straße der Entschluss zur Entwicklung des „Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion – Süd“ gefasst. Mit der Definition der Ergänzungsfunktion wurde für die zukünftige Zentrenhierarchie wurde ein differenzierter Funktionsumfang für den Standort definiert: ▪ Nahversorgungsstandort für die umgebenden und geplanten Wohnbereiche, ▪ Ergänzungsstandort der Innenstadt bei bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten, ▪ Sonderstandort für ein Angebot an nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Der Leitsatz IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert lautet: <i>Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.</i> ▪ Bis zu max. 10% der VKF, max. 2.500 qm VKF gem. LEPro NRW ▪ Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes. Der Leitsatz IV ist bei der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes formuliert worden und wurde durch die 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht geändert. Die Leitsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet und die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche. Im Leitsatz IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird dargelegt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment auf 10% der VKF bzw. max. 2.500 qm begrenzt werden soll, außer der Standort des Vorhabens befindet sich innerhalb des Innenstadtzentrums. Diese Begrenzung gilt daher auch für die Nebenzentren Neviges und Langenberg und für

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
			das Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion „Süd“. Warum dieser Leitsatz IV aus Sicht der Handelskammer Düsseldorf aufgehoben werden soll ist nicht ersichtlich, denn das Ziel 5 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel - setzt die Grenze von 10% zwar für Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, es können aber auch Auswirkungen von solchen Betrieben z.B. auf das Innenstadtzentrum entstehen, falls sich diese z.B. in einem Nebenzentrum ansiedeln. Bei der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2008 ist darauf geachtet worden, dass es sich in Einklang mit dem damals gültigen § 24a LEPro befindet. 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. Die beabsichtigte Festsetzung von maximal 10% zentrenrelevanter Randsortimente an dem Standort erfolgt vor allem zum Schutz und zur Entwicklung des Innenstadtzentrums. Diese Festsetzung begründet sich zwar nicht aus dem Grundsatz 6 des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel –, steht aber nach Ansicht der Stadt Velbertauch nicht im Widerspruch zu diesem. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander sollte der Stellungnahme nicht gefolgt werden.
5	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband 21.08.2013	Der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband beurteilt in seiner Stellungnahme die Ausweisung eines Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion im Bereich Citypark/Sontumer Straße kritisch. Insbesondere die zusätzliche Aufwertung des Standortes durch die ergänzende Angebotsausweitung im Sortiment Bekleidung/Textil und Schuhe/Lederwaren im geplanten Sondergebiet wird kritisch beurteilt. Es werden Bedenken geäußert, dass die Planung schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt haben könnte. Als Argumente werden genannt: ▪ Das vorliegende Gutachten zum Bebauungsplan zeigt, dass bereits bei sehr geringen Ausschöpfungsquoten mit existenzbedrohenden und städtebaulichen Konse-	Mit dem Beschluss der 3. Änderung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für Velbert, wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 653 und den Bereich östlich der Sontumer Straße der Entschluss zur Entwicklung des „Nebenzentrums mit Ergänzungsfunktion – Süd“ gefasst. Mit der Definition der Ergänzungsfunktion wurde für die zukünftige Zentrenhierarchie wurde ein differenzierter Funktionsumfang für den Standort definiert: ▪ Nahversorgungsstandort für die umgebenden und geplanten Wohnbereiche, ▪ Ergänzungsstandort der Innenstadt bei bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten, ▪ Sonderstandort für ein Angebot an nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die für die Ergänzungsfunktion zulässigen zentrenrelevanten Sortimente wurden in einem Gutachten von Bulwien Gesa (12.06.2012) unter-

