

gemein zulässig im besonderen Wohngebiet (WB), Mischgebiet, Kerngebiet und Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Unmittelbar westlich angrenzend ist die andere Straßenseite der Hauptstraße im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 304 als Kerngebiet festgesetzt.

Alternativ wäre eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, nämlich „der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird“ (BauGB 90), denkbar. Mit besonderem Nutzungszweck ist gemeint, daß die Anlagen oder Einrichtungen

- o auf einen bestimmten Standort, Lage angewiesen ist und /oder
- o die Nutzung in einem der festsetzbaren Baugebiete nicht möglich oder als flächendeckende Zulässigkeit städtebaulich unerwünscht wäre.

Obwohl im BauGB 98 das Erfordernis „besonderer städtebaulicher Gründe“ nicht mehr explizit enthalten ist, bleibt das Erfordernis einer städtebaulich zu begründenden „Besonderheit“ (z. B. durch Verkehrssituation, Topographie, Naturbedingtheiten, usw.) bestehen. „Beispiel für Festsetzungen nach Nr. 9 sind etwa Kurhäuser, Erholungsheime, Ausflugsorte, stark emittierende Betriebe, Aussichtstürme, Raststätten an Fernverkehrsstraße oder Parkhäuser“ (vgl. Schlichter, u. a.: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, Köln 1995, S. 517) und beispielsweise in Velbert, das Hotel an der heutigen Knickmeyerstraße. Eine derartige, schwerpunktmäßig auf „Hotel“ ausgerichtete Nutzung ist und war gerade nicht beabsichtigt, sondern eine, die den für notwendig erachteten Wohnanteil erhöht und auch eine Hotelnutzung ermöglicht. Deshalb fehlt es an der städtebauliche zu begründenden, lage- oder nutzungsbedingten „Besonderheit“, um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 zu treffen.

Die Betonung im bisher verfolgten Konzept eines „Apart“-Hotels mit „Service“-Wohnen liegt, auch nach Angaben des Investors, auf „Wohnen“ und Appartements (vgl. hierzu: Fickert/Fieseler, S. 342) sowie wohnähnlichen Anlagen im Hotelbereich. Der angebotene „Service“ enthält Leistungen, die in Art und Umfang ohnehin in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären (Geschäft, Restaurant, Friseur, Sauna-, Solarium- und Gymnastikräume). Lediglich für 90 Hotelappartements mit Rezeption und Verhandlungsräumen bestünde in einem allgemeinen Wohngebiet nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit. Ausnahmsweise deshalb, weil Betriebe des Beherbergungsgewerbes ganz unterschiedliche Betreibungs- und Nutzungsformen mit dementsprechend sehr verschiedenen Störgraden vom Hotel garni bis zum Hotel- und Kongreßzentrum umfassen können. Die ausnahmsweise Zulässigkeit wurde bisher planungsrechtlich als zulässig, vertretbar und städtebaulich sinnvoll erachtet, um bei zukünftig möglichen Nutzungsänderungen, die in Richtung auf eine Erhöhung des Störgrades, der Erweiterung der Hotelnutzung oder der Erweiterung von Serviceanlagen zielen könnten, eine sehr niedrige, eben am allgemeinen Wohngebiet ausgerichtete Beschränkung zu sichern (vgl. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Köln 1992, S. 342 ff., S. 385 f.).

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Von sonstigen Planungen ist der Bebauungsplan insofern tangiert, als das Plangebiet nur 150 m vom Bahnhof Velbert-Langenberg entfernt liegt und durch das laufende Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Bahnlinie RB 9 (Haltern – Wuppertal) zur S 9 die zukünftige Bedienungsqualität des Standortes an den ÖPNV nochmals verbessert werden wird.

