



**»Velberter Liste« 2008**  
 Sortimentsabgrenzung zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauVO gemäß des die örtliche Situation von Velbert beurteilenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Dortmund Februar 2008 mit der »Velberter Liste« auf der Grundlage des Beschlusses des Rates der Stadt Velbert vom 11.03.2008, in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nr.11 und § 9 Absatz 2a Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

Zentrenrelevante Sortimente		
Nr.	Kurzbezeichnung-Sortiment	Bezeichnung nach WZ 2003 (Hilfsnachweise, Das Bundesamt, Ausgabe 2003)
1	Augenoptik	52.49.3 Augenoptiker
2	Bekleidung	52.42 Einzelhandel mit Bekleidung (Bekleidungsunter-Sportartikel)
3	Briefmarken, Münzen	aus 52.48.2 (nur Sammelbriefmarken und -münzen)
4	Bücher	aus 52.47.2 Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Bücher)
5	Computer (PC - Hard- und Software)	52.48.5 Einzelhandel mit Computern, Computerhilfen, peripheren Einheiten und Software
6	Elektronikgeräte	aus 52.45.1 Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektronischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten sowie Näh- und Nähmaschinen)
7	Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4 Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
8	Glas, Porzellan, Keramik	52.44.4 Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (ohne Augenoptiker)
9	Kinderwagen	aus 52.44.6 Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Fichte- und Korbanen (einschl. NUR: Bambus, Jap. und Angorabambus)
10	Kurzwaren, Schneiderbedarf, Herstellen neuer Kleiderware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2 Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Kleiderware für Bekleidung und Wäsche
11	Haar, Barb-, Tischwäsche	aus 52.41.1 Einzelhandel mit Haushaltstextilien
12	Haarstyling, Gardinen	52.44.7 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (davon NUR: Einzelhandel mit Bedarfsmitteln für den Garten, Möbeln und Einrichtungsgegenständen für den Garten, Koffe-, Gas- und Öfen)
13	Haarstyling	aus 52.44.3 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
14	Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0 Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikarten
15	Musikinstrumente und Musikarten	52.45.3 Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikarten
16	Papier, Blumenzwiebeln, Schneewesen sowie Kerzen- und Beheizbedarf	52.47.1 Einzelhandel mit Schneewesen- und Präparaten, Schilf- und Sträucherarten
17	Schuhe, Lederwaren	52.43 Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
18	Spezialwaren	52.48.8 Einzelhandel mit Spezialwaren
19	Sport- und Campingartikel (Campingzubehör s. Möbel)	52.48.9 Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingzubehör)
20	Telekommunikationsartikel	52.48.6 Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten und -zubehör
21	Uhren, Schmuck	52.48.5 Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallen und Schmuck
22	Unterhaltungselektronik	52.45.2 Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
23	Wägen, Jagdbunde, Angeln	52.48.9 Sonstiger Fachzeitschriften a. n. g. (davon NUR: Einzelhandel mit Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften, Kunstzeitschriften, Zeitschriften))
24	Wohnenutzungsbedarf (ohne Möbel, Bilder, Plakate, Bekleidungsartikel)	aus 52.42.2 Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften)
		aus 52.41.6 Einzelhandel mit Einrichtungsgegenständen und Zetteln