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
		quenzen zu rechnen ist und beurteilt die Angebotsausweitung durch die Sortiment-Bekleidung, Schuhe/Lederwaren kritisch; ▪ Die im Gutachten festgesetzten Obergrenzen werden in der Festsetzung überschritten; ▪ Die beschränkte Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten verstärken die Umsatzverteilung im Bereich Bekleidung, Schuhe/Lederwaren; ▪ In den im Plangebiet ausgewiesenen Mischgebieten sowie in den Wohngebieten sind weitere Ladengeschäfte ohne Sortimentsbeschränkung zulässig; ▪ Im Bereich der Planung östliche Sontumer Straße ist eine ergänzende Shop-Zone von 500 qm Verkaufsfläche vorgesehen; ▪ Ein erheblicher Teil der Kaufkraft fließt bereits in den Onlinehandel, was die Umsatzpotenziale in Nebenzentren gegenüber früher weiter vermindert.	sucht. Für die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde auch untersucht, in welcher Größenordnung zentrenrelevante Sortimente/Warengruppen ergänzend oder alternativ zur Bestandsnutzung genehmigt werden können. Ziel des Bebauungsplans ist einerseits die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich. Daneben sind auch die städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers und damit eine Aufwertung des Gebietes Ziel der Planung. Eine Planung, die baulich und in den Nutzungsoptionen lediglich auf den Erhalt des Bestandes zielt, erfüllt dieses Ziel nicht. Daher liegt es im Interesse der Planung, hier eine bauliche Erneuerung und leistungs- und standortgerechte Einzelhandelsnutzungen auch in Zukunft zu ermöglichen. Die Festsetzungen und Sortimentsbegrenzungen im Bebauungsplan setzen die Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes in Zusammenhang mit dem Gutachten von Bulwien Gesa baurechtlich fest. Damit stellen die Festsetzungen sicher, dass im Geltungsbereich des Plangebiets eine Entwicklung erfolgen kann, die keine bestehenden zentralen Versorgungsbereiche gefährdet. Bei der Untersuchung alternativer zentrenrelevanter Sortimente wurden durch das Gutachterbüro die Warengruppen Bekleidung/Textil sowie Schuhe/Lederwaren untersucht, da auf diese Sortimente in deutschen Innenstädten im Regelfall 50% der Einzelhandelsflächen entfallen und daher der Einfluss in der Relation gering ist. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass mit einer Verkaufsflächenbegrenzung in den Sortimenten Bekleidung/Textil und Schuhe/Lederwaren von insgesamt 1.140 qm keine schädliche Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche vorliegt. Dass diese Begrenzung sich am Rande existenzbedrohender Auswirkungen bewegt ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr beschränkt sich das Gutachten nicht auf die Betrachtung des bestehenden Einzelhandels in der Innenstadt sondern berücksichtigt im Sinne einer Worst-case-Analyse bereits die möglichen Flächenerweiterungen durch das geplante Einkaufszentrum in der Innenstadt und setzt daher Umverteilungsquoten als verträglich an, die mit 3% und 5% deutlich unter dem ansonsten städtebaulichen Schwellenwert von 10% liegen. Die im Gutachten ermittelten Obergrenzen für Textil/Bekleidung von ca. 800 qm und Schuhe/Lederwaren von ca. 340 qm Verkaufsfläche werden im Bebauungsplan durch Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen berücksichtigt. Für die Sortimente Textil/Bekleidung gilt die Verkaufsflächenzahl von 0,0528 und für das Sortiment Schuhe/Lederwaren von 0,0213, in der Summe der beiden Sortimente gilt jedoch die Verkaufsflächenzahl von 0,0528. Bezogen auf

