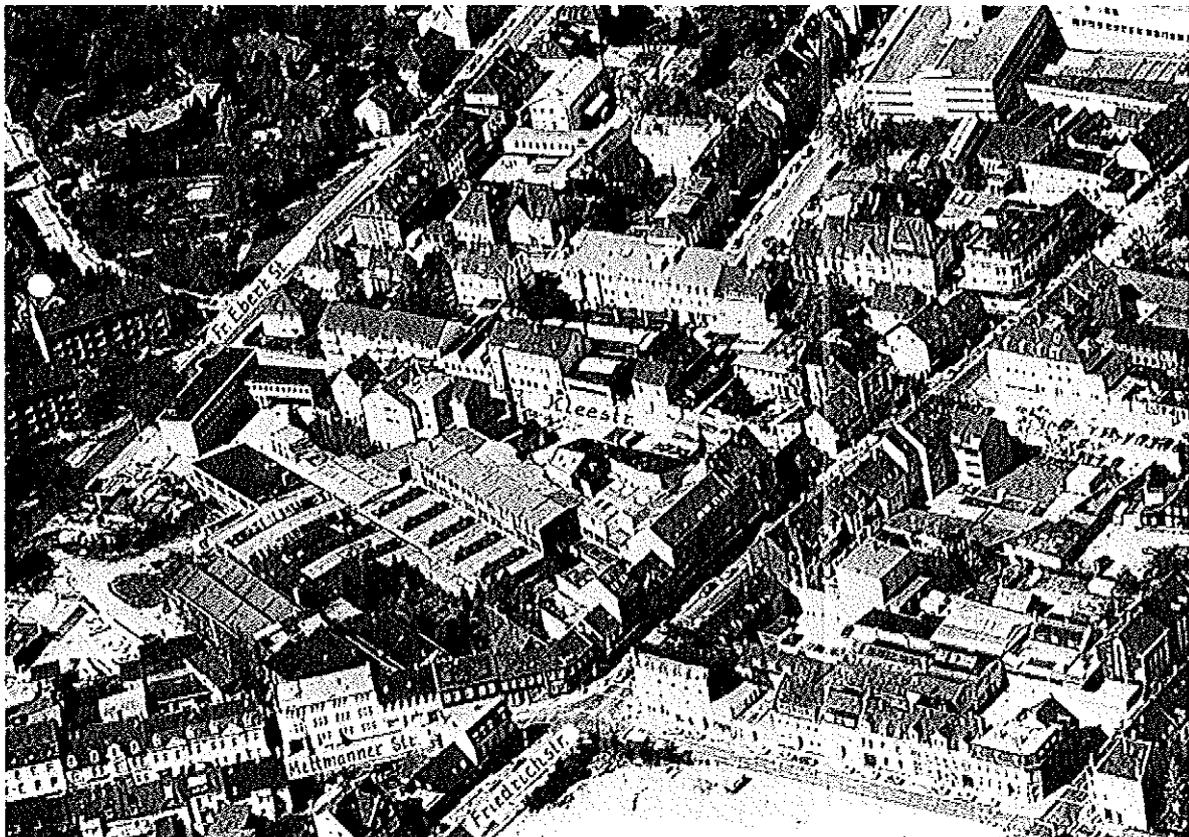


Begründung gem. § 9(8) BauGB

# Bebauungsplan Nr. 655 - Kleestrasse -



Luftbild 1988

Velbert, 14.08.2009

**Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch  
zum Bebauungsplan Nr. 655 - Kleestraße -**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Erläuterung der Planung.....</b>	<b>3</b>
1. Planungsanlass.....	3
2. Plangebietsgrenzen.....	3
3. Bestehendes Planungsrecht.....	3
4. Ziel und Zweck der Planung.....	3
5. Art der baulichen Nutzung.....	5
6. Maß der baulichen Nutzung.....	6
7. Erschließung.....	6
8. Immissionen.....	7
9. Altablagerungen.....	7
10. Natur und Landschaft.....	8
11. Ver- und Entsorgung.....	8
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	8
<b>II. Umweltbericht.....</b>	<b>8</b>
1. Kurzdarstellung der Planung.....	8
1.1 Ziel der Planung.....	8
1.2 Beschreibung der Festsetzungen.....	9
1.3 Bedarf an Grund und Boden.....	9
2. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes.....	9
2.1 Umweltzustand im Plangebiet.....	9
2.2 Umweltmerkmale der Gebiete, auf die die Planung Auswirkungen hat.....	10
2.3 vorhandene umweltrelevante Informationen.....	10
3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes.....	10
3.1 Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	10
3.3 voraussichtliche Umweltauswirkungen und deren Wechselwirkungen.....	10
4. Maßnahmen.....	12
4.1 Planungsalternativen.....	12
4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	12
4.3 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen.....	12
5. Fazit.....	13
<b>III. Beteiligungsverfahren.....</b>	<b>13</b>
1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens.....	13
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	13
3. Beteiligung der Öffentlichkeit.....	26

# I. Erläuterung der Planung

## 1. Planungsanlass

Das Plangebiet im südöstlichen Randbereich der Velberter Innenstadt hat sich im Laufe der Jahre ungeordnet zu einer Gemengelage aus Wohn- und Geschäftshäusern und Gewerbebetrieben entwickelt.

Im Hinblick auf zum Teil brachgefallene Gewerbeflächen stehen nunmehr Überlegungen an, die eine planerische Überarbeitung dieses Quartiers erfordern.

Um den Fragestellungen, die sich aus dem Veränderungsdruck ergeben, zu begegnen, ist eine abschließende Klärung durch einen Bebauungsplan erforderlich.

## 2. Plangebietsgrenzen

In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses vom 14.07.1992 wird das Plangebiet geringfügig um den Bereich zwischen Noldestrasse und Kleestrasse erweitert. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südöstlichen Rand der Velberter Innenstadt und wird nunmehr begrenzt durch die Friedrichstrasse, die Mettmanner Strasse die Friedrich – Ebert - Strasse und die Noldestrasse. Insgesamt wird ein in sich geschlossenes regelungsbedürftiges Gebiet erfasst.

## 3. Bestehendes Planungsrecht

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der Flächennutzungsplan 1984 stellt für den Planbereich überwiegend gemischte Baufläche ( MI ), teilweise Kerngebiet ( MK ) sowie die Friedrich – Ebert – Strasse und Friedrichstrasse als Hauptverkehrszug dar.

Trotz der Feingliederung der M – Flächen in MK- und MI-Flächen gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt solange die allgemeine Zweckbestimmung (hier M-Flächen) gewährleistet ist.

Der sich in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan 2020, für den die landesplanerische Abstimmung, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und eine öffentliche Auslegung bereits erfolgt ist, stellt das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche (M) sowie die Friedrich – Ebert – Strasse als Hauptverkehrszug dar.