An der Einmündung der Panner Straße in die Hauptstraße endet die bestehende Ortsdurchfahrt (OD). Das bebaute Grundstück Hauptstraße 29 ist gegenüber der Panner Straße durch eine geschlossene Mauer begrenzt und die Zufahrt über den an der Haupt-

straße angrenzenden Grundstücksteil gesichert. Eine Grundstückszufahrt im Einmündungsbereich von Klippe und Panner Straße beeinträchtigt die Sicherheit des Verkehrs und ist außerhalb der OD daher nicht zulässig. Es bedarf keiner separaten Festsetzung.

4. Ortssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301 – Untere Klippe – liegt innerhalb der „Satzung der Stadt Velbert über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten sowie über besondere Anforderungen zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des baugeschichtlich bedeutsamen Ortskernbildes von Velbert-Langenberg“. Dementsprechend sind an die Baukörpergestaltung, -gliederung und -materialien besondere Anforderung zu stellen.

Dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.10.1997 lagen Vorentwurfspläne des Architekturbüros Penner + Seebold vom 15.08.1997 sowie 27.08.1997 zur Bebauung des „Heckingschen Geländes“ zugrunde. Der Vorentwurf vom 15.08.1997 wurde mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege beraten. Gesprächsergebnis war, daß gegen einen Bebauungsplan, der auf der Grundlage der diskutierten Pläne vom 27.08.1997 erarbeitet wird, keine Bedenken und Anregungen vorgebracht werden. Trotzdem wurden mit Schreiben vom 23.12.1997 während der öffentlichen Auslegung Bedenken vorgetragen. In einer weiteren Besprechung am 29.01.1998 konnten diese Bedenken hinsichtlich des 3 WA-Gebietes insoweit ausgeräumt werden, daß das Rheinische Amt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 30.01.1998 erklärte, daß diese Anweisungen, die auf der Grundlage des Planentwurfes vom 27.08.1997 basieren, für die weitere Planung akzeptiert werden.

Aus der Sicht des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege scheint es verständlich, daß grundsätzliche Bedenken vorgetragen werden, da, wie in den zahlreichen Erörterungen auch mehrfach dargelegt, das Rheinische Amt für Denkmalpflege seine Aufgabe darin sehen muß und sieht, möglichst eine Neubebauung in unmittelbarer Nähe von Bau- und Denkmälern nicht zu fördern.

Von Seiten der Stadt Velbert wurde in den Gesprächen mehrfach überzeugend darauf hingewiesen, daß zur Aktivierung und Revitalisierung des historischen Ortskerns in Velbert-Langenberg ergänzende Nutzungen, wie in Form von Hotel und Service-Wohnungen, dringend erforderlich sind, um einem veröden, musealen Charakter dieses Bereiches gezielt entgegenzuwirken. Die Abwägung der vorstehend beschriebenen Interessenlagen führten zu dem Ergebnis, daß das Rheinische Amt für Denkmalpflege gemäß Schreiben vom 30.01.1998 die vorliegende Planung akzeptiert.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Neben dem kleinräumig gegliederten Altstadtbereich sind unter anderem entlang der Hauptstraße großvolumige Villengebäude der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts mit großen, parkähnlichen Gartenanlagen entstanden. Die Erhaltung dieser für den Ortsteil Velbert-Langenberg typischen Gebäudeform ist ein Ziel des Bebauungsplanes. Andererseits wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Entwicklung und Integration einer hinzukommenden Hotel- und Wohnnutzung in die Umgebung zu ermöglichen, um die Bebauung im Plangebiet abzurunden und den von dieser Maßnahme erwarteten Entwicklungsimpuls für den Ortsteil zu verstärken.

