Begründung
zum Bebauungsplanen Nr. 670 – Schwanenstraße/Schloßstraße –

Inhaltsverzeichnis

I. Erläuterung der Planung ... 2
1. Planungsanlass ... 2
2. Geltungsbereich ... 2
3. Geltungsbereich ... 3
4. Stand der räumlichen Planung ... 6
5. Ziel und Zweck der Planung ... 7
6. Art und Maß der baulichen Nutzung ... 8
7. Erschließung ... 10
8. Immissionen ... 12
9. Ver- und Entsorgung ... 12
10. Altablagerungen ... 13
11. Natur und Landschaft ... 13
12. Spielflächen ... 13
13. Bodenordnung ... 14
14. Kosten ... 14

II. Umweltbericht ... 14
1. Einleitung ... 14
1.1 Kurzdarstellung von Ziel, Inhalt und Bodenbedarf ... 14
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen ... 15
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 15
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale ... 15
2.1.1 Umweltzustand im Plangebiet ... 15
2.1.2 Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete ... 16
2.1.3 Vorhandene umweltrelevante Informationen ... 16
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ... 17
2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung ... 17
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 17
2.2.3 Maßnahmen ... 17
2.2.4 Planungsalternativen ... 17
3. Zusätzliche Angaben ... 18
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung ... 18
3.2 Maßnahmen zur Überwachung ... 18
4. Zusammenfassung ... 18

III. Beteiligungsverfahren ... 18
1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens ... 18
2. Beteiligung der Behörden ... 19
2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden ... 19
2.2 Beteiligung zum Planentwurf ... 19
3. Beteiligung der Öffentlichkeit ... 22
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ... 22
3.2 Auslegung des Planentwurfes ... 22

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Durch die Insolvenz eines Gießereibetriebes an der Schloßstraße ist ein größeres Grundstück mit ehemaliger Industrienutzung brachgefallen. Die mit der Nutzungsaufgabe verbundenen Begleitumstände des Verfalles bilden einen schon seit länger anhaltenden städtebaulichen Missstand in innerstädtischer Lage. Anlass für die Planung ist das nachhaltige Interesse eines Investors nicht nur zur Beseitigung der anstehenden Altablagerungen und der Altbausubstanz sondern auch die Erschließung des Geländes zur Bebauung mit Wohngebäuden und wohnungsnahem Einzelhandel.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Innenstadt von Velbert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt
- im Norden durch die derzeit nicht genutzte Eisenbahnlinie Heiligenhaus – Velbert,
- im Osten durch die Hohenzollernstraße,
- im Süden durch die Schloßstraße und
- im Westen durch die Schwanenstraße,

weil damit alle für die städtebauliche Ordnung erforderlichen Grundstücke erfasst werden.

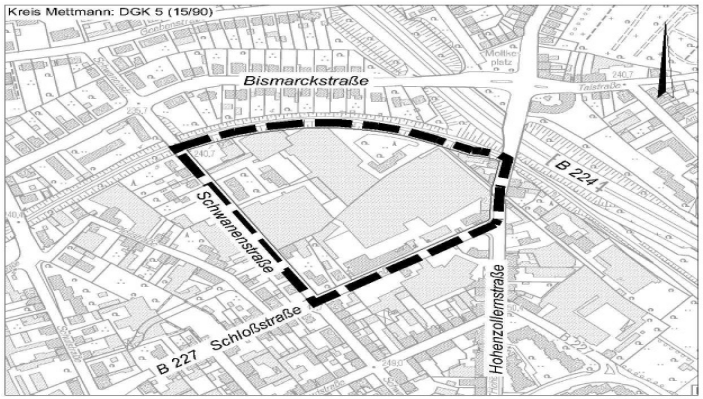


Abbildung 1

3. Bestandssituation

Das Plangebiet gehört zum Bereich der Nordstadt, dessen Entstehung Resultat der Stadterweiterung zwischen 1880 und 1914 ist und von Anfang an geprägt wurde durch eine dichte städtische Bebauung mit einem engen Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen bei geringem Grünflächenanteil. Diese Struktur hat sich in den Grundzügen erhalten, wobei in letzter Zeit zunehmend die metallverarbeitende Industrie durch verarbeitendes Gewerbe, Handwerks- und Handelsbetriebe ersetzt wurde. Ebenfalls typisch für das Plangebiet ist ein hoher Leerstand in der teilweise 100-jährigen Bausubstanz, eine nicht mehr zeitgemäße Erschließung der Grundstücke sowie eine fast vollständige Überbauung einzelner Grundstücke.

Abbildung 2

Für den Bereich der Nordstadt ist im Rahmen des Stadtumbauprogramms West eine umfangreiche Bestandsaufnahme und darauf aufbauend ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet worden. Wegen der sehr kleinteiligen Nutzungsstruktur wird jeder Baublock detailliert beschrieben, für den Bereich dieses Bebauungsplanes mit folgendem Ergebnis:

Block Schwanenstraße / Schloßstraße / Hohenzollernstraße

Nutzungsstruktur:	Vorwiegend gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt Handwerk und verarbeitendes Gewerbe, vereinzelt eingestreute Wohnnutzungen.
Mängel / Defizite:	Große brach gefallene Teilflächen im südlichen Bereich an der Schloßstraße mit noch aufstehenden, verfallenen Industriegebäuden; Teilleerstände in Gewerbehallen im nördlichen Blockinnenbereich;

	mangelhafte Erschließung der vorhandenen Gewerbehallen im Blockinnenbereich und an der Schwanenstraße.
Qualität:	saniertes und modernisiertes ehemaliges Gewerbegebäude als Wohnung und Büro für einen Malerbetrieb.
Restriktionen:	Altlasten auf der Industriebrache.
Chancen:	Wiedernutzung der Gewerbebrache; Vollständige Umstrukturierung des gesamten Blocks mit dem Entwicklungsziel innenstadtnahes Wohnen und Einzelhandel.

Im Baublock befinden sich 8 Betriebe. Bei der flächenmäßig größten Betriebsfläche an der Schloßstraße (ehemalige Gießerei „Beer“) handelt es sich um einen ehemaligen Industriebetrieb. Durch An- und Umbauten sowie technische Betriebsanlagen ist eine spezialisierte Bausubstanz entstanden, für die sich eine gewerbliche Folgenutzung wegen des Baualters, des baulichen Zustandes und der unzureichenden Erschießung ausschießt. Auf dem hinter liegendem Grundstück Rudolfstraße 1/3 ist ein Malerbetrieb mit Büro- und Wohnnutzung ansässig. Die flächenmäßig größeren Gebäude Rudolfstraße 5 sind durch teilweise kleinflächige Anbauten seit 1913 bis 1961 sukzessiv entstanden. Sie weisen eine hohe Mieterfluktuation mit unzureichender innerer Erschließung auf, so dass vom Eigentümer eine grundsätzliche Nutzungsänderung signalisiert wurde. Die meisten Gebäudeteile sind ungenutzt und nur in einem kleine Teil eine Autowerkstatt provisorisch untergebracht.

