

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 616.03 – Marktzentrum – in der Fassung vom 20.06.2012

<b>Gliederung</b> .....	<b>1</b>
<b>I. Erläuterung der Planung</b> .....	<b>2</b>
1. Planungsanlass .....	2
2. Geltungsbereich.....	3
3. Planungsrecht.....	4
4. Vorbereitende Planung .....	4
5. Bestand .....	5
5.1 Einzelhandel .....	5
5.2 Bauliche Umgebung .....	7
5.3 Verkehr.....	10
5.4 Immissionsschutz .....	10
5.5 Öffentliche Grünflächen .....	11
6. Ziel und Zweck der Planung.....	11
7. Festsetzungen .....	13
7.1 Nutzungskonzept.....	13
7.2 Art der baulichen Nutzung .....	15
7.3 Maß der baulichen Nutzung .....	18
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	19
7.5 Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen .....	22
7.6 Erschließung.....	24
7.7 Immissionsschutz .....	25
8. Ver- und Entsorgung.....	28
9. Bodenbelastungen.....	28
10. Denkmalschutz .....	30
11. Natur und Landschaft .....	37
12. Spielflächen .....	37
13. Bodenordnung .....	37
14. Kosten .....	37
<b>II. Umweltbericht</b> .....	<b>38</b>
1. Einleitung.....	38
1.1 Kurzdarstellung.....	38
1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	38
2. Bestandsaufnahme.....	42
2.1 Schutzgut Klima und Luftgüte .....	42
2.2 Schutzgut Wasser.....	43
2.3 Schutzgut Boden .....	45
2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	45
2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	48
2.6 Schutzgut Menschen .....	49
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	50
3.1 Klima und Luftgüte.....	50
3.2 Wasser .....	50
3.3 Boden.....	50
3.4 Pflanzen und Tiere.....	51
3.5 Orts- und Landschaftsbild .....	51

3.6	Menschen .....	52
3.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	53
3.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	53
3.9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	53
4.	Zusätzliche Angaben .....	53
4.1	Maßnahmen zur Überwachung.....	53
4.2	Zusammenfassung .....	53
<b>III.</b>	<b>Beteiligungsverfahren.....</b>	<b>54</b>
1.	Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens .....	54
2.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden .....	54
2.1	Beteiligung zur 1. öffentlichen Auslegung .....	54
2.2	Beteiligung zur 2. öffentlichen Auslegung .....	54
2.3	Beteiligung zur 3. öffentlichen Auslegung .....	54
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	59
3.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	59
3.2	Beteiligung zur 1. öffentlichen Auslegung .....	59
3.3	Beteiligung zur 2. öffentlichen Auslegung .....	61
3.4	Beteiligung zur 3. öffentlichen Auslegung.....	61

## **I. Erläuterung der Planung**

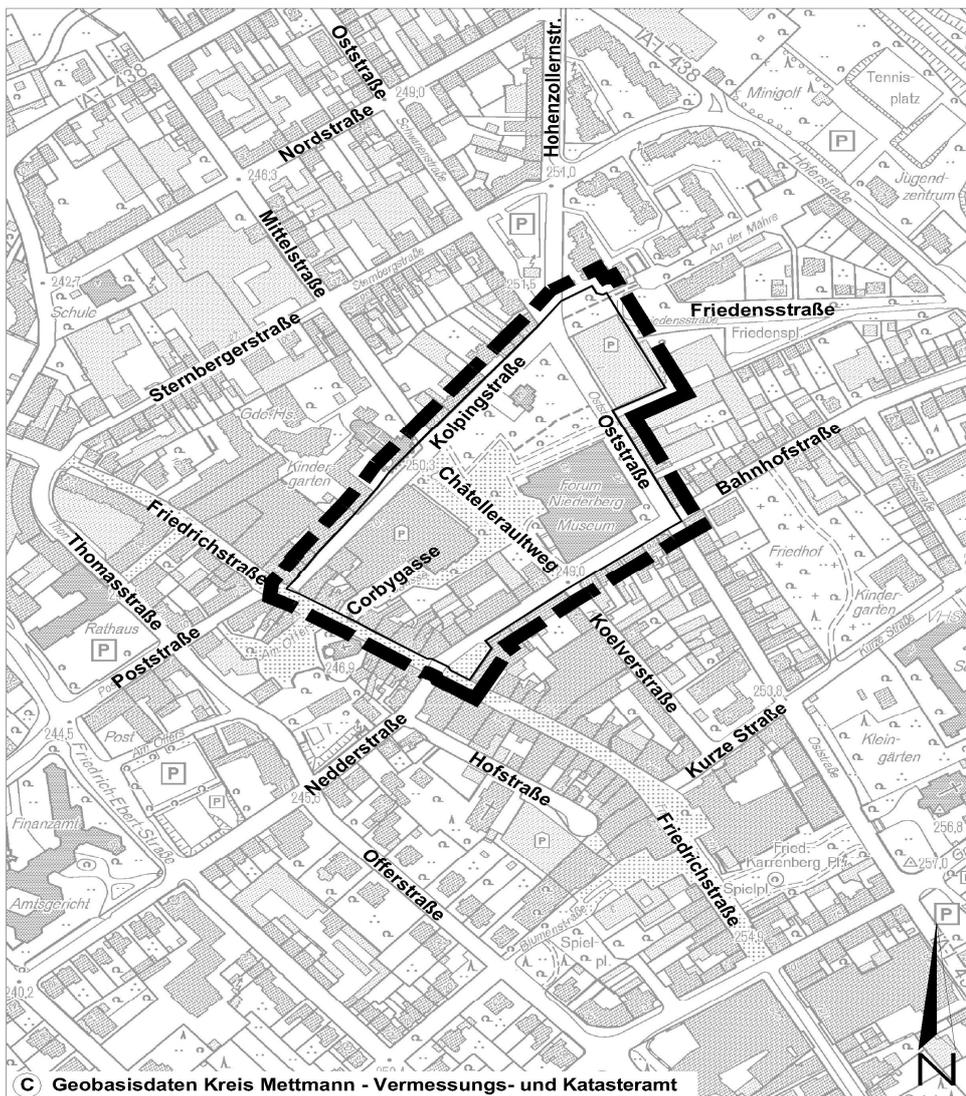
### **1. Planungsanlass**

Bisheriges Ziel der Stadt Velbert war es, im Bereich Oststraße/Kolpingstraße ein Kongress-Hotel am Forum Niederberg anzusiedeln. Da trotz umfangreicher Bemühungen auch eine europaweite Ausschreibung keinen geeigneten Bieter erbrachte, ist es gerechtfertigt, diese Entwicklungsabsicht aufzugeben. Weiterer Anlass der Planaufstellung ist die ungeklärte Nachfolgenutzung des seit einiger Zeit weitgehend leerstehenden Marktzentrums am Chatellerautweg. Mit dem Marktzentrum und der Fläche neben dem Forum steht das Potential für eine Einzelhandelsentwicklung in zentraler Innenstadtlage zur Verfügung, die eine direkte Anbindung an die Fußgängerzone und das Parkhaus Oststraße besitzt. Um die planungsrechtlich zulässigen und städtebaulich notwendigen Rahmenbedingungen für diese Entwicklungsabsicht festzulegen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Zentrum von Velbert-Mitte nördlich der als Fußgängerzone ausgebauten Friedrichstraße. Bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 616.03 – Marktzentrum – wurde der Geltungsbereich begrenzt

- im Nordosten durch die Oststraße,
- im Südosten durch die Bahnhofstraße,
- im Südwesten durch die fußläufige Friedrichstraße und
- im Nordwesten durch die Kolpingstraße.



Bebauungsplangebiet Nr. 616.03 - Marktzentrum -

Abbildung 1

Bebauungsplangebiet Nr. 616.03

Bei der weiteren Konkretisierung der Planung, insbesondere hinsichtlich des Nachweises notwendiger Stellplätze und ihrer Erschließung, hat es sich als städtebaulich sinnvoll ergeben, das nördlich der Oststraße gelegene Parkhaus in den Geltungsbereich einzubeziehen. Daher wird bei der Fortführung dieses Bebauungsplans der Beschluss zur Aufstellung dahingehend ergänzt, dass der Geltungsbereich um die Flurstücke 420 (teilweise), 404 und 403 (Oststraße 1) der Flur 21, Gemarkung Velbert nördlich der Oststraße erweitert wird, weil damit die insgesamt regelungsbedürftigen Grundstücke erfasst werden. Für die Einbeziehung weiterer angrenzender Grundstücke in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist das zwingende Erfordernis für eine städtebauliche Planung nicht erkennbar.

### **3. Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 616.03 - Marktzentrum - soll bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 616 - Kolpingstraße -, Nr. 616 1. Änderung - Kolpingstraße -, Nr. 616.02 - Kultur- und Kongresszentrum – 2. Änderung und Nr. 623.01 - Ost-/Hohenzollern-/Höfer-/Friedensstraße - ersetzen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, weil eine Grundfläche von weniger als 70.000 qm (ca. 23.660 qm) festgesetzt werden soll, deren Entwicklung nach Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft. Außerdem ist ein wesentlicher Teil der überbaubaren Grundflächen bereits nach geltendem Ortsrecht zulässigerweise überbaubar (siehe Anlagen 1.1 und 1.2).

### **4. Vorbereitende Planung**

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

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) weist das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Der GEP 99 enthält das Ziel: "Gebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung dürfen nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden. Ein Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion, wenn die Kaufkraftbindung der zu erwartenden Nutzung den Versorgungsbereich des Standortes nicht wesentlich überschreitet. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, sind den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen." Dem entsprechen die geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar, so dass die Entwicklung eines Kerngebiets aus dem FNP entwickelt ist (siehe Abbildung 2).

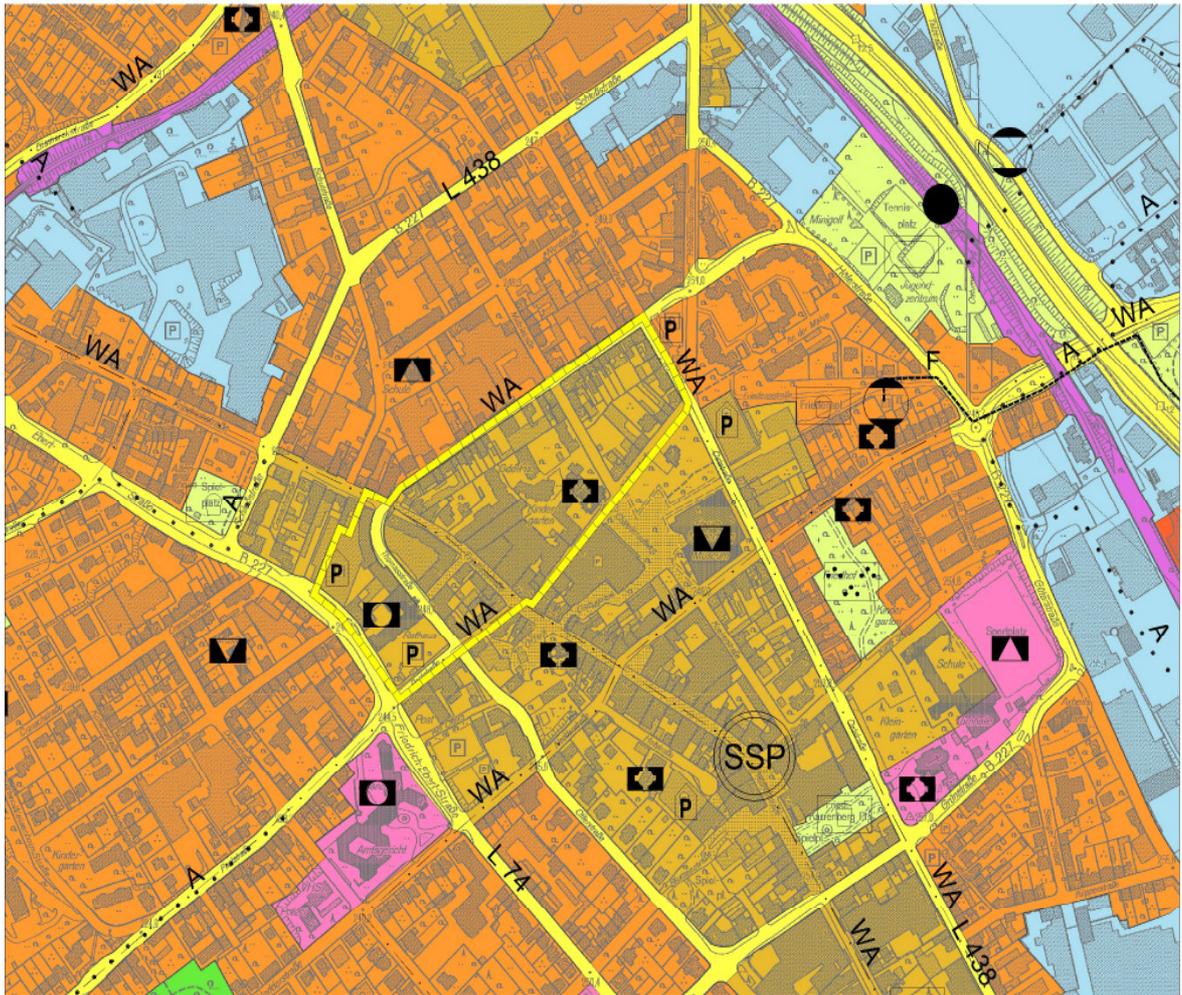


Abbildung 2

FNP (Ausschnitt)

## 5. Bestand

Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Innenstadt von Velbert, die im Wesentlichen mit der Friedrichstraße eine zentrale Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet einnimmt und als Siedlungsschwerpunkt (SSP) fungiert.

### 5.1 Einzelhandel

Der Rat hat am 11.03.2008 das "Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert" (Anlage 2 und 3) beschlossen. Das Gewicht der Innenstadt wird daran deutlich, dass ein Viertel aller Einzelhandelsbetriebe der Gesamtstadt dort angesiedelt ist und sie 27% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einnimmt. Sie erstreckt sich in der Hauptlage bandartig entlang der Fußgängerzone von der Sternbergstraße im Norden bis südlich der Grünstraße im Süden. Diese Hauptlage wird ergänzt durch Einzelhandel, öffentliche Einrichtungen und Parkhäuser in den Nebenlagen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist im Teil Friedrichstraße/Chatelleraultweg der Hauptlage und im Teil Chatelleraultweg/Oststraße der Nebenlage zuzuordnen.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum liegt hinsichtlich der Verkaufsfläche im Bereich Bekleidung. Allerdings besteht auch ein größeres

Flächenangebot in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel. Hinsichtlich der Bedarfsgüter setzt sich das Angebot überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs mit einem starken Anteil langfristiger Warengruppen zusammen. Kennzeichnend für die Dichte und Größe der Verkaufsflächen ist es, dass kein eindeutiger räumlicher Schwerpunkt in der Länge erkennbar ist und neben den vorhandenen Magnetbetrieben die Ladenlokale durch eine Kleinteiligkeit ohne einheitliche Vermarktung geprägt sind. Unter den in Kundenbefragungen als vermisst genannten Angeboten rangiert ein Einkaufszentrum an oberster Stelle (Anlage 2, S. 42)

Die Einzelhandelszentralität von Velbert wird im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ mit 91% in 2008 beziffert (Anlage 2, S. 84). Hieraus erwächst für einige Warengruppen ein Erweiterungsspielraum bis zu einer Zielzentralität von 100%, u. a. mit einem Schwerpunkt bei mittelfristigen Bedarfsgütern. Ein zusätzliches Ansiedlungspotenzial ist in den Warengruppen Spielwaren/Hobby/Musik/Medien und Sportartikel/Fahrräder zu sehen. Allein hierfür ermittelt das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ ein absatzwirtschaftlich tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial von 5.800 bis 8.300 qm (Anlage 2, S. 88). Dies bedeutet, dass durch neue Angebote und attraktive moderne Verkaufsflächen die Velbert zuzuordnende Versorgungsfunktion erweitert und verbessert werden kann.

Entsprechend dem im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ vorgeschlagenen Entwicklungsziel „Abbau von baulichen und funktionalen Schwächen des Innenstadtzentrums“ soll die Entwicklung im Plangebiet, worunter im Rechtssinne ein Einkaufszentrum zu verstehen ist, die Empfehlung umsetzen:

- „1. Ansiedlung von Vorhaben, die insbesondere diejenigen zentrenrelevanten Sortimente als Hauptsortiment führen, in denen ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht“ und ....
- „3. Ergänzung des Betriebstypenmixes durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen auch in Warengruppen, in dem die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind“ (Anlage 2, S. 101).

Seit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts haben sich durch die Schließung von Warenhausflächen weitere Defizite in der Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Velbert ergeben, die sich in der negativen Verkaufsflächenausstattung, der Betriebsanzahl als auch in den sortimentspezifischen Umsatzkennziffern widerspiegeln (Anlage 6, S. 9). Vor allem der Rückgang in den innenstadtrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Hausrat) ist erheblich (Anlage 6, S. 9). Unabhängig davon ist für einige Sortimentsbereiche (z.B. Sportartikel, Spielwaren) ein grundsätzliches Bestandsdefizit festzustellen (Anlage 6, S. 12).

Im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert“ liegt der Geltungsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum und stellt eine Potenzialfläche einschließlich Parkhaus dar, so dass die Planung eines Einkaufszentrums aus dem Konzept entwickelt ist (vgl. Abbildung 3).

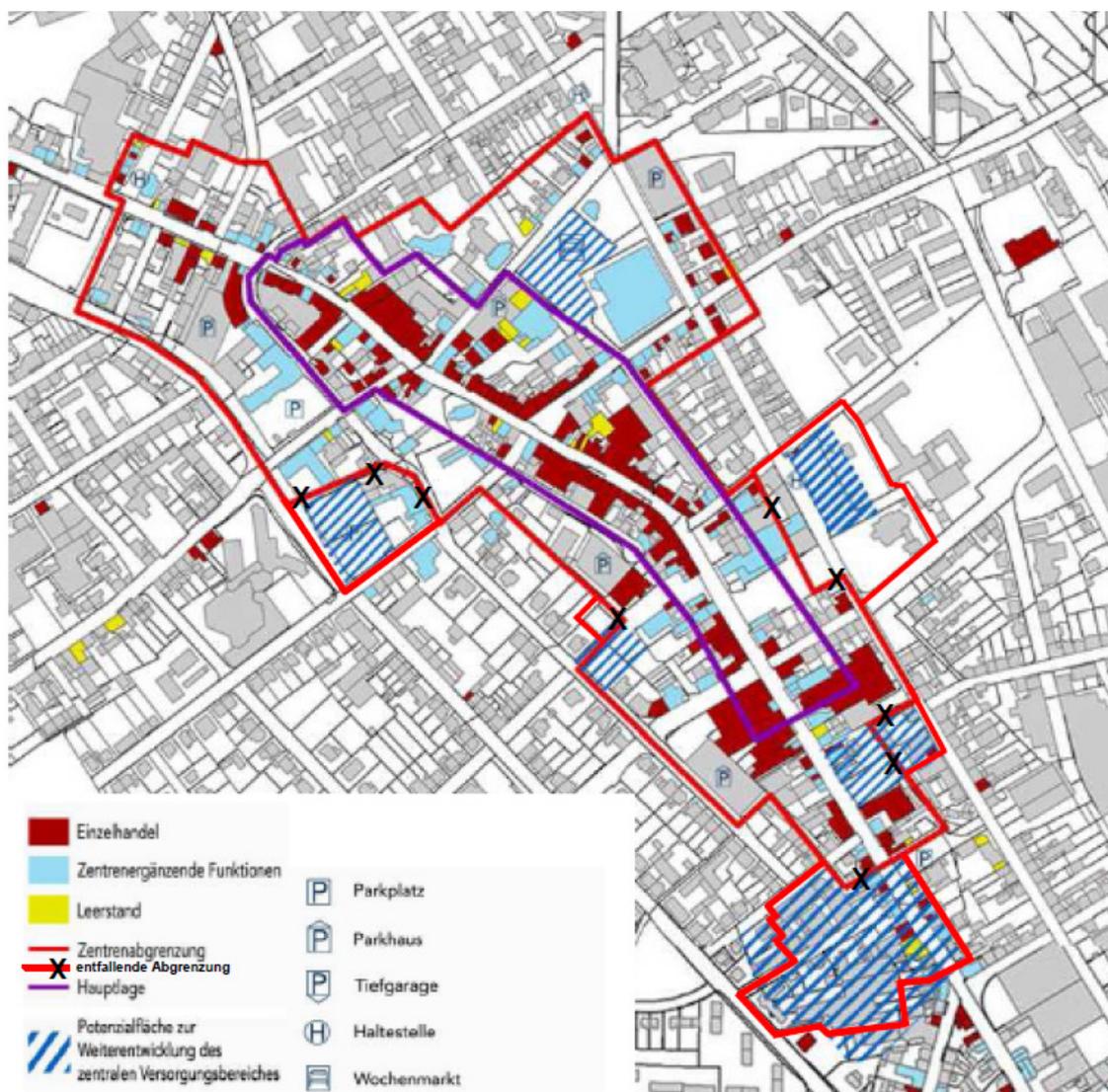


Abbildung 3

ZVB

## 5.2 Bauliche Umgebung

Die **nähere Umgebung außerhalb** des Plangebiets wird durch zentrale öffentliche Verwaltungseinrichtungen (Rathaus, Amtsgericht und Finanzamt) und die ortshistorisch bedeutende Ursprungsbebauung von Kirche und Gebäude "Am Offers" geprägt. Die Bausubstanz der angrenzenden Oststraße wird einerseits durch ein sanierungsbedürftiges Parkhaus sowie eine zwischen 1890–1920 errichtete, vorwiegend III-geschossige Straßenrandbebauung gebildet. Auch bei der Bahnhofstraße handelt es sich um eine vorherrschende Straßenrandbebauung mit Gebäuden unterschiedlicher Gestaltung und Alters, die an der Einmündung in die Friedrichstraße eine platzartige Aufweitung des Straßenraumes aufweist. Die Bebauung an der südlichen Friedrichstraße besteht ebenfalls aus einer geschlossenen, teilweise IV-geschossigen Straßenrandbebauung mit durchgängigen Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss. Unterbrochen wird diese gründerzeitliche Straßenflucht durch Kirche und Platz "Am Offers", die den noch erhaltenen ursprünglichen Mittelpunkt der Stadt Velbert darstellt.

Die Gebäude entlang der südlichen Kolpingstraße besitzen eine grundstücksbedingte, kleinteilige Gliederung von unterschiedlicher Gestaltung. Für den Straßenraum prägend ist die als Denkmal eingetragene Kirche St. Marien einschließlich angrenzender Gebäude (Nr. 11), auf die von der nördlichen Kolpingstraße und vom Chatellerautweg heute eine freie Sichtbeziehung besteht. Bei den Gebäuden entlang der nördlichen Kolpingstraße handelt es sich überwiegend um eine II-geschossige Wohn- und auf das Erdgeschoss begrenzte Geschäftsbebauung mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets.

Für die Konzeption von Neubauten im Plangebiet ergeben sich städtebaulich und gestalterisch zu berücksichtigende Kriterien hauptsächlich aus der Umgebungsbebauung in der Kolpingstraße. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist dort eine Höhenbegrenzung der Neubebauung im Verhältnis zum Wohngebäudebestand erforderlich. Um die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, ist gegenüber der Kirche St. Marien eine Aufweitung des Straßenraums sowie eine Gliederung der Straßenfassade gerechtfertigt. Außerdem besteht heute von der Mittelstraße über den Chatellerautweg und dem vor dem Forum Niederberg gelegenen Europaplatz eine fußläufige Verbindung, die bei der Konzeption der Planung zu berücksichtigen ist. Aus gestalterischen Gründen ist die Fassade entlang der Kolpingstraße in der Form so zu gliedern, dass eine monoton gleichförmige Ansicht vermieden wird.