In fünf Einzelgebäuden werden 126 Wohnungen mit 43 – 79 qm Wohnfläche errichtet. Die Wohnungen sind als sogenanntes „Service-Wohnen“ in Verbindung mit einem Hotel, mit 80 Appartements von 23 – 63 qm Größe konzipiert. Zweck des Bebauungsplanes ist es, die Nutzungsverträglichkeit des zum Bestand hinzutretenden Wohngebietes städtebaulich zu regeln. Im Gegensatz zum früheren Vorentwurf werden nunmehr die einzelnen Gebäude durch voneinander getrennte Baugrenzen festgelegt. Das Bauvolumen ist auf

fünf Einzelgebäude verteilt. Zwei Gebäude schließen die Baulücken des Bestandes an der Hauptstraße, drei Gebäude sind zur Straße „Klippe“ orientiert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Bauflächen an der Hauptstraße zwischen Haus Nr. 23 und 27 (Hotelnutzung) sowie Nr. 23 und 19 (Wohnen) orientieren sich an der Baukubatur der benachbarten alten Stadtvillen. Entsprechend der Gestaltungssatzung für den Ortskern Velbert-Langenberg soll die Gliederung mit gestaffelter Geschossigkeit in der Vertikalen, in der Horizontalen mit Vor- und Rücksprüngen erfolgen. Mit 4, teilweise 5 Geschossen werden die Traufhöhen des Baubestandes aufgenommen. Die Wohngebäude entlang der Straße Klippe sind gestaffelt in die Hangsituation des mittleren Teiles des Grundstücks einzubetten und 4- oder 5-geschossig auszubilden. Die Rücksichtnahme auf den alten Gebäudebestand sollte dabei neue Dominanzen vermeiden. Das äußere Erscheinungsbild sollte jedoch der aktuellen Architektursprache in qualitätsvoller Ausprägung entsprechen. Um sicherzustellen, daß die Neubaukörper entlang der Hauptstraße nicht höher ausgeführt werden als die vorhandenen Baukörper, wird im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Aus gleichen städtebaulichen Gründen wird eine Begrenzung der Firsthöhe für die Bebauung an der Klippe vorgenommen.

Bedenken hinsichtlich der II – III-Geschossigkeit im 5 WA-Gebiet werden nicht geteilt, weil durch die bestehende Hanglage in jedem Fall die Untergeschosse zu Vollgeschossen werden und bei Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m auch die ausbaubaren Dachgeschosse Vollgeschosse werden.

Die notwendigen Stellplätze werden hauptsächlich in einer Tiefgarage untergebracht, um Versiegelung und Fahrbewegungen im oberirdischen Bereich auf ein Minimum zu beschränken. Die notwendige Befestigung von Erschließungswegen ist in wasserdurchlässiger Ausführung (Oko-Pflaster) geplant, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Die Erschließungsstraße ist nur bis zum Hotel als reine Fahrstraße ausgebildet, darüber hinaus übernehmen Wohnstraßen die Andienung der Wohngebäude.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist durch Anschluß an das vorhandene bzw. noch zu ergänzende Leitungsnetz sichergestellt und innerhalb einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung möglich.

Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wurde ein hydrogeologisches Gutachten beauftragt. Darin wird festgestellt, „daß alle Arten der Versickerung von Regenwasser im Plangebiet aufgrund der hohen Grundwasserstände des ersten Grundwasserstockwerkes in der Aue, der eher schlechten Wasserdurchlässigkeit der vorhandenen Böden in den Hangbereichen und des stark hangigen Geländes in Teilen des Plangebietes ausgeschlossen werden sollten, da Gefährdungen von Sachgütern durch Vernässung nicht ausgeschlossen werden können“. Um nicht die Entwässerungsleitungen unnötig zu belasten, verbleibt deshalb als gangbare Alternative nur die Einleitung der anfallenden Regenwässer in den ca. 50 m vom Plangebietsrand entfernt verlaufenden Deilbach. Zur Sicherung eines gedrosselten Regenwasserabflusses wird im Plangebiet eine Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Die zur wasserrechtlichen Genehmigung und Ausführung notwendigen wasserwirtschaftlichen Daten sind im Rahmen eines vom Vorhabenträger zu beauftragenden entwässerungstechnischen Gutachtens zu erarbeiten.