Der Bebauungsplan ist daher vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ergänzend zur Bestimmung und Unterstützung der vorgesehenen Gebietskategorie wird das vom Rat der Stadt Velbert beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom Februar 2008 herangezogen. Mit Ergänzungsbeschluss vom 31.03.2009 wurde vom Rat der Stadt Velbert die räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich einschließlich der im o.g. Gutachten dargestellten Potentialflächen beschlossen. Das Plangebiet liegt somit teilweise innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und rechtfertigt die vorgesehene Art der Nutzung.

## 4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Ordnung des durch verschiedene Nutzungen geprägten Bereichs des südöstlichen Eingangs zur Innenstadt eindeutig zu regeln, den oberen Teil der Friedrichstraße aufzuwerten, ein attraktives Umfeld für den ansässigen Einzelhandel und Neuansiedlungen zu schaffen, sowie die Passantenfrequenz in diesem Bereich zu erhöhen. Als Gegenpol zu dem Bereich um das Rathaus, am nordwestlichen Rand der Innenstadt, soll ein Einkaufsschwerpunkt am südöstlichen Ende der Einkaufsstraße geschaffen werden.

Zur Bewertung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit eines solchen Vorhabens wurde eine „Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse“ durch das Büro

Stadt + Handel, Dortmund, Juni 2008, erstellt, welche als Anlage dieser Begründung beigefügt wird. Zusammenfassend wird hierin festgestellt:

*„ In der Bewertung des Vorhabens wird deutlich, dass durch dieses zwar Umsatzverteilungen für den betroffenen Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum anzunehmen sind, diese sich jedoch in Größenordnungen bewegen, von denen keine mehr als unwesentlichen städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen zu erwarten sind und eine diesbezüglich verursachte Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion und der Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums nicht zu erwarten ist. Vielmehr kommt es durch das Vorhaben zu einer Stärkung des Innenstadtzentrums, gerade in dessen südlichem Bereich. Wenngleich mittelfristig eine Marktaufgabe von einem der wettbewerbsgleichen oder ähnlichen Betriebe im Innenstadtzentrum nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, erfährt der zentrale Versorgungsbereich in seiner Gesamtheit eine diversifizierende Stärkung der Angebotsstruktur. Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sind für die Funktion des Innenstadtzentrums zwar von hoher Bedeutung, stehen jedoch als Magnetbetriebe hinter denen des mittelfristigen Bedarfsbereichs deutlich zurück. Durch die Ansiedlung des Vorhabens kann zudem eine weitere Differenzierung des Betriebstypenmixes im zentralen Versorgungsbereich erreicht werden.*

*Gemäß der Umsatzverteilungswerte sind mehr als unwesentliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die gesamtstädtische Standortstruktur in Velbert durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Damit korrespondiert das Vorhaben mit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Velbert für die Ansiedlung eines Vorhabens mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment am Standort Kleestrasse.*

*Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Funktion und Entwicklungsmöglichkeiten der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sind anhand der ermittelten Umsatzverteilungswirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten.*

*Durch die Ansiedlung des Vorhabens auf dem Ergänzungsstandort Kleestraße des zentralen Versorgungsbereiches Velbert Innenstadt kann im südlichen Teil des Innenstadtzentrums eine Aufwertung der Bestandsstrukturen erreicht und im Fall von ansprechender Fassadengestaltung zudem ein positiver städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Für das Vorhaben ist eine fußläufige Anbindung zur südlichen Friedrichstraße, die attraktiv ausgestaltet werden sollte, um die Verknüpfung zwischen Vorhaben und Innenstadtzentrum sicherzustellen, vorgesehen. Durch die Ansiedlung des Vorhabens würde ein zusätzlicher Magnetbetrieb im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches etabliert, welcher dazu beitragen kann, den schwachen und ausdünnenden Geschäftsbesatz zu stärken und den teils damit einhergehenden trading-down Tendenzen in diesem Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches entgegenzuwirken. Das Vorhaben kann in dem südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches zu einer Erhöhung der Frequenzen führen. Hieraus können wechselseitige Synergieeffekte zwischen weiteren Magnetbetrieben an der südlichen Friedrichstraße und dem Vorhaben entstehen und zu einer weiteren Aufwertung der Bestandsstrukturen führen.*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Zielsetzung zur Errichtung eines weiteren Schwerpunktes mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben mit zugeordneten Tiefgaragenplätzen als südöstlicher Abschluss der Innenstadt verfolgt werden. Die Stadt Velbert erhofft sich von der Realisierung dieses Vorhabens neben der Stärkung des südlichen Randbereiches auch die Innenstadt zu stärken und zu beleben. Vor diesem Hintergrund stehen folgende Ziele im Mittelpunkt der Planung:

- Stützung und Stärkung der Velberter Innenstadt durch die räumliche und funktionale Neuordnung der Fläche;
- Verhinderung weiterer Kaufkraftverluste durch eine Angebotserweiterung und Profilstärkung des Einzelhandels;

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch städtebaulich wirksame und architektonisch attraktive Begrenzung als südlichem Zugang zur Innenstadt;
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein modernes, den heutigen funktionalen Anforderungen gerecht werdendes SB-Warenhaus;
- Verbesserung und Entlastung der bisherigen verkehrlichen Erschließung.

Der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Stellungnahme zunächst alle brachliegenden Bauruinen und Leerstände erstmal wieder aufzuwerten und attraktiver zu gestalten wird dahingehend Rechnung getragen, als die vorhandene, seit Jahren leerstehende Gewerbebrache im Planbereich beseitigt werden soll. Die Ansiedlung eines SB – Warenhauses sowie Ergänzungsflächen, die mit Einzelhandel im Erdgeschoss belegt werden, sollen den südlichen Randbereich der Velberter Innenstadt attraktiver machen und zum Teil Kundenströme, die bisher die benachbarten Städte aufsuchen, vor Ort binden.

Während der 1. öffentlichen Auslegung wurden seitens der Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht, die im Wesentlichen die bisher vorgesehene Einschränkung der Sortimente im MK-Gebiet sowie Aussagen über die Schallsituation beinhalten. Da im Hinblick auf die bestehende Rechtssituation den Anregungen im Kern gefolgt werden soll, war eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

## 5. Art der baulichen Nutzung

Durch die Errichtung eines neuen Schwerpunktes, bestehend aus einem SB – Warenhaus mit ca. 5000 qm Verkaufsfläche (VK) sowie mehreren Einzelhandelsanbietern sowie den zugehörigen PKW - Stellplätzen, die teilweise in einer Tiefgarage untergebracht sind, soll der südliche Teil der Velberter Friedrichstraße funktional neu geordnet und aktiviert werden. Mittels dieses neuen Schwerpunktes, der als Kerngebiet (MK) ausgewiesen wird, soll neuer Raum von verbesserter sozialer und stadtegestalterischer Qualität entstehen.