Die meisten betrieblich genutzten Flächen konzentrieren sich an der Schwanenstraße. Auf dem Grundstück Schwanenstraße 50 besteht eine Kfz. - Lackiererei. Bei dem 1961 errichteten und seit 1995 als Getränkemarkt genutzten Gebäudeteil Schwanenstraße 48a handelt es sich um eine Nutzung, die in Art und Umfang auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, da es sich um einen, der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, handelt. In rückwärtiger Lage zum Wohngebäude Schwanenstraße 42/44 befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb (Stanzerei) mit Büroräumen. Die mehrfach in der Vergangenheit um- und angebaute Bausubstanz aus den 20-iger Jahren lässt keine Erweiterungen auf dem Grundstück und nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu.

Die größte, zweckmäßige genutzte Betriebsfläche befindet sich auf dem Grundstück Schwanenstraße 42 mit Betrieben der Metallverarbeitung (Maßbleche) und der Kunststoff- und Metallverarbeitung. Die bauliche Grundsubstanz wurde ab 1897 in mehreren Bauphasen bis 1922 errichtet und später teilweise umgebaut. Aufgrund der genehmigten Nutzungen und dem äußeren Gebäudezustand wird davon ausgegangen, dass diese Betriebe fortgeführt werden. Eine Erweiterung über die bisher ausgenutzte Grundfläche ist ohne Beanspruchung von Fremdgrundstücken nicht möglich, so dass nur eine Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung aber keine Erweiterung der Anlagen möglich ist. Bereits bei der Erneuerung der betrieblichen Nachfolgenutzung 1988 mussten schalltechnische Nachweise die benachbarten Wohnnutzungen berücksichtigen. Durch bauliche und innerbetriebliche Maßnahmen konnten die Anforderungen einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung nachgewiesen werden. An der nordöstlichen Gebäudegrenze befinden sich doppelverglaste Fenster, die eine ausreichende Schalldämmung der betriebsbedingten Geräusche auch gegenüber Wohnen sicherstellen.

An der Schwanenstraße 40 ist eine kleinflächige CNC Dreherei angesiedelt während der straßenseitige Gebäudeanteil offenbar leer steht. Bei der baurechtlichen Nutzungsänderung 2004 wurde bereits eine Beurteilung als gemischte Baufläche zugrun-

de gelegt. Eine betriebliche Erweiterung ist aufgrund der bebauten Grundfläche nicht möglich.

Block Pfeilstraße / Schloßstraße /Schwanenstraße

Nutzungsstruktur:	typische gemischte Nutzungsstruktur; die gewerblichen Nutzungen werden durch Betriebe des verarbeitenden Gewerbes dominiert;
Mängel / Defizite:	Störung und Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch benachbarte Betriebe; Mangelhafte Erschließung der größeren Betriebe; zu wenig Stellplätze für Mitarbeiter; Probleme in der An- und Ablieferung mit LKW;
Qualitäten;	im nördlichen Bereich der Schwanenstraße ältere qualitätsvolle Wohnbebauung mit teilweise großen Gartengrundstücken;
Chancen:	durch Verlagerung von störendem Gewerbe Aufwertung der Wohn-Funktion und -qualität;

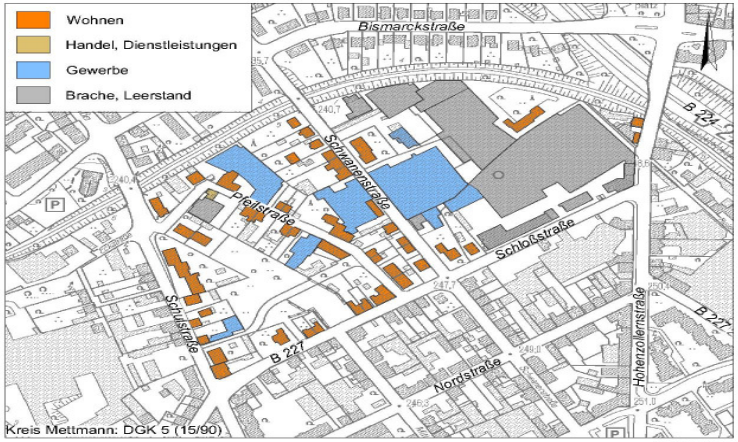


Abbildung 3

Für die Beurteilung der Bestandssituation im Plangebiet ist insofern auch die Situation angrenzender Baugebiete von Bedeutung, als sie sich auf das Plangebiet unmittelbar auswirken. Hierbei ist die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Für den südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich Schulstraße Schloßstraße wurde die ursprüngliche Darstellung einer gewerblichen Baufläche zugunsten einer Wohnbaufläche geändert, weil auch in diesem Bereich das Ziel einer gewerblichen Entwicklung angesichts von Betriebsaufgaben einerseits und Wohngebäudebestand andererseits nicht mehr gerechtfertigt ist. Die 58. und die neu geplante

61. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzen sich einander und bauen darauf auf, dass sich der nördliche Innenstadtbereich durch eine Reihe von Betriebsaufgaben strukturell verändert hat.

4. Stand der räumlichen Planung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist der Bereich zwischen Eisenbahnlinie, Schloßstraße und Friedrichstraße als gewerblich-industrieller Bereich dargestellt. Die Darstellung im GEP 99 beruht vermutlich darauf, dass die historisch entstandenen Industrieflächen auch zukünftig als gewerblich-industrieller Bereich weiterentwickelt werden sollen. Diesem Ziel steht allerdings entgegen, dass die teilweise großflächigen Industriebetriebe bereits seit ihrer Entstehung in für Velbert typischer Gemengelage mit einem flächenmäßig fast gleich großen Wohnflächenanteil liegen. Durch wirtschaftlichen Strukturwandel und damit verbundenen Betriebsaufgaben ist im Plangebiet auch ein städtebaulicher Wandel eingetreten, in dessen Folge die ursprüngliche Industrie sukzessiv aufgegeben und durch handwerkliche oder handelstypische Wiedernutzung ersetzt wurde. Je nach Gebäudealter und Gebäudezustand ist eine anhaltende Mieterfluktiuation sowie ein erheblicher Leerstand zu beobachten. Die Aufrechterhaltung des Ziels einer gewerblich-industriellen Nutzung ist angesichts des hohen Wohnungsbestandes und der heutigen Beschränkungen für zukünftige Industrieansiedlungen nicht mehr darstellbar.