Die Festsetzung einer 5,0 m breiten, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW) zu belastenden Fläche ermöglicht dem BRW die Durchleitung der Gewässer aus dem oberhalb gelegenen Steilhang. In welcher Form (offene oder geschlossene Wasserführung) dies geschehen wird, kann

derzeit nicht bestimmt werden und bleibt einem wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten. Die Alternative einer Wasserführung entlang von Klippe, Panner Straße und Hauptstraße zum Deilbach ist nach grober Kostenschätzung als aufwendigere Lösung zu verwerfen. Zur Klarstellung der bereits im hydrogeologischen Gutachten angesprochenen, möglichen „Gefährdungen von Sachgütern durch Vernässung“ wird dies als Hinweis auf dem Bebauungsplan vermerkt.

Die Abwasserbeseitigung von Schmutzwasser erfolgt über die städtischen Kanäle, die zur Aufnahme der anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert sind. Die großräumige Abwasserbeseitigung erfolgt über Transportsammler zur Kläranlage Essen-Kupferdreh. Die derzeitige abwassertechnische Behandlung der dort anfallenden Schmutzwässer entspricht noch nicht den Mindestanforderungen für die Stickstoffelimination. Es bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung, weil das zusätzliche Abwasseraufkommen erst etwa zeitgleich anfällt mit der Fertigstellung der Erweiterung der Kläranlage Kupferdreh, die sich derzeit im Bau befindet.

7. Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Auch eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch außerhalb liegende Altablagerungen ist nicht gegeben.

Bei der Altablagerung 7891/1 handelt es sich um die Grundstücksfläche einer Tankstelle, die sich in 50 m bis 630 m Entfernung von baulichen Nutzungen im Plangebiet befindet. Im Altlastenkataster für den Kreis Mettmann (Stand Oktober 1997) sind Sachstand der erfolgten und vorgesehenen Maßnahmen aufgeführt. Eine unmittelbare oder mittelbare Gefährdung, insbesondere der geplanten Wohn- und Hotelnutzung, ist nicht erkennbar oder wahrscheinlich.

Die Altablagerung 7891/3 umfaßt das ehemalige Firmengelände Avola, dessen Gebäude inzwischen abgebrochen wurden. Aus dem Jahr 1994 liegt aufgrund der geplanten Bebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden eine Gefährdungsabschätzung vor, die „keine Gefährdungen auf den Gefahrenpfaden Boden – Mensch und Bodenluft – Mensch“ feststellen konnte. Daher ist eine unmittelbare oder mittelbare Gefährdung nicht erkennbar oder wahrscheinlich.

8. Schallschutz

Das Plangebiet grenzt an die Hauptstraße, die als Landesstraße eine ortsübergreifende Verbindungsfunktion besitzt. Die der Schallberechnung zugrunde gelegten Verkehrsmenge basiert auf der Bundesverkehrszählung 1995, die eine Verkehrsbelastung von rund 9.700 Kfz/Tag für die Hauptstraße ausweist. Für die Schallschutzberechnung wurde von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von 12.000 ausgegangen. Es ist nicht wahrscheinlich, daß sich die Verkehrsmenge durch eine Tunnelösung mehr als verdoppelt, weil die Voraussetzungen für eine derartig sprunghafte Zunahme (z. B. Neubaugebiete, Gewerbegebiete) nicht erkennbar sind. Die einschätzbare Verkehrszunahme, die überwiegend vom örtlichen Ziel- und Quellverkehr herrührt, ist dagegen berücksichtigt. Bei der Straße „Klippe“ muß mit einer maximalen Prognoseverkehrsbelastung von rd. 4.000 Kfz/Tag ausgegangen werden. Daraus ergeben sich hauptsächlich entlang der Hauptstraße notwendige Schallschutzmaßnahmen. Grundlage hierfür ist eine, als Anlage zu dieser Begründung beigefügte „Schalltechnische Untersuchung“ vom Mai 1996 sowie „Ergänzende Berechnungen“ vom September 1997. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden wegen der Vorbelastung und der innerörtlichen Situation in einem dicht bebauten Altstadtbereich aus. Notwendige Schallschutzmaßnahmen, die durch Neuerrichtung des Hotels hervorgerufen werden, gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.