Um für den Bereich des Velberter Einzelhandels ein Steuerungselement zu erhalten wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert erarbeitet, welches am 11.03.2008 vom Rat der Stadt beschlossen wurde. Als Ergebnis einer Sortimentsanalyse in diesem Konzept ergibt sich eine Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Velbert als sog. „Velberter Liste“.

Das für Velbert vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert die Vorhabenfläche als Potentialfläche zur räumlichen Erweiterung des Innenstadteinzelhandels. Mit Ergänzungsbeschluss vom 31.03.2009 wurde vom Rat der Stadt Velbert die räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich einschließlich der im o.g. Gutachten dargestellten Potentialflächen beschlossen.

Die Empfehlungen des Gutachtens zur Integration der Potentialfläche werden, soweit sie planungsrechtlich umzusetzen sind, ausreichend berücksichtigt sowie vertragsrechtlich abgesichert. Die Leitsätze des Gutachtens zur Einzelhandelsentwicklung sind bei der vorgesehenen Planung erfüllt.

Der Standort stellt somit eine Fortentwicklung der vorhandenen linearen Grundstruktur dar und ist insofern an den grundlegenden Standortmerkmalen der Innenstadt orientiert.

Aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich werden zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten und Wettbüros) ausgeschlossen, um die im Plangebiet vorhandenen Verkaufsflächenpotentiale gezielt zu entwickeln und nicht durch Betriebstypenüberschneidungen städtebaulich negativen Folgen Vorschub zu leisten.

Zur Berücksichtigung der Überschneidung von Angeboten der ergänzenden Betriebe mit den Sortimenten eines SB – Warenhauses für die Positionierung des Standortes im Innenstadtgefüge, zur Schaffung von Läufen und zur Polbildung sowie mit Blick auf die ausgewogene Verteilung von Angebotsstandorten für Nahrungs- und Genussmittel innerhalb der Innenstadt von Velbert wird für das SB-Warenhaus eine Sor-

timentsbeschränkung im Kaufvertrag, der auch für eventuelle Rechtsnachfolger gilt, als auch mittels einer grundbuchrechtlichen Sicherung vorgenommen und für den Bereich des 2MK-Gebietes der großflächige Einzelhandel ausgeschlossen. Gestützt werden diese Maßnahmen durch ein erstelltes Gutachten: „Velbert - städtebauliche und funktionale Fortentwicklung des südlichen Innenstadtzentrums als Plausibilitätsableitung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert“, Dortmund, Juni 2008, welches als Anlage dieser Begründung beigefügt wird.

Der Alternative, anstatt eines MK-Gebietes im Bereich des SB-Warenhauses ein Sondergebiet auszuweisen wird verworfen, da die Sicherung der für diesen Bereich gemäß Gutachten vorgesehenen Sortimentsbegrenzung durch entsprechenden Kaufvertrag und einer grundbuchrechtlichen Eintragung gesichert wird.

Für das verbleibende Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzung Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Aufwertung des Planbereiches soll der hierzu konträr stehende, aber häufig mit nachfolgend genannten Nutzungen verbundene „trading-down-Effekt“ verhindert werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb für den gesamten Planbereich gem. §1 Abs. 5 und 9 fest, dass Vergnügungsstätten (auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) und Wettbüros sowie Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind. Ein Ausschluss in diesem Teilbereich der Innenstadt erscheint städtebaulich vertretbar, da im übrigen Kerngebiet der Innenstadt teilweise diese Nutzungen nicht untersagt sind.

## 6. Maß der baulichen Nutzung

Die geschlossene Bauweise wird gewählt, um bei einer möglichen Neubebauung die vorhandenen städtebaulichen Strukturen aufzunehmen

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Höchstwerte gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für die Grundflächen- und Geschossflächenzahl festgesetzt, um einen möglichst hohen Planungsspielraum zu gewährleisten.

Entlang der Nolde- und Friedrichstraße soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine, entsprechend der Umgebung, maximale vier - geschossige Bebauung ermöglicht werden. Vorgesehen sind in diesem Bereich oberhalb des Erdgeschosses sowohl Verwaltungs- Sozial- und Technikräume als auch Büros und Wohnungen. Diese Blockrandbebauung integriert den neuen Einkaufsschwerpunkt in das städtebauliche Gesamtkonzept. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Begrünung von Flachdächern sowie zu Werbeanlagen orientieren sich überwiegend am vorhandenen Bestand sowie an der gewünschten städtebaulichen Einfügung am südlichen Innenstadtrand.

## 7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Dabei ist vorgesehen, die Kleestraße im nordöstlichen Bereich in einem Teilbereich aufzugeben und in die geplante Neubebauung mit einzubeziehen. Der sich dadurch verlagernde Verkehr zur Noldestraße war in Bezug auf die Immissionen zu prüfen und zu bewerten (s. Punkt 8).

Die Zu- und Ausfahrten des neuen SB-Warenhauses zu den vorgesehenen Tiefgaragenplätzen sind ausschließlich zur Friedrich – Ebert - Straße orientiert. Die erforderliche Straßenbreite für eine verkehrsgerechte Abwicklung der Zu- und Ausfahrten sowie des fließenden Verkehrs ist auf der Friedrich-Ebert-Straße gegeben. Eine Abstimmung zur Aufteilung der Strassenverkehrsfläche ist mit der Stadt Velbert erfolgt.

Der Anlieferverkehr soll über eine separate Anlieferungszufahrt ebenfalls von der Friedrich – Ebert – Straße erfolgen.

Auswirkungen bei der Abwicklung des Verkehrs werden aufgrund der gegenüber früheren Überlegungen erheblich reduzierten Verkaufsfläche und Tiefgaragenstellplätze

ausschließlich auf den Einmündungsbereich Noldestrasse – Friedrich-Ebert-Strasse zukommen, die aber durch verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Verbot des Linkseinsiegens) gelöst werden können.

Die Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch 15 Linien des öffentlichen Personennahverkehrs gegeben. Die nächstgelegenen Haltestellen „Blumenstraße“ und „Willy-Brandt-Platz“ befinden sich in einer Entfernung von ca. 350m und 300m.