Ein Bedarf für stadtstrukturell derartig stark eingeschränkte gewerbliche – industrielle Standorte ist für eine weitgehend produktionsorientierte Stadt wie Velbert nicht gegeben. Für die Alternative der Entwicklung eines Handels- und Dienstleistungsstandortes fehlt die Nachfrage. Für eine ebenso denkbare Umnutzung als handwerksorientierter Gewerbehof ist die Bausubstanz von Größe, Alter, Ausstattung und Erschließung nicht geeignet.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) von 1984 stellt deckungsgleich mit dem GEP 99 eine gewerbliche Baufläche dar. Derartige Bauflächen sollen die Entwicklung von Gewerbe- oder Industriegebieten fördern, die entweder vorwiegend oder ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art dienen sollen. Nach der Typisierung der Baunutzungsverordnung sind Wohngebäude in derartigen Gebieten nicht zulässig und es sollen nur ausnahmsweise Wohnungen für einen beschränkten Personenkreis zugelassen werden. Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen würde letztlich in einem erheblichen Umfang zur entschädigungspflichtigen Überplanung von Wohnbauflächen führen und damit außer Verhältnis zum tatsächlich berücksichtigenden Bestand stehen.
Bei Anwendung der Typisierung handelt es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht um eine gewerbliche Baufläche, sondern wegen des nicht nur unbeachtlichen Wohngebäudeanteils um eine gemischte Baufläche, die tatsächlich dem Wohnen **und** der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient.

Der Rat der Stadt Velbert hat 2004 die Neuaufstellung des FNP beschlossen. Bereits bei Berücksichtigung der Bestandssituation kommt daher bei der zukünftigen Darstellung des Plangebietes nur eine gemischte Baufläche in Frage.

Bei der städtebaulichen Neuordnung historisch entstandener Gemengelagen kommt nicht nur dem tatsächlichen Nutzungsbestand einschließlich dem Gebäudezustand und -alter der Umgebungsbebauung eine hohe Bedeutung zu, sondern es sind zusätzlich die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten höher zu bewerten als die möglicherweise davon erheblich abweichenden Plandarstellungen. Vor diesem Hintergrund ist

die derzeit voraussehbare Nachfrage von Grundstücken für Gewerbebetriebe und Anlagen von erheblicher Bedeutung. Hierbei werden örtlich überwiegend Grundstücke nachgefragt, die keine oder geringe Einschränkungen hinsichtlich Erschütterung, Betriebslärm oder Betriebszeiten beachten müssen. Gleichzeitig werden zunehmend höhere Anforderungen an die verkehrliche Anbindung und die Unbedenklichkeit von Bodenbelastungen gestellt. All diese Nachfragekriterien werden gerade von Gemengelagen mit ausgeprägtem Wohnungsbestand nicht erfüllt, so dass mittelfristig nur noch eine Entwicklung zur Stärkungen der bestehenden Wohnnutzung in Frage kommt. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen gerechtfertigt.

Der Anregung, für Grundstücke mit gewerblicher Nutzung, ein Gewerbegebiet festzusetzen , kann nicht gefolgt werden, weil schon heute die vorhandenen Gewerbebetriebe in oft unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen liegen, sodass die Verpflichtung zu einer gegenseitigen Rücksichtsnahme besteht. Damit konzentriert sich die planerische Entscheidungsfreiheit darauf, mit welcher Zielrichtung aufgelassene oder unzweckmäßig genutzte Grundstücke zukünftig zu entwickeln sind. Hierbei trifft der Entwurf eine Entscheidung zugunsten einer Wohnungsbauentwicklung, weil schon die Bestandsaufnahme nur eine unzureichend gewerbliche Entwicklung ohne ausreichende Abstände zu vorhandener Wohnnutzung zeigt.

Der Anregung, dass „die Überplanung des Gewerbegebietes als Mischgebiet entlang der Schwanenstraße zum jetzigen Zeitpunkt nur gerechtfertigt ist, wenn allen hier noch ansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben über den Bestandsschutz hinaus Entwicklungschancen eingeräumt werden," wird nicht gefolgt, weil aufgrund der konkreten Bebauung der Betriebsgrundstücke keine Entwicklungsmöglichkeiten auf eigenen Grundstücken mehr bestehen. Eine Beanspruchung von anderen Privatgrundstücken zugunsten gewerblicher Betriebsflächenerweiterungen ist angesichts der Bestandsituation nicht zu rechtfertigen. Der Anregung zur Darstellung von kleinflächigen, auf einzelne Grundstücke bezogen, gewerbliche Bauflächen wird ebenfalls nicht gefolgt, weil dies angesichts einer von den Betrieben tatsächlich zu berücksichtigenden Gemengelage mit Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung überhaupt nicht städtebaulich zu rechtfertigen wäre und dem städtebaulichen Grundgedanken der **gegenseitigen** Rücksichtsnahme wiederspricht.

Deshalb ist die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ebenfalls kurzfristig erforderlich.
Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, den städtebaulichen Missstand durch Beseitigung der Altbausubstanz und durch anschließende Neuordnung wesentlicher Teile des Plangebietes zu beheben. Letztlich soll die Entwicklung stadtkernnahen Wohnens und der wohnungsnahe Einzelhandel gefördert werden.

Zu diesem Zweck werden in Abhängigkeit vom Bestand der Nutzungen entweder allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete festgesetzt, um einerseits Wohngebäude und Wohnfolgeeinrichtungen zu entwickeln, aber auch den Bestand von Gewerbebetrieben zu erhalten.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zukünftige Gliederung des Plangebietes orientiert sich hauptsächlich daran, derzeit aufgelassene und größtenteils leer stehende betriebliche Flächen neu zu ordnen. Zu diesem Zweck ist die bisher unzureichend ausgebaute Rudolfstraße zu verbreitern und soll perspektivisch bis zur Schwanenstraße verlängert werden. Die kurzfristige Neuordnung der Brache des ehemaligen Industriegeländes „Beer" erfordert die Errichtung von zwei Planstraßen. Die in diesem Bebauungsplanentwurf verfolgte Lösung hat sich dabei im Vergleich zu unterschiedlichsten Varianten auch unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes als optimalste herauskristallisiert.