Der Bestand **innerhalb des Plangebiets** wird einerseits geprägt durch grundstücksbezogene, kleinteilige Gebäude und Nutzungen sowie andererseits durch die großflächigen und einheitlich gestalteten Nutzungen von heutigem Marktzentrum und Forum Niederberg. Für eine Neubebauung sind daraus zwingend zu berücksichtigende städtebauliche oder gestalterische Kriterien nicht ableitbar. Bei der baulichen Entwicklung sollten trotzdem folgende Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

- Der Europaplatz vor dem Haupteingang des Forums Niederberg ist in einer Fläche von mindestens ca. 35 x 25 m Größe zu erhalten und durch eine neuartige Gestaltung und Möblierung aufzuwerten. Diese Ausmaße werden als Mindestmaß für erforderlich gehalten, weil ein um 1.000 qm großer Platz als angemessene Vorfläche vor dem südwestlichen Zugang zum Forum Niederberg gelten kann. Der Fassadenanordnung im Platzbereich kommt dabei eine hohe stadtgestalterische Bedeutung zu und sollte insbesondere durch Nutzungen mit besonderer Aufenthalts- und Verweilqualität besetzt werden.
- Eine öffentlich zugängliche, fußläufige Verbindung zwischen Mittelstraße/Kolpingstraße und Europaplatz innerhalb des geplanten Vorhabens ist unverzichtbar innerhalb des geplanten Vorhabens. Auf die der heutigen Situation entsprechenden Alternative eines offenen Platzes zur Mittelstraße mit Blickbeziehung zur Kirche St. Marien kann grundsätzlich verzichtet werden, wenn die Durchgängigkeit zwischen Mittelstraße - Europaplatz und die Anordnung von Nutzungen mit ganzjähriger Aufenthaltsqualität gesichert wird.

Seitens der Architekten des Forums Niederberg werden u.a. **urheberrechtliche Bedenken** geltend gemacht. Es besteht die Auffassung, dass das Forum und die Gestaltung des Europaplatzes eine Einheit bilden und dies das Ergebnis einer planerischen Gesamtleistung sei, die über das Durchschnittskönnen eines auf diesem Gebiet tätigen Gestalters beeindruckend herausragen. Damit bestehe der Anspruch (gem. § 14 Urheberrechtsgesetz – UrhG), eine Entstellung oder eine andere Beeinträchtigung zu verbieten, die geeignet ist, die berechtigten geistigen oder persönlichen Interessen am Werk zu gefährden. Gegenüber der geplanten Bebauung bestehe ein Unterlassungsanspruch, weil diese in einem vergleichsweise

geringen Abstand zum Forum und in einer unvertretbaren Höhe errichtet werden soll. Das geplante Einkaufszentrum missachte die Maßstäblichkeit des Forums in unakzeptabler Weise.

Von den Architekten wird angeregt, seitens der Neubebauung die vorhandenen Traufhöhen des Forums Niederberg und einen Mindestabstand von 12 Metern einzuhalten. Neubauf Flächen sollen nur außerhalb der Platzflächen vorgenommen werden, um hierdurch zwei Bauflächen für ein nördliches „Forum-Quartier“ und ein südliches „Markt-Quartier“, verbunden durch eine gläserne Fußgängerbrücke zu ermöglichen. Bei dieser zwei bis dreigeschossigen Bebauung werden Wohnungen auf dem Dach vorgeschlagen und die Anordnung notwendiger Stellplätze unter Marktquartier, Europaplatz, Forumsquartier und in einem neuen Parkhaus.

Mit Stellungnahme vom März 2012 (Dr. Mager: Stellungnahme, Essen, März 2012) wurde die Frage etwaiger Urheberrechte der Architekten im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Einkaufszentrums geprüft. Zusammenfassend ergibt sich, dass den Architekten hinsichtlich des Forums ein Urheberrecht zusteht. Die an das Forum angrenzenden Platzflächen erfüllen die Anforderungen einer über das Durchschnittskönnen beeindruckend herausragenden Gestaltung vermutlich nicht. Auch der Auffassung der Architekten, bei Forum und Europaplatz handele es sich um das Ergebnis einer geplanten, als gestalterische Einheit zu wertenden Gesamtleistung, stehen eigene Aussagen, die gestalterische Ausführung und die nachträgliche, nicht eindeutige Beauftragung entgegen.

Der Urheberrechtsschutz ist auch im Verhältnis zum heutigen Gesamteindruck (Sichtbeziehungen, Sichtachsen), den das Forum vermittelt, zu berücksichtigen. Dabei ist bei einem Neubau des geplanten Einkaufszentrums davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung, insbesondere im Verhältnis zur heutigen Sichtbeziehung von der Kolpingstraße eintritt. In diesem Zusammenhang ist aber darauf hinzuweisen, dass auch die ursprüngliche Planung **keine** freie Sichtbeziehung von der Kolpingstraße vorsieht, sondern an dieser Stelle die Rathausenerweiterung sogar mit vermutlich fußläufigen Verbindungsbrücken darstellt.

Hinsichtlich des Europaplatzes ist von Bedeutung, dass der vollständige Abriss eines Werkes nicht vom Beeinträchtigungsverbot des Urheberrechtes erfasst wird. Der Urheberschutz soll vor einer Verfälschung schützen und begründet keinen immer währenden Erhaltungs- und Pflegeanspruch. Einen solchen Schutz bietet nur das Denkmalschutzrecht. Angesichts der geplanten und seitens der Gemeinde für notwendig gehaltenen Umgestaltung des Platzes ergibt sich eine vollständig andere städtebauliche und gestalterische Funktion und somit auch eine vollständige Beseitigung. Lediglich die dem Forum zugeordnete Treppenanlage mit Zugang zum Untergeschoss der Stadtbücherei kann funktional und gestalterisch hiervon getrennt gesehen werden.

Die Eckbebauung Friedrichstraße 123-127 und Kolpingstraße 2-6 zeigt die typische Architektur der Wohn- und Geschäftshäuser des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Es handelt sich um III-geschossige, verputzte Gebäude mit an Gotik oder Barock erinnernden Fassadenelementen. Die Fassaden sind durch Erker und Fensterachsen gegliedert. Die Ecksituation an der Straßenkreuzung wird durch einen Erker mit Türmchen besonders betont. Charakteristisches Element der Geschäftshäuser dieser Zeit ist auch die über zwei Geschosse vorhandene Schaufensteranlage, unterbrochen mit profilierten, gusseisernen Stützen.

Aufgrund der Lage an der Kreuzung Friedrichstraße/Kolpingstraße bildet dieser Gebäudekomplex einen wichtigen Markierungspunkt in der Fußgängerzone insbesondere mit Blickrichtung von Norden und vom Platz „Am Offers“. Für diese

Straßenfassade entlang der Friedrichstraße ist daher die Einhaltung der Gebäudehöhen des Baubestands als Kriterium der Einfügung gerechtfertigt.

Innerhalb des Baugebiets befindet sich in der Kolpingstraße 34 die ehemalige Villa Herminghaus. Das Gebäude ist ein Denkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz NRW. Bei der Villa handelt es sich um ein 1885 im Baustil der Neorenaissance errichtetes Wohngebäude, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Fabrikanlage befand. Der ursprünglich der Villa zugehörige, der Kolpingstraße abgewandte Garten wird heute als öffentliche Grünfläche genutzt, sodass der für die damalige Wohnform typische Zusammenhang von Villa und Gartennutzung nicht mehr erhalten ist. Das ehemals neben der Villa an der Ecke Kolpingstraße/Oststraße stehende Wohngebäude mit Garten wurde abgerissen, so dass es nun von der Oststraße einen freien Blick auf die Villa gibt. Gleiches gilt für den unmittelbaren Zusammenhang von Wohnstandort und Fabrik, der spätestens seit Aufgabe der Betriebsanlagen nach 1935 nicht mehr sichtbar nachvollziehbar ist. Der Villeninhaber „Herminghaus“ ist ortsgeschichtlich deshalb bedeutend, weil er Stifter und Namensgeber der größten Parkanlage in Velbert ist.

Auf dem heutigen Europaplatz war ein an zwei Vormittagen stattfindender Markt mit Angeboten hauptsächlich der Sortimentsgruppe Lebensmittel angesiedelt. Da seitens der Marktbesucher diese abseitige Lage bemängelt und ein zentralerer Standort angestrebt wurde, wurde auch unter Berücksichtigung der angestrebten Realisierung eines Einkaufszentrums der Markt bereits 2012 auf den Rathausplatz verlegt. Eine erneute Standortverlagerung des Wochenmarktes auf den dann neu zu gestaltenden Platz „Am Offers“ bedarf der gesonderten Prüfung.

### **5.3 Verkehr**

Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit besitzt der Standort eine hervorragende Lagegunst. Mit der Zu- und Ausfahrt von der Oststraße besteht nördlich der Straße bereits ein Parkhaus mit 380 Stellplätzen. Die ÖPNV-Anbindungen ergeben aufgrund der heutigen Linienführungen gering zu bezeichnende Abstände zu den zentral gelegenen Haltepunkten „Velbert Postamt“ von 350 m und „Hohenzollernstraße“ von 150 m. Der motorisierte Anliefer- und Individualverkehr kann ausschließlich über die Oststraße zufahren. Hierbei handelt es sich um eine innerstädtische Erschließungsstraße, die verkehrsrechtlich nur den Anliegern, Parkhausnutzern und dem Linienverkehr vorbehalten ist, aber tatsächlich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von ca. 5.000 (2012) aufweist.

Gemäß dem Verkehrskonzept für Velbert-Mitte soll die Oststraße für den Zweirichtungsverkehr freigegeben und der Knoten Oststraße/Kolpingstraße so umgebaut werden, dass auch in der Kolpingstraße von der Oststraße bis zur Mittelstraße ein Zweirichtungsverkehr möglich ist. Des Weiteren soll auch der östliche Teil des innerstädtischen Verkehrsrings für den Zweirichtungsverkehr ertüchtigt, sowie die Fahrtrichtung in der Bahnhofstraße zwischen Güterstraße und Oststraße umgekehrt werden. Außerdem wird durch den Bau eines zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) an der Friedrich-Ebert-Straße der Liniennetzplan in Velbert vollständig überarbeitet, so dass im Bereich der Oststraße die Anzahl der verkehrenden Buslinien voraussichtlich auf 2 Linien reduziert und sich allein durch diese allgemeinen verkehrstechnischen Maßnahmen der Verkehrs auf 7.400 DTV erhöhen wird.

### **5.4 Immissionsschutz**

Die für Kerngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte von 65 dB tags und 55 dB nachts werden angesichts der beabsichtigten Planung von weiteren Stellplatzzu- und -abfahrten geprüft. Im Vergleich zur Ausgangssituation bedingt die

Planung zwar eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des zu erwartenden Parkverkehrs, die in ihren Auswirkungen allerdings durch einige veränderte Rahmenbedingungen relativiert werden können:

- die Änderung des innerstädtischen Verkehrskonzepts einschließlich der Planung eines ZOB bewirkt gegenüber dem heutigen Zustand bereits eine Änderung der Verkehrswege einerseits mit der Folge einer Verkehrszunahme in der Oststraße auch ohne die beabsichtigte Planung und andererseits kürzere Fahrwege mit einer besseren Zielorientierung einschließlich einer Abnahme des Busverkehrs auf der Oststraße;
- die Stellplätze im Einkaufszentrum können nicht in Tiefgaragen mit entsprechend konzentrierter Entlüftung, sondern in natürlich belüfteten Parkdecks ab 2. OG errichtet werden; Voraussetzung hierfür ist eine verkehrstechnisch optimierte Zufahrt von der Oststraße;
- die Zu- und Ausfahrten mit den für eine Parkraumbewirtschaftung notwendigen Standflächen bzw. An- und Abfahrtvorgängen kann am verträglichsten durch eine ampelgeregelt Kreuzung Oststraße/Kolpingstraße geregelt werden.

## 5.5 Öffentliche Grünflächen

Im Umfeld der Villa Herminghaus werden Pflanz- und Rasenflächen von 3.932 qm unterhalten. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist der Verlust von ca. 89 Großbäumen und rund 20 Klein- und Nadelbäumen auf einer öffentlichen Grünfläche von rd. 5.152 qm Größe verbunden, die in der Innenstadt Bedeutung für das Ortsbild, für die Aufenthaltsfunktion und für das Mikroklima im direkten Umfeld besitzt. Die Alt-Bäume haben keine auffälligen Schäden. Der überwiegende Teil des Baumbestandes befindet sich in der Reifephase seiner Entwicklung und ist zwischen 25 und 50 Jahre alt. Bei der Beurteilung des Umfangs von Ausgleichsmaßnahmen ist geltendes Planungsrecht zu berücksichtigen, so dass wegen der rechtlichen Zulässigkeit einer Überbauung ein Ausgleich im bauplanungsrechtlichen Sinne gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich ist.

## 6. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, für die Innenstadt von Velbert ein Kerngebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksverhältnisse zu entwickeln. Das Vorhaben bietet die Chance, die Zentralität des Verwaltungs- und Einzelhandelsstandorts neu zu positionieren. Im Rahmen dieser Planung stehen daher folgende Ziele im Vordergrund:

- Stärkung der Innenstadtfunktion durch die Neuordnung eines Standortes sowie Aufwertung der Einzelhandelsbedeutung durch ein modernes, den heutigen Bedürfnissen entsprechendes, einheitliches und zusammenhängendes Einkaufszentrum;
- Gliederung des Baugebiets zur Sicherung und Ergänzung von Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie eines Einkaufszentrums in die funktionale Struktur der Innenstadt;
- Sicherung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Berücksichtigung von Erschließungsfunktionen und Plätzen;
- baulich-räumliche Aufwertung der bisher durch unscheinbare Fassaden begrenzten Straßenräume;

- Sicherung einer allgemein zugänglichen fußläufigen Verbindung durch das Einkaufszentrum zwischen der Kolpingstraße und dem Europaplatz vor dem Forum Niederberg.



Abbildung 4

Entwicklungskonzept Velbert-Mitte

Ausgehend vom Ziel der Verbesserung der Angebots- und Verweilqualität im Zentrum muss die qualitative Entwicklung der Innenstadt im Vordergrund stehen. Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist dabei eingebunden in eine Reihe weiterer Maßnahmen und Projekte zur Stärkung der Innenstadt, die sich auf den Bereich des innerstädtischen Verkehrsrings oder unmittelbar daran angrenzend konzentrieren. Neben den bereits realisierten Vorhaben von Hauptschulneubau, Freizeitpark Nordstadt und dem Gesundheitszentrum an der Blumenstraße soll der im Bereich der Christuskirche auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs basierende Gedanke von zentrumsnahem Wohnen ebenso weiterverfolgt werden wie die Konzentration von Einrichtungen der Velberter Mission an der Friedrich-Ebert-Straße. Auch im unmittelbaren Umfeld des Einkaufszentrums werden Maßnahmen zur Verbesserung der Platz- und Aufenthaltsqualität „Am Offers“ geprüft und die für die Konzentration der verkehrlichen Infrastruktur vorgesehene Errichtung eines Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) an der Friedrich-Ebert-Straße weiterentwickelt. Mit der Integration des Einkaufszentrums in die Innenstadtentwicklung soll durch Konzentration verschiedener Nutzungen eine hohe Besucherfrequenz im Zentrum gewährleistet werden.

Bei der qualitativen Entwicklung der Innenstadt Velberts ist nicht nur die funktionale Bedeutung als Mittelzentrum im Ballungsrand des Bergischen Raums, sondern auch die erkennbaren Veränderungen im Einkaufsverhalten der Bevölkerung angesichts der Attraktivität der Umlandangebote zu berücksichtigen. In den letzten 15 Jahren hat sich danach sowohl die Anzahl als auch die Gesamtmietfläche von Einkaufszentren verdoppelt. Die Expansion von großflächigen Einkaufszentren ist dabei auch in unmittelbaren Nachbargemeinden von Velbert ungebrochen, wobei Neuansiedlungen Großstädte als auch Städte mittlerer Größe betreffen und vermehrt an Innenstadtstandorten liegen. Mit der Entwicklung eines Einkaufszentrums wird daher die Erwartung verbunden, das fehlende Angebot einer von den Einwohnern nachgefragten Einkaufsform ausgleichen zu können, um abfließende örtliche Kaufkraft wieder zu binden.

Da sich angesichts der Öffentlichkeitsbeteiligungen zur Planung eines Einkaufszentrums ein nachhaltiges bürgerschaftliches Interesse zur Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Villa Herminghaus abzeichnete, wurde im Mai 2010 zwischen der Stadt Velbert und dem Bergischen Geschichtsverein Abteilung Velbert-Hardenberg e.V. eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung unterzeichnet. Hierin verpflichtet sich die Stadt Velbert unter anderem, „die Erhaltung der Villa Herminghaus für die Dauer von mindestens 20 Jahren ab Vertragsabschluss sicher zu stellen. Nutzung und Instandhaltung erfolgen in dieser Zeit im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalbehörde. Mit der beabsichtigten Verlagerung des Museums vom Forum Niederberg in die Villa Herminghaus mit einem Verbindungsbau zum Einkaufszentrum sowie mit dem Ziel, in die derzeitigen Räume des Museums im Forum Niederberg wesentliche Teile der VHS mit attraktiven Kursangeboten unterzubringen und den vorhandenen kulturellen und kommerziellen Angeboten des Forums einschließlich der dortigen Stadtbücherei, wird ein vielfältiges urbanes Angebot in den Bereichen Einkaufen, Gastronomie, Bildung und Kultur im Geltungsbereich geschaffen

Die Ziele zur Errichtung eines Einkaufszentrums an dieser Stelle besitzen ein überwiegendes auch öffentliches Interesse, weil andere Standorte von gleichartiger Qualität (Anschluss Fußgängerzone, Nähe Parkhaus, Nähe zu zentralen Verwaltungseinrichtungen, Nähe zu geplantem ZOB) nicht zur Verfügung stehen. In quantitativer Hinsicht wird mit dem geplanten Einkaufszentrum nur geringfügig mehr Verkaufsfläche entwickelt als heute bereits planungsrechtlich zulässig wäre. Die Flächen werden lediglich räumlich zusammenhängend angeordnet und dadurch eine für Velbert einmalige, einheitlich moderne Betriebsform ermöglicht. Die Neuordnung des Einkaufszentrums bildet eine Ergänzung der vorhandenen Fußgängerzone.

Zu diesem Zweck sollen Kerngebiete mit der Überbaubarkeit des Gebiets von 3,9 ha Größe geändert und die weiteren Rahmenbedingungen für zentrenrelevante Nutzungen festgelegt werden.

## **7. Festsetzungen**

### **7.1 Nutzungskonzept**

Entsprechend der Darstellung des FNP sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5 Kerngebiete festgesetzt werden, die sich entweder an der Neuplanung eines Einkaufszentrums oder an den Nutzungsperspektiven bzw. Entwicklungsmöglichkeiten des Bestands orientieren.

Im **2 MK-Gebiet** ist ein Einkaufszentrum mit einer von der Friedrichstraße zugänglichen 1.Erdgeschossenebene und einer von der Kolpingstraße bzw. Oststraße zugänglichen 2. Erdgeschossenebene konzipiert. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Fußgängerzone einer Aufwertung und Stärkung bedarf und dass durch die

Erneuerung die funktionalen Defizite des innerstädtischen Einzelhandelsangebots behoben werden sollen. Mit der Entwicklung einer Einkaufspassage in Richtung Oststraße ist ausdrücklich eine Verbreiterung der Einkaufszone und die Aktivierung von Nebenlagen einschließlich der Oststraße beabsichtigt. Wesentlicher Punkt der städtebaulichen Gliederung des öffentlichen Raumes ist die Sicherung eines mit rund 1.000 qm ausreichend groß dimensionierten Platzes vor dem Haupteingang des Forums Niederberg. Außerdem ist unabdingbare Bedingung des städtebaulichen Konzepts eine fußläufige Querverbindung von der Mittelstraße durch das Einkaufszentrum zum Europaplatz.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des 2 MK-Gebiets umfassen eine Fläche von 12.684 qm.

Den beabsichtigten Festsetzungen liegt ein Verträglichkeitsgutachten (Anlage 5) auf der Basis einer Planung von ca. 19.900 qm Verkaufsfläche für zentrentypische Warengruppen, wie Bekleidung, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik mit einem hohen Anteil an Gastronomieangeboten zugrunde. Es untersucht die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarkommunen sowie die Auswirkungen auf die innerstädtische Zentrenstruktur in Velbert. Es bewertet die sortimentsspezifischen Dimensionen des Vorhabens im Verhältnis zu den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Innenstadtzentrum. Die Verträglichkeitsanalyse bietet auf der Basis neuerer Entwicklungen eine empirisch abgesicherte Entscheidungshilfe für die Verträglichkeit im Einzugsgebiet und die Planumsetzung.

Bereits 2009 wurde eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Einkaufszentrums im Bereich Oststraße - Kolpingstraße - Friedrichstraße beauftragt (Anlage 6). Auf der Grundlage des am Ansiedlungsvorhaben orientierten sortimentsspezifischen Einzelhandelsbestandes wurde eine Erhebung und eine Umsatzschätzung in der Stadt Velbert sowie der relevanten zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen durchgeführt. Des Weiteren wurde die durch das Ansiedlungsvorhaben eines Einkaufszentrums ausgelösten absatzwirtschaftlichen Potenziale berechnet und die dadurch entstehende Umsatzumverteilung ermittelt. Daraus ergibt sich ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis, das Rückschlüsse auf die Auswirkungen in den untersuchten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche von Velbert und der Nachbarstädte zulässt. Bereits diese Analyse kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in seiner Art, Lage und Größe in der Regel als verträglich im Sinne der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist (Anlage 6, S. 69 ff).

Da sich seither einige Rahmenbedingungen geändert haben und sich die geplante Sortimentszusammensetzung für das Einkaufszentrum weiter konkretisiert hat, wurde 2012 eine zusätzliche Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf dem neuesten Datenstand ermitteln zu lassen (Anlage: 5).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Vorhaben eines Einkaufszentrums an der Friedrichstraße hinsichtlich seiner städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen als verträglich zu bewerten ist. Die Auswirkungen einer entfernungsabhängigen Berechnung berücksichtigen in den untersuchten, einkaufszentrentypischen Sortimenten die größtmöglichen, absatzwirtschaftlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf neuester Datenbasis. Von Auswirkungen der Ansiedlung eines Einkaufszentrums sind vornehmlich Standorte und zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Velbert betroffen. "Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Velbert und der Kommunen des

Untersuchungsraumes sind angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht zu erwarten“ (Anlage: 5, S. 86).

Grundsätzlich wird die Entwicklung eines Einkaufszentrums in der Verträglichkeitsanalyse als für das Innenstadtzentrum von Velbert geeignet angesehen, die Bestandsstrukturen zu stärken und eine erhebliche Bindung von bisher abfließender Kaufkraft auszulösen. Gleichzeitig erfährt die Innenstadt durch das geplante Vorhaben eine Aufwertung durch eine verbesserte Sortimentsstruktur in einer zeitgemäßen Angebotsumgebung. “Für einzelne Lagebereiche des Innenstadtzentrums können sich durchaus vorhabenbedingte negative Auswirkungen ergeben. Um diese zu minimieren bzw. gänzlich auszuschließen wird empfohlen, die Vorhabenentwicklung in ein Gesamtentwicklungskonzept einzubinden“ (Anlage: 5, S. 86).

Auf zentrale Versorgungsbereich innerhalb der Stadt Velbert ergeben sich im Sortimentsbereich Bekleidung Auswirkungen durch Umsatzumverteilungen von mehr als 10% und insgesamt in Höhe von:

Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung in %
Innenstadtzentrum	29,6	21-23
Langenberg	0,6	11-14
Neviges	1,0	8-10
Am Berg	0,5	15-16
Heiligenhauser Straße	1,1	25-27
sonstige Lagen	1,2	25-27

Anlage 5, S. 86

Trotz der prozentualen Höhe der Umsatzumverteilungen ist nicht von erheblich negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand oder deren Entwicklungsmöglichkeiten auszugehen, weil die Umsatzumverteilungen in den Nebenzentren eine Vielzahl unterschiedlicher Anbieter mit deutlich unter 0,1 Mio. Euro Einzelumsätzen betrifft und dies noch als moderat zu bewerten ist.

Dagegen betragen die Umsatzumverteilungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Velbert in der Regel über 20%. Durch die Entwicklung eines attraktiven Einkaufszentrums sind Betriebsverlagerungen von Bestandsbetrieben in das Einkaufszentrum zu erwarten, so dass sich Veränderungen der Lagegunst im Zentrum ergeben und Beeinträchtigungen von einzelnen Innenstadtlagen nicht auszuschließen sind. Trotz der hohen Umsatzumverteilungswerte ist das Vorhaben aber auf Grund der städtebaulichen Konzentration an der nördlichen Fußgängerzone und den einzelhandelsrelevanten Entwicklungsimpulsen insgesamt und für das Innenstadtzentrum Velbert als noch verträglich einzustufen (Anlage 5, Seite 85), weil es aktuell abfließende Kaufkraft wieder binden und den Bedeutungsverlust durch den Betriebsabgang eines Warenhauses kompensieren kann.