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
			die Gesamtfläche des Sondergebietes darf die im Gutachten ermittelte Obergrenze von 1.140 qm für beide Sortimente in der Summe nicht überschritten werden. Dabei darf die Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe/Lederwaren maximal 460 qm oder die Verkaufsfläche für Bekleidung/Textil maximal 900 qm betragen, bezogen auf die gesamte Sondergebietsfläche. Dieser Spielraum im Verhältnis der beiden Sortimente zueinander begründet sich in der Tatsache, dass in dem verhältnismäßig geringen Flächenanteilen eine variable Flächenaufteilung und damit standortgerechte Betriebsformen möglich sein sollen. Das Gutachterbüro Bulwien Gesa nimmt dazu folgendermaßen Stellung: „(...) Die gutachterlichen Stellungnahmen sind zwar einzuhalten, aber Spielräume ergeben sich schon deshalb, weil die anderen aktiven Marktteilnehmer ihr Sortiment ebenfalls variieren und sich so die möglichen Marktwirkungen nivellieren. Diese Entwicklung führt letztlich dazu, dass Sortimentsbeschränkungen innerhalb „überschaubarer“ Bandbreite keine gutachterlich herleitbaren und belegbaren Veränderungen zur Folge hat. Entsprechend ist immer von einer engen Toleranz in den Flächenansätzen (+/- 10% in den Verkaufsflächen) auszugehen. Aus diesen Überlegungen heraus, können Sie durchaus in der Festsetzungen eine Zusammenlegung vornehmen, müssten jedoch maximal zulässige Obergrenzen für die jeweilige Warengruppe festlegen.“ Die beschränkte Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten im Sondergebiet ist im Gutachten berücksichtigt. Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass die Randsortimente ausschließlich in den Sortimenten Bekleidung/Textil und Schuhe/Lederwaren wahrgenommen werden. Die geplante Shop-Zone im Bereich östlich der Sontumer Straße ist ebenfalls im Gutachten berücksichtigt. Daher führen diese Tatsachen nicht zu einer „Verschärfung“ der im Gutachten dargestellten Situation. Sortimentsbeschränkungen in den WA- und MI-Gebieten sind hier städtebaulich nicht begründbar. In WA-Gebieten sind grundsätzlich nur Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Im den ausgewiesenen MI-Gebieten werden Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich begrenzt indem sie nur in den Erdgeschossen zulässig sind. Damit erfolgt bereits eine Begrenzung der Einzelhandelsnutzung gegenüber dem Bestand und zusätzliche Einzelhandelsflächen sind nur im kleinflächigen Umfang möglich. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechen, die gutachterlich ermittelten Grenzen eingehalten werden und damit schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versor-

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung/Beschlussempfehlung
			gungsbereiche nicht zu erwarten sind. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander sollte der Stellungnahme nicht gefolgt werden.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

Nr.	Private Schreiben vom...	Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
ÖB	Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.07.2011	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. 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. 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. 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. Es wird von zwei Anwesenden vorgeschlagen, dass die geplante Osttangente in Richtung Süden bis zur Nevigeser Straße verlängert werden sollte.	Eine Umsetzung dieser Lösung scheidet aus eigentumsrechtlichen Gründen aus und würde zu einer Belastung der vorhandenen Stellplatzanlage führen. 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. 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. 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.

Nr.	Private Schreiben vom...	Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
ÖB	Fortsetzung Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.07.2011	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. 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.	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. Die räumliche Trennung der beiden Einkaufsstandorte ist durch die Bestandssituation sowie die hier bestehende Topografie bedingt.
1-10	24.07.2011 – 29.07.2011 / 10.08.2011	<i>Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die darauf hinweisen, dass durch die Planungen zusätzliche Verkehre entstünden, durch die die Anwohner und vor allem der an der Schmalenhofer Straße gelegene Kindergarten erheblich belastigt würden. Da diese Stellungnahmen in vielen Punkten deckungsgleich sind, sollen diese hier zusammenfasst dargestellt werden:</i> Es sollte nicht der gesamte Verkehr über die Schmalenhofer Straße geführt werden, da dadurch die Anwohner einer deutlich höheren Lärmbelastung ausgesetzt würden.	Es ist gutachterlich nachgewiesen, dass durch die Anlage eines Kreisverkehrs und Umstellung der Lichtsignalanlagen die Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes ausreichend leistungsfähig sind. Die durch den Verkehr entstehenden Lärmbelastungen sind Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich untersucht worden und kommen zu dem Ergebnis, dass sich hinsichtlich des Verkehrslärms für die maßgebenden Immissionsorte (Gebäude an der Schmalenhofer Straße) Zunahmen ergeben, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen. Durch den Bau des Kreisels haben Vorabschätzungen ergeben, dass an der Bebauung südlich des geplanten Kreisels die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte weitergehend überschritten sowie der Auslösewert für die Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts überschritten wird. In diesem Bereich sind daher Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen, da Ansprüche dem Grunde nach bestehen. Die Durchführung der Prüfung