Insgesamt werden hierdurch 4 Baugebiete gebildet (1WA, 2WA, 4WA, 5WA). Dem Baugebiet 5WA liegt ein konkreter, baugenehmigungsreifer Bauentwurf zugrunde, der eine straßenseitige Randbebauung unterbrochen durch transparent gestaltete Treppenräume vorsieht. Im Blockinnenraum sollen Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze mindestens halbgeschossig abgesenkt angeordnet werden, deren Oberflächen als Terrassen und Hausgärten genutzt werden sollen. Um einen nachhaltigen Anreiz zur Begrünung des Blockinnenbereichs zu geben, werden Überschreitungen der zulässigen Grundfläche von der dauerhaften Abdeckelung dieser Anlagen anhängig gemacht. In die gleiche Richtung zielt die Nichtanrechnung von Garagengeschossen auf die Zahl der Vollgeschosse, weil bei einem umlaufenden Sockelgeschoss für Stellplätze und Garagen nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine rechnerische Vollgeschossigkeit entsteht.

Im 4WA-Gebiet wird eine Baufläche festgesetzt, die die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes mit vorgelagerten Stellplätzen ermöglichen soll. Die Ansiedlung eines nicht großflächigen Betriebes an dieser Stelle ist gerechtfertigt, weil im Nahversorgungskonzept der Stadt Velbert nachgewiesen ist, dass im Bereich Nordstadt/Nordpark Langenhorst eine Unterversorgung besteht. Ein anderer, vergleichbar großer Standort innerhalb der dicht bebauten Innenstadtlage mit vergleichbar günstigem Grundstückszuschnitt und guter Straßenanbindung ist derzeit nicht verfügbar.

Die Neuordnung im 1WA Gebiet verfolgt ein ähnliches Konzept wie im 5WA-Gebiet. Die Begrenzung zum 2WA-Gebiet folgt dabei der derzeitigen Gebäudegrenze, weil bei einer Neubebauung von einem vollständigen Abriss der heute leer stehenden Altanlagen ausgegangen wird. Die Baugrenzen im 2WA-Gebiet nehmen die bestehende Gebäudestellung auf und lassen einzelne bauliche Ergänzungen zu. Gleiches gilt für das 3WA-Gebiet an der Schloßstraße.

Die Mischgebiete an der Schwanenstraße orientieren sich in ihrer Gliederung entweder am Bestand oder es wird bewusst eine Neuordnung angestrebt. Im 1MI-Gebiet sind derzeit eine Autolackiererei mit Büro und ein Getränkemarkt angesiedelt. Die Planung lässt die Bestanderhaltung grundsätzlich zu. Bei einer wesentlichen Veränderung (Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe) des derzeitigen Bestandes wird allerdings im Fall des Getränkemarktes davon ausgegangen, dass stattdessen Wohngebäude entstehen.

Das 2MI-Gebiet wird bereits heute durch eine gemischte Nutzung geprägt. Von einem dauerhaften Erhalt der heutigen Stanzerei (Schwanenstraße 48) kann langfristig nicht ausgegangen werden, weil bereits der heutige Zustand der Gebäudesubstanz dagegen spricht und eine Modernisierung die gleichen unzweckmäßigen betrieblichen Bedingungen verfestigen würde.

Im 3MI-Gebiet besteht eine ältere Bausubstanz, die überwiegend für betriebliche Zwecke genutzt wird.

Die Firma Carl Cremer GmbH & Co. KG macht im Rahmen ihrer Stellungnahme Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf geltend, weil sie Eigentümer der Gebäude- und Freiflächen Schwanenstraße 42 ist. Es bestehen insbesondere Bedenken, weil „die weitere Nutzung der Industrie- und Gewerbebetriebe sowohl im Bestand als auch in der Expansion gefährdet“ „und in weiterer Zukunft die gewerbliche Nutzung völlig unmöglich“ sei. Es wird „eine Schutzwirkung der gewerblich und industriell genutzten Gebäude vor heranrückender Wohnbebauung als notwendig“ angesehen. Gegen die Planstraße B bestehen Bedenken, weil sie Stellplätze und Rangierflächen beanspruche. Es wird angeregt, „die bestehenden Betriebe im Bestand“ zu schützen und „auch die Expansion der Unternehmen“ zu sichern. Außerdem wird die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zur Sicherung der betrieblichen Nutzung verlangt.

Derzeit wird eine Halle auf dem Flurstück 166 (ehemals „Beer“) durch einen Betrieb an der Schwanenstraße 42 genutzt. Deshalb wird für die betriebliche Bestandserhaltung, aber auch bei einer Neuordnung, diese Fläche dem 3MI-Gebiet zugeordnet, sofern die im Bereich der Planstraße B angeordneten betrieblichen Stellplätze aufgegeben werden müssen, sollten sie auf dem Flurstück 166 angrenzend an das 3WA-Gebiet nachgewiesen werden. Insgesamt ist damit eine betriebliche Fortführung der schon heute eingeschränkten Nutzung gegeben.

Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen, weil diese Nutzungen weder vom Flächenanspruch noch von ihrem Immissionsgrad und ihrer Verkehrsanbindung mit der Entwicklungsabsicht für das Gebiet vereinbar sind.

Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind in Teilen des Plangebietes nicht zulässig. Zudem werden die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die Nachtruhe der Wohngebäude zu sichern und verkehrsintensive Nutzungen in Kerngebiete zu lenken.

Für den im Geltungsbereich bestehenden metallverarbeitenden Betrieb an der Schwanenstraße 42 wird eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Auf dem Grundstück (Flurstück 256, der Flur 13, Flurstück 247 und teilweise 166 der Flur 14, Gemarkung Velbert) sind danach die Änderung und die Erneuerung der vorhandenen Anlagen zulässig, nicht jedoch die Nutzungsänderung. Die nach TA Lärm einzuhaltenden Immissionswerte betragen somit 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Auch bei der zukünftigen Ausweisung eines WA-Gebietes in der Nachbarschaft des Betriebes hat dieser, der der Fremdkörperfestsetzung unterliegt, in Bezug auf die Wohngebäude MI-Werte einzuhalten.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung sowie die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich am Gebäudebestand der Umgebungsbebauung.

Die im gesamten Plangebiet anzustrebende Dichte ist angesichts der Innenstadtrandlage und der Bestandsprägung der Nordstadt gerechtfertigt.