## 7.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll entsprechend der Innenstadtlage und den vorhandenen und geplanten Nutzungen als Kerngebiet gemäß § 9 Abs. 1 BauGB / § 7 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden.

Das **1 MK-Gebiet** besteht aus Gebäuden im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetzes NRW, die zu erhalten sind. Die im Bestand enthaltenen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Räume für freie Berufe und Wohnungen) werden nicht nur

planungsrechtlich gesichert, sondern sollen entsprechend dem Ziel der Entwicklung eines Kerngebiets auch die Möglichkeiten zu Änderungen und Anpassungen an kerngebietstypische Nutzungen eröffnen. Dem gegenüber ist eine nur am Bestand orientierte zukünftige Planfestsetzung weder sachgerecht noch städtebaulich vertretbar, weil von der Lage, der städtebaulich-funktionalen Zuordnung und den Grundstückverhältnissen eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung beispielsweise von angemessen guten Wohnverhältnissen nicht ausgegangen werden kann, sondern nur von innenstadttypischem Wohnen.

Im **2 MK-Gebiet** sind neben dem geplanten Einkaufszentrum im Erdgeschoss 1 und Erdgeschoss 2 und dem 1. Obergeschoss Einzelhandelsnutzungen neben den übrigen Nutzungen, wie Dienstleistung und Gastronomie zulässig. Ab dem 2. Obergeschoss sind notwendige Stellplätze auf zwei Ebenen sowie Technikanlagen vorgesehen.

Um die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen zu steuern, wird von der Möglichkeit der vertikalen Gliederung Gebrauch gemacht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben oder von Teilen von Einzelhandelsbetrieben soll auf das Erdgeschoss 1 (Nutzungsebene mit niveaugleichem Eingang von der Friedrichstraße), das Erdgeschoss 2 (Nutzungsebene mit niveaugleichem Eingang von der Mittel-/Kolpingstraße) sowie des 1. Obergeschosses beschränkt werden, um eine zu starke Dominanz von Einzelhandel gegenüber dem Innenstadtzentrum als zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden.

Aus der vertikalen Gliederung ergibt sich unter Abzug sonstiger Verkehrs-, Neben- und Lagerflächen, der Mall sowie den Gastronomie- und Dienstleistungsflächen die maximal mögliche Verkaufsfläche (VK). Die maximale Grundfläche im 2 MK-Gebiet beträgt rd. 12.684 qm. Zur Abschätzung der Verkaufsfläche sind insbesondere wegen des schmalen und langgezogenen Grundstückszuschnittes und der Notwendigkeit einer Mall von der Friedrichstraße in Richtung Nordosten sowie der Verbindung Mittelstraße - Europaplatz ca. 35% dieser Bruttogeschossfläche abzurechnen, da die oben genannten Flächen, die keine Verkaufsflächen sind, einen erheblichen Flächenanteil beanspruchen. Abzüglich Flächenanteilen für Dienstleistungs- und Gastronomieflächen (5 %) ergeben sich maximal ca. 23.497 qm Mietfläche für Einzelhandel in drei Geschossen. Abzüglich von Sozialräumen, Lagerräumen und sonstigen vermieteten Räumen in einer Größenordnung von 15%, die nicht als Verkaufsflächen gelten, weil sie für den Kunden nicht zugängliche sind, ergibt sich eine Verkaufsfläche von rd. 19.900 qm für zentrentypische Warengruppen, wie beispielsweise Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Hausrat, Sportartikel, Elektrowaren und neue Medien.

Aufgrund der Konkretisierung des Vorhabens hat es sich als notwendig herausgestellt, dass auch im 2. Obergeschoss des 2 MK-Gebiets Räume für Einzelhandelsbetriebe in Form von Lager-, Aufenthalts- und Sozialräumen angeordnet werden müssen, weil diese Flächen in den darunterliegenden Ebenen (Erdgeschoss 1, Erdgeschoss 2 und 1. Obergeschoss) nicht platziert werden können. Sachlich kann sich dies u.a. daraus ergeben, dass sich in der Erdgeschosebene beispielsweise Anlieferungszonen befinden, die eine direkte Verbindung zu Lagerräumen benötigen. Durch den Ausschluss von Verkaufsflächen wird die insgesamt als verträglich nachgewiesene Verkaufsflächenobergrenze von 19.900 qm nicht überschritten. Die Begrenzung auf 1.000 qm vermietbarer Nebenflächen des Einzelhandels ist gerechtfertigt, um den bisher in Abzug gebrachten Anteil von handelsbezogener Nebenfläche (wie beispielsweise Lager-, Aufenthalts- und Sozialräumen) im Umfang von 15% (vgl. Punkt 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan) nicht in erheblichem Umfang auszuweiten. Eine Ausnahmeregelung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB ist gerechtfertigt, weil sie in Art und Umfang auch

unter Berücksichtigung anderer Belange keine negativ zu wertenden städtebaulichen Auswirkungen besitzt, da hierdurch weder die Herstellung notwendiger Stellplätze beeinträchtigt noch eine zusätzliche Anlieferung verbunden ist.

Da eine qm-scharfe Feingliederung planungsrechtlich in einem MK-Gebiet städtebaulich nicht zulässig ist und dies angesichts der grundsätzlichen Ansiedlungsfreiheit sowie des steten Wandels innerhalb der Angebotszusammensetzung eines großflächigen Einkaufszentrums auch nicht dauerhaft praktikabel ist, wird die Begrenzung der Verkaufsfläche im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages im Sinne der in der Anlage 7 aufgeführten Regelung vereinbart und somit Grundlage für die städtebauliche Stellungnahme zur Baugenehmigung.

Darüber hinaus sollen, ebenfalls durch städtebaulichen Vertrag, die Gastronomieflächen einschließlich der Flächen zu Belegung der Straßenräume und Plätze festgelegt werden, um den gewünschten, aber planungsrechtlich nicht festlegbaren Anspruch zur Belegung der Innenstadt im Rahmen des Ansiedlungsvorhabens zwischen Stadt Velbert und dem Vertragspartner flexibel aber im Grundsatz zu regeln.

Das **3 MK-Gebiet** beinhaltet hauptsächlich Bestandsgebäude an Friedrichstraße, Bahnhofstraße, Europaplatz und Corbygasse. Zur Bestandssicherung ist es erforderlich, die Zulässigkeit von Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zu ermöglichen, weil in diesem Gebiet auch zukünftig davon ausgegangen werden kann, dass sich in dieser Lage nicht nur kerngebietstypische Büronutzung, Dienstleistungsbetriebe usw., sondern auch Formen des innerstädtischen Wohnens erhalten können und sollen. Ebenso wie im 1, 2, 4 und 5 MK-Gebiet sollen auch in diesem Gebiet die grundsätzlich zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen werden, weil von diesen Nutzungen Flächenansprüche ausgehen, die mit der konkreten Lage und der Zweckbestimmung dieser Kerngebiete nicht vereinbar sind. Außerdem handelt es sich hierbei um Nutzungen, von denen regelmäßig mehr als nicht nur wesentliche Störungen und Beeinträchtigungen bezüglich des Handels und insbesondere des Wohnens ausgehen können und die daher zweckmäßig an anderen Standorten im Stadtgebiet anzusiedeln sind. Der Ausschluss von Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows sowie Dirnenunterkünften als Formen von Vergnügungsstätten wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, weil die Erhaltung von Wohnen und der geplante Schwerpunkt einer kulturellen und Einzelhandelsnutzung mit hoher Verweilqualität auch für Jugendliche im öffentlichen Raum nicht vereinbar sind.

Bei dem **4 MK-Gebiet** handelt es sich um das durch Oststraße, Bahnhofstraße, Europaplatz und Verbindungsweg zur Oststraße begrenzte Forum Niederberg, in dem heute Anlagen für kulturelle Zwecke (Forum Niederberg), Stadtbücherei, Schloss- und Beschlägemuseum, Büroräume und eine Gastronomie untergebracht sind. Das Gebäude wurde 1982 auf der Grundlage eines Mitte der 1970er Jahre durchgeführten Realisierungswettbewerbs für ein Rathaus und Kulturzentrum errichtet. Der geplante Rathausneubau wurde nicht realisiert. Das Gebäude des Forums Niederberg weicht hinsichtlich Kubatur, Flächengröße und Fassadengestaltung aufgrund der zur Entstehungszeit zu erfüllenden Raumprogramms und der seinerzeit üblichen Architektur erheblich von den zumeist kleinteiligen Grundstückszuschnitten, den kleingliedrigen Fassadengestaltungen und den Nutzungen der Umgebungsbebauung ab. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Velbert-Mitte ist es neben dem leerstehenden Marktzentrum, dem Gebäude Bahnhofstraße 2, dem ehemaligen Hertie-Gebäude und dem Rheinischen Hof eines der wenigen Gebäude ähnlicher Flächengröße. Die heutige

Funktion als zentrale städtische Kultureinrichtung für Velbert soll zukünftig auch dann erhalten bleiben, wenn es beispielsweise zur Auslagerung des Schloss- und Beschlägemuseums kommt. Aus diesem Grund entspricht die Begrenzung der zulässigen Nutzungen auf Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften und insbesondere Anlagen für kulturelle Zwecke dem Ziel der Erhaltung einer zentralen öffentlichen Einrichtung an diesem Standort. Die Alternative der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Forum Niederberg" wird nicht weiterverfolgt, um das zulässige Spektrum auch privatwirtschaftlich organisierter kultureller Nutzungen, von Bildungseinrichtungen oder privater Gastronomie nicht unnötig einzugrenzen.

Bei dem **5 MK-Gebiet** handelt es sich um die heute als Bürogebäude genutzte, unter Denkmalschutz stehenden Villa Herminghaus einschließlich der südlich angrenzenden Anbaufläche.

Die Straßenfront entlang der Kolpingstraße wird im Norden und Süden durch Baudenkmale begrenzt. Insbesondere für die nördlich angrenzende, als Denkmal geschützte Villa Herminghaus ist bei der Konkretisierung der Planung eine Nachfolgenutzung als Schloss- und Beschlägemuseum mit einer baulichen Anbindung an das Einkaufszentrum entwickelt worden, so dass einerseits die Villa als eigenständiger Baukörper betont und andererseits die notwendigen Anforderungen zur Schaffung von Ausstellungsflächen erfüllt werden. Dabei soll der Verbindungsbau die Traufhöhe der Villa Herminghaus aufnehmen und entlang der Kolpingstraße gegenüber der Villa zurücktreten, um so dem Denkmal eine angemessene Hervorhebung zu verschaffen. Mit der beabsichtigten Verlagerung des Deutschen Schloss- und Beschlägemuseums soll diese für Velbert bedeutende Einrichtung für Bürger und Besucher sichtbarer und attraktiver werden und die Urbanität innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans weiter steigern.

Dem 2 MK-Gebiet gegenüberliegend befindet sich an der nördlichen Seite der Oststraße ein renovierungsbedürftiges Parkhaus. In diesem **6 MK-Gebiet** ist vorgesehen, das derzeitige Parkhaus abzureißen und auf gleicher überbaubarer Grundfläche die Möglichkeit eine sowohl verkehrstechnisch als auch benutzerfreundlichere Erschließungslösung für das Parkhaus wie für die Stellplatzebenen des Einkaufszentrums zu realisieren. Voraussetzung hierfür ist eine planerisch zulässige Zufahrtslösung vom Kreuzungsbereich Oststraße/Kolpingstraße mit einer auf- und abwärts führenden Spindel innerhalb des 6 MK-Gebiets und einer Verbindungsbrücke zum Einkaufszentrum im 2 MK-Gebiet. Zur Sicherung dieser Planungsabsicht ist es städtebaulich erforderlich, die Nutzungsarten im 6 MK-Gebiet einzuschränken, da aufgrund von Lage, Grundstücksgröße und -zuschnitt andere kerngebietstypische Nutzungen nicht mehr untergebracht werden können. Mit dieser Planung kann die sinnvolle Trennung von Besucher- und Anlieferverkehr erreicht werden und durch den Verzicht einer Zufahrt für den PKW-Verkehr im Bereich des geplanten Einkaufszentrums der Bereich Oststraße/Ecke Kolpingstraße rund um die Villa Herminghaus durch Ansiedlung von Geschäften deutlich attraktiver gestaltet werden.

### 7.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 3,0 ausgeschöpft. Zur Begünstigung eines Stellplatznachweis in den Obergeschossen sind im 2 MK-Gebiet die Stellplätze und Garagen gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 Bau NVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Im 5 MK-Gebiet wird mit Rücksicht auf die zu erhaltende Villa eine für Kerngebiete untypische bauliche Dichte festgesetzt, weil der Erhalt und die begrenzte Erweiterung sowie eine platzartige Freifläche zur Oststraße erklärtes Ziel für die städtebauliche

Entwicklung an dieser Stelle ist. Die Notwendigkeit zur Beschränkung der Firsthöhe für einen winkelförmigen Ergänzungsbau zwischen Einkaufszentrum und Villa ergibt sich aus der stadtgestalterischen Anforderung, dass das Villengebäude betont und nur durch einen höhenmäßig demgegenüber untergeordneten Baukörper ergänzt werden soll.

#### 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Wesentlichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dies ist gerechtfertigt, um die gewollte bauliche Großform in der Tiefe zur Fußgängerzone entwickeln zu können.

Im **1 MK-Gebiet** orientieren sich die straßenseitigen Baugrenzen an den Gebäudekanten der Baudenkmale. Eine Festsetzung von Baulinien wird hierfür nicht für städtebaulich erforderlich gehalten, weil mit der nachrichtlichen Übernahme der Denkmale eine ausreichende Festlegung erfolgt. Die im Bestand enthaltenen Nutzungen von Einzelhandel, Dienstleistungen, Räume für freie Berufe und Wohnungen in den Obergeschossen sind in den Festsetzungen einer IV-geschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise planungsrechtlich gesichert. An den straßenabgewandten Gebäuderückseiten bestehen bereits heute nur geringe Abstände zur benachbarten Grenzbebauung. Bei der zukünftigen Entwicklung des Einkaufszentrums im 2 MK-Gebiet sind die notwendigen Grenzabstände im 1 MK-Gebiet einzuhalten, es sei denn, in Nachbarschaftsvereinbarungen werden andere Regelungen festgelegt.

Um die bauliche Entwicklung im 1 MK-Gebiet für zukünftige Nutzungsanpassungen zu erhöhen, wird für die heute beengte „Hinterhoflage“ die Möglichkeit einer bis zu IV-geschossigen baulichen Erweiterung (beispielsweise durch belichtete Treppenhäuser, Glasdächer, o. ä.) eröffnet. Dem wird trotz Berücksichtigung von erheblichen Eingriffen in die innere Gebäudesubstanz ein größeres Gewicht zugestanden als dem Erhalt aus Gründen des Denkmalschutzes, weil an dieser Stelle dauerhaft und nachhaltig eher eine kerngebietstypische Nutzung anzustreben ist, als der reine Nutzungserhalt.

Die Fortsetzung der Straßenflucht entlang der Kolpingstraße ist auch im **2 MK-Gebiet** bis zum baulichen Rücksprung an der Kirche St. Marien gewollt, um den Charakter einer beidseitigen Straßenrandbebauung dauerhaft zu sichern. Daher ist in diesem Teil des MK-Gebiets eine Baulinie festzusetzen. Für die Baulinie ist eine zwingende Höhe festgesetzt, weil zur gegenüberliegenden Bebauung der Kolpingstraße die notwendigen Abstandsflächen unterschritten werden. Eine geringere Bauhöhe ist in diesem Bereich der Fassade wegen der notwendigen Erschließung bis in die Stellplatzgeschosse nicht möglich.

Gegenüber der Kirche St. Marien soll die Straßenflucht bewusst zurückspringen, um einerseits den Freiraum gegenüber der Kirche zu betonen und andererseits zwingend eine Unterbrechung in der lang gestreckten Straßenflucht der Kolpingstraße festzulegen. Zur Erleichterung einer stärkeren Gliederung des Gebäudes an dieser Stelle dient die textliche Festsetzung Nr. 13.2, dass Vorsprünge von maximal 2,0 m und höchstens 8,0 m Breite zulässig sind.

Den Baugrenzen im 2 MK-Gebiet an der Oststraße liegt die Überlegung zugrunde, diese Nebenlage gegenüber dem Parkhaus durch einen Baukörper mit zentrenrelevanten Nutzungen aufzuwerten und zu beleben. Außerdem ist es in diesem Bereich notwendig, die Voraussetzungen für eine Anlieferzone zu schaffen. Die ursprüngliche Absicht zur Einschränkung einer Überbauung des Stauraumkanals am Forum Niederberg wird nicht weiterverfolgt, weil das Staubecken aufgegeben

werden kann, wenn eine neue Haltung zwischen Oststraße und Europaplatz hergestellt wird. Dabei ist die neue Leitung näher an das Forum zu verlegen.

Der heutige Europaplatz mit der angrenzenden Grünfläche soll durch ein innenstadttypisch dominantes Gebäude baulich gefasst und zu einem verkleinerten, ca. 1.000 qm großen Stadtplatz umgestaltet werden. Die zunehmende Konkretisierung des Vorhabens ergibt möglicherweise eine Abweichung von der ursprünglich am Europaplatz vorgesehenen abgerundeten Fassadenführung. Aus diesem Grund sind an dieser Baugrenze Vorsprünge von maximal 2,0 m und höchstens 8,0 m Breite zulässig, um eine städtebaulich gewollte stärkere Differenzierung in der Fassadengestaltung zu ermöglichen. Eine Feindifferenzierung des Gebäudes durch vor- und zurückgesetzte Baugrenzen oder durch Baulinien ist weder sinnvoll noch gerechtfertigt.

Die noch während der 2. öffentlichen Auslegung enthaltene zurückgesetzte Baugrenze im 2 MK-Gebiet 35 m parallel zum Forum Niederberg wird zugunsten einer Baufluchtverlängerung zum Gebäude Bahnhofstraße 11/13 aufgegeben. Damit wird das Ziel verfolgt, eine einheitliche Fassadenfront zum Europaplatz ausbilden zu können.

Bei dem Forum Niederberg handelt es sich um einen großvolumigen Baukörper, der nur im Bereich des Europaplatzes und an der Ecke Bahnhofstraße / Oststraße bauliche Rücksprünge aufweist. Bei der Festsetzung der Baugrenzen in diesem **4 MK-Gebiet** werden diese nicht explizit festgesetzt, weil sie keine wesentlichen Merkmale für die städtebauliche Gliederung besitzen. Eine bauliche Erweiterung der nordöstlichen Gebäudekante (Cafe) wird bewusst nicht weiterverfolgt, weil das Forum als einheitlich gestalteter Baukörper mit einer gradlinigen Fassade zum Europaplatz erhalten bleiben sollte. Darüber hinaus verbietet sich an dieser Stelle ein baulicher Vorsprung, um die notwendige Ausfahrt für die Technik- und Anlieferungsfahrzeuge des Forums auch über den Europaplatz bei Bedarf sicherzustellen.

Das **3 MK-Gebiet** ist geprägt durch heterogene (Alt- und Neubebauung), kleinteilige Gebäude von unterschiedlicher Geschossigkeit und Gestaltung. Mit Ausnahme der Bauflächen am Europaplatz können die Baugrenzen und Baulinien nur die Entwicklung innerhalb des Bestands nachzeichnen. Insbesondere eine Aufgabe der Innenhöfe oder der II-geschossigen Gebäude ist aus heutiger Sicht städtebaulich nicht zweckmäßig, weil die dann notwendigen Eingriffe in die differenzierte Eigentümer- und Bestandsstruktur unverhältnismäßig wären. Auf den Flurstücken 674, 789 im Eckbereich Europaplatz/Corbygasse ist keine Bebauung vorhanden bzw. besteht angrenzend eine gering genutzte Nebenanlage, so dass gerade an dieser Stelle des Europaplatzes eine platzbegrenzende Raumkante fehlt. Daher ist es städtebaulich sinnvoll, dieses Defizit durch eine gestalterisch ansprechenden Neubau zu ergänzen.

Entlang der Corbygasse besteht ein Arkadengang, der bei der angrenzenden Neubebauung übernommen werden sollte, um eine durchgängig gleiche bauliche Lösung zu erhalten. Zur städtebaulichen Sicherung ist es daher gerechtfertigt dies durch Baulinien für Erd- und Obergeschoss einheitlich festzusetzen.

Die Baugrenzen im **5 MK-Gebiet** orientieren sich sowohl an der Denkmalfassade der Villa Herminghaus als auch an der Notwendigkeit für eine museale Ergänzungsbebauung, um dauerhaft die Nutzung der Villa als Denkmal zu sichern. Auf einen zwingenden Rücksprung der Baugrenze für den Anbau wird verzichtet, weil durch Materialwahl der Fassade und Höhenbegrenzung des Anbaus in ausreichendem Maße eine gestalterische Abgrenzung zwischen Marktzentrum Villa städtebaulich gesichert ist.

Im **5 MK-Gebiet** wird die Villa Herminghaus vollständig durch Baugrenzen eingefasst und im Winkel zum geplanten Einkaufszentrum ein Anbau ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in diesem Umfang erforderlich, um den Raumbedarf für eine Verlagerung des Schloss- und Beschlägemuseums erfüllen zu können. Die Erhaltung einer Freifläche im Eckbereich Oststraße/Kolpingstraße entspricht nicht dem historischen Kontext, sondern ergibt sich aus der Forderung nach einem ca. 1.000 qm umfassenden, parkähnlichen Freiraum zur Oststraße. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wird der Abstand zwischen Villa und geplantem Einkaufszentrum als zu gering bewertet und ein Mindestabstand von 9,0 m gefordert. Das 1886 von K. Tiefenthal errichtete Wohnhaus wurde bald danach (noch vor 1913) von Emil Herminghaus vermutlich deshalb erworben, weil dessen Fabrikgelände bereits bei Errichtung 4,15 m neben dem südlichen Eingang angrenzte. Diese unmittelbare Nähe von Unternehmerwohnhaus (genannt Villa) und Produktionsstätte ist typisch für die Zeit der industriellen Entwicklung im Bergischen Land und an einigen Stellen auch in Velbert noch erkennbar. Das Gebäude hielt durch den Vorgarten einen Abstand zur Kolpingstraße (ehem. Kirchstraße) und besaß ein seitliches (nördlich) und hinteres (östlich) Gartengelände von ca. 1.180 qm Größe, das dreiseitig von Gebäuden umstanden war. 1949 erhielt das Wohnhaus einen an der Hinterseite direkt anschließenden und bis zur Oststraße reichenden Anbau für das Arbeitsamt Velbert. Daran wird deutlich, dass das heutige Erscheinungsbild eines einzelnen, freistehenden Wohngebäudes innerhalb einer parkähnlichen Umgebung nicht dem Ursprungszustand entspricht, sondern Resultat umfangreicher städtebaulicher Veränderungen mit dem Abriss großflächiger Gebäude spätestens vor Errichtung des Forums Niederberg ist. Die Forderung eines 9,0 m Abstandes der Villa Herminghaus zum geplanten Einkaufszentrum ist aus dieser Vorgeschichte heraus nicht begründbar, sondern allenfalls aus einer eigenständigen Gestaltungsvorstellung.

Darüber hinaus wird gefordert, die Fassade des Anbaus gegenüber der Villa zurückzusetzen. Dies erfolgt vermutlich deshalb, um den Baukörper der Villa straßenseitig hervortreten zu lassen und damit stärker zu betonen. Im Grundsatz kann dieser architektonischen Gestaltungsvorstellung bei der Konkretisierung der Gebäudeplanung entsprochen werden, ohne im Widerspruch zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zu stehen, denn eine Baugrenze bedingt **nicht**, dass auf ihr gebaut werden **muss**. Rücksprünge sind vielmehr zulässig. Art und Umfang eines Rücksprungs ist ebenso wie an der seitlichen Baugrenze von der zum heutigen Zeitpunkt nicht im Detail vorliegenden Gebäudeplanung und beispielsweise der technischen Anschlüsse bzw. der Materialwahl für den Anbau abhängig. Bei Abwägung des erforderlichen planungsrechtlichen Regelungsumfangs und dem Bedürfnis einer detaillierten Festlegung zum jetzigen Zeitpunkt, wird ersterem Gesichtspunkt ein größeres Gewicht zugestanden, weil die geplante Baugrenze einen weiteren Spielraum für den noch auszuarbeitenden Realisierungsplan belässt, ohne einen Rücksprung in Art und Maß schon jetzt festlegen zu müssen.