Nr.	Private Schreiben vom...	Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
			wird unter Berücksichtigung der konkreten Ausführungsplanung im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens erfolgen.
1-10	Fortsetzung 24.07.2011 – 29.07.2011 / 10.08.2011	Die Erschließung könnte alternativ auch über die Parkplatzflächen des Cityparks geführt werden oder von Norden über die Wallstraße und die Sontumer Straße erfolgen. Es wird befürchtet, dass aufgrund nur einer vorgesehenen Zu- und Ausfahrt zum geplanten E-Center im Notfall (Feuerwehr- bzw. Rettungswageneinsatz) Probleme mit einer geordneten Räumung des Parkplatzes entstehen können. Die Lärm- und Luftbelastung für die Mitarbeiter und Kinder des Kindergartens an der Schmalenhofer Straße würde unzumutbar zunehmen. Vor allem die hier betreuten Kleinkinder (2-6 Jahre) würden sensibler auf höhere Lärm- und Luftbelastungen reagieren. Es würde eine gesunde Entwicklung der Kinder beeinträchtigt. Es würde keine ausreichende Verkehrssicherheit mehr gewährleistet sein. Es werden fehlende Stellplätze im Bereich des Kindergartens bemängelt und hier die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone als Mindestmaßnahme angeregt. Desweiteren werden hier eine Ampelanlage bzw. ein Zebrastreifen als Querungshilfen vorgeschlagen. Das Umfeld des Kindergartens würde deutlich mehr verschmutzt und durch die zusätzliche Luftbelastung auch die Fassade des Kindergartens schneller verschmutzt, so dass höhere Kosten für das öfter notwendige Streichen der Fassade entstehen würden.	Für eine Erschließung von Norden über die Wallstraße und Sontumer Straße ist das hier vorhandene Straßennetz nicht ausreichend tragfähig. Eine Erschließung über die Stellplatzfläche des Cityparks scheidet aus verkehrlichen und eigentumsrechtlichen Gründen aus. Der Lebensmittelmarkt soll im östlichen Bereich mit einer zusätzlichen Erschließung an das Wohngebiet angeschlossen werden, die dann für etwaige Notfälle genutzt werden kann. 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. Aspekte der Verkehrssicherheit, wie z.B. die Einrichtung eines Zebrastreifens, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und sind mit der Straßenverkehrsbehörde abzuklären. Für den Straßenabschnitt im Bereich des Kindergartens ist die Anlage von zwei zusätzlichen Stellplätzen vorgesehen, diese sind aber Gegenstand der im Anschluss folgenden Ausführungsplanung und nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens. Es können zwischen dem Kindergarten und dem geplanten Kreisverkehrsplatz 2 Kurzzeitparkplätze angeordnet werden. Weitere Stellplätze sind in der Sontumer Straße -Süd- möglich. Hierzu bedarf einer Klärung im Rahmen der Ausführungsplanung. Es findet zwar eine Steigerung der Verkehrsmenge statt. Aufgrund der aber bereits heute bestehenden Verkehrsbelastung kann nicht von einer unzumutbaren Zusatzbelastung ausgegangen werden.

Nr.	Private Schreiben vom...	Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
11	Stellungnahme Nr. 11 mit Schreiben vom 15.08.2011	<u>Lage des Wohngebietes</u> 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. 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. 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. 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.	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 Lärm-minderungsmaßnahmen 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. 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. 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.