7. Erschließung

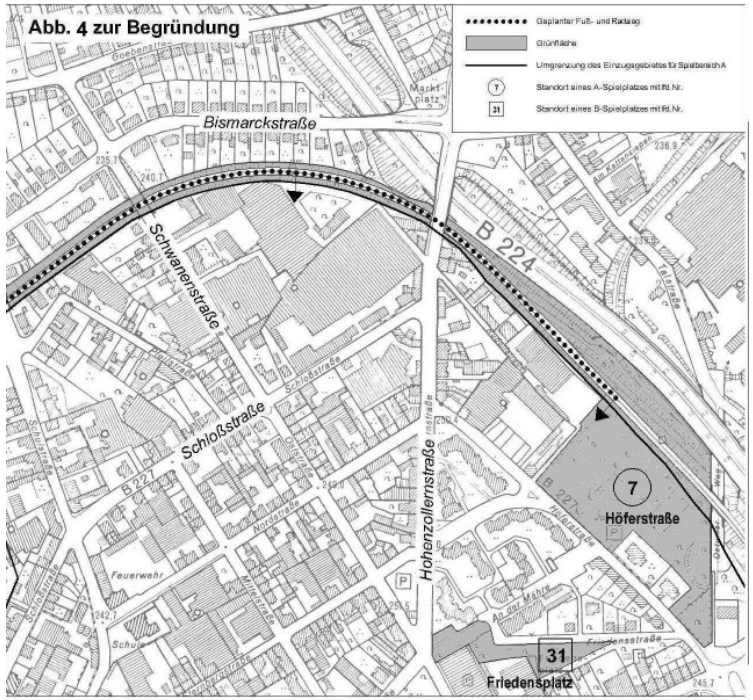
Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Hohenzollernstraße, Schloßstraße und Schwanenstraße gesichert.

Bei der Schloßstraße handelte es sich bis Fertigstellung der B 227 neu im Jahre 2006 um die Ortsdurchfahrt der B 227 (alt), die inzwischen aufgehoben wurde. Alle oben genannten Straßen übernehmen heute nur noch die Funktion von Wohnsammelstraßen. Die an diesen Straßen angrenzenden Grundstücke sind aufgrund ihrer bisherigen Nutzungsstruktur derartig groß, dass für die Neuordnung des Gebietes zusätzliche Erschließungsstraßen notwendig werden, um nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke herzustellen. Dabei bieten sich unterschiedlichste Erschließungsvarianten an, die bei Entwicklung des Entwurfes vor allem unter folgenden Gesichtspunkten geprüft wurden.

1. Mit der von der Hohenzollernstraße abzweigenden Rudolfstraße besteht bereits eine schmale Zuwegung zu den Flurstücken 284 und 358, die allerdings in der jetzigen Ausbaubreite keine zeitgemäße Erschließungsfunktion übernehmen kann.
2. Im Bereich der Schwanenstraße besteht über das Flurstück 363 eine Zufahrt mit Erschließungsfunktion für die Nutzungen Schwanenstraße 48 und 48a (Getränkemarkt und angrenzende Nutzungen).
3. Bei der Neuordnung des Gebietes ist eine Erschließungslösung anzustreben, die nicht nur isoliert für das Flurstück 166 (ehemals Beer) zweckmäßig gestaltete Grundstücke zulässt, sondern auch Möglichkeiten zur Neuordnung der benachbarten Grundstücke eröffnet.

Vor diesem Hintergrund hat sich aus mehreren, prinzipiell gleichwertigen Varianten die jetzt vorgelegte Konzeption als optimalste Lösung ergeben. Sie sieht vor, dass von der Schwanenstraße bis zur Rudolfstraße eine durchgehende Anliegerstraße entwickelt wird. Diese Lösung setzt voraus, dass die vorhandene Bausubstanz auf dem Flurstück 358 beseitigt und durch eine Neubebauung ersetzt wird. Des Weiteren ist geplant, unter Berücksichtigung der ausgeübten Nutzungen etwa 70,0 m parallel zur Schwanenstraße eine neue Anliegerstraße auszuführen, um einerseits bereits bestehende Grundstückszufahrten zu sichern aber auch eine durchgängig und nachhaltig wirksame Neuordnung des Gebietes zu ermöglichen. Eine weitere Anliegerstraße etwa 135,0 m parallel zur Schwanenstraße und rechtwinklig von der Schloßstraße abzweigend ist zweckmäßig, um die geplanten Baublöcke separat und allseitig erschließen zu können. Die geplanten Ausbaubreiten der öffentlichen Verkehrswege orientieren sich am Mindestbedarf, weil bei der Bebauung von Neubaugebieten der Nachweis des notwendigen und tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarfs innerhalb der Baublöcke erbracht werden soll. Wegen der Bebauungsdichte in innenstadtnaher Lage ist es erforderlich, auch im öffentlichen Straßenraum eine ausreichende Zahl von Parkplätzen anzuordnen. Diese sollen entlang der verlängerten Rudolfstraße platziert werden.

Die geplante Verlängerung der Rudolfstraße verläuft parallel zur nicht mehr betriebenen Eisenbahnlinie Heiligenhaus – Velbert – Wülfrath. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob vom Plangebiet eine Fuß- und Radewegesicherung zur temporären Nutzung der Eisenbahnlinie als Fuß-/Radweg an dieser Stelle möglich ist (vgl. Abbildung 4).



Die Haltestelle der Buslinie 746 befindet sich derzeit im öffentlichen Straßenraum der Schloßstraße kurz hinter der Einmündung Hohenzollernstraße. Durch den Entwurf wird möglicherweise in den Haltestellenbereich durch die Planstraße A eingegriffen. Damit eine ausreichende Fläche für die Haltestelle verfügbar ist, wird zwischen Planstraße A und B eine Straßenaufweitung für eine Busbucht eingeplant. Damit wird die Lage der Haltestelle um wenige Meter verschoben aber grundsätzlich gesichert.

Der Anregung zur nachhaltigen Übernahme des Fahrbahnrandes der in Tieflage verlaufenden B 224 wird gefolgt. Dabei ist ersichtlich, dass die überbaubaren Flächen mehr als den geforderten Mindestabstand einhalten. Durch Festsetzung passiven Lärmschutzes im 1, 2, 5 und 6WA-Gebiet werden die Auswirkungen auch des Verkehrslärms durch die B 224 im erforderlichen Umfang gemindert. Insbesondere auf den straßenabgewandten Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen dadurch Wohnlagen, die im Verhältnis zur Wohnbebauung an Hohenzollernstraße und Bismarckstraße als ruhig zu bezeichnen sind.

8. Immissionen

Das Plangebiet liegt an den als Wohnsammelstraßen zu klassifizierenden Hohenzollernstraße, Schloßstraße und Schwanenstraße mit jeweils unterschiedlichen durchschnittlichen, täglichen Verkehrsstärken.