Im **6 MK-Gebiet** ist die Festsetzung von Baugrenzen und geschlossene Bauweise hinsichtlich der seitlichen Grundstücksgrenzen und eine abweichende Bauweise hinsichtlich der straßenabgewandten Grundstücksgrenze erforderlich, wenn der Parkhausneubau innerhalb der vorhandenen Grenzen errichtet werden soll, weil zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen keine an den heutigen Maßstäben orientierte Abstandsflächen errichtet werden können. Trotz abweichender Bauweise können sowohl die brandschutztechnischen als auch die belichtungstechnischen Anforderungen beispielsweise zur Nachbarbebauung in ausreichendem Umfang für ein Kerngebiet eingehalten werden. Die abweichende Bauweise zur rückwärtigen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 2,5 m bei einer möglichen VI-geschossigen Bebauung begründet sich daher, dass die Möglichkeit geschaffen

werden soll, im Bestand ein neues Parkhaus zu errichten. Aufgrund des heutigen Bestandes ist die bauliche Situation zur rückwärtigen Grenze so geprägt, dass bei einem Neubau keine zusätzlichen nachteiligen Beeinträchtigungen für das angrenzende Grundstück hervorgerufen werden.

## 7.5 Zahl der Vollgeschosse und Höhenfestsetzungen

Im Bebauungsplan werden insbesondere für das 2 MK-Gebiet neben der Zahl der Vollgeschosse Höhenfestsetzungen getroffen, die entsprechend der Zeichenerklärung in schwarz erfolgen und Bestandteil des Ortsrechts werden sollen. Zur Orientierung werden für Bestandsgebäude oder für geplante überbaubare Grundstücksflächen zusätzlich Gebäudehöhen in rot dargestellt, die keine Festsetzungen sind.

Die Nutzungsgrenze des **1 MK-Gebiets** orientiert sich an den vorhandenen Grenzen bzw. an den für das Einkaufszentrum geplanten Grundstücken. Das Gebäude Kolpingstraße 4/6 besitzt eine Traufhöhe (TH) von 261,34 m üNN und eine Firsthöhe (FH) von 266,34 m üNN; die Kolpingstraße 2 eine TH von 260,74 m üNN und eine FH von 266,74 m üNN.

Die Kolpingstraße steigt von der Friedrichstraße bis zur Einmündung Mittelstraße an, so dass schon heute bei den angrenzenden Gebäuden keine einheitliche Traufhöhe realisiert worden ist. Gegenüber den bestehenden Firsthöhen im Bestand ist die geplante Höhe des Einkaufszentrums von 267,30 m üNN eine nicht unangemessene oder städtebaulich unvertretbare Gebäudehöhe für einen innerstädtischen Neubau, zumal bei einer Breite von 9-12 m der Kolpingstraße von keinem Standpunkt eines Fußgängers die Firsthöhe einsehbar ist. Die geplante Fassadenabwicklung des Investors (Anlage 9) verdeutlicht, dass bei dem geplanten Vorhaben die Fassadengliederung des denkmalgeschützten Bestandes aufgegriffen und durch kleinteilige, die Schlüsselregion Velberts symbolisierende Elemente fortgesetzt werden soll.

Die Gebäude Kolpingstraße 2-6 besitzen III Vollgeschosse mit Dach. Die beabsichtigte Festsetzung einer IV-Geschossigkeit erfolgt, um bei einer Nutzungsänderung oder Modernisierung auch das Dachgeschoss als Vollgeschoss nutzen zu können. Da derartige Änderungen von Baudenkmalern erlaubnispflichtig sind, kann der Denkmalschutz im Baugenehmigungsverfahren ausreichend berücksichtigt werden.

Die Bedenken hinsichtlich der Überbaumöglichkeit des vorhandenen Innenhofs sind nicht begründet. Die Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs werden getroffen, um auf mittlere Sicht die Gebäude Kolpingstraße 2-6 auch kerngebietstypisch nutzen zu können. Hierzu gehört es, perspektivisch auch eine Änderung oder Erweiterung etwa für behindertengerechte Zugänge (z.B. Aufzug) zuzulassen. Außerdem soll durch die Festsetzung beispielsweise eine verglaste Überdachung des Innenhofs ermöglicht werden. Derartige Nutzungsanpassungen erfordern, die getroffenen Festsetzungen ohne die Erlaubnispflicht des Denkmalschutzes außer Kraft zu setzen.

Im **2 MK-Gebiet** erfolgt die Festsetzung in Abhängigkeit vom Grundkonzept des geplanten Einkaufszentrums. Wie bereits in 7.1 ausgeführt, soll eine Erdgeschossenebene 1 direkt von der Fußgängerzone der Friedrichstraße zugänglich sein und sich bis zur Oststraße erstrecken. Aufgrund des zur Oststraße ansteigenden Geländes ist dadurch eine von Mittelstraße/Europaplatz direkt zugängliche Erdgeschossenebene 2 möglich. Da in diesen Ebenen ein erheblicher Flächenanteil für Anlieferungs- und Lagerflächen erforderlich ist, ist für eine ausreichendes Miet- und Verkaufsflächenangebot ein 1. Obergeschoss ebenfalls als Einzelhandelsfläche

ausgewiesen. Die Festsetzung von V Vollgeschossen ergibt sich aus der baulichen Grundkonzeption, die notwendigen Stellplätze, Lichthöfe und ebenfalls erforderlichen Technikaufbauten in zwei weiteren Geschossen unterzubringen. Der denkbaren Alternative eines Verzichts sowohl der Technikaufbauten als auch der zwei Stellplatzebenen und somit einer Höhenreduzierung im 2 MK-Gebiet stehen erhebliche bauliche und städtebauliche Gründe entgegen, denn mit der geplanten Konzeption (= gemeinsame Zufahrt von der Oststraße) wird in erheblichem Umfang sowohl der notwendige bauliche Erschließungsaufwand als auch der Flächenverbrauch gegenüber einer Tiefgaragenlösung reduziert. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass auch unter Immissionsgesichtspunkten eine Tiefgarage mit aufwendigen und konzentriert abzuführenden Abluftanlagen erheblich nachteiliger ist als es die jetzt angestrebte Konzeption ist. Außerdem würde eine Tiefgarage möglicherweise bedingen, dass (mehr als nur Anlieferungsverkehr) auch Stellplatzzu- und abfahrten in die Kolpingstraße geführt werden müssten. Aus diesen Gründen ist die bisher verfolgte Zahl der Vollgeschosse begründet und gerechtfertigt.

Für das 2 MK-Gebiet ist eine maximale Firsthöhe von 267,30m üNN vorgesehen, um für alle Haupt- und Nebenanlagen eine Höchstbegrenzung festzulegen. In Bezug zu den meisten Gebäuden der Umgebungsbebauung kann dadurch zwar ein höherer, sie überragender Neubau entstehen, der allerdings vergleichbar zur Bedeutung, der innerstädtischen Lage und zu anderen Innenstadtgebäuden (Finanzamt, Rathaus, Bahnhofstraße 2 usw.) nicht außer Verhältnis steht.

Der Anregung, die Baulinie an der Kolpingstraße durch eine Baugrenze zu ersetzen, wird nicht gefolgt, weil durch den Neubau des Einkaufszentrums bewusst die Flucht der Gebäude Kolpingstraße 2-6 festgesetzt werden soll, um den seit jeher bestehenden Charakter einer geschlossenen Straßenrandbebauung beizubehalten. Dabei sollen auch architektonisch im Bestand Kolpingstraße 6 kaum lösbare seitlich Giebelfassaden bewusst vermieden werden. Dies ist nur durch Festsetzung einer Baulinie möglich, da auf ihr gebaut werden muss, während von einer Baugrenze durch Vor- und Rücksprünge abgewichen werden kann.

Die beabsichtigte Festsetzung einer zwingenden Höhe für die Baulinie ist erforderlich, weil in diesem Abschnitt Erschließungsräume für alle Ebenen angeordnet werden müssen, die im Verhältnis zur angrenzenden Bebauung der Kolpingstraße 4-6 mit einer Traufhöhe von rd. 261 m nicht gestaffelt werden können. Damit entsteht in diesem Bereich der Baulinie eine über die Straßenmitte hinausreichende Abstandsfläche, die nur durch Festsetzung einer zwingenden Höhe planungsrechtlich gesichert werden kann. Im Verhältnis zur gegenüberliegenden Bebauung Kolpingstraße 7-11 entsteht dadurch eine im Vergleich zur heutigen Bebauung des Marktzentrums eine geringfügige, aber größere und längere Verschattung von Wohnen, die bedingt durch die innenstadttypisch geringe Straßenbreite und der planerisch gewollten Dichte für eine kerngebietstypische Bebauungskonzentration unvermeidbar ist. Das geplante Einkaufszentrum kann mit dieser Ausnahme die notwendigen Abstandsflächen einhalten.

Im Bereich der Friedrichstraße ist eine Höhenbegrenzung in Abhängigkeit von der angrenzenden Bebauung festgesetzt, damit an der dem Platz "Am Offers" zugewandten Fassade einheitliche Höhen hergestellt werden und der anschließende Gebäudeteil in der Geschossigkeit abgestuft ausgeführt wird.

Auch an der 8,0 m breiten Corbygasse entsteht durch das geplante Einkaufszentrum ein höheres Gebäude als es das heutige Marktzentrum ist. Im Gegensatz zur heutigen Situation einer ohne Geschäfte ausgestatteten Gebäuderückseite soll durch das Einkaufszentrum die Geschäftslage belebt und attraktiver gestaltet werden. Die Nachteile einer höheren Bebauung sind auch im Verhältnis zur ausgeübten und

zulässigen Wohnnutzung nicht unzumutbar, weil gerade an der nördlichen Fassade Corbygasse 1-7 keine Verschattung durch das geplante Vorhaben, sondern eher durch Gebäude der Bahnhofstraße eintreten.

Im 3 MK-Gebiet wird entsprechend der noch kleinteiligen Gebäudenutzungen die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Bestand festgesetzt, weil angesichts der differenzieren Eigentümerstruktur und dem Gebäudezustand nicht von einer einheitlichen Überplanung in absehbarer Zeit ausgegangen werden kann.

Das im **4 MK-Gebiet** angesiedelte Forum Niederberg ist mit Ausnahme der Stadtbücherei an der Ecke Europaplatz/Bahnhofstraße als II-geschossiges Gebäude ausgeführt. Da eine wesentliche Änderung des gestalterisch in Einzelbaukörper gegliederten Kulturgebäudes nicht vorgesehen ist, kann auf eine kleinteiligere Festsetzung verzichtet werden.

## 7.6 Erschließung

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Die Ost-, Bahnhof- und Kolpingstraße werden in den Geltungsbereich einbezogen, um die öffentliche und besondere Zweckbestimmung der Verkehrsflächen zu regeln. Im Kreuzungsbereich Kolpingstraße / Oststraße ist auf einer derzeit als Verkehrsfläche festgesetzten, aber als Parkanlage mit Fußweg genutzten Fläche, die Zufahrt zum Parkhausneubau vorgesehen. Um die Verkehrsabläufe insbesondere aus beiden Richtungen der Oststraße zu optimieren, ist eine Verbreiterung der Oststraße erforderlich und die Parkhauszufahrt festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung der Fläche kann an Hand einer Ausbauplanung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Bei der Corbygasse handelt es sich heute um eine Fußgängerzone vom Europaplatz zur Friedrichstraße. Sie dient auch zur Erschließung angrenzender Grundstücke, insbesondere des Flurstücks 119 (Friedrichstraße 135). Aufgrund des Höhenunterschieds und der Nebenlage ist nur eine Anbindung zur geplanten Einkaufspassage über ein Treppenhaus möglich. Da weiterhin die rückwärtige Erschließung des Gebäudes Friedrichstraße 135 zu sichern ist, wird die Corbygasse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bis an diese Grundstücksgrenze festgesetzt.

Durch die bauliche Konzeption des heutigen Marktzentrums ist nur der südwestliche Teil mit Geschäften belegt während der Fassadenabschnitt gegenüber Corbygasse 3-7 weder attraktive Nutzungen noch eine ansprechende Fassadengestaltung aufweist. Dieses städtebauliche Defizit soll durch das geplante Einkaufszentrum auch zugunsten der gegenüberliegenden Gebäude Corbygasse 5-7 behoben werden. Bei der Entwicklung des Einkaufszentrums wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig zwischen geplanter Einkaufspassage und Corbygasse eine fußläufige Verbindung hergestellt wird. Wegen der Sicherung einer flexiblen Verkaufsflächenaufteilung wird aber auf eine städtebaulich eindeutige Festsetzung dieser Verbindung verzichtet und diese Zugänglichkeit in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Sicherung der fußläufigen Verbindung Mittelstraße/Europaplatz ist innerhalb des 2 MK-Gebiets eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) enthalten. Für diese städtebauliche Funktion reicht eine Mindestbreite von 5,0 m aus.

Die genaue Lage des Durchgangs für die Öffentlichkeit soll zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung noch nicht flächengenau bestimmt werden, weil dies von den zu einem späteren Zeitpunkt festzulegenden Mietflächen für die angrenzenden

Nutzungen abhängig ist. Damit eine Mindestbreite für den öffentlichen Durchgang verbleibt, soll dies durch textliche Festsetzung gesichert werden. Diese Breite von 5,0 m ist für den Fußgängerbedarf ausreichend bemessen. Darüber hinaus sollen die Lage von gastronomischen Einrichtungen außerhalb der Bauflächen im öffentlichen Straßenraum sowie die planungsrechtlich nicht regelbaren Öffnungszeiten und Maßnahmekosten Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages werden (Anlage 7).

Die notwendige Anlieferung des geplanten Einkaufszentrums ist von der Oststraße durch eine Hauptanlieferung und von der Kolpingstraße durch eine Nebenanlieferung vorgesehen. Im Rahmen der Vorhabenplanung ist mit Rücksicht auf die angrenzenden Wohn- und Geschäftslagen eine Abschirmung der Ladezonen einschließlich einer ansprechenden Fassadengestaltung notwendig. Die konkrete Ausgestaltung kann im Rahmen der planerischen Zurückhaltung dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden.

Bei der Anordnung der Anlieferungszone an der Oststraße ist die Zunahme der Verkehrsbelastung zu berücksichtigen, so dass wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses ein Zurücksetzen von Lkw im Straßenraum der Oststraße zu vermeiden ist. Dies kann – je nach Anordnung und Ausführung der Anlieferung – nur in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Forum und Einkaufszentrum vorgesehen werden. Sofern dann nur eine Ausfahrt in Richtung Europaplatz/Bahnhofstraße möglich ist, sind die Anlieferungszeiten – wie in Fußgängerzonen in Velbert üblich – zeitlich zu beschränken, um Konflikte mit der Aufenthaltsfunktion im Bereich des Europaplatzes/Forums Niederberg zu minimieren.

Die Stellplatzzu- und -ausfahrten können nur von der Oststraße aus erfolgen. Der Nachweis notwendiger Stellplätze ist in Abhängigkeit von den konkret geplanten Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Nach dem heutigen Stand der Planung kann sich ein notwendiger Stellplatzbedarf von ca. 464 Stellplätzen ergeben. Bei dieser Berechnung wird von einer maximal zulässigen VK von 19.900 qm mit einem Stellplatz je 30 qm VK sowie einer Minderung durch sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit von 30% ausgegangen. Aufgrund von Flächengröße und -zuschnitt des 2 MK-Gebiets können ca. 480 Stellplätze einschließlich Zufahrten, Rampen usw. auf den festgesetzten Flächen in zwei Geschossen entstehen, wobei ebenfalls notwendige Technik- und Zugangsflächen schon berücksichtigt sind.

Zur Überprüfung der verkehrstechnischen Auswirkungen durch die geplante Errichtung eines Einkaufszentrums wurde ein Gutachten (Anlage 4) beauftragt. Dabei wird die Umliegung des Neuverkehrs vorgenommen sowie die Funktionsfähigkeit der Verkehrsanlagen geprüft. Grundlage des Verkehrsmodells sind die bereits geplanten Netzänderungen, nämlich

- der Wechsel der Fahrtrichtung in der Bahnhofstraße,
  - der Zweirichtungsverkehr der Oststraße,
  - die Errichtung eines zentralen Omnibusbahnhofs
- als Prognose-Nullfall.

Grundlage für die Prognose der Verkehrserzeugung für das Einkaufszentrum sind die Annahmen der geplanten Verkaufsfläche, von notwendigen Stellplätzen sowie die Verkehrsaufkommen von Kunden, Beschäftigten und Anlieferungen von insgesamt 4.950 Fahrten pro Tag. Daraus ergibt sich ein Gesamtverkehrsaufkommen in den Spitzenstunden von 543 Kfz/h. „Die neue Nutzung bewirkt in der Oststraße, nördlich des Knotenpunkts Bahnhofstraße eine Zunahme der Verkehrsbelastung um bis 2.500 Kfz/h. Am Knotenpunkt Kolpingstraße / Oststraße ist am nördlichen Knotenpunktarm eine Verkehrszunahme von 1.000 Kfz/h, am westlichen Arm von 800 Kfz/h und am südlichen Knotenpunktarm eine von 1.600 Kfz/h zu verzeichnen. Das

Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofstraße, östlich der Oststraße erhöht sich um 500 Kfz/h. Die Verkehrsbelastung auf der Sternbergstraße beträgt 8.300 Kfz/h, dies entspricht einer Erhöhung um 10%“ (Anlage 4, S. 12).

Die Überprüfung der Verkehrsknoten ergibt, dass die in der Nachmittagsspitze prognostizierten Verkehrsbelastungen leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Berechnungen weisen darüber hinaus nach, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht die Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Verkehrsflächen sprengt oder mit der innerstädtischen Eigenart der Baugebiete unverträglich ist.

## 7.7 Immissionsschutz

Im Lärminderungsplan der Stadt Velbert (Ingenieurbüro für Schallschutz: Lärminderungsplan der Stadt Velbert, Neuss, 23.01.2006) ist auf der Grundlage heutiger Berechnungen durch Verkehrslärm der Oststraße eine Lärmbelastung von 65 - 70 dB (A)<sub>tags</sub> und 55 - 60 dB (A)<sub>nachts</sub> ausgewiesen. Für den Innenstadtbereich einschließlich der Oststraße liegen aus 2012 ausreichend aktuelle Daten zur Verkehrsbelastung vor (Anlage 4). Demnach wird die Oststraße im Geltungsbereich mit 8.800 DTV und die Kolpingstraße mit 2.900 DTV belastet.

Durch die Planung des Einkaufszentrums ist zukünftig mit einer veränderten Verkehrsbelastung zu rechnen. Zur Einschätzung der zu erwartenden Geräuschemissionen durch die vorgesehene Nutzung werden die Geräuschemissionen differenziert für die **gewerblichen Nutzungen** und die **verkehrliche Zunahme** ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse für die gewerbliche Nutzung des Einkaufszentrums zeigen, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm und damit auch der Orientierungswerte der DIN 18005 an einigen Immissionsorten aufgrund unterschiedlicher Ursachen möglich ist. In Abhängigkeit von diesen Ursachen werden unterschiedliche Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen, nämlich

- die Anlieferungsbereiche an Ost- und Kolpingstraße sind zu verschließen,
- Technikanlagen in den Obergeschossen sind zu dämmen,
- die Stellplatzebenen zur Kolpingstraße sind durch massive Brüstungen einzufassen
- nächtliche Anlieferungen von der Kolpingstraße sind nicht zulässig.

Wenn diese Maßnahmen umgesetzt werden, ist eine Unterschreitung der Richtwerte um mehr als 6 dB(A) zu erwarten.

Für die Berechnung der Verkehrsgeräusche von öffentlichen Straßen ist zu beachten, ob eine wesentliche Änderung vorliegt. Wesentlich ist eine Änderung, wenn die Beurteilungspegel um 3 dB (A) oder mehr ansteigen oder erstmalig 70 bzw. 60 dB(A) erreichen. Bei einer Vorbelastung von mehr als 70/60 dB(A) bedeutet bereits jede weitere Steigerung eine wesentliche Änderung. Die Ergebnisse der berechneten Verkehrsgeräusche zeigen, dass in den meisten Fällen die Beurteilungspegel um weniger als 1,6 dB(A) ansteigen. In der Bahnhofstraße und im Verlauf der Oststraße / Schwanenstraße liegen die Werte bereits im Prognose-Nullfall über 70/60 dB(A). Besonders hohe Werte treten im Bereich von Signalanlagen wegen der Anfahrtszuschläge auf. „Für die Fassaden im Verlauf der Oststraße ergibt sich an der Baugrenze ein Lärmpegelbereich VI“ (Anlage 4, S. 31).

Darüber hinaus ist eine Schallimmissionsprognose für den Neubau des Parkhauses erstellt worden (Anlage 15). Diese untersucht den durch das Einkaufszentrum entstehenden Gewerbelärm und deren Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung. Die öffentliche Nutzung des Parkhauses wird demgegenüber nicht dem Gewerbelärm zugerechnet, sondern ist Verkehrslärm. Durch den Neubau des Parkhauses wird

jedoch davon ausgegangen, dass gegenüber dem Ist-Zustand keine Verschlechterungen eintreten und daher auf diese Verkehrslärmuntersuchung verzichtet werden kann. Zusammengefasst kommt die Schallimmissionsprognose zu dem Ergebnis, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts an allen zu berücksichtigenden Nutzungen eingehalten werden. „Insgesamt ist die Nutzung des Parkhauses, auch unter Berücksichtigung einer weiteren gewerblichen Nutzung, mit dem Schutz der benachbarten Bebauung grundsätzlich verträglich und somit aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig (Anlage 15, S. 14).

Diese Untersuchung berücksichtigt die dem Verkehrsgutachten zugrundeliegende Verkehrsmenge, die Zufahrt im Bereich „An der Mähre“ sowie die Brücke mit der Überfahrt zum 2 MK-Gebiet im 4. Geschoss während der Tageszeiten 6-22 Uhr. Dabei wird hinsichtlich der Verkehrsmenge eine „Schätzung zur sicheren Seite“ angenommen und hinsichtlich der Parkhausbauweise von einer weitgehend offenen Systembauweise, die keine nennenswerte schallmindernde Eigenschaften beider Emission nach außen aufweist. „Für den Nachtzeitraum kann als worst-case eine Veranstaltung im Forum Niederberg angesetzt werden, bei der die Besucher nach 22 Uhr innerhalb einer Stunde abreisen“ (Anlage 4, S. 22).

„Da die Schalleistung außerhalb der Fahrwege im Gegensatz zu den Parkebenen mit zunehmender Entfernung abnimmt, kommt der Position der Rampe innerhalb des Gebäudes eine große Bedeutung zu. Bei einer Position nahe an der Außenfassade ist davon auszugehen, dass die Rampe bei der Abstrahlung nach außen an dieser Fassade maßgebend wird. Da vielfältige Variationsmöglichkeiten bestehen, wird im Rahmen dieser Untersuchung zunächst nur die Geräuschemission von den Parkebenen betrachtet. Eine detaillierte Untersuchung ist im Rahmen des Bauantrages bei Kenntnis der Geometrie durchzuführen“ (Anlage 4, S. 23).

„Die Ergebnisse zeigen, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an einigen Immissionsorten möglich ist. Dabei ist erkennbar, dass hauptsächlich Immissionsorte im Umfeld des Parkhauses im 6 MK-Gebiet und fast ausschließlich im Nachtbereich betroffen sind. Ausschlaggebend für die Überschreitung der Richtwerte im Nachtzeitraum ist die Abreise der Besucher des Forums Niederberg. Dabei wirkt sich negativ aus, dass die Bewertungszeit nach TA-Lärm im Nachtzeitraum auf eine Stunde beschränkt ist. Außerdem wird deutlich, dass die ungehinderte Abstrahlung bei einer weitgehend offenen Bauweise des Parkhauses für die hohen Beurteilungspegel verantwortlich ist. Der höchste Beurteilungspegel ist mit knapp 53 dB(A) am Immissionsort 31 zu erwarten. Damit ist die Obergrenze für WA-Nutzung von 40 dB(A) um knapp 13 dB(A) überschritten.

Die Schlussfolgerung daraus ist folglich, dass beim Neubau des Parkhauses entsprechende mindernde Maßnahmen im Hinblick auf die Geräuschemission und die Abstrahlung nach außen erforderlich sind“ (Anlage 4, S. 28 ff). Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Hinsichtlich der Beurteilung von gewerblichen Geräuschen zeigt die Betrachtung der Spitzenpegel aber auch z.B. für die Immissionsorte an der Kolpingstraße, dass nächtliche Anlieferungsvorgänge nicht zulässig sind.