## 8. Immissionen

Im Plangebiet sollen sowohl kerngebiets- als auch mischgebietstypische Nutzungen entwickelt werden. Für das Plangebiet wurde die schalltechnische Situation im Hinblick auf die Ansiedlung eines SB-Warenhauses geprüft. Die schalltechnische Untersuchung, welches als Anlage dieser Begründung beigelegt wird, kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung eines SB-Warenhauses keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der Teileinziehung der Kleestraße kommt es zur Verlagerung von Teilverkehren zur Noldestraße. Bei Ansiedlung eines SB-Warenhauses ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, in wieweit durch verkehrslenkende Maßnahmen zusätzlichen Belastungen entgegengewirkt werden kann. Das Baugenehmigungsverfahren für ein SB-Warenhaus im Gebiet 1 MK ist daher schalltechnisch zu begleiten. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchung und eigenen Umrechnungen der deutlich geringeren Verkehrsmengen im Bereich der Friedrich- und Mettmanner Strasse werden im Hinblick auf die möglichen Nutzungen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

## 9. Altablagerungen

Für das Plangebiet verzeichnet das Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Altlast Nr. 7389/12 Ve Friedrich – Ebert – Strasse und 7389/17 Ve Kleestrasse.

Für die Altlast Nr. 7389/12 wurde 1994 eine Gefährdungsabschätzung vorgelegt. Es wurden nur geringe Belastungen des Untergrundes festgestellt, die bei den Bauarbeiten unter gutachterlicher Aufsicht in Augenschein genommen wurden. Bei den Ausschachtungsarbeiten wurden außerdem Auffüllungsböden, die auf eine vorherige industrielle Nutzung des Geländes hindeuten, entdeckt. Dieses Material wurde untersucht und konnte unter versiegelten Flächen wieder eingebaut werden. Auf dem angrenzenden Grundstück befand sich eine 2. Tankstelle, zu der eine Gefährdungsabschätzung 1995 vorgelegt wurde. Es wurden keine sanierungswürdigen Belastungen vorgefunden, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Für die Altlast Nr. 7389/17 wurde eine Gefährdungsabschätzung vorgelegt. Hierin wurden Belastungen mit PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe), LCKW (leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe), BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffe (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole)) und Schwermetallen ermittelt. Des Weiteren wurde bei der Untersuchung des Kanalnetzes festgestellt, dass dieses in großen Teilen defekt ist. Eine Nachuntersuchung der Bodenluft an einer ehem. Entfettungsanlage hat keine sanierungswürdigen Schadstoffkonzentrationen in der Bodenluft ergeben. Ein stauwassergefüllter Schacht wurde beprobt, im Wasser konnten deutliche Belastungen mit LCKW ermittelt werden, deren Herkunft allerdings noch nicht geklärt ist. Die weiteren Untersuchungen sind beauftragt. Die bekannten Bodenverunreinigungen wurden bestätigt und eingegrenzt.

Im Jahre 2000 wurden eingrenzende Boden- und Bodenluftuntersuchungen beauftragt. Hierbei wurden massive Belastungen mit LHKW (leicht flüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) ermittelt, die auch im oberflächennahen Grundwasser nachge-

wiesen werden konnten. Mit der Errichtung von 4 Grundwassermeßstellen wurde im Winter 2000 begonnen.

Die Grundwasserwerte belegen eine massive Grundwasserbelastung, die weitere Maßnahmen erforderlich werden lassen. 2003 wurde mit einer ersten, provisorischen Grundwassersanierung begonnen.

Nach Klärung der zukünftigen Nutzung müssen unter Beteiligung der Fachbehörden entsprechende Boden- und Grundwassersanierungen durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Flächen gekennzeichnet. Zudem wird der Hinweis erfolgen, dass die Beteiligung der Fachbehörde des Kreises Mettmann erforderlich ist.

## **10. Natur und Landschaft**

Für den von der Planaufstellung betroffenen Bereich existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und wäre ohne Bebauungsplan nach §34 BauGB (Baugesetzbuch) bebaubar. Das Gebiet ist nach § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Die Entwicklungsflächen sind bereits heute an bestehende Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Im Hinblick auf die Versorgungsträger gibt es zum derzeitigen Verfahrensstand keine Erkenntnisse, die darauf hindeuten, dass Kapazitäten überlastet sind oder Umstrukturierungen erforderlich werden. Da z.T. Versorgungsleitungen aufgegeben werden müssen, ist sicherzustellen, dass für die verbleibenden Bereiche keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage „Abtsküche“. Eventuell notwendige Leitungsverlegungen müssen im weiteren Verfahren geklärt werden. Die Entwässerung der angrenzenden Bebauung muss aufrechterhalten werden. Die abwassertechnische Erschließung des Gebietes ist sichergestellt, da das RÜB Krehwinkel zwischenzeitlich fertig gestellt wurde und die Stilllegung der Bauwerke unterhalb des RÜB bis Ende 2008 abgeschlossen sein wird.

## **12. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch den Planbereich nicht berührt, da keine Objekte, die dem Schutz oder der Pflege unterliegen, weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung vorhanden sind.

# **II. Umweltbericht**

## **1. Kurzdarstellung der Planung**

### **1.1 Ziel der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Zielsetzung zur Errichtung eines weiteren Schwerpunktes mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben mit zugeordneten Tiefgaragenplätzen als südöstlicher Abschluss der Innenstadt verfolgt werden.

## 1.2 Beschreibung der Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzungen (MK und MI) sowie die vorgesehene Anzahl der Geschosse fügen sich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Mit der Ausweisung als Kerngebiet soll neuer Raum von verbesserter sozialer und stadtgestalterischer Qualität entstehen und mit der Ausweisung als Mischgebiet die verbleibenden bestehenden Strukturen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

## 1.3 Bedarf an Grund und Boden

Auf Grund der bestehenden Innenstadtlage werden mit Ausnahme eines Teilbereiches der Kleestraße keine Flächen in Anspruch genommen, die nicht bereits nach § 34 BauGB bebaubar wären bzw. bereits als Hoffläche versiegelt sind.

## 2. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

### 2.1 Umweltzustand im Plangebiet

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad ca. 89 %. Die Hausgärten im westlichen Planbereich zählen zu den wenigen nicht versiegelten Flächen. Das Plangebiet ist bis auf die zu den Einzelgrundstücken gehörenden Freiflächen und denen einer Tankstelle bereits bebaut. Aufgrund der überwiegend kern- und mischgebietstypischen Nutzungen, mit Läden und Dienstleistungen in den Erdgeschossen erklärt sich die intensive Flächennutzung.

Nachfolgende Abbildung verdeutlicht den heute vorhandenen Versiegelungsgrad.