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
25	Bücher	aus 52.41.1 Einzelhandel mit Büchern, Pflanzen und Saatgut (NUR: Büchern)
26	Erlogie, Kosmetik, Parfümerie	52.33 Einzelhandel mit Parfümerien und Körperpflegemitteln, Sonstiger Fachzeitschriften, a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften, Kunstzeitschriften, Zeitschriften))
27	Nahrungs- und Genussmittel	aus 52.49.9 Einzelhandel mit Waren für Wägen, Pflanz- und Biergärereien, Sonstigen und Getreide, Nahrungsmittel, Einzelhandel mit Nahrungsmitteleinzelhandel, Getreide und Getreideprodukten
28	Pharmazeutische Artikel (Apotheken)	52.2 Einzelhandel mit pharmazeutischen Erzeugnissen (davon NUR: Einzelhandel mit pharmazeutischen Erzeugnissen)
29	Zeitungen, Zeitschriften	aus 52.47.2 Einzelhandel mit Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente		
30	Baumwerk-Sortimente im engeren Sinne	aus 52.46 Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkstoffen (davon NUR: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)
31	Bekleidung	aus 52.44.3 Einzelhandel mit Bekleidungsgegenständen (davon NUR: Kork-, Gas- und Öfen)
32	Elektronikgeräte	aus 52.45.1 Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (davon NUR: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten)
33	Fahrräder und Zubehör	aus 52.41.1 Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
34	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (davon NUR: Bedarfsmittel und Düngemittel für den Garten)
35	Kfz-Zubehör	aus 52.46.1 Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (davon NUR: Reifenmacher, Eisenwaren und Spielzeug für den Garten)
36	Leuchten, Lampen	52.44.2 Einzelhandel mit Leuchten und Beleuchtungsartikeln
37	Möbel	aus 52.48.1 Sonstiger Fachzeitschriften (davon NUR: Einzelhandel mit Büchern)
38	Pflanz-, Samen	aus 52.43 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (davon NUR: Möbel für den Garten und Camping)
39	Teppiche oder Teppichböden	aus 52.48.1 Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Fichte- und Korbanen (davon NUR: Einzelhandel mit Korbanen)
40	Zoologische Bedarf und lebende Tiere	aus 52.41.2 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
		aus 52.48.1 Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut (davon NUR: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
		aus 52.48.1 Einzelhandel mit Teppichen und Bodenbelägen (davon NUR: Einzelhandel mit Teppichen)
		aus 52.48.2 Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren

**BESTANDSKARTIERUNG**

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
- Abwasserkanal
- Vorhandene Einzelbäume
- Stützmauer
- Böschung
- Abgrenzung von Zufahrten, Zugängen, usw.
- Zaun
- Hecke
- Überdachungen

**ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG**

- Verlängerung einer Linie
- Rechter Winkel
- Parallele
- Hilfslinie
- Maßhilfsspunkt

**ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN gem. BAUGB**

WA Allgemeine Wohngebiete  
 MI Mischgebiete  
 SO Sondergebiete

0,6 Geschossflächenzahl  
 1,2 Grundflächenzahl  
 III Zahl der Vollgeschosse  
 g geschlossene Bauweise  
 a abweichende Bauweise  
 FH max. Firsthöhe

Baugrenze  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 St Stellplätze  
 Ga Garagen  
 Tg Tiefgaragen

**KENNZEICHNUNGEN**

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
- Nummer der Altlast im Altlastenkataster des Kreises Mettmann

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Das Sondergebiet „SO - Einzelhandel, Dienstleistung und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben mit den Schwerpunkten Service und Dienstleistung. Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Velberter Liste“
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfächenzahl von 0,1389 mit folgenden Sortimenten gemäß „Velberter Liste“:
- Computer (PC-Hardware und Software)
- Elektronikgeräte
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Telekommunikationsartikel
- Unterhaltungselektronik

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ohne Getränke gemäß „Velberter Liste“ bis zu einer Verkaufsfächenzahl von 0,0417  
 Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Getränken gemäß „Velberter Liste“ bis zu einer Verkaufsfächenzahl von 0,0463  
 Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Bekleidung gemäß „Velberter Liste“ bis zu einer Verkaufsfächenzahl von 0,0417  
 Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Schuhe, Lederwaren gemäß „Velberter Liste“ bis zu einer Verkaufsfächenzahl von 0,0213  
 Nicht wesentlich störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe  
 Schank- und Speisewirtschaften

Die Verkaufsfächen mit den Sortimenten Bekleidung und Schuhwaren gemäß „Velberter Liste“ dürfen in der Summe die Verkaufsfächenzahl von 0,0528 nicht überschreiten.  
 Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Velberter Liste“ bis zu einem Anteil von 10% der Verkaufsfächen zulässig.

2. Die Verkaufsfächenzahl (VFZ), wie unter Nr. 1 festgesetzt, gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfächen sortimentsbezogen je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauVO innerhalb des maßgeblichen Sondergebietes maximal zulässig ist.