Weiterhin kann dem Gutachten entnommen werden, dass im Bereich der Kolpingstraße im 1 MK-Gebiet in den Obergeschossen Schallpegel tags von bis zu 64 dB(A) und nachts bis zu 57 dB(A) auftreten. Daraus resultiert entlang dieser Gebäudefronten ein Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, Tab. 8 von IV. Bei der Bebauung im 1 MK-Gebiet handelt es sich um bereits bestehende Gebäude, für die ab dem 1. OG Wohnnutzung zulässig und vorhanden ist. Es wird daher entlang der

Gebäudefassaden an der Kolpingstraße im 1 MK-Gebiet ein Lärmpegelbereich von IV festgesetzt, so dass zumindest bei Neu- und Umbauten die entsprechend notwendigen Mindestanforderungen eingehalten werden. Weiterhin wird festgesetzt für diesen Bereich zusätzlich schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer auszuführen.

Es bestehen Bedenken, dass das Thema Luftverunreinigungen nicht behandelt sei. Da im Bereich stark befahrener Straßen von Nutzungseinschränkungen auszugehen ist, mache die Planung bzw. die entsprechende bebauungsplanmäßige Festsetzung von Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als etwa 10.000 Kfz/24h eine Ermittlung der Abgas-Immissionsbelastung für den straßennahen Bereich erforderlich.

Zum Thema Luftverunreinigung werden in II.2.1 und II.3.1 der Begründung Aussagen getroffen. Eine explizite Festsetzung von Beschränkungen in Bebauungsplänen müssen städtebaulich gerechtfertigt und mit dem Ziel einer Luftqualitätsverbesserung begründet sein.

Aufgrund der örtlichen Bedingungen und einer zu erwartenden Verkehrsbelastung von rd. 12.000 Kfz/24h ist nicht zu erwarten, dass die Gefahr der Grenzwertüberschreitung eintritt, da Fälle für die dies zutrifft (beispielsweise Gladbecker Straße in Essen, Corneliusstraße in Düsseldorf) über Kfz-Belastungen von >75.000/24h mit weit höherem Lkw-Anteil verfügen. Für den weiteren Raum des Innenstadtgebietes von Velbert ist zu berücksichtigen, dass in Hauptwindrichtung gelegene, ehemals emissionsstarke Betriebe im Bereich der Schloßstraße nicht mehr existieren und sich somit die innerstädtische Grundbelastung verringert haben dürfte. Für die Betrachtung des engeren Raumes der Oststraße ist trotz einer Verkehrszunahme davon auszugehen, dass sich durch die Errichtung eines Zentralen Omnibusbahnhofs insbesondere auf der Oststraße der Anteil des heutigen Busverkehrs erheblich verringern wird.

Bei Einstellung der Anregung zur Untersuchung der Luftverunreinigung in die Planung wird davon ausgegangen, dass auch ohne detaillierte Messungen im Plangebiet nicht die Gefahr von Grenzwertüberschreitungen in Verbindung mit notwendigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen eintreten. Im Gegensatz zur Anregung werden bereits durch Maßnahmen der Verkehrskonzentration (ZOB und Wegekonzentration), der Erschließung (gemeinsame Zufahrten Parkhaus) und der technischen Gebäudeausrüstung unvermeidbare Luftbeeinträchtigungen so weit wie möglich minimiert.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Innerhalb der heutigen Verkehrsflächen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Entwässerung der MK-Gebiete kann im Mischsystem ohne weitere Maßnahmen der Rückhaltung in Richtung Kolpingstraße oder Friedrichstraße erfolgen. Zwischen dem 2 MK- und 4 MK-Gebiet besteht ein Stauraumkanal, der im Rahmen von Neubauvorhaben entfallen kann und durch eine Leitung DN 300 zu ersetzen ist. Des Weiteren ist ein neuer Kanal zwischen Corbygasse und Friedrichstraße zu bauen, um die Vorflut für die Corbygasse aufrechtzuerhalten. Da die Leitung durch das Neubauvorhaben überbaut und damit für die spätere Sanierung nicht mehr zugänglich sein wird, ist die Leitung größer zu dimensionieren. Es ist ein DN 500 vorzusehen.

## **9 Bodenbelastungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 7290/16 Ve des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann (Stand Januar 2004).

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Gießerei. Zur abschließenden Klärung des Verdachtes auf Gießereirückstände und zur Einleitung der eventuell notwendigen Sanierungsmaßnahmen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des Bodenschutzgesetzes wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt (vgl. Anlagen 12, 13, 14). Neben der Bewertung des hinsichtlich der geplanten Nutzung von dem Grundstück ausgehenden Gefährdungspotentials wurden auch Aussagen zur Verwertbarkeit des anfallenden Bodenaushubs getroffen.

Die Gutachten (Anlagen 12, 13) untersuchen sowohl eine Bebaubarkeit der Flächen mit Unterkellerung, als auch eine ebenerdige Bebauung. Ab einer Tiefe von 0,6 m bis maximal 2,6 m steht gewachsener Boden an. Darüber ist das Gelände mit verschiedenartigen Materialien aufgefüllt. Als wesentliche Ergebnisse sind festzuhalten:

- Anhand von 21 Rammkernbohrungen wurde festgestellt, dass das Gelände nahezu flächendeckend mit stark heterogen durchmischten Materialien aufgefüllt ist.
- Für die Gründung von Gebäuden ist zu beachten, dass mit Beginn der gewachsenen Bodenschichten (Grobschluff und stark verwitterter Tonstein) ein ausreichend guter Baugrund ansteht. Genauere Untersuchungen sind aufgrund der unterschiedlich mächtigen setzungsrelevanten Schichten je nach Bauvorhaben noch vorzunehmen.
- Nach entsprechender Vorbehandlung können die anstehenden Böden vor Ort soweit behandelt werden, dass eine ausreichend hohe Bodenfestigkeit auch für Flachgründungen von Gebäuden erzielt werden kann.
- Es wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von leichtflüchtigen, aromatischen oder halogenierten Kohlenwasserstoffen gefunden.
- Die festgestellten Auffüllungen sind heterogen und können größtenteils nach LAGA Z.0 bis Z.2 bewertet werden. Eine Kontamination des gewachsenen Bodens ist nicht zu befürchten.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch ist festzuhalten, dass die Anforderungen der Bodenschutz-Verordnung nach einer Sanierung entsprechend der geplanten Nutzung erfüllt werden können. Bei Freiflächen ist eine Abdeckung des Geländes mit einer 30 cm dicken Deckschicht hierfür ausreichend.
- Aufgrund der heterogenen Zusammensetzung sollten anstehende Ausschachtungsarbeiten unter gutachterlicher Begleitung erfolgen.

Laut einer ergänzenden Aufstellung (Büro Geologie vom 06.08.2010) müssen voraussichtlich 1.000 t Schlackematerial beseitigt werden.

Die Fläche der Altablagerung ist im Plan gekennzeichnet. Da auf der Grundlage des Gutachtens eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser unter Beachtung der oben genannten Faktoren ausgeschlossen werden kann, sind keine weiteren planungsrechtlichen Regelungen für diese Bodenbelastung erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich außerdem weitere Altstandorte, nämlich den Altstandort 7290/47 Ve, einer Fabrik zur Herstellung von Gummiwaren und zur Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen. Bei dem Altstandort 7290/48 Ve handelt es sich um den ehemaligen Standort einer Eisengießerei mit späterer Nutzung als Tankstelle mit Fahrzeugreparatur und den Altstandort 7290/49 Ve (Metallverarbeitung, Eisengießerei, Oberflächenveredelung) vor. Auch bei dem Altstandort 7290/50 Ve (Tankstelle und Fahrzeugreparatur) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse

vor. Diese Fläche überlappt sich teilweise mit der Fläche 7290/49 Ve, da die genaue Abgrenzung nicht mehr möglich ist. Der Altstandort 7290/51 Ve (Chemische Reinigung) überlappt sich teilweise mit der Fläche 7290/49 Ve. Bei dem Altstandort 7290/52 Ve (Textilveredelung), dem Altstandort 7290/53 Ve (Metallerzeugung) und dem Altstandort 7390/20 Ve (Metallerzeugung, Oberflächenveredelung) liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. Bei geplanten Neubebauungen sind im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen sind.

Bisher sind hierfür keine Untersuchungen oder Bewertungen bekannt, die das Vorliegen konkreter, eines hinreichenden Verdachts auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne der BBodSchV begründen würde. Aus Gründen der Vorsorge wird im Plan darauf hingewiesen, dass die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

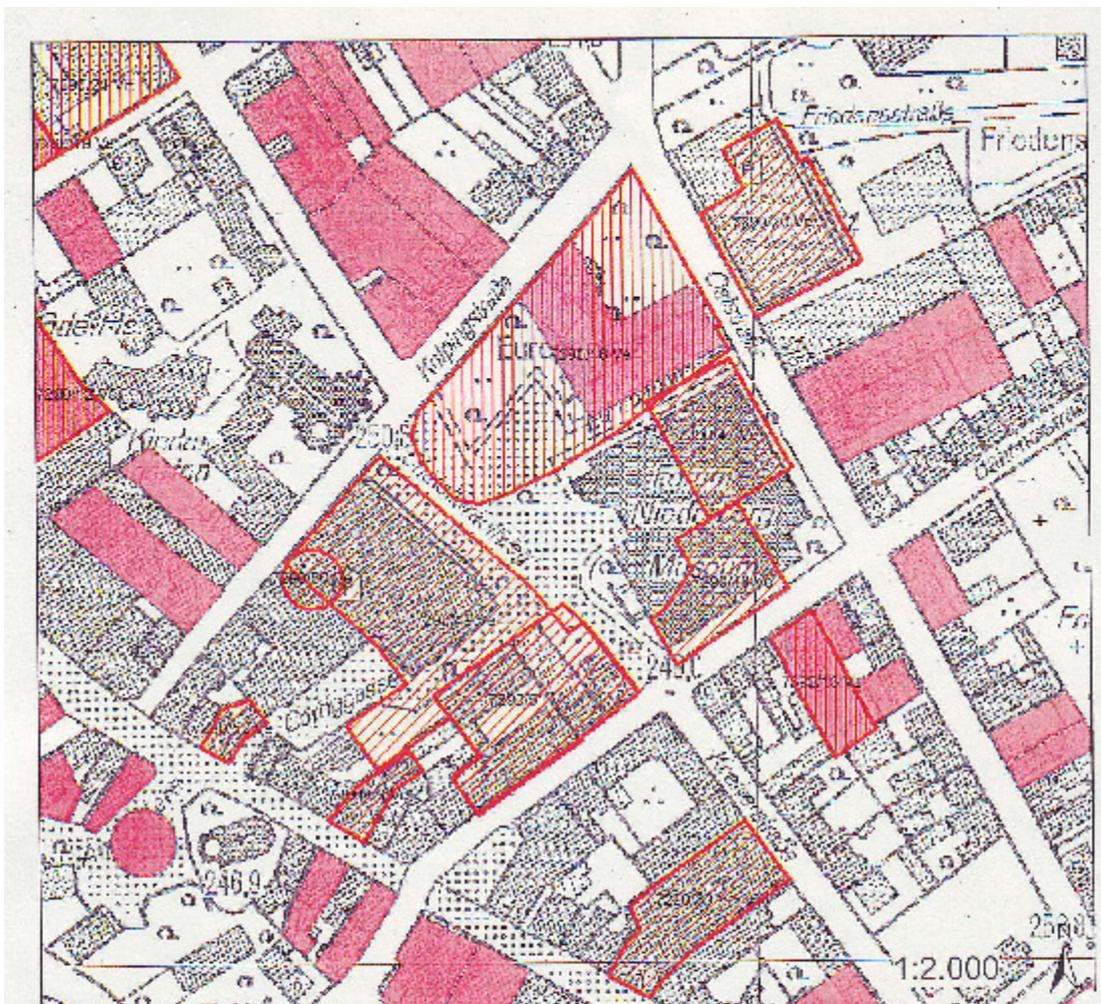


Abbildung 5

Altlasten und Altablagerungen

## 10. Denkmalschutz

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet und im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Baudenkmäler, nämlich

- außerhalb die Kirche 'Am Offers' und die Kirche 'St. Marien' an der Kolpingstraße
- innerhalb die Gebäude Kolpingstraße 2-6 sowie die Villa Herminghaus an der Kolpingstraße

Grundsätzlich bestehen Bedenken zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, weil sich Neubauten in der engeren Umgebung von Denkmälern einfügen haben und das Erscheinungsbild der Denkmäler nicht beeinträchtigen dürfen. Der Eigentümer eines Baudenkmals besitzt damit einen Schutzanspruch. Dieser Mindestschutz ist als erheblich anzusehen, wenn die Aufwendungen des Denkmaleigentümers zum Erhalt seines Baudenkmals unverhältnismäßig hoch oder überhaupt erheblich erschwert werden. Dies liegt auch dann vor, wenn der Denkmalwert durch die Nachbarbebauung herabgesetzt wird. Das Erscheinungsbild des Denkmals ist nicht mit seinem ungestörten Ausblick gleichzusetzen, sondern es kommt auf die Ablesbarkeit des Denkmalwertes an, wie es sich aus der Eintragung in die Denkmalliste ergibt (OVG Münster Urteil vom 08.03.2012 zit. nach RA Lenz und Johlen: Zusatz zum Newsletter, 2012)

Bei öffentlichen Planungen, wie einem Bebauungsplan, sind die Belange des Denkmalschutzes **angemessen** zu berücksichtigen. Die zuständigen Behörden sind **frühzeitig** und im gesamten Verfahren einzubeziehen, damit die Erhaltung der Denkmäler gesichert und eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung möglich ist (§1 DSchG). Die erst in der 2. öffentlichen Auslegung vorgetragene Bedenken und Anregungen gehen weit über die bis dahin vorgetragene Stellungnahmen hinaus, weil sie nicht nur eine Berücksichtigung der Villa Herminghaus, sondern auch aller anderen Denkmäler einfordert und das Vorhaben entgegen bisherigen Stellungnahmen grundsätzlich wegen der geplanten Gebäudehöhe in Frage stellt.

Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmälern Anlagen errichten will, wenn hierdurch das **Erscheinungsbild des Denkmals** beeinträchtigt wird (§9 Abs. 1 DSchG). Maßgeblich ist der jeweilige Eintragungsbescheid. Wann eine Beeinträchtigung erheblich ist, kann nur **im Einzelfall** und an Hand differenzierter, an den für das Schutzobjekt maßgeblichen denkmalrechtlichen Bedeutungskriterien ermittelt werden.

Aus diesem Grund wird ausführlich auf die Einwände zu jedem Denkmal eingegangen.

Mit der Friedrichstraße und dem südlich angrenzenden Platz "Am Offers" ist noch der ursprüngliche, dörfliche Kern von Velbert durch die **Evangelische Kirche** und das südlich anschließende Gebäude "Am Offers" erhalten (vgl. Rhein. Städteatlas: Grundriss der Urkarte von 1816/1817). Im Übergang von der dörflichen zur städtischen Entwicklung Velberts setzte ab 1885 auch eine rege Bautätigkeit nördlich und entlang der Friedrichstraße ein (vgl. Rhein. Städteatlas: Velbert als Industriestadt 1909/1910). Die dabei entstandenen Wohn- und Geschäftsgebäude im Umfeld der evangelischen Kirche wurden entsprechend den seinerzeitigen Bedürfnissen und der vorhersehenden Architektursprache um 1890 als III-geschossige Häuser mit gotisierenden Fassaden errichtet. Es ist dabei weder eine Rücksichtnahme auf die kleinteilig dörflichen Fachwerkgebäude noch auf Trauf-, First- oder Turmhöhen der evangelischen Kirche erkennbar.

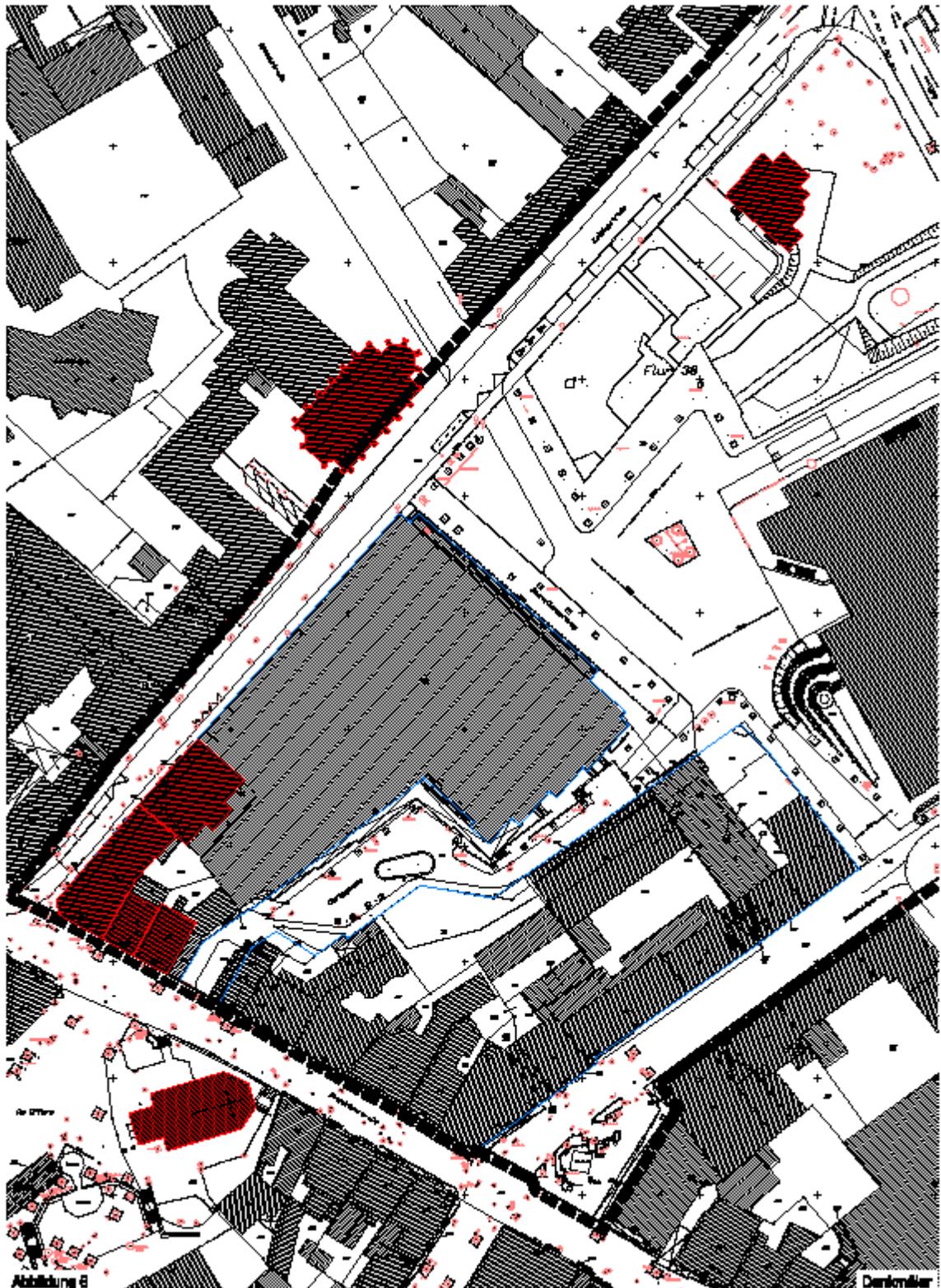


Abbildung 6

Denkmäler



Abbildung 7

Luftbild 1929

Hinsichtlich des Ortsbildes oder der Höhenentwicklung der Neubebauung ist eine bewusste Höhenreduzierung gegenüber dem Kirchengebäude und seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung aus der historischen Entwicklung Velbert nicht ableitbar (vgl. Abbildung 8).

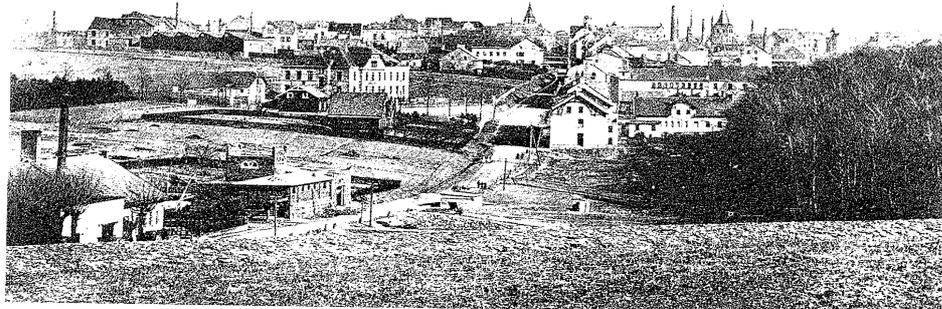


Abbildung 8

Stadtansicht von der Poststraße

Auch hinsichtlich der Dachlandschaft kann im Umfeld der evangelische Kirche nicht von einer städtebaulichen oder architektonisch einheitlichen Dachlandschaft ausgegangen werden, da - wie an der Kirche selbst - sowohl Mansardendächer, Dächer mit Quergiebel, Satteldächer bis hin zu Flachdächern anzutreffen sind.

Die bei der Eintragung in die Denkmalliste enthaltene Begründung ("wegen ihrer für hiesige Kulturbauten charakteristischen baulichen Eigenart") lässt nicht erkennen, dass der Umgebungsschutz oder die Höhenreduzierung der Umgebungsbebauung primärer Schutzzweck ist, sondern die "bauliche Eigenart" des Gebäudes als Kirchenbau in charakteristischer Bruchsteinausführung.

Das Kirchengebäude besitzt eine Traufhöhe von 254,85 m üNN und eine Firsthöhe von 262,10 m üNN, der Turm eine Traufe bis 265,80 m üNN und eine Spitze bei 279,52 m üNN. Bereits die vorhandenen Nachbargebäude der Friedrichstraße (Nr. 160, 135) überragen die Turmtraufe der evangelischen Kirche, so dass eine unangemessene Höhenentwicklung des geplanten Einkaufszentrums bei einer maximal zulässigen Höhe von 267,30 m üNN nicht begründbar ist. Dass die Belange der Gestaltung des Ortsbildes in ausreichendem Maße berücksichtigt sind, verdeutlicht die Staffelung der Trauf- und Firsthöhen im Bereich der Friedrichstraße. Die Festsetzungen orientieren sich einerseits an den Trauf- und Firsthöhen der Bestandsbebauung und andererseits an der nördlichen Seite der Friedrichstraße an der erweiterten Betrachtungsperspektive bedingt durch den Platz "Am Offers". Dass sich die geplante Gestaltung des Neubaus in der Höhenentwicklung in das vorhandene Fassadenbild auch unter Berücksichtigung der evangelischen Kirche einfügt, verdeutlicht die Straßenansicht des heutigen Planungsstandes (Anlage 8).

Bei der **Kirche St. Marien** handelt es sich um eine 3-schiffige Basilika mit 3-seitigem Chor parallel zur Kolpingstraße von 1858 und einer rückwärtigen Erweiterung von 1938. Die Traufhöhe des Kirchenschiffs liegt ca. 9,50 m (=260,60 m üNN) und die Firsthöhe 15,0 m (=264,88 m üNN) über Straßenniveau



Abbildung 9

Straßenansicht Kolpingstraße

Bei der Errichtung des noch bestehenden Marktzentrums 1982 wurde weder hinsichtlich des Abstandes, der Kubatur noch der Gebäudehöhe eine Anpassung an das Kirchengebäude gefordert, so dass das Marktzentrum mit 264,20 m üNN bei einer geringen Straßenbreite von knapp 12,50 m annähernd den First von St. Marien erreicht.

Im Bebauungsplan wird zum Baudenkmal St. Marien bewusst ein Rücksprung der Baugrenze gegenüber dem Kirchengebäude festgesetzt, um den Straßenraum im Einmündungsbereich der Mittelstraße aufzuweiten und eine Fassadengliederung entlang der Kolpingstraße festzuschreiben. Von Seiten des Investors wurde diese Vorgabe dahingehend konkretisiert, dass für die Strukturierung der Fassade Elemente der frühen Schlossproduktion übernommen wurden. Dadurch erhält die Baumasse entlang der Kolpingstraße einen symbolischen, unverwechselbaren Bezug zur Schloss- und Beschlägestadt Velbert, die hinsichtlich Bauhöhe, Ausdehnung und Fassadengestaltung der eigenständigen Entwicklung einer den heutigen Anforderungen gerecht werdenden Architektur entspricht. Eine Unterordnung des Neubaus bezüglich der Bauhöhe ist angesichts der baulich heterogenen Bausubstanz der Umgebung, die nicht allein durch das Baudenkmal St. Marien geprägt wird, weder begründet noch gerechtfertigt.