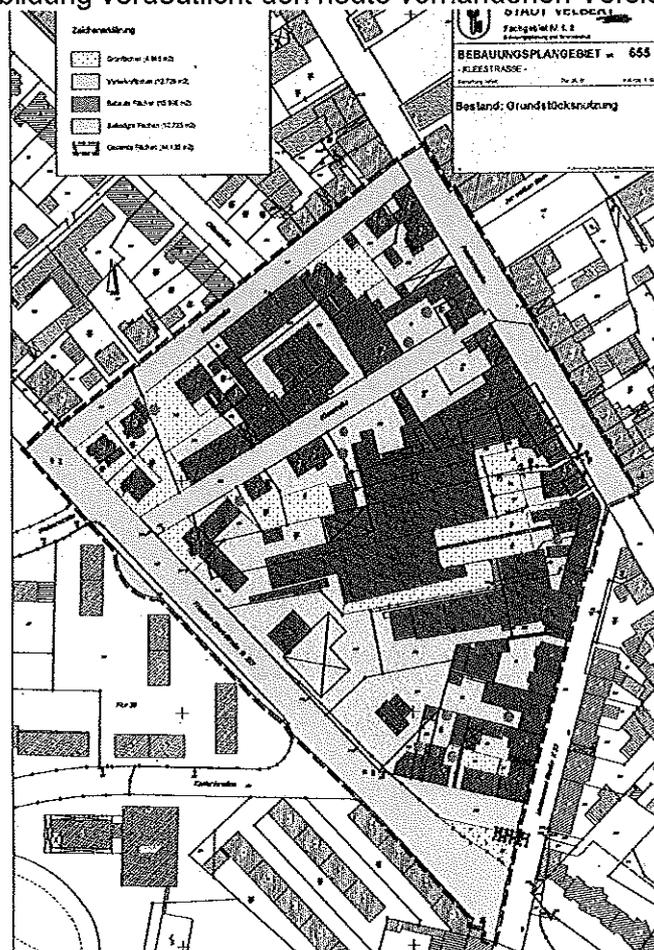


Abb.1: Versiegelungsgrad im Plangebiet

## **2.2 Umweltmerkmale der Gebiete, auf die die Planung Auswirkungen hat**

Das Plangebiet liegt am Rande des zentralen innerstädtischen Kernbereichs, so dass auch die angrenzenden Gebiete überwiegend von kern- und mischgebietstypischen Nutzungen geprägt sind. Im Südwesten schließt sich ein Wohngebiet eingebettet in Abstandsgrün an, dass durch die Friedrich-Ebert-Straße als Hauptverkehrsstrasse vom Plangebiet getrennt wird.

Von weiterreichenden Umweltauswirkungen der Planung, die über die „Quartiersgrenzen“ hinausgehen, ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht auszugehen.

Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tierarten im Planungsraum ist nicht bekannt.

## **2.3 vorhandene umweltrelevante Informationen**

Zur Einschätzung der Situation liegen derzeit folgende Informationsquellen vor:

- Luftbilder aus dem Jahre 2007
- Altlastenkataster des Kreises Mettmann, 2004
- Flächennutzungsplan der Stadt Velbert, 1989
- Entwurf des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Velbert, 2008
- Grünordnungsrahmenplan Velbert, 1990
- Bericht zu Klima und Luftgüte Velbert, 1992
- Bodenbericht Velbert, 1992
- Gewässergütebericht Velbert, 1990
- Bericht zu Natur und Landschaft Velbert, 1994

## **3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**

### **3.1 Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Wird das Projekt nicht durchgeführt, ist davon auszugehen, dass die Örtlichkeit so verbleibt wie sie heute vorliegt. Der Status-Quo zeigt, dass das Gebiet, entsprechend seiner Lage und Nutzung bereits überwiegend versiegelt ist. Die vorhandenen kleineren Restgrünflächen liegen insoweit isoliert zwischen versiegelten Flächen, so dass auch eine ökologische Vernetzung an dieser Stelle zu vernachlässigen ist.

Im Falle einer Nullvariante, d.h. keine Aufstellung eines Bebauungsplanes, ist für die planungsrechtliche Beurteilung von Baugesuchen für das gesamte Plangebiet der § 34 BauGB anzuwenden.

### **3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Das Prinzip der Nachhaltigkeit und die Stärkung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sind zentrale Anliegen der Novellierung des Baugesetzbuches. Die hier beabsichtigte Planung ist als Nachverdichtung und aktive Maßnahme zur Innenentwicklung zu werten. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur, wie z.B. optimale ÖPNV-Anbindung, werden Wege und Verkehre reduziert.

### **3.3 voraussichtliche Umweltauswirkungen und deren Wechselwirkungen**

#### **3.3.1 biologische Vielfalt**

Wie bereits beschrieben, werden im Plangebiet keine naturnahen Biotopstrukturen beansprucht. Es finden keine Eingriffe in gestaltete Grünflächen und Gartenbereiche statt. Wichtige Wechselbeziehungen zu den angrenzenden Siedlungsbereichen sind nicht anzunehmen. Demnach sind durch das Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

### 3.3.2 Schutzgut Mensch

Durch die Ansiedlung eines weiteren Schwerpunktes mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben mit zugeordneten Tiefgaragenplätzen in zentraler innerstädtischer Lage sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bevölkerung zu befürchten. Durch die Schwerpunktbildung am südöstlichen Rand der Innenstadt werden Wege optimiert und gebündelt. Zudem werden durch die Planung Arbeitsplätze in der Innenstadt dauerhaft gesichert.

### 3.3.3 Flora und Fauna

Zum Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor, die auf schützenswerte Flora und Fauna hinweisen.

### 3.3.4 Boden

Das Thema Boden wurde bereits unter I. Erläuterung der Planung Punkt 9 Altablagerungen erläutert. Zusammengefasst befinden sich auf der Fläche heterogene Ablagerungen, von denen im Bestand keine Gefahr ausgeht. Bei einer Umnutzung ist keine Gefährdung der Umwelt zu befürchten. Die nicht verwertbaren Böden werden im Zuge der Baumaßnahmen entfernt und ordnungsgemäß entsorgt. Aufgrund der hohen Verdichtung ist eine erhebliche Umweltauswirkung auf natürlich anstehenden Boden auszuschließen.

### 3.3.5 Wasser und Fließgewässer

Fließgewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung der Altlastverdachtsfläche Nr. 7389/17 wurde ein stauwassergefüllter Schacht beprobt. Im Wasser konnten deutliche Belastungen mit LCKW ermittelt werden, deren Herkunft allerdings noch nicht geklärt ist. Die weiteren Untersuchungen sind beauftragt. Die bekannten Bodenverunreinigungen wurden bestätigt und eingegrenzt.

Im Jahre 2000 wurden eingrenzende Boden- und Bodenluftuntersuchungen beauftragt. Hierbei wurden massive Belastungen mit LHKW ermittelt, die auch im oberflächennahen Grundwasser nachgewiesen werden konnten. Mit der Errichtung von 4 Grundwassermeßstellen wurde im Winter 2000 begonnen.

Die Grundwasserwerte belegen eine massive Grundwasserbelastung, die weitere Maßnahmen erforderlich werden lassen. 2003 wurde mit einer ersten, provisorischen Grundwassersanierung begonnen.