Straßenabschnitt	DTV	Beurteilungspegel
Hohenzollernstraße	3.500	65
Schloßstraße	4.000	66
Schwanenstraße	1.500	61
Rudolfstraße	400 [1]	55

[1] bei Annahme von rund 120 Einwohnern mit 3,3 Wegen pro Einwohner

In Ergänzung zu schalltechnischen Untersuchungen zu früheren betrieblichen Nutzungsänderungen und Umbauten wurde für die Neuordnung des Plangebietes eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (vgl. Anlagen). Sie untersucht sowohl die Auswirkungen des Betriebslärms als auch des Verkehrslärms innerhalb des Plangebietes sowie den Auswirkungen von angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass durch Festsetzung von flächenbezogenen Schall- Leistungspegeln die betrieblichen Belange und durch passiven Schallschutz die Belange des Wohnens berücksichtigt werden können. Dementsprechend werden im Bebauungsplan diese Festsetzungen getroffen.

Die Empfehlung zur Berücksichtigung des vom Stellplatz im 4WA-Gebiet ausgehenden Lärms ist schalltechnisch untersucht. Die Empfehlung, „für die Straßenfronten an denen ein Lärmpegelbereich ≥ IV notwendig ist, … schallgedämmte und fensterunabhängige Lüftungsanlagen für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer festzusetzen“, ist aufgegriffen und als textliche Festsetzung Nr. 6 bereits enthalten.

Aufgrund der Innenstadtlage und der Umgebungsbebauung kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen in Frage, die im Bebauungsplan festgesetzt werden und deshalb im Baugenehmigungsverfahren als Werte für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zwingend einzuhalten sind.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

Die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt – wie bisher auch – durch die bestehenden Kanäle. Eine Trennung der Abwässer scheidet wegen der nachfolgenden Mischentsorgung aus. Die grundstücksbezogene und schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet wegen der Vielzahl vorhandener Altlasten und des anstehenden Untergrundes nicht schadlos sichergestellt.

10. Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich die Altlasten 7290/9 Ve und 7290/8 Ve, die im 19. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten des Kreises Mettmann aufgeführt und beschrieben sind.

Für die Altlast 7290/9 Ve liegt eine Gefährdungsabschätzung aufgrund detaillierter Untersuchungen vor, die zu dem Ergebnis kommt, dass es sich bei den nachgewiesenen Bodenbelastungen um engräumig begrenzte, meist oberflächennahe Verunreinigungen handelt und keine weiterführenden Maßnahmen bezüglich der Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Wasser erforderlich sind. Es wird empfohlen, die Bereiche mit Anschüttungen aus Gießereisanden, Schlacken usw. mit einer ausreichend mächtigen Bodendeckung zu versehen, sofern nicht eine Überbauung vorgesehen ist. Im Bereich des 5WA-Gebietes ist eine Kohlenwasserstoff-Verunreinigung aufgetreten, die in Becken aufgefangen ist und beim Abriss der Bebauung beseitigt wird.

Bei der Altlast 7290/8 Ve handelt es sich um eine Bodenluft- und Grundwasserbelastungen, deren Sanierungsmaßnahmen vom Kreis kontrolliert und bis zum Erreichen der Sanierungszielwerte festgesetzt werden. Die Grundwasserverunreinigung besteht aus einer Chlorkohlenwasserstoffverunreinigung. Die Sanierungen beschränkten sich bisher auf das Ziel einer weiteren gewerblichen Nutzung. Die Grundwassersanierungen sind noch nicht abgeschlossen. Da ein Sanierungsziel für die geplante Wohnbebauung höhere Anforderungen erfüllen muss, sind hierfür weitere Untersuchungen durchzuführen und weitere Maßnahmen erforderlich.

Außerhalb des Plangebietes wurden im Böschungsbereich der Eisenbahn (Altlast 7290/1 Ve) Ölaustritte ermittelt und beseitigt, deren Ursache bisher nicht belegt ist. Grundsätzlich sind daher bei Vorhaben im 1MI-Gebiet Bodenuntersuchungen erforderlich.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass im Plangebiet selbst und dessen Umgebung mehrere Altstandorte liegen und regt an, bei (Bau-) Vorhaben die Behörde zu beteiligen. Aufgrund der Überschneidung mit Altlasten wird eine weitergehende Gefährdungsabschätzung nicht für erforderlich gehalten. Aus Gründen der Vorsorge wird der Entwurf redaktionell ergänzt, in dem auf diese Flächen hingewiesen wird.

Darüber hinaus befinden sich wegen der intensiven Gemengelage auch im Umfeld des Plangebietes eine Vielzahl von Altstandorten mit zu erwartenden Bodenbelastungen, die allerdings nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine dauerhafte nachteiligen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen erwarten lassen.

11. Natur und Landschaft

Der von der Planaufstellung betroffene Geltungsbereich ist derzeit vollständig bebaut und bauplanungsrechtlich müsste sich eine hinzukommende oder ändernde Bebauung in die Umgebungsbebauung einfügen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Damit ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, weil sie bereits erfolgt sind und zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

12. Spielflächen

Aufgrund der geplanten Festsetzungen können im Plangebiet 200 – 260 Wohneinheiten oder Wohnfläche je nach realisierter Wohnform für 400 – 630 Einwohner entstehen. Der Spielflächenbedarf für Kleinkinder von im Mittel mindestens 100 qm je Bau

block ist im Blockinnenbereich der Gebiete 3 MI sowie 1 und 5 WA unmittelbar und möglichst nutzungsbezogen nachzuweisen.

Die großräumige Spielflächenversorgung kann durch den Freizeitpark Höferstraße und die Anlagen Friedensplatz nachgewiesen werden. Allerdings ist dafür eine erhebliche Verbesserung des qualitativen Spielflächenangebotes am Standort Höferstraße erforderlich. Eine zusätzliche Erweiterung und Ergänzung des Naherholungsangebotes kann durch den Ausbau der ungenutzten Bahnlinie zu einem Fuß- und Radweg sowie dessen direkte Verbindung von Freizeitpark Höferstraße mit dem Plangebiet erreicht werden.

13. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen können sich insbesondere durch unterschiedliche Grundstückseigentümer und Grundstückszuschnitte ergeben, die nicht mit der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung vereinbar sind. Daher sind die Grundstücke eventuell in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Der Bebauungsplan bildet dafür die Grundlage.