Bei den Gebäuden **Kolpingstraße 2, 4 und 6** handelt es sich um III-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser von 1898. Charakteristische Merkmale des Gebäudes Kolpingstraße 4/6 sind die 7 Fensterachsen, die Fassade mit barocken Stuckornamenten an Fenstern und Gesimsen sowie der zweigeschossige Erkervorbau auf Konsolen. Nach vorheriger Unterschutzstellung nur der Fassade wurde mit Beschluss vom 16.05.1990 das gesamte Gebäude in die Denkmalliste eingetragen.

Charakteristische Merkmale des Eckgebäudes Kolpingstraße 2/Friedrichstraße sind die 10-achsige Fensterfassade zur Kolpingstraße, die 3 übergiebelten Mittel- und Eckachsen mit Erkern und Türmchen sowie die verputzte Fassade mit gotisierenden Stuckornamenten (vgl. Rhein. Amt für Denkmalpflege vom 14.08.1981). Weiteres Merkmal ist die erdgeschossige Ladenfront unterbrochen durch Gussstützen. Nach Förderung von Umbauarbeiten wurde in Ergänzung der Unterschutzstellung nur der Fassaden und Dachflächen der Denkmalschutz auf das gesamte Gebäude ausgedehnt (Planungsausschuss vom 23.08.1989).

Der Anregung, den Innenhof zu vergrößern, liegt vermutlich die Auffassung zugrunde, dass die vorhandene Nutzung eines Wohn- und Geschäftshauses dauerhaft zu erhalten sei. Dem Aspekt der Bestandserhaltung von Wohnen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 ausreichend Rechnung getragen. Dauerhaft und auf lange Sicht kann in dieser Lage und in diesem Umfeld allerdings nicht die Sicherung von Wohnen städtebaulich im Vordergrund stehen, sondern die Anpassung an ein Kerngebiet unter Berücksichtigung der Erhaltung eines Baudenkmals. Die Anregung, seitens des Einkaufszentrums durch größere Abstände auf eigenem Grund den Innenhof zu vergrößern, ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht begründet, denn gerade die enge, teilweise grenzständige Innenhofbebauungen entspringen der historischen Bauentwicklung an der Rückseite der Friedrichstraße. Die Anregung ist nur durch den perspektivischen Wunsch der Erhaltung und Verbesserung des Wohnens in einem Wohn- und Geschäftshaus im Kerngebiet verständlich. Dem stehen das mit einem Kerngebiet verfolgte Ziel und die Eigentümerinteressen der benachbarten Grundstücke diametral entgegen. Daher wird der Nutzungsanpassung an ein Kerngebiet ein größeres Gewicht beigemessen. Da bezüglich der denkmalgeschützten Bausubstanz keine Gründe gegen die Möglichkeit einer solchen Nutzungsanpassung sprechen, wird der grundsätzlich breiten

Entwicklungsmöglichkeit der Vorrang vor einer ausschließlich am Schutz orientierten Bestandssicherung gegeben.

Für die **Villa Herminghaus** wird ergänzend zu den bisherigen Stellungnahmen die Festsetzung nur einer musealen Nutzung und entsprechend dem Bestand eine Beschränkung auf II Vollgeschosse gefordert. Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Absicht, die Villa dauerhaft als Schloss- und Beschlägemuseum zu nutzen. Entsprechend der planungsrechtlichen Typisierung der Baunutzungsverordnung handelt es sich dabei um Anlagen für kulturelle Zwecke. Da im jetzigen Stadium der Nutzungsüberlegungen nicht auszuschließen ist, dass ein derartiges Museum um Anlagen und Einrichtungen für beispielsweise ein Café, einen Shop oder Büro- und Verwaltungsräume ergänzt wird, enthält der Bebauungsplan die Beschränkung auf Anlagen für kulturelle Zwecke, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Schrank- und Speisewirtschaften. Eine aus denkmalschützenden Gesichtspunkten abgeleitete Nutzungsbeschränkung als Anlage für kulturelle Zwecke (Museum) ist angesichts des Eintragungsbescheids in die Denkmalliste (vgl. Untere Denkmalbehörde: Bescheid vom 13.03.2001) und des Gutachtens des Rheinischen Amts für Denkmalpflege (vgl. Rhein. Amt für Denkmalpflege: Velbert, Kolpingstraße 34, Villa Herminghaus vom 19.01.2001) für ein zweigeschossiges Wohngebäude nicht begründbar.

Für das gesamte 5 MK-Gebiet sind III Vollgeschosse vorgesehen, um die Nutzung des Dachgeschosses der Villa und insbesondere die geplante seitliche bzw. hintere Ausstellungsfläche in Abhängigkeit von Villa und geplantem Einkaufszentrum variabel gestalten zu können. Dieser städtebauliche Spielraum ist gerechtfertigt, weil zum jetzigen Zeitpunkt der Bauleitplanung Art und Umfang der zukünftigen Nutzung aber noch nicht der Gebäudeentwurf im Detail festgelegt werden muss. Eine bereits zum jetzigen Zeitpunkt ohne konkreten Gebäudeplan vorgenommene Festlegung der höchstzulässigen Geschossigkeit ist nicht zweckmäßig, zumal es sich im Sinne des Denkmalschutzes um eine erlaubnispflichtige Maßnahme handelt, die eine Abstimmung in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung erfordert.

Darüber hinaus wird angeregt, die Fassade des Anbaus gegenüber der Villa zurückzusetzen, den Anbau in der Höhe auf die Traufhöhe der Villa zu begrenzen und für den Anbau ein Flachdach festzusetzen.

Die Anregung einer zurückgesetzten Fassade für den Anbau erfolgt vermutlich deshalb, um den Baukörper der Villa straßenseitig hervortreten zu lassen und damit stärker zu betonen. Im Grundsatz kann dieser architektonischen Gestaltungsvorstellung bei der Konkretisierung der Gebäudeplanung entsprochen werden, ohne im Widerspruch zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zu stehen, denn eine Baugrenze bedingt **nicht**, dass auf ihr gebaut werden **muss**. Rücksprünge sind vielmehr zulässig. Art und Umfang eines Rücksprungs ist ebenso wie an der seitlichen Baugrenze von der zum heutigen Zeitpunkt nicht im Detail vorliegenden Gebäudeplanung und beispielsweise der technischen Anschlüsse bzw. der Materialwahl für den Anbau abhängig. Bei Abwägung des erforderlichen planungsrechtlichen Regelungsumfangs und dem Bedürfnis einer detaillierten Festlegung zum jetzigen Zeitpunkt, wird ersterem Gesichtspunkt ein größeres Gewicht zugestanden, weil die geplante Baugrenze einen weiteren Spielraum für den noch auszuarbeitenden Realisierungsplan belässt, ohne einen Rücksprung in Art und Maß schon jetzt festlegen zu müssen.

Der Anregung, den Anbau in der Höhe auf die Traufhöhe der Villa zu begrenzen, wird entsprochen, weil damit der Intension, die straßenseitige Kubatur der Villa zu betonen, gefolgt wird. Die Forderung zur Festsetzung eines Flachdachs ist nur erklärbar aus den derzeit vorliegenden Entwurfsskizzen für die Gebäudeplanung des

Anbaus und nicht denkmalabhängig begründet. Der Forderung sollte schon allein deshalb nicht gefolgt werden, weil mit der maximalen Höhe des Anbaus ein eindeutiger städtebaulicher Beurteilungsrahmen getroffen wird, der nicht durch gestalterische Festsetzungen (gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung) ergänzt werden muss.

#### **11. Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vorher zulässig waren. Die noch geltenden Bebauungspläne lassen eine fast unbegrenzte Überbauung im Plangebiet zu. Im Verhältnis dazu wird nun durch Baugrenzen, Grundflächenzahl und Bauweise keine wesentlich andere Bebauungsdichte festgesetzt.

#### **12. Spielflächen**

Die im Geltungsbereich bestehende Kleinspielfläche einschließlich innerstädtischer Parkanlage wird durch die beabsichtigte Errichtung eines Einkaufszentrums ersatzlos überplant. Durch die Planung verändert sich der Bedarf an Spielflächen im Einzugsbereich nicht. Die Überplanung vorhandener Anlagen ist durch den erst kürzlich realisierten Freizeitpark Nordstadt in ca. 350 m Entfernung mehr als kompensiert.

#### **13. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Planung sind zurzeit nicht erkennbar. Falls sich die Notwendigkeit dafür ergibt, bildet dieser Bebauungsplan hierfür die Grundlage.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer verpflichten, sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen (gemäß § 176 BauGB). Ob und inwieweit hiervon für die alsbaldige Abrundung des Europaplatzes auf den Flurstücken 789 bzw. 674 im 3 MK-Gebiet Gebrauch gemacht werden sollte, ist nach Abschluss des Verfahrens zu klären.

#### **14. Kosten**

Der Stadt Velbert können für den Ausbau der Kolpingstraße und der Veränderung des Kreuzungsbereichs Kolpingstraße/Oststraße bisher noch nicht ermittelte Kosten entstehen. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung wird davon ausgegangen, dass sie kostendeckend realisierbar ist.

## II. Umweltbericht

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einschließlich Verkehrsflächen 39.461 qm.

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Neuordnung des Gebiets zwischen Oststraße, Bahnhofstraße, Friedrichstraße und Kolpingstraße unter Einbeziehung des Parkhauses nördlich der Oststraße in der Innenstadt von Velbert, um den Bau eines Einkaufszentrums mit einer zulässigen Geschossfläche von ca. 38.000 qm planungsrechtlich zu sichern. Zu diesem Zweck wird u.a. ein Kerngebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 12.680 qm, einer vertikalen Gliederung und maximal V Vollgeschossen festgesetzt. Die Ansiedlung des Einkaufszentrums nimmt eine bisher nicht überbaute oder als Platz bzw. Fußgängerbereich genutzte Fläche im Umfang von ca. 7.400 qm als neu überbaubare Grundfläche in Anspruch. Dieser Bedarf an Grund und Boden war bereits nach geltendem Planungsrecht entweder als überbaubare Grundstücksfläche oder Verkehrsfläche bebaubar (vgl. Abbildung 10).

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Aufstellung der Bauleitpläne unterliegt grundsätzlich einer Umweltprüfung. Allerdings sind die Änderung von Plänen sowie der Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) davon ausgenommen. Die Umweltprüfung ist in das Bauleitplanverfahren integriert, so dass Pläne auf lokaler Ebene, die voraussichtlich **erhebliche** Umweltauswirkungen verursachen, einer Prüfung unterzogen werden müssen. Die abwägungserheblichen Belange (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) werden in § 1a BauGB durch Vorschriften zum Umweltschutz ergänzt. Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung gibt Auskunft über Art und Umfang der ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen. Der Detaillierungsgrad bestimmt sich nach den betroffenen Belangen, den die Gemeinde in Abhängigkeit von der Planung festzulegen hat.

Zweck der Prüfung ist es, bei der Planung der Gemeinde Menschen sowie Tiere, Pflanzen und schutzwürdige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und durch Umweltvorsorge darauf hinzuwirken, dass schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind insbesondere Einwirkungen des Menschen auf den Naturhaushalt und die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit herbeizuführen. Zu den Umwelteinwirkungen zählen auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Bei der Umweltprüfung sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, nämlich dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung des Flächenverbrauchs die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen der Flächenoptimierung im Innenbereich zu nutzen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nicht alle theoretisch denkbaren Auswirkungen einer Planung, sondern nur die, die als **erheblich** anzusehen sind und daher für die Abwägung von Bedeutung sind. Dabei können positive wie negative Auswirkungen zum Tragen kommen.

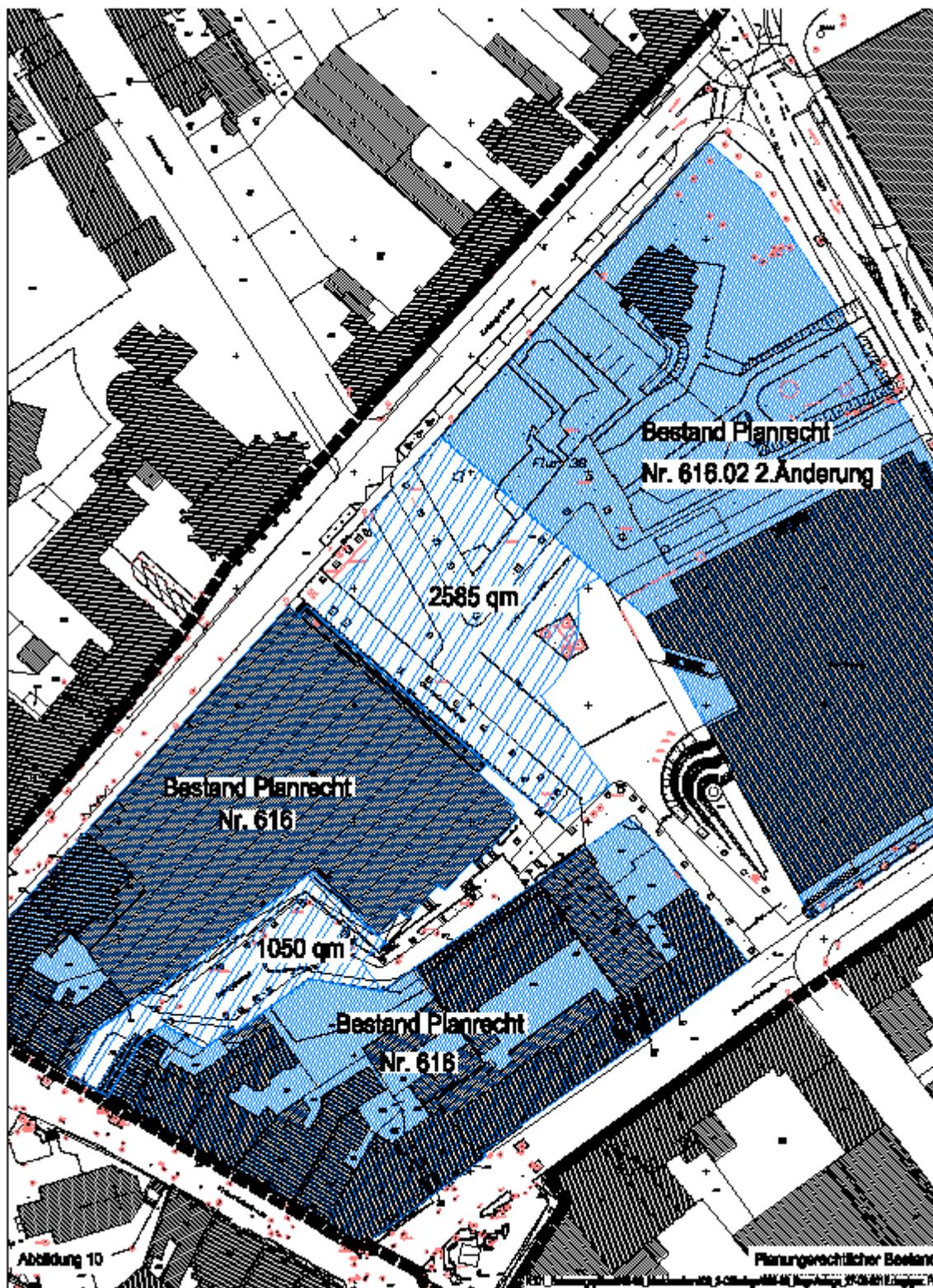


Abbildung 10

planungsrechtlicher Bestand

## **Klima und Luftgüte**

Gemäß BauGB sind die Belange der Vermeidung von Emissionen, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität und des Klimas in der Planung zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck sind zum Aspekt Klima und Luftgüte insbesondere im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einschließlich der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen (z.B. TA Luft) Regelungen zum Schutz vor Luftverunreinigungen durch Anlagen enthalten.

## **Wasser**

Wasserwirtschaftliche Ziele sind in verschiedenster Form in der Planung zu berücksichtigen. Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist es dabei, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als nutzbares Gut zu schützen. Als Grundsätze der Abwasserbeseitigung sollen dabei gelten, dass

- das Wohl der Allgemeinheit beispielsweise durch schädliche Einträge in das Grundwasser, Fließgewässer usw. nicht beeinträchtigt wird;
- das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Verschmutzung in ein Gewässer eingeleitet wird, soweit andere Belange nicht entgegenstehen

Der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen hängt von vielen Einzelfaktoren (u.a. Bodenverhältnisse, Schadstoffe, Grundwasserabstand, geologische Verhältnisse) ab. Ausgewiesene oder geplante Wasserschutz-zonen geben vor allem dann Hinweise auf mögliche Konflikte, wenn ansonsten keine oder unzureichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen.

Angesichts der in der Regel geringen Flächengröße von Baugebieten im Verhältnis zur Gesamtgröße von Grundwassereinzugsgebieten sind messbare Auswirkungen auf den Grundwasserbestand auch bei einer nahezu vollständigen Flächenversiegelung nicht zu erwarten. Bedeutung kann ein Plangebiet für das Schutzgut Grundwasser bekommen, wenn bedingt durch Bodenbelastungen Einträge in den Grundwasserleiter zu besorgen sind.

## **Boden**

Als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz formuliert das BauGB das Ziel, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sowie die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Zum Zweck des Bodenschutzes regelt das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dass schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen sind. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen auf seine natürliche Funktion so weit wie möglich vermieden werden. Boden erfüllt im Sinne des BBodSchG neben der natürlichen Funktion als Lebensraum bzw. Lebensgrundlage und als Bestandteil des Naturhaushalts auch die Nutzungsfunktion als Fläche für Siedlung und Erholung.

## **Pflanzen und Tiere**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, die biologische Vielfalt sowie die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Pflanzen und Tiere einschließlich ihres Lebensraums zu erhalten. Gefährdungen natürlich vorkommender Biotope oder Arten ist entgegenzuwirken.

Auf EU-Richtlinien basiert der Schutz von FFH- und Vogelschutzgebieten, der auch einen Umgebungsschutz beinhaltet. Außerdem besteht ein gebietsunabhängiger Schutz besonders seltener Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen der Richtlinie enthalten sind. Erhaltung und Schutzzweck dieser Gebiete sind auch dann Teil des Abwägungsmaterials, wenn eine nicht erhebliche Beeinträchtigung angenommen wird.

### **Landschaft**

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Im Sinne des BNatSchG gehört der Schutz, die Pflege, die Entwicklung und ggfs. die Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch im besiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und des Erholungswerts der Landschaft.

### **Menschen**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck sind u.a. im BImSchG einschließlich der dazu erlassenen Rechtsverordnungen Regelungen zur Beurteilung von gewerblichen Lärmemissionen (TA Lärm) enthalten. Sie dient der Berechnung und Ermittlung des Schutzes der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Für den Verkehrslärm gelten die Richtwerte der 16. BImSchV. Hinsichtlich der Vermeidung von schädlichen Wirkungen durch Luftschadstoffe ist die 39. BImSchV anzuwenden.

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk in der Bauleitplanung, insbesondere zur Festsetzung von passivem Schallschutz, ist die DIN 18005 "Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau" in Verbindung mit der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Anlage 11.1 + 11.2). Erstere dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. Sie legt folgende Orientierungswerte abhängig von den Nutzungen zu Tag- und Nachtzeiten fest, deren Einhaltung wünschenswert ist und bei deren Überschreitung Maßnahmen des Schallschutzes vorzusehen sind.

Nutzung	tags in dB (A)	nachts in dB (A)
Allgemeine Wohngebiete	55	45 <sup>1</sup> /40
Kerngebiete	65	55 <sup>1</sup> /50

<sup>1</sup> für Verkehrslärm gelten nachts die höheren Werte

Lärm vermittelt sich subjektiv. Ein Schallereignis wird dann als Lärm empfunden, wenn es einen Menschen stört, belästigt oder sogar schädigt und die Empfindlichkeit ist altersabhängig. Schäden können in chronische Krankheiten (Herz-Kreislauf-Störungen) oder sonstige Störungen (Schlafstörungen, Konzentrationsmangel) münden. Da man Lärm als subjektives Ereignis nicht messen und bewerten kann, wird hilfsweise die gemittelte Stärke des Schalls als Messgröße verwendet. Es hat sich als zweckmäßig erwiesen, dafür eine logarithmische Größe – das Dezibel = dB – zu wählen. Schallemissionen einer Schallquelle werden berechnet. Grundlage hierfür sind u.a. die ermittelten oder prognostizierten Verkehrsmengen. Entsprechend der Schallerzeugung wird zwischen punktförmigen, flächenförmigen und linienförmigen Schallquellen unterschieden. Auf die drei verschiedenen Arten von Schallquellen werden die Gesetze der Schallausbreitung angewandt, um den Immissionspegel oder Beurteilungspegel am Immissionsort zu erhalten. Diese Werte werden mit dem am nutzungsabhängigen Immissionsort zulässigen Orientierungswerten verglichen. Bei

wesentlichen Überschreitungen sind aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Bei passiven Maßnahmen berechnen sie sich außer bei Neubau oder einer wesentlichen Änderung von Verkehrswegen nach der Tabelle 8 der DIN 4109. Dort wird vom maßgeblichen Außenpegel ausgegangen. Die DIN klassifiziert die Lärmsituation in 5 dB breite Lärmpegelbereiche. Jedem Lärmpegelbereich wird ein erforderliches bewertetes Bauschalldämm-Maß zugeordnet, das von der gesamten Außenhaut eines Gebäudes einzuhalten ist. In der Regel bilden Fenster die ungünstigste Fassadendämmung. Sofern sie der geltenden Energiesparverordnung entsprechen, weisen sie bereits ein Bauschalldämm-Maß von 35 dB auf.

Zur Beurteilung der **Verschattung** von Gebäudefassaden gibt es keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Grundsätzlich sind die nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Diese sehen je nach Gebiet unterschiedene Abstände vor und sollen so eine ausreichende Belichtung sichern. Die DIN 5034, Teil 1 "Tageslicht in Innenräumen; Allgemeine Anforderungen" sieht für Wohngebäude eine minimale Besonnungsdauer am 17. Januar von 1 Stunde in der Fensterebene von Aufenthaltsräumen als Mindestmaß vor. Dieses Kriterium soll für mindestens einen Wohnraum je Wohnung erfüllt sein.

## 2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der aktuelle Zustand im Plangebiet weicht erheblich von der bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzung ab. Als Status-Quo wird im Sinne eines worst-case-Szenarios der heutige Umweltzustand ermittelt und beschrieben.

### 2.1 Schutzgut Klima und Luftgüte

Zu diesem Schutzgut liegen keine aktuellen Fachgutachten und auch keine Kenntnisse über kleinräumige Vorbelastungen mit Schadstoffen etwa aus Gemengelagen oder permanenten Hintergrundeinträgen vor. Als Beurteilungsgrundlage kann daher nur auf einen älteren Bericht zu Klima und Luftgüte (von 1992) zurückgegriffen werden. Für diese Umweltprüfung erscheint dies trotzdem zulässig, da sich in den großräumigen Vorbelastungen keine grundlegenden Änderungen ergeben haben. Auch in den stadträumlich, hauptsächlich siedlungsräumlichen Grundlagen sind einerseits durch Aufgabe emissionsträchtiger, großflächiger Betriebe am Innenstadtrand (Schloßstraße, Sontumer Straße) und andererseits durch Erweiterungsvorhaben (Güterstraße) vermutlich keine großflächig messbaren, grundlegenden Veränderungen eingetreten. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die für den Innenstadtbereich erkennbare thermische Situation (der Wärmebildpläne Tagsituation und Nachtsituation) mit erhöhter Tagestemperatur und mäßiger bis geringer Nachtabkühlung nicht wesentlich geändert hat, so dass nach wie vor eine für die Innenstadt typische mittlere klimahygienische Belastung vorliegt.

Angaben zu Veränderungen der bis 1991 erfolgten Sondermessungen der Jahresimmissionsbelastungen sind wegen fehlender Neumessungen nicht möglich. Da gemäß LANUV auf Velbert Stadtgebiet auch keine eigene Messstation vorhanden ist, liegen zu anderen lufthygienischen Belastungen unterschiedlichster Einträge ebenfalls keine Angaben vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass von der A44/A535 sowie den noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen lokal höhere Konzentrationswerte ausgehen. Mit einer erheblichen Belastung durch Luftschadstoffe oder Feinstäube ist allerdings angesichts des eher mittleren Verkehrsaufkommens einschließlich der Lage der Verkehrswege und der Art der gewerblichen Produktion nicht zu rechnen.