Nach Klärung der zukünftigen Nutzung müssen unter Beteiligung der Fachbehörden entsprechende Boden- und Grundwassersanierungen durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Flächen gekennzeichnet. Zudem wird der Hinweis erfolgen, dass die Beteiligung der Fachbehörde des Kreises Mettmann erforderlich ist.

Die zukünftige Nutzung soll auch sicherstellen, dass die mit der Altlast verbundenen Bodenverunreinigungen dauerhaft saniert werden.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Grundwassersanierung ist davon auszugehen, dass eine Gefährdung durch belastetes Sickerwasser ausgeschlossen werden kann.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Mischwassersystem zugeführt, da eine Versickerung auf Grund der vorhandenen Situation (Altlastverdachtsflächen, hohe Versiegelung) nicht in Betracht gezogen werden kann.

### **3.3.6 Klima und Luftgüte**

Von der späteren Nutzung des Geschäfts- und Bürogebäudes gehen keine zusätzlichen Luftschadstoffemissionen aus. Das Plangebiet besitzt keine kleinklimatische Ausgleichsfunktion. Die durch die Planung indizierten Verkehre werden sich in der Summe nicht wesentlich ändern, sondern sich im Innenstadtbereich räumlich verlagern. Eine Beeinträchtigung der Luftqualität im Velberter Innenstadtbereich ist nicht zu erwarten.

Aufgrund von Thermalaufnahmen sind für das Plangebiet die für den innerstädtischen Siedlungsbereich typischen Temperaturunterschiede erkennbar. Es bestehen jedoch aufgrund des Luftaustausches keine Wärmeinseln im Tag- / Nacht- Vergleich.

### **3.3.7 Sachwerte**

Eine Beeinträchtigung von bestehenden Sachwerten ist nicht bekannt.

### **3.3.8 kulturelles Erbe**

Die Planung verändert keine architektonisch wertvollen Bauten und stellt auch keine Beeinträchtigung kulturellen Erbes dar. Archäologische Schätze sind nicht bekannt.

### **3.3.9 Landschaft und Ortsbild**

Eine Beeinträchtigung der Landschaft ist auf Grund der Innenstadtlage auszuschließen.

Das Ortsbild soll durch die Beseitigung eines bestehenden städtebaulichen Missstandes verbessert werden.

## **4. Maßnahmen**

### **4.1 Planungsalternativen**

Eine Alternativenauswahl soll und kann zum derzeitigen Planungsstand nicht erfolgen. Die bisher vorliegende Planung stellt eine Optimierung der verkehrlichen und gestalterischen Entwicklungsmöglichkeiten dar.

Da eine Beibehaltung der Nullvariante im vorliegenden Fall keinerlei positiven Einfluss auf die Umwelt hätte, kommt diese Variantenwahl nicht in Frage.

Aus Sicht der Umwelt wird die Planung im Falle der Realisierung keine wesentlichen Umweltveränderungen nach sich ziehen.

### **4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die Planung löst keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus. Daher sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung nicht erforderlich.

### **4.3 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen**

Bei der Konkretisierung der Planung und der Bauvorhaben werden entsprechend den bisherigen Erkenntnissen zur Altlastenbewertung weitergehende Untersuchungen und Maßnahmen im Sinne eines Verwertungs- / Entsorgungskonzeptes zusammen mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen.

Nachdem von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind sonstige Überwachungsmaßnahmen nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 5. Fazit

Die geplante Bebauung im Bereich der Kleestraße in Velbert - Mitte löst keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen aus. Auf Grund des Zustandes der Fläche mit ca. 89 % Versiegelung wird deutlich, dass dort bereits heute eine innerstädtische Nutzung stattfindet.

Die Stadt Velbert bündelt an dieser Stelle mit dem Vorhaben zentrenrelevante Verkaufsfläche für den Bürger und die Kernstadt. Damit wird der Innenentwicklung ein eindeutiger Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben.

## III. Beteiligungsverfahren

### 1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde für den größten Teil des Planbereiches am 14.07.1992 durch den Rat der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 31.07.1992.

Die geringfügige Erweiterung des Plangebietes erfolgte mit dem Beschluss zur 1. öffentlichen Auslegung.

### 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

#### 2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben am 06.07.2004 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 06.08.2004 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband ( BRW )	12.07.2004	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW	14.07.2004	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 54 Wasserrecht und Wasserwirtschaft		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 68 Luftverkehr- bis Dez. 2006 Dez 59		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53.1 bis Dez. 2006 Staatliches Umweltamt Düsseldorf Ab Jan. 2008 Kreis		22.07.2004
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 69 bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung		
(2)			

(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(2)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenchaftsmanagement			
(2)				
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(2)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	16.07.2004		
(2)				
(1)	E.ON Ruhrgas Abt. LV (PLE DOC)	14.07.2004		
(2)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(2)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	13.08.2004		
(2)				
(1)	Industrie- und Handelskammer		02.08.2004	
(2)				
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		02.08.2004	
(2)				
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW ab 1/07 - Planungs- und Baucenter Ruhr - Ab 07/07AS Wesel beteiligen -	26.07.2004		
(2)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	08.07.2004		
(2)	ab Jan. 2008			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenchaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)				
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	09.07.2004		
(2)				
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn	12.07.2004		
(2)				

(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)			
(2)				
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	14.07.2004		
(2)				
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	20.07.2004		
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)	online, benachrichtigt ALLE anderen RWE 's, wenn erforderlich			
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz	08.07.2004		
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas	27.07.2004		
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	16.07.2004		
(2)				
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	08.07.2004		
(2)				
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-		22.07.2004	
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101		20.07.2004	
(2)				
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		16.07.2004	
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	23.07.2004		
(2)				
(1)	WDR Köln AöR			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW		03.08.2004	
(2)				

(2)				
-----	--	--	--	--

2.2 Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über den Umgang mit allen abwägungsrelevanten Stellungnahmen:

lfd. Nr.	Anregung	Abwägung	Ergebnis
1	16.07.2004 <i>Stadtwerke Velbert</i> Erheblicher Eingriff in die vorhandenen Versorgungsleitungen. Endgültige Aussagen erst nach Vorlage der konkreten Gebäudeplanung möglich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen	wird zur Kenntnis genommen
2	20.07.2004 <i>Stadt Wuppertal</i> Anregung in dem geplanten Einzelhandelsgutachten auch potentielle Auswirkungen auf Nachbargemeinden zu prüfen.	Der Anregung wird gefolgt. Das vorliegende Einzelhandelsgutachten hat die Auswirkungen auf Nachbargemeinden geprüft und bewertet.	Der Anregung wird gefolgt.
3	22.07.2004 <i>Stadt Heiligenhaus</i> Anregung in dem geplanten Einzelhandelsgutachten auch potentielle Auswirkungen auf Heiligenhaus zu prüfen.	Der Anregung wird gefolgt. Das vorliegende Einzelhandelsgutachten hat die Auswirkungen auf Heiligenhaus geprüft und bewertet.	Der Anregung wird gefolgt.
4	22.07.2004 <i>Bez. Reg. Düsseldorf</i> Immissionsschutz: Keine grundsätzlichen Bedenken, wenn Verträglichkeit durch schalltechnisches Gutachten abgesichert wird. Vorlage erforderlich. Wasserwirtschaft: Abwassertechnische Erschließung gesichert wenn RÜB Krehwinkel fertig gestellt und unterhalb liegende sanierungsbedürftige Bauwerke stillgelegt sind.	Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Diese wird als Anlage dieser Begründung beigefügt.  Das RÜB Krehwinkel ist fertig gestellt und die Stilllegung der Bauwerke unterhalb des RÜB wird bis Ende 2008 abgeschlossen sein.	Der Anregung wird gefolgt.  Der Anregung wird gefolgt.