3. Im Sondergebiet „SO - Einzelhandel, Dienstleistung und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m sind zulässig. Zum angrenzenden Grundstück Flur 29, Flurstück 43 sind Gebäude ohne Grenzabstand zu errichten. Zu den westlichen Grundstücksgrenzen zum Gebiet 2 MI sowie zum Gebiet 1 WA (Flur 29, Flurstück 279) ist eine Bebauung ohne Grenzabstand zulässig.

4. Im Sondergebiet „SO - Einzelhandel, Dienstleistung und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ kann die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebengebäuden bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

5. Im Sondergebiet „SO - Einzelhandel, Dienstleistung und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ ist ein mind. 3,0 m breiter Fahweg zu Gunsten der Anlieger in 1 WA, Friedrichstraße 311 (Flur 29, Flurstück 279), das die Zuwegung zur Tiefgarage vom Kreisverkehrsplatz Friedrichstraße sicherstellt, herzuführen.

6. In den Mischgebieten 1 MI und 2 MI sind folgende, nach § 6 Abs. 2 BauVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2

7. In den Mischgebieten 1 MI und 2 MI sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig.

8. In dem Mischgebiet 2 MI ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, zu den Nachbargrundstücken ist eine Bebauung ohne Grenzabstand zulässig.

9. Im Mischgebiet 2 MI kann die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebengebäuden bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

10. In den allgemeinen Wohngebieten 1 WA und 2 WA sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

11. Im allgemeinen Wohngebiet 1 WA ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Zur östlichen Grundstücksgrenze (Flur 29, Flurstücke 278 und 280) ist eine Bebauung ohne Grenzabstand zulässig.

12. Im allgemeinen Wohngebiet 1 WA kann die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebengebäuden bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

13. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in den mit „L“ gekennzeichneten Flächen erforderlich. Die Luftschalldämmung von Außenbalkonen muss für die geplanten Räume mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (gemäß DIN 4109, Schalldämm-Imh, Ausgabe November 1989, Tabelle 8) erfüllen.

Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen in R'w res dB (A)	Schalldämm-Maß für Büroräume, u.a. in R'w res dB (A)
(I)	30	-
(II)	30	30
(III)	35	30
(IV)	40	35
(V)	45	40
(VI)	50	45

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelhandelsbereiches (schallschutztechnisches Gutachten) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 653**  
 - WESTLICHE SONTUMER STRASSE -  
 Gemarkung Velbert Flur 29 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 15. Mai 2012 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Entwurf in der Fassung vom 03.06.2013  
 Abt. 3.4 Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 28.11.2009 im Rahmen einer Einleitentscheidung gem. § 60 der Gemeindeordnung beschlossen und am 27.11.2009 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat diesen Einleitenscheid am 01.12.2009 beschlossen.

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 03.07.2012 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.07.2012 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom 01.08.2012 bis 31.08.2012 und auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 25.06.2013 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.07.2013 dieser Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.07.2013 bis 15.08.2013 öffentlich ausgestellt.

Der Rat der Stadt hat am 10.12.2013 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratbeschluss vom 10.12.2013 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW Verfahren worden ist.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 31.01.2014 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Planzeichensystems vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Landesbauordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. Seite 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauNVO) vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Planzeichensystems vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Planzeichensystems vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

**HINWEISE**

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 601 - Berthner Straße -.

2. Im Plangebiet, Gemarkung Velbert, Flur 29, befinden sich die Altlastenfläche 7388/6 sowie die Altlastenorte Nr. 7388/13 Ve und 7389/3. Bei Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf diesen Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

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

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

5. Grundlage für die textlichen Festsetzungen zum Immissionschutz ist die Schallschutztechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 653 - Westliche Sontumer Str. - der Stadt Velbert vom 04.06.2013 des Büro Briton Bonitz Weiser.

K:\01\_Bebauungsplan653\_westliche Sontumer Straße\07\_Fachplan653\_westliche Sontumer Straße\_BAPlan\_03-04-2013.dwg (p. 6)