Nr.	Private Schreiben vom...	Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
11	Fortsetzung Stellungnahme Nr. 11 mit Schreiben vom 15.08.2011	<u>Verträglichkeit der Einzelhandelsansiedlung</u> 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...“. Hinzu komme, dass derzeit in fußläufiger Entfernung von ca. 7-10 Min. ebenfalls ein Center (Kaufland) errichtet werde, welches auch eine Verkaufsfläche von ca. 5.000qm haben werde und im Kernbereich des Zentrums liege und eben nicht in fußläufiger Entfernung in einem sog. „Nebenzentrum“. Darüber hinaus verweist der Antragsteller auf die Ausführungen von Prof. Dr. Stürmer vom 28.03.2007 in denen ein städtebauliches Entwicklungskonzept angemahnt wurde. Auch fehle immer noch das zu überarbeitende Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2005. In beiden o.g. Konzepten sollte nach dem Dafürhalten des Anregers in Ausführlichkeit dargestellt werden, woher ein Neubedarf von 5.000qm Einzelhandelsverkaufsfläche resultiere.	Die IHK Düsseldorf hat mit Schreiben vom 06.12.2011 eine aktuelle Stellungnahme zum Vorentwurf der Planung abgegeben. Die Stellungnahme ist in dieser Begründung im Kapitel „Behördenbeteiligung“ wieder gegeben und abgewogen worden. In der Abwägung wird dargestellt, dass die beabsichtigte Bauleitplanung nicht im Widerspruch zu den vorgesehenen neuen landesplanerischen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel steht. Beurteilungsgrundlage ist nicht mehr der §24a LEPro, sondern der in Aufstellung befindliche „Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“. Die Verträglichkeit der Planung mit den gesetzlichen Vorgaben wird in der als Anlage beigefügten Verträglichkeitsanalyse dargelegt. Das vorhandene SB-Warenhaus Kaufland wurde im Zuge der Wirkungsanalysen (Bulwien-Gesa) mit betrachtet. Erhebliche Auswirkungen auf diesen Einkaufsbereich sind demnach nicht zu erwarten. Das zukünftige Nebenzentrum an der Sontumer Straße wird einen wichtigen Beitrag zu den arbeitsteilig organisierten Handelseinrichtungen leisten. 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. Die geforderte Rahmenplanung ist erarbeitet worden und war Grundlage für die Änderung des Regionalplanes in diesem Bereich.

Nr.	Private Schreiben vom...	Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
		Zudem entbehre es jeglicher Grundlage, wieso in einigen Stadtteilen durch Veränderungssperren und B-Plänen – nach Auslaufen der Veränderungssperren – großflächiger Einzelhandel verhindert werde bzw. verhindert werden soll (so auch auf der Fläche des bestehenden EDEKA-Betriebes am Citypark) aber gleich nebenan (Woeste-Gelände) 5.000qm Verkaufsfläche planungsrechtlich ermöglicht werden sollen. Hier begebe sich die Stadt in den Verdacht eine reine Investorenbedienung zu betreiben.	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. 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.
11	Fortsetzung Stellungnahme Nr. 11 mit Schreiben vom 15.08.2011	<u>Verkehrliche Belange</u> 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.	Die zukünftigen verkehrlichen Belastungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes 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.