5	<p>02.08.2004  <i>Kreis Mettmann -          Amt für Wirtschaftsförderung und Planung</i>          Planung:          Darstellung warum die Stadt das festgesetzte MK-Gebiet noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ansieht und die Grundkonzeption des FNP nicht berührt wird.          Wirtschaftsförderung:          Es werden keine Anregungen vorgebracht.  <i>Umweltamt</i>          Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde          Wasserwirtschaft:          Es werden keine Anregungen vorgebracht.          Altlasten / Bodenschutz:          Im Plangebiet befinden sich die Altlastenflächen Nr. 7389/12 und 7389/17 sowie mehrere Altstandorte, für die eine Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung zu veranlassen ist.          Gesundheitsamt:          Bei der Ermittlung der Schallpegel und Schallschutzmaßnahmen ist der An- und Abfahrtsverkehr sowie Anlieferverkehr zu berücksichtigen, sofern eine Beeinträchtigung vorhandener Wohnbebauung möglich ist.          Regiebetrieb für Gebäude und Straßen:          Es werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung erläutert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Altlastenflächen sind gekennzeichnet. Auf die Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde wird hingewiesen.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Diese wird als Anlage dieser Begründung beigefügt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>wird in der Begründung erläutert</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Anregung wird ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>
6	<p>02.08.2004  <i>Industrie- und Handelskammer</i>          Darstellung warum die Stadt das festgesetzte MK-Gebiet noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ansieht und die Grundkonzeption des FNP nicht berührt wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung erläutert.</p>	<p>wird in der Begründung erläutert</p>
7	<p>03.08.2004  <i>Wuppertaler Stadtwerke</i>          Der Linienverkehr der WSV ist bei Umgestaltung des Straßenraumes aufrecht zu erhalten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung hat sich geändert. Eine Umgestaltung ist nicht mehr erforderlich.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>

### 2.3 Beteiligung zum Planentwurf

Der Entwurf vom 01.10.2008 ist Grundlage für die 1. Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die 1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 28.11.2008 in der Zeit vom 09.12.2008 bis 09.01.2009.

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 04.12.2008 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 09.01.2009 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband ( BRW )	12.07.2004	
(2)		12.12.2008	
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW	14.07.2004	
(2)			
(2)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 22.5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst -----seit 12-2008	05.01.2009	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53 – Bau- leitplanung seit 12-2008		
(2)		12.12.2008	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 68 Luft- verkehr- bis Dez. 2006 Dez 59		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53.1 bis Dez. 2006 Staatliches Umweltamt Düsseldorf Ab Jan. 2008 Kreis		22.07.2004
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 69 bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung		
(2)			
(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 Real Estate Germany GmbH		
(2)			
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	16.07.2004	
(2)			
(1)	E.ON Ruhrgas Abt. LV (PLE DOC)	14.07.2004	
(2)			

(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(2)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	13.08.2004		
(2)			09.01.2009	
(1)	Industrie- und Handelskammer		02.08.2004	
(2)			08.01.2009	
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		02.08.2004	
(2)			09.01.2009	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW ab 1/ 07 - Planungs- und Baucenter Ruhr - AS Wesel -	26.07.2004		
(2)		05.12.2008		
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	08.07.2004		
(2)	ab Jan. 2008			
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)		22.12.2008		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	09.07.2004		
(2)		09.12.2008		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(1)	Rheinbahn	12.07.2004		
(2)		16.12.2008		
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)			16.01.2009	
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)			
(2)		30.12.2008		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	14.07.2004		
(2)		17.12.2008		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	20.07.2004		
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			

(2)	online, benachrichtigt ALLE anderen RWE 's, wenn erforderlich			
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz	08.07.2004		
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas	27.07.2004		
(2)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(1)	Staatliches Umweltamt Düsseldorf ab 1/07 Bez. Reg. Dez. 69		22.07.2004	
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	16.07.2004		
(2)		26.02.2009	05.01.2009	
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	08.07.2004		
(2)		05.12.2008		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-		22.07.2004	
(2)				
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101		20.07.2004	
(2)		10.12.2008		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus			
(2)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		16.07.2004	
(2)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	23.07.2004		
(2)				
(1)	WDR Köln AöR			
(2)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(1)	WSW		03.08.2004	
(2)				

2.3.1 Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der 1. öffentlichen Auslegung. Folgende Tabelle gibt eine inhaltliche Übersicht über den Umgang mit allen abwägungsrelevanten Stellungnahmen:

Ifd. Nr.	Anregung	Abwägung	Ergebnis
1	<p>04.12.08 <i>Kreis Mettmann -</i></p> <p><i>Planung:</i> Darstellung, warum die Stadt das festgesetzte MK-Gebiet noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ansieht und die Grundkonzeption des FNP nicht berührt wird.</p> <p><i>Umweltamt</i> Es werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p><i>Gesundheitsamt:</i> Aussagen über die Schallsituation im Plangebiet gem. DIN 18005; Lärmpegelfestsetzungen im MI und MK entlang der Noldestr. u. Friedr.-Ebert-Str. sowie fensterunabhängige Lüftungsanlagen. Erläuterung der Schallsituation an der Friedrich- und Mettmanner Str.</p> <p><i>Regiebetrieb für Gebäude und Straßen:</i> Es werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung erläutert.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>	<p>wird in der Begründung erläutert</p> <p>Es werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen</p>
2	<p>08.01.2009 <i>Industrie- und Handelskammer</i></p> <p>Ausschluss bestimmter Sortimente ist im MK nicht möglich. IHK fordert statt 1MK ein SO-Gebiet und 2 MK als MI. Klärung, ob Potentialfläche Teil des Innenstadtzentrums. Empfehlungen zur Potentialfläche nicht ausreichend berücksichtigt. Gebietsscharfe Abgrenzung der Potentialfläche erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Sortimentsliste wird gestrichen und anderweitig gesichert, daher ein SO-Gebiet nicht erforderlich. Potentialflächen durch Ratsbeschluss vom 31.03.09 Bestandteil des Innenstadtzentrums. Gebietsscharfe Abgrenzung ist erfolgt.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt,</p>