Im näheren Umfeld des Plangebiets besitzt die ca. 4.000 qm große Parkanlage ergänzt um den konzentrierten Baumbestand auf den Plätzen eine kleinklimatische

Ausgleichsfunktion und staubbindende Filterwirkung. Bedingt durch die Größe und die innerstädtische Insellage ist eine über die engere Umgebung reichende klimatische oder lufthygienische Wirkung nicht wahrscheinlich.

## 2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Hinsichtlich der Grundwasserneubildungsfunktion sind die bisher unversiegelten Flächen der Parkanlage in einer Größe von 4.630 qm von Bedeutung, weil das anfallende Niederschlagswasser über eine belebte Bodenzone dort versickern kann. Auch von den heutigen Platz- und Wegeflächen von 8.460 qm wird ein Anteil in den Untergrund abgeleitet (siehe Abbildung 7). Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wurde während der Aufschlussarbeiten für Bodenuntersuchungen nicht festgestellt; dieser tritt erst unterhalb des Festgesteins als Kluftgrundwasser in größeren Tiefen auf. Bei vereinzelt angetroffenen Wasserständen in Tiefen zwischen 2,0 – 3,0 m handelt es sich um lokale Stauwässer bzw. lokales Schichtwasser.

Die Böden im Plangebiet sind fast vollflächig durch frühere Nutzungen und Anschüttungen belastet. Im Rahmen von Gutachten zu Schadstoffuntersuchungen des Untergrundes (Anlage 12) wurde u.a. mittels chemischer Analyse der Bodenmischproben das Gefährdungspotenzial für das Grundwasser ermittelt. In Anbetracht des gegenwärtigen Geländezustandes mit einer stellenweisen Versiegelung und der geologischen Bedingungen einschließlich der Grundwasserverhältnisse wird **keine Gefährdung** des Grundwassers festgestellt. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Untersuchungen nur einen grob orientierenden Charakter im Hinblick auf die Bewertung des Grundwassergefährdungspotenzials von Sickerwässern besitzen (vgl. 12, S. 31).

Im Rahmen von Baugrundgutachten (Anlage 13) wurde u.a. auch die Versickerungsfähigkeit untersucht. "In den feinkörnig, bindigen Böden des geringmächtigen Lösslehms (Schichtfolge 2) werden zudem die erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte nicht erreicht ( $k_f = 2,8 \times 10^{-7}$  m/s). in den unterliegenden kompakten Ton- und Schluffsteinen ist eine Versickerung nicht möglich" (vgl. 13, S. 28). Unter Berücksichtigung allgemein anerkannter Regelwerke wird daher festgestellt, dass eine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben ist.



Abbildung 11

Grün- und Platzflächen Bestand

## 2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage und steigt von 243,30 m nach Norden um ca. 7,40 m an. Gemäß geologischen Karten liegt der Geltungsbereich im Bereich des nördlichen Rheinischen Schiefergebirges im Gebiet der Velbert Schichten mit Gestein des Oberdevon.

Der geogene Untergrund wird aus mächtigem, grauem Tonschiefer und hellgrauen, hauptsächlich kompakten und dickbankigen Schluffsteinen gebildet, in die örtlich Sand- und Kalksteinbänke eingegliedert sind. Die Schichten sind in den oberflächennahen Zonen verwittert bis stark verwittert und bilden trümmerreiche Böden aller Körnungen. Die Trümmerung nimmt mit der Tiefe ab, so dass bereits zwischen 3 m und 4 m unter Geländeoberfläche (Bohrung B1) kompakte Schichtpakete anstehen (vgl. 13, S. 8).

Das Gebiet liegt nicht in einer Erdbebenzone.

Die Geländeoberflächen (Versiegelungen, Parkanlagen) werden unterlagert von unterschiedlich mächtigen anthropogenen Auffüllungen unterschiedlichster Materialien. Darunter folgen geringmächtige Bodenverfüllungen hauptsächlich aus Lösslehm mit eingelagertem Tonstein. Daran schließen sich Ton- bzw. Schluffsteinschichten ab 3,0 m Geländeoberkante an.

Gemäß Auszug aus dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Abbildung 5) befinden sich im Plangebiet die unter Punkt I.9 aufgeführten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen. Die Altablagerung 7290/16 Ve wurde bereits 2001 untersucht (Anlage 14). Die bis in Tiefen von 0,6 – 2,6 m erbohrten Auffüllungen enthielten Bauschutt (Ziegel, Mörtel und Beton), Schlacke, Asche sowie Gießereialtsande, Form- und Kernsande. Die chemischen Analysen erbrachten geringe bis mäßige Schadstoffbelastungen. Hinweise für umwelt- und handlungsrelevante Kontaminationen wurden nicht ermittelt. Im Rahmen des Gutachtens zu Schadstoffuntersuchungen des Untergrundes (vgl. Anlage 12) wurde das Untersuchungsgebiet auf das gesamte 2 MK-Gebiet einschließlich angrenzender Verkehrsflächen erweitert. Bei den insgesamt 109 Bodenproben wurden keinerlei optische oder geruchliche Auffälligkeiten (beispielsweise durch Teere, u.ä.) festgestellt. In einzelnen Bereichen wurden Anteile > 10% von Betonbruch, Glasasche, Schlacke, Glas, Holz- bzw. Kohleresten einschließlich Asphaltbestandteilen erbohrt. Die chemischen Untersuchungen erbrachten vereinzelt höhere Schadstoffgehalte von PAK und Schwermetallen. "Insgesamt zeigten sich allerdings Konzentrationen auf unbedenklichem bis tolerierbarem Niveau. Gefährdungen von weiteren Schutzgütern und Handlungserfordernissen waren nicht festzustellen, so dass die lokalisierten Belastungsbereiche idealerweise im Verlauf einer Baumaßnahme mit fortschreitendem Bodenaushub ausgehoben und extern verwertet/entsorgt werden könne" (vgl. Anlage 12, S. 39).

## 2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet selbst und dessen nähere Umgebung werden geprägt durch eine für die örtlichen Verhältnisse dichte Bebauung mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen. Dementsprechend konzentriert sich der Pflanzenbestand auf Kulturpflanzen. Eine unmittelbare Verbindung zu un bebauten, natürlichen oder naturnahen Flächen außerhalb des Plangebiets besteht nicht. Mittelbar existiert ein schwach ausgeprägter und von der Oststraße unterbrochener Grünzug in nordöstliche Richtung zur Straße "An der Mähre" und den sich daran anschließende Friedensplatz bzw. Freizeitpark Nordstadt an der Höferstraße.

Laut Biotop-Kartierung (von 1995) sind die Grünflächen westlich des Forums Niederberg rund um die Villa Herminghaus in einer Größe von 3.932 qm als

struktureicher Stadtpark (HM1) sowie die Flächen an Europaplatz und Corbygasse als Rasenplatz (HM4) mit Ziergehölzen einzustufen.

Die Darstellung des Baumbestandes (vgl. Abbildung 12), meist auf versiegelten Platz- oder Verkehrsflächen als Baumreihen mit begrenzten Baumscheiben angelegt, verdeutlicht den hohen Grad der innerstädtischen Durchgrünung. Der Bestand setzt sich hauptsächlich aus Platanen zusammen. Die Alt-Bäume besitzen mit Ausnahme einzelner Schnittstellen keine auffälligen Schäden und haben ein Alter von ca. 25-50 Jahre.

Zum Plangebiet sind – entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – die potentielle Betroffenheit von besonders und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten zu ermitteln und zu bewerten. Der Unteren Landschaftsbehörde ist das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Pflanzen und Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Die **artenschutzrechtliche** Prüfung hat zur Aufgabe, diejenigen potentiell vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der möglichen Wirkungen des Vorhabens zu betrachten sind. So sind im Hinblick auf den besonderen Artenschutz nach § 42 (1) BNatSchG alle europarechtlich geschützten Arten zu berücksichtigen. Dies sind zum einen alle in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und zum anderen alle europäischen Vogelarten (Schutz nach VSchRL). Die lediglich durch untergesetzliche Normen, bspw. Rote Liste, als gefährdet oder schützenswert eingestuften Arten (zu nennen sind Erdkröte, Geflecktes Knabenkraut usw.) können von der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgenommen werden. Sie spielen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 (1) BNatSchG und hinsichtlich einer möglichen Ausnahme nach § 43 (8) BNatSchG keine Rolle.



Abbildung 12

Bäume Bestand

## **Amphibien**

Nach der Auswertung vorhandener Unterlagen ist festzustellen, dass keine geeigneten Laichgewässer im Planungsraum und in der Umgebung anzutreffen sind. Somit konnten keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Amphibienarten gefunden werden. Gleiches gilt für die Zauneidechse.

## **Fledermäuse**

Aufgrund der nächtlichen und versteckten Lebensweise der Fledermäuse, insbesondere der von ihnen genutzten Quartiere, sind die Erfassungs- und Nachweismethoden langfristig und zweiaufwändig. Da alle Fledermausarten ausgesprochen empfindlich auf Störungen reagieren, wurde auf eine Bestandserfassung vor Ort verzichtet. Es finden sich innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Biotopstrukturen für Sommer- oder Winterquartiere. Für die Fledermäuse gilt daher, dass sie, falls einzelne Arten im Umfeld des Plangebietes Sommer- oder Winterquartiere haben sollten, im Plangebiet selbst allenfalls einen untergeordneten Teil ihres Jagdhabitats finden.

## **Vögel**

Es gibt keine Hinweise, die auf das Vorkommen essentieller Habitatemente geschützter Arten im Plangebiet schließen lassen. Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Arten gemäß § 10 Absatz 2 Ziffer 11 BNatSchG sowie europäischer Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG – Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) konnten im Bebauungsplangebiet nicht nachgewiesen werden.

Brachgefallene Gärten als faunistisch bedeutsame Biotope für beispielsweise Wildbienen, Hummeln, Spinnen und Schmetterlingsarten sind nicht existent.

Die Vogelgemeinschaft auf der Fläche und in anschließenden Gartenlandschaften des Wohngebietes setzt sich aus häufigen bis sehr häufigen und weit verbreiteten Arten der Kulturlandschaft zusammen. Es dominieren weitgehend anspruchslose Gebüschvögel, die in eher unterdurchschnittlicher Dichte vorkommen. Das nordöstlich des Planungsraums anschließende Innenstadtgrün dürfte auch als Rückzugsraum für einige Arten dienen. Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. schlechter Habitatqualität im Plangebiet ist eine erhebliche Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen (Gründlandbrache geringer Größe) weit verbreitet sind und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 42 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 42 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Es werden auch keine Biotope zerstört, die für "streng geschützte Arten" nicht ersetzbar wären. Ein Verstoß gegen die Verbote nach § 19 Abs. 3 BNatSchG ist somit bei einer Überplanung nicht zu erwarten.

## **2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen und allenfalls ist die Pflege, Entwicklung oder Wiederherstellung des **Ortsbildes** betroffen. Im Gegensatz zu anderen historischen Ortskernen von Velbert (Langenberg und Neviges) wird das Ortsbild von Velbert-Mitte nicht durch ein in der äußeren Gestaltung, der verwendeten Materialien oder der optischen Fernwirkung einheitliches Stadtbild geprägt. Vielmehr lassen sich im Umfeld des Marktzentrums die historisch bedingten Brüche, Nutzungsänderungen und Neuentwicklungen ablesen. Dementsprechend besteht für Velbert-Mitte auch kein Denkmalbereichs- oder Erhaltungssatzung, die die Pflege, Entwicklung oder Wiederherstellung eines bestimmten Ortsbildes begründen könnte. Wie bereits unter 5.2 und 10 detailliert ausgeführt, lassen sich aus dem städtebaulichen und

denkmalpflegerischen Kontext nur einzelne, das Schutzgut denkmalsgeschützter Gebäude betreffende Kriterien ableiten.

## 2.6 Schutzgut Menschen

Merkmal der Innenstadt von Velbert ist es, dass selbst in zentralen Lagen außerhalb und innerhalb des Plangebiets ein erheblicher Anteil von Wohnungen auch in Kerngebieten anzutreffen ist. In diesen Geschäfts- und Wohngebäuden, nicht selten mit einem Baualter von annähernd 100 Jahren, sind aufgrund von Baudichte, Wohnungslage und sonstigen Ausstattungsmerkmalen (z.B. keine oder provisorische Balkone Friedrichstraße 125, Kolpingstraße 2) nur innenstadttypische Wohnverhältnisse gegeben. Die für die Bewohner damit verbundenen Nachteile keiner Freiflächen, einer geringen Belichtung und Besonnung, höheren Schall- und Luftimmissionen sind nicht gänzlich durch die Standortvorteile größerer Zentralität und Versorgungsnähe ausgleichbar. Diese innstadttypischen Nachteile sind auch nur bedingt durch öffentlich zugängliche Freizeit- und Parkflächenangebote kompensierbar.

Hinsichtlich der Schallimmissionen liegt durch die Oststraße mit dem angrenzenden Parkhaus bereits eine Vorbelastung mit ca. 8.800 DTV hauptsächlich durch Verkehrslärm vor, der im Lärminderungsplan der Stadt Velbert von 2006 mit einem Schallpegel tags von 65-70 dB(A) und nachts von 55-60 dB(A) ausgewiesen ist. Die hiervon hauptsächlich betroffenen Gebäude mit Wohnnutzung liegen außerhalb des Plangebiets. Im Vergleich zur Oststraße besitzen die Kolping- und Bahnhofstraße weit geringere, verkehrlich bedingte Vorbelastungen, weil es sich hierbei um Straßen handelt, die einem geringeren Ziel- und Quellverkehr von ca. 2.500 DTV (Kolpingstraße) bzw. 4.700 DTV (Bahnhofstraße) dienen.

Auch von der Fußgängerzone der Friedrichstraße geht eine nicht näher qualifizierbare Schalleinwirkung durch Anlieferung, Sondernutzungen usw. aus, die angesichts eines Kerngebiets als verträglich anzusehen ist. Innerhalb des Plangebiets ergeben gegenüber den Bestandsgebäuden die Lärmimmissionen unterschiedliche Auswirkungen. Während beispielsweise die Wohnungen Kolpingstraße 2-6 und Corbygasse 5-7 aufgrund ihrer Himmelsrichtung über noch günstige Immissions- und Belichtungsverhältnisse verfügen, besitzen die Wohnlagen an Friedrichstraße und Bahnhofstraße vergleichsweise schlechtere Bedingungen.

Diese lagebedingten Nachteile auf außerhalb und innerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäuden wirken sich auch auf die Verschattung von Wohnungen aus. Insbesondere im Bereich der Bestandsnutzungen an Kolpingstraße, Friedrichstraße und Bahnhofstraße/Corbygasse sind ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse wegen der bereits bestehenden Gebäudehöhen und Abstände zueinander nur in Sommermonaten zu erreichen. Während die Bebauung Kolpingstraße 2-10 einschließlich des heutigen Marktzentrums die Belichtung der direkt gegenüberliegenden Gebäude Kolpingstraße 1-11 einschränkt, besteht für den Bereich des 3 MK-Gebiets an der Bahnhofstraße/Corbygasse eine gegenseitige Einschränkung der Bebauung von Süd nach Nord.

Ein erholungsrelevantes und wohnungsnahes Infrastrukturangebot liegt mit der Parkanlage an der Villa Herminghaus vor. Von der Ausstattung und der sporadisch zu beobachtenden Frequentierung kann allerdings nicht von einer dem Freizeitpark Nordstadt vergleichbare Nutzungsintensität ausgegangen werden. Die bis 2011 bestehende Marktnutzung mit entsprechenden Fahrzeug- und Bedienungsgerauschen gegenüber den Anliegern an der Kolpingstraße bestehen durch die Verlagerung des Marktes nicht mehr an diesem Standort.

Erkenntnisse über auffällige Belastungen durch ein kerngebietstypisches Nutzungsspektrum (Diskotheken, Kulturveranstaltungen, Feste o.ä.) bestehen nicht.

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### 3.1 Klima und Luftgüte

Da die klimatischen Einflüsse auch auf das Innenstadtgebiet hauptsächlich durch großräumig wirksame Faktoren bestimmt werden, ist eine wesentliche Änderung durch diesen Bebauungsplan nicht zu erwarten. Sofern klimatische Änderungen auftreten, sind sie allenfalls kleinräumig erkennbar. Dies betrifft insbesondere die thermische Situation, da durch die Überbauung einer bisher unversiegelten Parkanlage und durch den Wegfall des Baumbestandes ein im Nahbereich wirksames Ausgleichspotential entfällt.

Hinsichtlich einer Prognose über die Entwicklung der Luftschadstoffe ist zu berücksichtigen, dass sich auch hierbei groß- und kleinräumige Einflüsse überlagern. Die ohnehin für den Innenstadtbereich feststellbaren, höheren Konzentrationswerte werden sich insbesondere durch die geplante Änderung der Verkehrsführung mit einer Öffnung der Oststraße für den Zweirichtungsverkehr erhöhen. Dem stehen positiv zu wertende kürzere Wegstrecken und ein geringerer Suchverkehr gegenüber. Auf die Vorteile bei der Inbetriebnahme eines zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) mit entsprechend geringerer Belastung der Oststraße durch Busverkehre sowie der erheblichen Verringerung innerstädtischer Wegstrecken wurde bereits mehrfach hingewiesen. Durch die beabsichtigte Realisierung eines Einkaufszentrums ist mit einer zusätzlichen Verkehrszunahme insbesondere im Kreuzungsbereich Kolpingstraße – Oststraße und damit auch einer Erhöhung von Feinstaub und Luftschadstoffen zu rechnen. Diese Zunahmen dürften sich allerdings unterhalb ortsüblicher Vergleichswerte für Abschnitte der Friedrich-Ebert-Straße oder auch der Oststraße bewegen.

Trotz zunehmender Konzentration von Luftschadstoffen im engeren Plangebiet ist durch den bisher beabsichtigten Planungsansatz von einer weitgehenden Minderung unvermeidbarer Lufteinträge auszugehen, indem die Parkhauszufahrt über eine gemeinsame Zu- und Abfahrtspindel optimiert worden ist und die notwendigen Stellplätze für das Einkaufszentrum in gut durchlüfteten Obergeschossen angeordnet werden. Damit entfallen die für Tiefgaragenlösungen konzentrierten Abluftanlagen.

#### 3.2 Wasser

Durch das Vorhaben werden ca. 3.000 qm bisher unversiegelter Grünflächen erstmals überbaut. Vorhabenbedingt ergeben sich dadurch **keine erheblichen Auswirkungen** auf den Wasserhaushalt, da wegen des Bodenaufbaus kein oder nur geringer Beitrag zur Grundwasserneubildungsrate entfällt und einer Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

#### 3.3 Boden

Boden ist grundsätzlich auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage eine Beeinträchtigung, weil der dauerhafte Verlust vorhandener Bodenfunktionen beispielsweise einer belebten Bodenzone nicht ausgleichbar oder kompensierbar ist. Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn entweder qualitative (hohe Bodenfunktion, seltene Bodenqualität) oder quantitative Eingriffe zu erwarten sind. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen durch Bodenverunreinigungen (Altlasten und Altlagerungen) und aufgrund der relativ geringen Flächengröße sind **keine erheblichen Auswirkungen** bezogen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens durch Baufahrzeuge, Maschinen und Materialien können auch auf zukünftig nicht überbaubaren Grundstücksflächen beispielsweise im 5 MK-Gebiet durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren bzw. durch Schutzmaßnahmen während der Bauausführung gemindert werden.

### 3.4 Pflanzen und Tiere

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden Parkanlagen sowie Baumreihen und Baumgruppen überplant. Diese fachtechnisch als halbnatürlich bezeichneten Landschaftselemente besitzen bei einer Biotopwertskala von 0 (= versiegelte Fläche) bis 10 (= natürlicher mehrschichtiger Laubwald) einen mittleren bis geringen Biotopwert (3-5). Wegen des fehlenden Biotopverbundes sind keine situationsbedingten Wertzuschläge angebracht, so dass kein erheblicher Kompensationsbedarf anzunehmen ist.

Baumreihen und Baumgruppen prägen das Ortsbild im Plangebiet (vgl. Abbildung 9) wesentlich und sind räumlich so angeordnet, dass die dem ursprünglich beim Bau des Forums Niederberg angedachten Bauflächen entsprechen. Daraus ergibt sich, dass dieser Baumbestand von ca. 55 Einzel- und Baumgruppen als zeitlich begrenzte Übergangslösung bis zur Konkretisierung anderer Nutzungen (ursprünglich Rathaus, dann Kultur- und Kongresszentrum) angelegt ist. Dagegen erfüllen ca. 34 Einzelbäume an Chatelleraultweg und Corbygasse die Funktion einer Platzbepflanzung. Der Wert- und Funktionsverlust von ca. 89 Einzelbäumen von ortsbildprägender Wirkung ist als erheblich zu werten.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB). Ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der geplanten Überbauung nicht möglich. Darstellungen und Festsetzungen sind auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs möglich oder können im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (gemäß § 11 BauGB) getroffen werden. "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung ...zulässig waren" (§1a Abs. 3 BauGB). Dies trifft für die Eingriffe in die Parkanlage zu. Daraus ergibt sich allenfalls ein Kompensationsbedarf für 34 Einzelbäume auf Wegen und Plätzen, deren planbedingter Verlust als nicht mehr erheblich, weil durch Ersatz an anderer Stelle, bewertet wird.

Die Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Tierarten in den Lebensraumtypen Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäuden betreffen hauptsächlich Fledermausarten und Vögel. Erhebungen sind aufgrund der Stellungnahme des Kreises Mettmann, dass das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere nichtbekannt ist, nicht erforderlich. Durch die geplante Baumaßnahme kann es zu negativen Auswirkungen im Form von optischen oder akustischen Störungen kommen. Da das Artenspektrum durch die vorhandene Biotopstruktur als überall vorkommend und störungsempfindlich eingeschätzt werden kann, ergeben sich hierdurch nur **geringe Auswirkungen**, zumal zu erwarten ist, dass vorhandene Tierarten wegen ihrer hohen Mobilität auf benachbarte Lebensräume ausweichen.

### 3.5 Orts- und Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes mit beispielsweise negativen Auswirkungen auf die Stadtsilhouette oder mit erheblichen Veränderungen der Ansichten durch die Höhe des geplanten Gebäudes ist nicht zu erwarten. Indem mit dem Vorhaben in der Fassadengestaltung symbolische Elemente der Schloss- und Beschlägeentwicklung aufgegriffen werden sollen, wird trotz des großvolumigen Baukörpers und der gestalterisch schwer zu bewältigenden Fassadenlänge an der Kolpingstraße eine an der übrigen kleinteiligen Gestaltung orientierte Neubebauung angestrebt, die allerdings nur im engen Umfeld des Vorhabens sichtbar ist und **keine Beeinträchtigung** des Schutzgutes des Ortsbildes darstellt.

### 3.6 Menschen

Mit der Realisierung des Vorhabens sind umweltrelevante Auswirkungen insbesondere auf die Anwohner und die Bevölkerung im negativen wie im positiven Sinne zu erwarten.

Mit der Aufgabe bzw. der erheblichen Verkleinerung einer Parkanlage ist im unmittelbaren Nahbereich der Verlust des Angebots einer Fläche für Entspannung und Erholung verbunden. Dieser Verlust kann nur teilweise durch die bereits errichtete Freizeitanlage Nordstadt als ausgeglichen bewertet werden. Auch die in Einkaufszentren in aller Regel enthaltenen Angebote von Gastronomie, Cafés, Verweilzonen usw. bilden eine andere aber nicht gleichartig zu bewertende Aufenthaltsqualität, so dass letztlich keine Bewertung prognostiziert werden kann, ob der Verlust an Parkfläche für die Freizeitgestaltung und Erholung erheblich ist oder nicht.