14. Kosten

Auf der Grundlage dieser Planung ergeben sich folgende überschlägigen Kosten:

1. geplante Rudolfstraße 515.000,-€
2. Planstraße A 205.000,-€
3. Planstraße B 238.000,-€
4. Maßnahmen zum Ausbau eines Fuß- und Radweges zwischen Eckstraße und Freizeitpark Höferstraße 230.000,-€
5. Maßnahmen zur Aufwertung des Freizeitparkes Höferstraße

Bei den Kosten 1 – 3 handelt es sich um die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der geplanten Bebauung und den Verkehrsbedürfnissen. Dabei sind Kosten für die Errichtung der Entwässerung und des Grunderwerbes nicht berücksichtigt. Aufgrund der überschlägigen Kostenschätzung entstehen der Stadt Velbert bei einem Erschließungsanteil von 10% mindestens Kosten in Höhe von rund 100.000.-€.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Ziel, Inhalt und Bodenbedarf

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine innerstädtische Brache zu erschließen und eine historisch entstandene Gemengelage neu zu ordnen. Zu diesem Zweck werden Verkehrsflächen sowie allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Bestand		in %
Industrie- und Gewerbegebiete	34.272 qm	78
Wohngebiete	4.194 qm	10
Verkehrsflächen	5.414 qm	12
gesamt	43.880 qm	100

Planung		in %
Mischgebiete	21.133 qm	48
Wohngebiete	13.196 qm	30
Verkehrsflächen	9.551 qm	22
gesamt	43.880 qm	100

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Für das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Umweltbelange relevant:

- **Schutz des Menschen**

  Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind „allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung“ zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall müssen Verkehrslärm und Bodenbelastungen (Altstandorte) berücksichtigt werden.

- **Bodenschutz**

  Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Bodens wird in § 1a Absatz 2 BauGB bzw. § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBSchG) definiert. Im Verfahren ist daher nachzuweisen, dass vorhandene Bodenbelastungen den Planungen nicht entgegenstehen und die Inanspruchnahme von Boden sparsam erfolgt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Umweltzustand im Plangebiet

Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf dieses Schutzgut sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Verhältnis von derzeitiger zu zukünftiger Nutzung von Bedeutung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein für die Wohnbevölkerung durch ehemalige Industrienutzung erheblich vorbelastetes Gebiet, dessen Immissionsbelastungen durch Aufgabe oder Nutzungsänderung der Industrie erheblich zurückgegangen ist und dessen Immissionsbelastung durch Verkehrslärm sich mit der Umstufung von Verkehrswegen ebenfalls verringert hat.

Schutzgut Flora und Fauna

Innerhalb des Plangebietes ist durch die in der Vergangenheit entstandene Bebauung keine natürliche Entwicklung von Flora und Fauna sondern allenfalls eine für den dicht

besiedelten Stadtraum typische, allerdings nur gering ausgeprägte Entwicklung erkennbar.

Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete oder Fließgewässer bestehen weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld. Durch den hohen Anteil vollständig versiegelter Flächen trägt das Gebiet nicht oder nur in sehr untergeordnetem Umfang zur Grundwasserbildung bei.

Schutzgut Luft und Klima

Die großräumig zu betrachtende Luftgüte weist im Vergleich zum umliegenden Stadtraum wegen der bestehenden hohen Versiegelungsdichte eine eher geringe Luftgüte aus. Hinsichtlich der örtlichen kleinklimatischen Verhältnisse ist eine erhöhte Oberflächentemperatur zur Tages- und Nachtzeit mit geringem Luftaustausch typisch.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet dürften wegen der mehr als hundertjährigen, intensiven Industrienutzung nur noch an einzelnen Stellen nicht antropogen überformte Böden in geringer Größe bestehen. Selbst nicht antropogen beeinflusste Böden weisen nur eine geringe Mächtigkeit mit niedrigem Ertragswert auf.

Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern

Eine nachhaltig positive Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern ist im derzeitigen Umweltzustand nicht erkennbar. Eine erheblich negative Wechselwirkung dürfte zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Kleinklima bestehen.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der räumlichen Bedingungen liegt ein strukturarmer Stadtraum vor, der durch seine Lage im Stadtgebiet auch keine Übergänge zu biologisch vielfältiger strukturierten Räumen aufweist.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Vom Umweltzustand im Plangebiet sind Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter nicht bekannt.

2.1.2 Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

Eine direkte oder indirekte Beeinflussung von Gütern des Umweltschutzes auf benachbarte Gebiete durch die Planung ist nicht wahrscheinlich. Dagegen ist umgekehrt eine Beeinflussung auf Umweltmerkmale im Plangebiet durch Nutzungen angrenzender Gebiete anzunehmen, insbesondere durch die B 224 auf das Schutzgut Mensch und den kleinräumigen Luftaustausch. Allerdings ist daraus keine erhebliche Beeinflussung ableitbar.

2.1.3 Vorhandene umweltrelevante Informationen

Die wesentlichen allgemeinen Informationen zum Umweltschutz ergeben sich aus folgenden Daten und Quellen:

- Rheinischer Städteatlas
- Luftbilder seit 1930
- Altlastenkataster des Kreises Mettmann
- Bericht zu Klima und Luftgüte Velbert
- Bodenbericht Velbert
- Gewässergütebericht Velbert

Spezielle Informationen zur Umwelt enthalten folgende Quellen:
- Santec Fuchs: Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der ehemaligen Beer Guss GmbH, Hürth, September 2004
- Ingenieurbüro für Schallschutz: Lärmminderungsplan der Stadt Velbert, Neuss, Januar 2006

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung lassen sich folgende Auswirkungen auf die Umwelt beschreiben:

Bodenfunktion

Durch den Abriss der vorhandenen Bausubstanz wird die fast vollständige Versiegelung von einzelnen Grundstücken aufgehoben. Außerdem trägt die Beseitigung von punktuellen Verunreinigungen dazu bei, dass partiell die Bodenfunktion im Zusammenhang mit Wohngärten wieder hergestellt werden kann.

In der Bauphase und bei der dauerhaften Nutzung der Wohngebiete wird der Grad der Versiegelung im Vergleich zum heutigen Zustand abnehmen und innerhalb des Innenhofbereiches die Bodenfunktion in einem zwar nur geringen Umfang verbessert.

Niederschlagswasserversickerung

Auch wenn es zu einer örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers kommen sollte, wird dies wegen der Bodenbelastung und des Bodenaufbaus nur auf wenigen Flächen möglich sein.

Flora und Fauna

Im Vergleich zum heutigen Zustand wird durch die Planung der Anteil von bepflanzbaren Flächen erheblich erhöht. Außerdem tragen die Festsetzungen zur Mindestbepflanzung dazu bei, dass sich städtische Biotopstrukturen entwickeln können.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet trägt durch seinen hohen Versiegelungsgrad und seine Baustruktur zu einer Umweltbelastung bei. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde sich sukzessiv und vermutlich nur sehr langsam die Biotopstruktur einer typischen, isoliert im Stadtraum liegenden Industriebrache entwickeln, die weder als naturnah noch als artenreich bezeichnet werden und vermutlich auch keinen Beitrag zur Erholungsfunktion liefern würde. Auch unter diesem Gesichtspunkt verbietet sich der Erhalt eines städtebaulichen Missstandes.