Nr.	Private Schreiben vom...	Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
		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 Straßensperrung auf der Sontumer Straße oder im Kreisverkehr die Bewohner / Kunden in diesem Gebiet „gefangen“ wären und dieses nicht verlassen könnten. Es wird daher vorgeschlagen, die bisherige Verkehrsführung (Einbahnstraße im nördlichen Bereich der Sontumer Straße und Gegenverkehr auf der Wallstraße) beizubehalten und bei der Einbiegung auf die Langenberger Straße nur Rechtsabbiegen zu erlauben. Das würde die o.a. geführten Straßen nicht noch zusätzlich belasten und das Gebiet hätte für alle (Not)fälle eine zweite Erschließung.	
11	Fortsetzung Stellungnahme Nr. 11 mit Schreiben vom 15.08.2011	Zudem sei die jetzige Lage des Kreisverkehrs sehr zum Nachteil der bestehenden Wohnbebauung an der Schmalenhofer Straße. Es wäre sinnvoller den geplanten Kreisverkehr weiter in Richtung Westen über das Grundstück des Gebäudes Schmalenhofer Straße 15 zu verschieben. Hier sei ohnehin eine Überplanung mit einem Büro- /Wohngebäude vorgesehen. Durch diese Verlagerung würden die vorhandenen Wohngebäude Schmalenhofer Straße 18-22 wesentlich geringer durch den zusätzlichen Verkehr und Lärm beeinträchtigt. Es seien aber noch zwei weitere Erschließungsmöglichkeiten denkbar: Die erste Möglichkeit sei die Osttangente, die aber nicht an der Schmalenhofer, sondern direkt an das ehemalige Woeste-Gelände angeschlossen werden müsse, da ansonsten an der Schmalenhofer Straße / Hixholzer Weg zusätzliche Verkehre erzeugt würden. Als Trasse könnte die stillgelegte Bahntrasse südlich der Woeste-Hallen dienen. Über den neuen Radweg könnte eine Brücke Richtung Osten direkt in die Osttangente übergehen, die auch das Gewerbegebiet am Hixholzer Weg erschließt, und dann, wie bisher geplant, weiter in Richtung Langenberger Straße geführt wird	Die Lage des Kreisverkehrsplatzes wurde sowohl verkehrstechnisch als auch eigentumsrechtlich geprüft und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage nachgewiesen. Ebenfalls ist in der Lärmtechnischen Untersuchung dargestellt, dass Belange des Immissionsschutzes in ausreichender Form berücksichtigt werden können. 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.

Nr.	Private Schreiben vom...	Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
		Die zweite Möglichkeit wäre die bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung angesprochene Erschließung des Woeste-Geländes über eine Straße, die durch den City-Park führt. Zwar hatten die Verkehrsplaner eine ähnliche Lösung wegen des Parkplatzes als nicht praktikabel angesehen, aber wenn Straße und Parkplatz getrennt wären, indem die beiden mittleren Parkplatzeihen als Straße genutzt würden, würde der Verkehr besser fließen und sogar das Problem des Rückstaus aus dem Parkplatzbereich des Cityparks heraus, dass die Verkehrsplaner als Hauptverantwortlichen für die (bisher schon) vorhandenen Rückstaus auf der Nevigeser und Berliner Straße angesehen hatten, wäre beseitigt. Die Straße könnte dem bisherigen Verlauf folgen, oder über eine zu errichtende Brücke direkt auf das Gelände des vormals geplanten Edeka-Marktes, dort wo jetzt die Wohnbebauung geplant ist, geführt werden.	Eine Umsetzung dieser Lösung scheidet aus eigentumsrechtlichen Gründen aus und würde zu einer Belastung der vorhandenen Stellplatzanlage führen.
11	Fortsetzung Stellungnahme Nr. 11 mit Schreiben vom 15.08.2011	Es sei dem Antragsteller bewusst, dass seine Vorschläge nicht die wirtschaftlichste Art der Erschließung darstellen, aber es sei die praktikabelste. Diese „vernünftiger“ Variante sei vor allem dann zu rechtfertigen, wenn man den Wohnwertverlust insbesondere der Häuser an der Schmalenhofer Straße, des Hixholzer Weges, der Nevigeser und Berliner Straße mit in die Gesamtkostenberechnung einfließen lasse und dabei berücksichtige, dass ein Teil der bestehenden Verkehrsprobleme dadurch gelöst seien und keine oder nur sehr reduziert neue entstehen würden. 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.	Aufgrund der oben dargelegten Gründe wird an der gewählten Erschließungsvariante festgehalten. Es ist bereits dargelegt worden, dass für das geplante Wohngebiet nördlich des Verbrauchermarktes keine wesentlichen Lärmbelastungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm zu erwarten sind.