3	09.01.2009 <i>Handwerkskammer Düsseldorf</i> Klärung, ob Gliederung möglich. Info über die in Anspruch genommenen Grundstücke	Der Anregung wird gefolgt. Die Sortimentsliste wird gestrichen und anderweitig gesichert. Die in Anspruch genommenen Grundstücke sind aus dem Bebauungsplan erkennbar.	Der Anregung wird gefolgt,
4	16.01.2009 <i>Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband</i> Gutachterliche Aussagen zur Beurteilung und Einschätzung der Kaufkraftumlenkung	Der Anregung wurde bereits gefolgt. Ein Gutachten zur Beurteilung und Einschätzung der Kaufkraftumlenkung lag der Begründung zum Bebauungsplanentwurf als Anlage bei.	Der Anregung wird gefolgt

### 2.3.2 erneute Beteiligung zum Planentwurf

Der Entwurf vom 08.04.2009 ist Grundlage für die 2. Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 08.04.2009 erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 25.05.2009 in der Zeit vom 02.06.2008 bis 02.07.2009. Die mit (3) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 26.05./27.05.2009 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 02.07.2009 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(3)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(3)			
(1)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband ( BRW )	12.07.2004	
(2)		12.12.2008	
(3)		03.06.2009	
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW	14.07.2004	
(2)			
(3)			
(2)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 22.5 --- Kampfmittelbeseitigungsdienst -----seit 12-2008	05.01.2009	
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53 – Bau- leitplanung seit 12-2008		
(2)		12.12.2008	
(---)			

(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 68 Luftverkehr- bis Dez. 2006 Dez 59			
(2)				
(3)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 53.1 bis Dez. 2006 Staatliches Umweltamt Düsseldorf Ab Jan. 2008 Kreis		22.07.2004	
(2)				
(3)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 69 bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung			
(2)				
(3)				
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(2)				
(3)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
(2)				
(3)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(3)				
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
(2)				
(3)				
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal	16.07.2004		
(2)				
(3)				
(1)	E.ON Ruhrgas Abt. LV (PLE DOC)	14.07.2004		
(2)				
(3)		19.06.2009		
(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(2)				
(3)				
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(3)				
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(3)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(3)				
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
(3)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	13.08.2004		
(2)		09.01.2009		
(3)		26.06.2009		

(1)	Industrie- und Handelskammer		02.08.2004	
(2)			08.01.2009	
(3)			01.07.2009	
(1)	ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
(2)				
(3)				
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		02.08.2004	
(2)			09.01.2009	
(3)			30.06.2009	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW ab 1/07 - Planungs- und Baucenter Ruhr - AS Wesel + Krefeld	26.07.2004		
(2)		05.12.2008		
(3)		27.05.2009 +30.06.2009		
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	08.07.2004		
(2)	ab Jan. 2008			
(3)		22.07.2009		
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(3)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)		22.12.2008		
(3)				
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	09.07.2004		
(2)		09.12.2008		
(3)		27.05.2009		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(3)				
(1)	Rheinbahn	12.07.2004		
(2)		16.12.2008		
(3)		29.06.2009		
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
(2)			16.01.2009	
(3)		30.06.2009		
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege			
(2)				
(3)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege			
(2)				
(3)				
(1)	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)			
(2)		30.12.2008		
(3)		28.05.2009		
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	14.07.2004		
(2)		17.12.2008		
(3)		29.05.2009		

(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	20.07.2004		
(2)				
(3)		22.06.2009		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)	online, benachrichtigt ALLE anderen RWE 's, wenn erforderlich			
(3)				
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz	08.07.2004		
(2)				
(3)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas	27.07.2004		
(2)				
(3)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(3)				
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(3)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	16.07.2004		
(2)			05.03.2009	
(3)		22.06.2009		
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	08.07.2004		
(2)		05.12.2008		
(3)		03.06.2009		
(1)	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-		22.07.2004	
(2)				
(3)				
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101		20.07.2004	
(2)		10.12.2008		
(3)		04.06.2009		
(1)	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
(2)				
(3)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		16.07.2004	
(2)			08.12.2008	
(3)		28.05.2009		
(1)	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
(2)				
(3)				
(1)	WBV WEST -Dezernat III4 -	23.07.2004		
(2)				
(3)				
(1)	WDR Köln AöR			
(2)				
(3)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			

(2)			
(3)			
(1)	WSW		03.08.2004
(2)			
(3)			

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 11.06.2008 am 19.06.2008 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung ging eine Stellungnahme ein.

Ifd. Nr.	Anregung	Abwägung	Ergebnis
1	11.04.2008 <i>Private Anregung von M.F.</i> Es wird angeregt, zunächst alle brachliegenden Bau-ruinen und Leerstände erstmal wieder aufzuwer-ten und attraktiver zu ges-talten	Den Anregungen wird dahin-gehend Rechnung getragen, als die vorhandene, seit Jah-ren leerstehende Gewerbe-brache im Planbereich besei-tigt werden soll. Die Ansied-lung eines SB – Warenhauses sowie Ergänzungsflächen, die mit Einzelhandel im Erdge-schoss belegt werden, sollen den südlichen Randbereich der Velberter Innenstadt attr-aktiver machen und zum Teil Kundenströme, die bisher die benachbarten Städte aufsu-chen, vor Ort binden.	Den Anregungen wird ent-sprochen.

#### 3.2 Auslegung des Planentwurfes

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 28.11.2008 über die öf-fentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 09.12.2008 bis 09.01.2009 informiert.

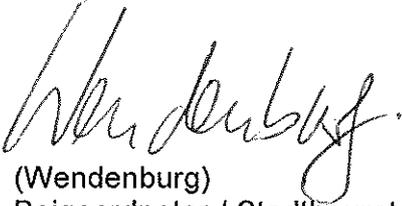
In dieser Zeit ging keine private Stellungnahme ein.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 25.05.2009 über die er-neute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 02.06.2009 bis 02.07.2009 informiert.

In dieser Zeit ging keine private Stellungnahme ein.

Velbert, 14.08.2009

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister  
In Vertretung



(Wendenburg)  
Beigeordneter / Stadtbaurat

Anlagen:

- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse ; Stadt + Handel, Dortmund Juni 2008
- Velbert – städtebauliche und funktionale Fortentwicklung des südlichen Innenstadtzentrums; Stadt + Handel, Dortmund Juni 2008
- Schallschutztechnische Untersuchung in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 655 – Kleestraße – der Stadt Velbert; Currenta GmbH & Co. OHG; Dormagen 10.08.2008