2.2.3 Maßnahmen

Als geplante Maßnahme ist im Bebauungsplanentwurf die Festsetzung einer Grundflächenzahl vorgesehen, die trotz der Möglichkeit von Ausnahmeregelungen eine zu bepflanzende Mindestfläche festlegt. Darüber sind durch textliche Festsetzung Mindestbepflanzungen auf privaten oder öffentlichen Flächen vorgesehen.

2.2.4 Planungsalternativen

Aufgrund der Altbebauung und industriellen Altstandorte verbietet sich die Nichtdurchführung jeglicher Planung, weil die Beibehaltung der Brache die öffentliche Si-

cherheit und Ordnung gefährden würde. Als weitere Planungsalternative käme daher nur die Altbau- und Altlastenbeseitigung ohne anschließendes Nutzungskonzept für eine Bebauung in Betracht. Angesichts der Kosten für die Beseitigung der Altnutzung ist die Entwicklung einzelner Grundstücke als Freifläche oder Parkanlage nicht darstellbar und auch städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung berücksichtigt beschreibende und messbare Verfahren, deren Aussagekraft naturgemäß unterschiedlich ist. Eine weitere Schwierigkeit besteht wegen der räumlichen Begrenztheit des Plangebietes im Verhältnis zu den meist großräumigen Umweltauswirkungen. Aus diesem Grund sind kausale Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge erst recht im Hinblick auf erhebliche, nicht erhebliche und nicht vorhersehbare Auswirkungen kaum herstellbar.

Messbare Daten liegen insbesondere zur quantitativen Bestimmung der Bodenversiegelung und zum Verkehrslärm vor.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die beabsichtigte Planung bildet den Rahmen für Art und Maß der zukünftigen baulichen Nutzung von Grundstücken. Innerhalb dieses Rahmens sind unterschiedliche bauliche Realisierungen innerhalb längerfristiger Zeiträume zulässig. Deshalb sind Maßnahmen zur Überwachung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Genehmigung der Entwässerung zweckmäßig. Im Rahmen dieser nachträglichen Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen sind daher die tatsächlich entstandene Bodenversiegelung sowie die tatsächlichen Verkehrsmengen zu ermitteln.

Vor dem Hintergrund längerer Realisierungszeiträume ist eine generelle Prüfung der eingetretenen Umweltauswirkungen spätestens 10 Jahre nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes anzustreben.

4. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 670 - Schwanenstraße/Schloßstraße - schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Industriebrache zu einem Wohngebiet mit angrenzenden Mischgebieten. Als voraussichtliche Umweltauswirkung sind die Verringerung der Bodenversiegelung und eine moderate Zunahme der Verkehrsbelastung anzusehen. Außerdem ist davon auszugehen, dass sich die Wohnqualität im Geltungsbereich selbst und den angrenzenden Gebieten verbessert.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 23.11.2004 durch den Umwelt –und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 20.12.2004 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert.

2. Beteiligung der Behörden

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 23.11.2006 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 28.12.2006 Stellung zu nehmen.

2.2 Beteiligung zum Planentwurf

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 20.02.2007 in der Zeit vom 28.02.2007. bis 28.03.2007.
Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 22.02.2007 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 28.03.2007 Stellung zu nehmen.

	Behörde	***Stellungnahme ohne Anregung vom:***	***Stellungnahme mit Anregung vom:***	
(1)	AEV			
(2)				
(1)	Amt für Agrarordnung			
(2)	jetzt Bez. Reg. Dez. 69			
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(2)				
(1)	BRW (Bergisch –Rheinischer Wasserverband)	20.12.06		
(2)		28.02.07		
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW			
(2)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 54 Wasserrecht und Wasserwirtschaft			
(2)	wenn erforderlich Bet. durch 53.1 —02/2007			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 68 Luftverkehr			
(2)	bis Dez. 2006 Dez.59			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53.1	09.01.2007		
(2)	bis Dez. 2006 Staatliches Umweltamt Düsseldorf			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 69			
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung			
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			

(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Post Bauen GmbH NL Düsseldorf			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Techniknieder lassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	04.12.2006		
(2)		28.02.2007		
(1)	E.ON Ruhrgas Abt. LV (PLE DOC)	01.12.2006		
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(2)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat	12.12.2006		
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf		28.12.2006	
(2)			26.03.2007	
(1)	Industrie- und Handelskammer		08.12.2006	
(2)			26.03.2007	
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		21.12.2006	
(2)			22.03.2007	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW-		11.01.2007	
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Forstamt Mettmann	27.11.2006		
(2)		05.03.2007		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW			
(2)		13.03.2007		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn		12.12.2006	
(2)				

(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.		21.12.2006	
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	20.12.2006		
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
(2)		13.03.2007		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
(2)		13.03.2007		
(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 Transportnetz Gas			
(2)		14.03.2007		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(1)	RWW	01.12.2006		
(2)		02.03.2007		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Staatliches Umweltamt Düsseldorf			
(2)	jetzt Bez. Reg. Dez. 53.1			
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	22.12.2006		
(2)		20.03.2007		
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	04.12.2006		
(2)		05.03.2007		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-			
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101	28.11.2006		
(2)		06.03.2007		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH	08.12.06		
(2)		28.02.07		
(1)	Verkehrsgesellschaft Velbert			
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	VMG –Velbert Marketing GmbH			
(2)				

(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -			
(2)				
(1)	WDR Abt. Programmverbreitung			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW			
(2)				

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 05.09.2006 wurde bekannt gemacht, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Planverfahren am19.09.2006 stattfindet. Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung der Planung gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 20.02.2007 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 28.02.2007 bis 28.03.2007 informiert.
In dieser Zeit gingen 2 private Stellungnahmen ein.

	Stellungnahme	*Schreiben vom*	
1	Carl Cremer GmbH & Co. KG	08.03.2007	
2	Hausverwaltungen Söhlke	16.03.2007	

Velbert, den 28.03.2007

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.Wirtz
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

1. Stadt Velbert: Nahversorgungskonzept für Velbert, Velbert, Oktober 2005
2. Santec Fuchs: Gefährdungsabschätzung für das Betriebsgelände der ehemaligen Beer Guss GmbH, Hürth, September 2004
3. Ingenieurbüro für Schallschutz: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 670 – Schwanenstraße/Schloßstraße – Neuss, 2006