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

Nr.	Private Schreiben vom...	Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
13	Anregung des RA Bortloff im Auftrag des Eigentümers der Grundstücke im Bereich Citypark mit Schreiben vom 22.02.2012	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. 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. Es werde daher gefordert: 1. dass für die vorhandenen Betriebsflächen Edeka, Media-Markt und Getränkemarkt weder zentrenrelevanter noch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird und Erweiterungsflächen ausgewiesen werden, 2. dass für die im Übrigen baulich genutzten Bereiche Nahversorgungssortimente nicht ausgeschlossen werden und hier ebenfalls Erweiterungsflächen ausgewiesen werden. Die rechtliche Handhabe, um die gestellten Forderungen umzusetzen, würde aus §1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung folgen.	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. 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. 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 Branche in innerstädtischer Lage vorangetrieben werden. 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

Nr.	Private Schreiben vom...	Stellungnahme	Abwägung/ Beschlussempfehlung
		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.	Die den Bebauungsplänen Nr. 653 und 654 zugrunde liegende städtebauliche Konzeption (Schaffung eines Nebenzentrums, Revitalisierung der Industriebrache, Berücksichtigung verbleibender Entwicklungsmöglichkeiten westlich der Sontumer Straße) schafft einen angemessenen Interessenausgleich. Der planungsrechtliche Eingriff in das Eigentum wird durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 653 zulässigen Nutzungen abgemildert. Der vorhandene Bestand wird planungsrechtlich gesichert und es werden verträgliche zusätzliche Nutzungsoptionen zur Ansiedlung zentrenrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter Sortimente zugelassen, die einen vielfältigen Nutzungsmix ermöglichen. Die Eigentümerinteressen sind damit in die Abwägung eingestellt und ausreichend berücksichtigt worden.

3.2 Öffentliche Auslegung

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 13.07.2012 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 01.08.2012 bis 31.08.2012 informiert. In dieser Zeit gingen 5 private Anregungen ein.

Stellungnahme	Schreiben vom	Anregungen
Stellungnahme 1 (Herr Z.)	31.08.2012	Verkehrssituation Schmalenhofer Straße
Stellungnahme 2 (Frau N.)	24.08.2012	Verkehrssituation Schmalenhofer Straße
Stellungnahme 3 (Ehel. H.)	22.08.2012	Verkehrsführung, Brandschutz, Zu -und Abfahrt Lieferverkehr
Stellungnahme 4 (Frau W.)	20.08.2012	Verkehrsführung (Sicherheit)
Stellungnahme 5 (RA Gleiss)	31.08.2012	Verkehrsführung u.a.

1	Stellungnahme 1 28. August 2012	Der Einwender äußert Bedenken zur Verkehrsführung im Zusammenhang mit der Erschließung der Flächen östlich der Sontumer Straße und der Verkehrssituation an der Schmalenhofer Straße.	Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße. Die Verkehrssituation an der Schmalenhofer Straße wurde im Bebauungsplanverfahren dazu behandelt.
2	Stellungnahme 2 24. August 2012	Der Einwender äußert Bedenken zur Verkehrsführung im Zusammenhang mit der Erschließung der Flächen östlich der Sontumer Straße und der Verkehrssituation an der Schmalenhofer Straße.	Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – und wurde beim entsprechenden Verfahren ebenfalls abgegeben und dort in der Abwägung behandelt.
3	Stellungnahme 3 22. August 2012	Die Einwender äußern mehrere Bedenken zur Entwicklung der Flächen östlich der Sontumer Straße, deren Erschließung und zur Verkehrssituation an der Schmalenhofer Straße.	Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – und wurde beim entsprechenden Verfahren ebenfalls abgegeben und dort in der Abwägung behandelt.
4	Stellungnahme 4 20. August 2012	Der Einwender äußert Bedenken zur Verkehrsführung im Zusammenhang mit der Erschließung der Flächen östlich der Sontumer Straße und der Verkehrssituation an der Schmalenhofer Straße.	Die Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 654 – östliche Sontumer Straße – und wurde beim entsprechenden Verfahren ebenfalls abgegeben und dort in der Abwägung behandelt.