Nutzungsbedingt ist durch die Errichtung eines Einkaufszentrums mit zusätzlichen Lärmeinwirkungen zu rechnen. Zu diesem Zweck wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die schalltechnischen Auswirkungen ermittelt und prüft, ob die geplante Nutzung mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen unter Berücksichtigung anerkannter Richt- und Orientierungswerte vereinbar ist. Die dieser Untersuchung zugrundeliegenden Prognoseannahmen unterscheiden zwischen der Verkehrszunahme durch grundsätzliche Verkehrsänderungen (Zweirichtungsverkehr Oststraße, Änderung Bahnhofstraße, ZOB als Prognose-Nullfall bezeichnet) und planbedingten Verkehrszunahmen (Kunden-, Anlieferungs- und Beschäftigtenverkehre). Bei den planbedingten Geräuscentwicklungen werde nahezu alle schalltechnischen Auswirkungen, nämlich

- Verkehrsgeräusche vor den Stellplätzen des Einkaufszentrums;
- Geräuschemissionen der Parkhauses einschließlich Zu- und Ausfahrt;
- Verkehrsgeräusche von der Verbindungsbrücke Parkhaus - Einkaufszentrum;
- Geräuschemissionen durch Anlieferverkehrs und Ladevorgänge sowie
- Lüftungsanlagen

als gewerbebedingte Geräusche ermittelt, summiert und bewertet. Die Untersuchung kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass

- die Anlieferungszonen einzuhausen und bei der Ladetätigkeit zu schließen sind;
- die Anlieferung von 22:00 bis 06:00 Uhr ausgeschlossen werden muss;
- die Technikaufbauten im 4. Obergeschoss im Einzelfall unzulässige Geräuschbelastungen hervorrufen können und daher auf Nachweis zu dämmen sind;
- die nutzungsbedingte Geräuschzunahme von den öffentlichen Straßen weniger als 2 dB(A) beträgt und damit nur an einzelnen Straßenabschnitten zu wahrnehmbaren Mehrbelastungen führt.

Insgesamt ist den berechneten Werten zu entnehmen, dass im Plangebiet selbst die Richtwerte nicht überschritten werden. Außerhalb des Plangebiets können an einzelnen Gebäudefassaden erhöhte Lärmpegel auftreten, die nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden können.

Eine mögliche Verschattung von Bestandsgebäuden durch die Neuplanung wurde anhand der geplanten Höhen geprüft und beurteilt. Eine planbedingte Verschattungswirkung ergibt sich aufgrund der Lage, der Abstände und des Sonneneinfalls hauptsächlich für Gebäude in der Kolpingstraße und sonst nicht. Gegenüber der heutigen unzureichenden Besonnung ergibt sich keine wesentliche

Änderung, da sich die um 0,88 m höhere Neubebauung nur minimal auf die Verschattung insbesondere im Winter auswirkt.

Baubedingt ergeben sich für die im Umfeld wohnenden Menschen temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Luftschadstoffe, die von den notwendigen Bautätigkeiten ausgehen. Bei Einhaltung der einschlägigen bautechnischen Vorschriften, einem einzurichtenden Baumanagement sowie einer örtlichen Bauleitung können die unvermeidbaren Störungen gemindert aber nicht ausgeschlossen werden.

### **3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter (beispielsweise durch Luftschadstoffe oder Zerstörung von Bodendenkmälern) sind nicht erkennbar.

### **3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Plan dient der Ansiedlung eines Einkaufszentrums. Dieses soll durch seine Attraktivität und Angebotsstruktur wieder mindestens die heute in benachbarte Städte Kaufkraft örtlich binden. Sofern diese Grundannahme zutrifft, soll die Ansiedlung umweltrelevante Aufwendungen der ortsansässigen Bevölkerung für längere Einkaufswege verkürzen. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Bedürfnisse durch Angebote an weiter entfernt liegenden Orten gedeckt werden.

### **3.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Lagebedingt sind anderweitige Standorte auf den zentralen Versorgungsbereich Velbert-Mitte begrenzt. Da eine vergleichbare Flächenqualität hinsichtlich Größe, Lage zu zentralen Einrichtungen und Leerständen auch nicht am ehemaligen Hertie-Standort zur Verfügung stehen, sind Alternativen aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Maßnahmen zur Überwachung**

Der Bebauungsplan ermöglicht und Begründet die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Bauvorhabens. Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele sowie der Übernahme von Kosten, die durch die Maßnahme entstehen, wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Einhaltung umweltrelevanter Bedingungen (beispielsweise zum Schallschutz) sind im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Gemäß § 4c BauGB sind erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen Abhilfe zu schaffen. Erhebliche Umweltauswirkungen könnten sich insbesondere durch andere als die prognostizierten Verkehrsbelastungen ergeben. Daher sind nach Abschluss aller verkehrstechnischen Maßnahmen die tatsächlich entstandene Verkehrsverteilung und Verkehrsbelastung zu prüfen, um ggf. verkehrlenkende Maßnahmen zu ergreifen.

### **4.2 Zusammenfassung**

Die Stadt Velbert plant im zentralen Versorgungsbereich Velbert-Mitte im Bereich Oststraße – Bahnhofstraße – Friedrichstraße - Kolpingstraße die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von 19.900 qm. Zu diesem Zweck soll bestehendes Planungsrecht geändert und durch ein großflächiges, vertikal gegliedertes Kerngebiet ersetzt werden. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Vorhabens soll von der Oststraße erfolgen. Die notwendigen Stellplätze sind im 3.

und 4. Obergeschoss des Kerngebiets vorgesehen und sollen über den Neubau eines Parkhauses an der Oststraße mit Brückenverbindung zum Einkaufszentrum erschlossen werden.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Leicht negative Wirkungen sind durch den Verlust einer innerstädtischen Parkanlage sowie platzbegrenzender Einzelbäume zu erwarten. Durch die Zunahme der Verkehrsbelastung insbesondere auf der Oststraße und im Kreuzungsbereich der Kolpingstraße ist für angrenzende Nutzungen passiver Schallschutz erforderlich. Insgesamt ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans für keines der Schutzgüter mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **III. Beteiligungsverfahren**

#### **1. Aufstellung und Einleitung des Planverfahrens**

Die Aufstellung dieses Planverfahrens wurde am 27.04.2009 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen. Am 18.05.2009 erfolgte die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Velbert

#### **2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 25.05.2009 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 29.06.2009 Stellung zu nehmen. In der frühzeitigen Beteiligung wurde keine Angaben zum erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorgetragen.

##### **2.1 Beteiligung zur 1. öffentlichen Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 28.12.2009 in Zeit vom 07.01.2010 bis 08.02.2010. Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 04.01.2010 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 08.02.2010 Stellung zu nehmen.

##### **2.2 Beteiligung zur 2. öffentlichen Auslegung**

Die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 12.10.2011 wurde am 26.10.2011 im Umwelt- und Planungsausschuss beraten und beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 02.11.2011 in der Zeit vom 16.11.2011 bis einschließlich 16.12.2011. Die mit (3) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 09.11.2011 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 16.12.2011 Stellung zu nehmen.

##### **2.3 Beteiligung zur 3. öffentlichen Auslegung**

Die 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 05.04.2012 wurde am 24.04.2012 im Umwelt- und Planungsausschuss beraten und beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 27.04.2012 in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 06.06.2012. Die mit (4) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 02.05.2012 von der

öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 06.06.2012 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>	
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
(2)		11.01.2010		
(3)				
(4)				
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Bergisch –Rheinischer Wasserverband ( BRW )	03.06.2009		
(2)		08.01.2010		
(3)		16.11.2011		
(4)		08.05.2012		
(1)	Bezirkregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)			
(2)				
(3)			12.12.2011	
(4)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68 )59 – Luftverkehr -			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH )			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(3)		09.12.2011		
(4)		02.05.2012		
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal			
(2)		04.02.2010		
(3)				

(4)				
(1)	Eisenbahn Bundesamt			
(2)				
(3)				
(4)		03.05.2012		
(1)	Erzbistum Köln Generalvikariat			
(2)				
(3)				
(4)			04.06.2012	
(1)	Essener Verkehrs -AG			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	17.06.2009		
(2)		08.02.2010		
(3)		14.12.2011		
(4)		05.06.2012		
(1)	Industrie- und Handelskammer			
(2)		13.01.2010		
(3)			14.12.2011	
(4)		15.05.2012		
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		29.06.2009	
(2)			05.02.2010	
(3)			15.12.2011	
(4)			04.06.2012	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld -	25.06.2009		
(2)		25.01.2010		
(3)		12.12.2011		
(4)		31.05.2012		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -	26.05.2009		
(2)		07.01.2010		
(3)		09.11.2011		
(4)		02.05.2012		
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	22.07.2009		
(2)		11.01.2010		
(3)		09.11.2011		
(4)		31.05.2012		

(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
(2)		29.01.2010		
(3)		30.11.2011		
(4)		14.05.2012		
(1)	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	27.05.2009		
(2)		06.01.2010		
(3)				
(4)				
(1)	PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	18.06.2009		
(2)		07.01.2010		
(3)		16.11.2011		
(4)		07.05.2012		
(1)	Regionalverband Ruhr			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.			
(2)			03.02.2010	
(3)			16.12.2011	
(4)				
(1)	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege	22.06.2009		
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Rheinisches Amt für Denkmalpflege		22.07.2009	
(2)			05.02.2010	
(3)			16.12.2011	
(4)			23.05.2012	
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	29.05.2009		
(2)				
(3)		15.11.2011		
(4)		03.05.2012		
(1)	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen	22.06.2009		
(2)		11.01.2010		
(3)				
(4)		29.05.2012		
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
(2)		21.01.2010		
(3)				
(4)				
(1)	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
(2)				
(3)				
(4)				

(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas			
(2)		18.01.2010		
(3)				
(4)				
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	RWW (Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH)	28.05.2009		
(2)		11.01.2010		
(3)				
(4)		09.05.2012		
(1)	Spar- und Bauverein eG			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-	22.06.2009		
(2)		14.01.2010		
(3)				
(4)				
(1)	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-	03.06.2009		
(2)		08.01.2010		
(3)				
(4)		21.05.2012		
(1)	Stadt Heiligenhaus			
(2)		08.02.2010		
(3)		14.12.2011		
(4)			06.+11.06.2012	
(1)	Stadt Wuppertal – Ressort 101		23.06.2009	
(2)			05.02.2010	
(3)			13.12.2011	
(4)			23.05.2012	
(1)	Stadt Wülfrath			
(2)				
(3)			08.12.2011	
(4)				
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		02.06.2009	
(2)			07.01.2010	
(3)			10.11.2011	
(4)			09.05.2012	
(1)	Thyssengas GmbH Dortmund			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Unitymedia NRW GmbH, Regionalbüro Mitte			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Versatel West Deutschland GmbH			
(2)				

(3)				
(4)				
(1)	Wehrbereichsverwaltung WEST -Dezernat III -	24.06.2009		
(2)				
(3)		23.11.2011		
(4)				
(1)	WDR Köln AöR			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
(2)				
(3)				
(4)				
(1)	WSW			
(2)				
(3)				
(4)				

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 18.05.2009 am 28.05.2009 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Nach Durchführung der Unterrichtung und Erörterung gingen keine Stellungnahmen ein.

#### 3.2 Beteiligung zur 1. öffentlichen Auslegung

Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 28.12.2009 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 07.01.2010 bis 08.02.2010 informiert. In dieser Zeit gingen folgende private Anregungen ein:

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	<i>Prüfung</i>
<b>Dr. H.</b> Der Einwender fordert die Erhaltung der Villa Herminghaus als Denkmal	05.01.2010(2) 30.01.2010	Der Erhaltung soll dahingehend gefolgt werden, dass der Baukörper als eigenständiges Gebäude betont und die zukünftige Nutzung als Museum gesichert wird.
<b>Frau L.</b> Der Einwender fordert die Erhaltung der Villa Herminghaus als Denkmal	20.12.2009	Der Erhaltung soll dahingehend gefolgt werden, dass der Baukörper als eigenständiges Gebäude betont und die zukünftige Nutzung als Museum gesichert wird.
<b>Herr V.</b> Der Einwender fordert die Erhaltung der Villa Herminghaus als Denkmal	18.12.2009	Der Erhaltung soll dahingehend gefolgt werden, dass der Baukörper als eigenständiges Gebäude betont und die zukünftige Nutzung als Museum gesichert wird.
<b>Bergischer Geschichtsverein</b> Der Einwender fordert die Erhaltung der Villa Herminghaus als Denkmal	22.12.2009 21.01.2010	Den Bedenken soll dahingehend gefolgt werden, dass der Baukörper als eigenständiges Gebäude betont und die zukünftige Nutzung als Museum gesichert wird.

<b>Frau G.</b>  Es werden erhebliche Bedenken gegen die Errichtung des Marktzentrums (Konsumtempel) geäußert, welches die Wohn- und Lebensqualität in Velbert verschlechtern würde.	02.01.2010	Den Bedenken soll nicht gefolgt werden, weil die nachhaltige Sicherung der Einzelhandelsversorgung Bestandteil der Wohn- und Lebensqualität einer Stadt ist.
<b>Herr J.</b> Der Einwender fordert die Erhaltung der Villa Herminghaus als Denkmal	27.12.2009	Den Bedenken soll dahingehend gefolgt werden, dass der Baukörper als eigenständiges Gebäude betont und die zukünftige Nutzung als Museum gesichert wird.
<b>Herr und Frau G+P. M.</b> Die Einwender sprechen sich grundsätzlich gegen die Errichtung eines Marktzentrums in Velbert aus.	21.01.2010 (2mal)	Den Bedenken soll nicht gefolgt werden, weil der Plan die zeit- und nachfragegemäße Versorgung mit Einzelhandelsgütern sichern soll.
<b>Herr K.</b> Der Einwender äußert vielfältige Bedenken und Anregungen zur Stadtentwicklung und insbesondere zur Errichtung des Marktzentrums und die daraus resultierenden Folgen für die Innenstadt	18.01.2010	Den Bedenken soll nicht gefolgt werden, weil der Plan die zeit- und nachfragegemäße Versorgung mit Einzelhandelsgütern sichern soll.
<b>Herr M.</b> Es bestehen Bedenken gegen den Abriss der Villa Herminghaus und die Forderung, das Marktzentrum nicht zu bauen und sich um alternative Nutzungen zu bemühen.	28.01.2010	Den Bedenken soll dahingehend gefolgt werden, dass der Baukörper als eigenständiges Gebäude betont und die zukünftige Nutzung als Museum gesichert wird. Das vorhandene Gebäude des Marktzentrums kann aufgrund seiner Baustruktur und seines Flächenzuschnitts die heutigen Anforderungen an eine nachfragegerechte Einzelhandelsfläche nicht mehr erfüllen.
<b>Herr M.</b> Der Einwender fordert die Rücknahme des Beschlusses, die VHS in die Räume im Marktzentrum zu verlegen.	04.02.2010	Den Bedenken soll insoweit gefolgt werden, als die VHS in die Räume des Forums Niederberg verlegt werden soll.
<b>Herr K.</b> Der Einwender fordert die Reduzierung der Flächen für das Marktzentrum um das Grundstück der Villa Herminghaus, um diese zu erhalten.	05.02.2010	Der Erhaltung der Villa und der Flächenreduzierung soll dahingehend gefolgt werden, dass die Villa als eigenständiges Gebäude betont und das 2 MK-Gebiet um die Fläche im Eckbereich Oststraße/Kolpingstraße verkleinert wird.
<b>Frau G.</b> Es wird geäußert, dass das Marktzentrum die Einkaufszone in der Innenstadt negativ beeinflussen wird und einer positiven Stadtentwicklung entgegensteht-	07.02.2010	Den Bedenken soll nicht gefolgt werden. Obwohl die Errichtung des Einkaufszentrums Geschäftsverlagerungen im Innenstadtbereich nach sich ziehen können, ist die Entwicklung einer zeit- und nachfragegerechten Einzelhandelsfläche aus Gründen der Attraktivität und Stärkung der Innenstadtzentralität positiv und nicht negativ zu werten.
<b>Herr P.</b> Es bestehen Bedenken gegen die Errichtung des Marktzentrums und es werden erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrsführung befürchtet. Die Villa Herminghaus soll nicht geopfert werden.	17.01.2010	Dem Erhalt der Villa soll gefolgt werden. Die Auswirkungen der Verkehrsbelastung für die Oststraße sind untersucht worden und sind als nicht erheblich einzustufen.
<b>Herr M.</b> Der Einwender äußert Bedenken gegen die Errichtung des Marktzentrums, weil dadurch die Innenstadtgeschäfte in ihrer Existenz bedroht werden und der Marktplatz für Märkte Feiern, Feste usw. geopfert wird.	04.01.2010	Den Bedenken soll nicht gefolgt werden. Obwohl die Errichtung des Einkaufszentrums Geschäftsverlagerungen im Innenstadtbereich nach sich ziehen können, ist die Entwicklung einer zeit- und nachfragegerechten Einzelhandelsfläche aus Gründen der Attraktivität und Stärkung der Innenstadtzentralität positiv und nicht negativ zu werten. Der Wochenmarkt soll zum Platz „Am Offers“ verlegt werden.

<b>Herr oder Frau B.</b> Es bestehen Bedenken gegen die Größe des Marktzentrums und die Auswirkungen auf die Verkehrsführung in der Innenstadt.	08.02.2010	Den Bedenken soll nicht gefolgt werden. Obwohl die Errichtung des Einkaufszentrums Geschäftsverlagerungen im Innenstadtbereich nach sich ziehen können, ist die Entwicklung einer zeit- und nachfragegerechten Einzelhandelsfläche positiv und nicht negativ zu werten. Die Auswirkungen der Verkehrsbelastung für die Oststraße sind untersucht worden und sind als nicht erheblich einzustufen.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.3 Beteiligung zur 2. öffentlichen Auslegung

Die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 12.10.2011 wurde am 26.10.2011 im Umwelt- und Planungsausschuss beraten und beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung vom 03.11.2011 in der Zeit vom 16.11.2011 bis einschließlich 16.12.2011. Daraufhin gingen folgende Stellungnahmen ein:

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	<i>Prüfung</i>
<b>Prof. B und Prof. B.v.Ch.</b> Es bestehen Bedenken wegen der Verletzung des Urheberrechts. Es wird angeregt, <ul style="list-style-type: none"> <li>- den Europaplatz in der jetzigen Form zu erhalten;</li> <li>- das Einkaufszentrum in ein nördliches und südliches "Quartier" zu teilen;</li> <li>- die Höhe auf 3,0 m zu reduzieren;</li> <li>- die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen;</li> <li>- den Abstand zum Forum auf 12,0 m zu vergrößern und</li> <li>- im Obergeschoss Wohnungen vorzusehen</li> </ul>	22.09.2010 15.11.2010 23.11.2011	Den Bedenken und Anregungen soll nicht gefolgt werden.
<b>Frau G.</b> Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Größe des Einkaufszentrums und bezogen auf die Überplanung (Verlust) einer öffentlichen Parkanlage	11.12.2011	Den Bedenken und Anregungen soll nicht gefolgt werden.
<b>RA Lenz u. Johlen</b> Es bestehen eine Reihe Anregungen zur Optimierung des Bebauungsplanentwurfs.	25.11.2011	Den Anregungen soll durch Änderung und Ergänzung des Entwurfs gefolgt werden.
<b>SLB</b> Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Größe des Einkaufszentrums, dem Erscheinungsbild der Villa Herminghaus und des Neubaus eines Parkhauses an der Oststraße.	20.10.2011 22.03.2012	Den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt.

### 3.4 Beteiligung zur 3. öffentlichen Auslegung

Die erneute 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplaneentwurfes in der Fassung vom 05.04.2012 wurde am 24.04.2012 im Umwelt- und Planungsausschuss beraten und beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung vom 27.04.2012 in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 06.06.2012. Daraufhin gingen folgende Stellungnahmen ein.

<i>Stellungnahme</i>	<i>Schreiben vom</i>	<i>Prüfung</i>
<b>Stadtwerke Velbert</b> Es werden Hinweise auf die Lage der Versorgungssysteme gegeben.	09.05.2012	Den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt.
<b>Industrie- und Handelskammer</b> Es gibt rechtliche Bedenken zu der Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von 1.000 qm Verkaufsfläche in Teilen des 2 MK-Gebiet.	15.05.2012	Den Bedenken und Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben im 4. Geschoss ausgeschlossen und nur Nutzungen des Einkaufszentrums auf einer Fläche von max. 1.000 qm als Ausnahme zulässig sind. Den übrigen Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt
<b>LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland</b> Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich des Erscheinungsbildes der Villa Herminghaus und die bereits früher vorgetragenen Bedenken und Anregungen bleiben aufrechterhalten.	23.05.2012	Den Stellungnahmen wird dahingehend gefolgt, dass - die First- und Traufhöhen der an den Geltungsbereich angrenzenden oder im Geltungsbereich befindlichen Denkmäler zeichnerisch dargestellt werden, - die Firsthöhe für den Anbau der Villa Herminghaus auf maximal 260,50 m üNN begrenzt wird. Den weiteren Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt.
<b>Stadt Wuppertal</b> Bedenken werden geäußert, dass die Entwicklung im Nebenzentrum „Citypark“, Nachnutzung des Hertie-Kaufhauses und die Verkaufsflächenbegrenzung für das Sortiment Bekleidung nicht berücksichtigt wurden.	23.05.2012	Den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt.
<b>Kreis Mettmann</b> Es werden Anregungen zu passivem Lärmschutz an der Kolpingstraße und Empfehlungen zur Festsetzung von schalldämmenden Lüftungsanlagen ausgesprochen.	04.06.2012	Den Bedenken und Anregungen wird hinsichtlich Altlasten, Altstandorten und einer schalltechnischen Untersuchung gefolgt. Außerdem wird der Anregung gefolgt, im 1 MK-Gebiet für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich IV festzusetzen. Weiterhin wird für das 1 MK-Gebiet folgendes festgesetzt: „An den mit IIII gekennzeichneten Außenfassaden von Gebäuden sind bei zum Schlafen vorgesehenen Räumen oder Kinderzimmern schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gemäß VDI-Richtlinie 2719 Ausgabe 1987-08) vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).“ Den übrigen Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt.
<b>Kath. Kirchengemeinde St. Michael und Paulus - Erzbistum Köln –</b> Es wird angeregt, den geplanten Durchgang von der Mittelstraße zum Europaplatz als transparente Glasfassade zu gestalten	04.06.2012	Den Bedenken und Anregungen wird dahingehende gefolgt, dass der Investor zu einer transparenten Gestaltung der Zugänge Mittelstraße und Europaplatz angeregt wird.
<b>Stadt Heiligenhaus</b> Bedenken bestehen, dass sich die Errichtung des Einkaufszentrums in Velbert erschwerend für die Einzelhandelsentwicklung in Heiligenhaus auswirkt.	11.06.2012	Den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt

<b>Bündnis 90/DIE GRÜNEN</b> Bedenken und Anregungen beziehen sich auf den Denkmalschutz und Luftverunreinigungen (Immissionsschutz)	05.06.2012	Den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt.
<b>Herr K.</b> Es werden Bedenken und Anregungen geäußert zur geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums grundsätzlicher Art und im Detail.	18. + 30.04.2012 + 07.05.2012	Den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt

Velbert, den 20.06.2012

Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Wendenburg  
Beigeordneter/Stadtbaurat

### Anlagen:

- 1.1 Stadt Velbert: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 616
- 1.2 Stadt Velbert: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 616.02 – 2. Änderung
- 2 Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velbert, Dortmund, Februar 2008
- 3 Stadt Velbert: Beschlussfassung über die Ergänzung der räumlichen Festlegung des Innenstadtzentrums (Velbert-Mitte) als zentraler Versorgungsbereich, Velbert, 31.03.2009
- 4 Brilon, Bondzio, Weiser: Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung für den B-plan Nr. 616.03 "Marktzentrum" in Velbert, Bochum, April 2012
- 5 Stadt + Handel: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse, Dortmund, 03.04.2012
- 6 Stadt + Handel, Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse, Dortmund, November 2009
- 7 Stadt Velbert: Auszug aus dem Entwurf des städtebaulichen Vertrags, Velbert, 21.06.2012
- 8 HBB ECE: Abwicklung Fassade Friedrichstraße, Hamburg, 06.03.2012
- 9 HBB ECE: Abwicklung Fassade Kolpingstraße, Hamburg, 06.03.2012

- 10 HBB ECE: Abwicklung Fassade Villa, Hamburg, 29.02.2012
- 11.1 DIN 18005: Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau, Ausgabe Juli2002
- 11.2 DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989
- 12 Geologik: Gutachten zu Schadstoffuntersuchungen des Untergrundes, Münster, 28.07.2010
- 13 Geologik: Baugrundgutachten, Münster, 07.06.2010
- 14 Dipl.-Ing. Kügler: Altlastenuntersuchung. Essen, 26.09.2001
- 15 Lärm Consult: Schallimmissionsprognose für den Neubau eines Parkhauses auf dem Gelände nordöstlich der Oststraße in Velbert, Hamburg, 16.05.2011

*Die Anlagen sind wegen ihres Umfangs nur unter [www.stadtplanung.velbert.de](http://www.stadtplanung.velbert.de) einsehbar*