5	Stellungnahme 5 RA Lutz Gleiss, 31. August 2012	Der Einwender bemängelt, dass die Steuerung eines bereits eingetretenen Strukturwandels und die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, wie sie als Ziel im Bebauungsplanentwurf beschrieben ist, als Ziel nur „vorgeschoben“ ist und ein Bebauungsplan städtebaulich nicht erforderlich ist.	Der Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplans nach §1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Der Rat der Stadt hat mit dem Feststellungsbeschluss der 3. Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes die Entwicklungsziele für den Bereich beschlossen. Der Bebauungsplan wurde damit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.
		Der Einwender bemängelt weiterhin, dass die Interessen des Eigentümers „Citypark“ nicht ausreichend berücksichtigt werden und eine tatsächliche Entwicklungsmöglichkeit durch die Festsetzungen nicht möglich ist. Ob eine wirtschaftliche Nachnutzung des Bestandes möglich sei, wurde unzureichend geprüft. Der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Rechtslage nach §34 BauGB ausreichend gesichert.	Der Stellungnahme wurde soweit gefolgt, dass die Festsetzungen für die weitere bauliche Entwicklung und die überarbeitet wurden und der Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert wurde. Die Festsetzungen erfolgten in Abstimmung mit dem Eigentümer. Die Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung beinhalten deutlich mehr Möglichkeiten als bisher im Bestand vorhanden sind. Die bestehen Nutzungen sind dabei langfristig gesichert. Der Bereich des Cityparks wurde in einen zentralen Versorgungsbereich integriert und ermöglicht so Nutzungen, die nach §34 BauGB nicht ohne weiteres genehmigungsfähig wären.

3.3 Erneute öffentliche Auslegung

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 03.07.2013 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 16.07.2013 bis 15.08.2013 informiert. In dieser Zeit gingen keine private Anregungen ein.

Velbert, im Oktober 2013

Der Bürgermeister
In Vertretung

Wendenburg
Beigeordneter / Stadtbaurat

Anlagen:

Die Anlagen sind wegen ihres Umfangs nicht beigelegt. Sie können während der öffentlichen Auslegung in den Dienststunden im Rathaus, Thomasstraße 7, Raum A 137 oder im Internet unter www.stadtplanung.velbert.de eingesehen werden.

1. Tragfähigkeits- und Wirkungsanalyse Einzelhandelsobjekt Sontumer Straße in 42551 Velbert, BulwienGesa AG, Hamburg, 12. Juni 2012.
2. Sontumer Straße Velbert – Verkehrstechnische Untersuchungen
 - a. Masuch + Olbrisch, Verkehrstechnische Untersuchung, 29.06.2004
 - b. Masuch + Olbrisch, Verkehrstechnische Untersuchung 1. Ergänzung, 12.10.2005
 - c. Masuch + Olbrisch, Verkehrstechnische Untersuchung 2. Ergänzung, 16.04.2008
 - d. Masuch + Olbrisch, Verkehrstechnische Untersuchung 3. Ergänzung, 15.05.2009
 - e. Masuch + Olbrisch, Verkehrstechnische Untersuchung 4. Ergänzung, 03.04.2012
3. Brilon Bonzio Weiser, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 653 der Stadt Velbert, 2013
4. 3. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
5. Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 21.07.2011