

Aus Sicht des Gesundheitsamtes wird angeregt, die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Bezeichnung „R<sub>wert</sub>“ zu erläutern. Außerdem wird angeregt, die zeichnerische Darstellung zum passiven Schallschutz durch eine textliche Festsetzung mit Verweis auf die Berechnungen zu ergänzen oder die Berechnungen festzusetzen.

Durch RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 ist die „DIN 4109 (Ausgabe November 1984) – Schallschutz im Hochbau – und das Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) – Schallschutz im Hochbau; Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren –“, als technische Baubestimmungen für Nachweis und Prüfung des Schallschutzes im **Baugenehmigungsverfahren** eingeführt worden. Für die Berechnung von z. B. Verkehrslärm im **Städtebau** ist durch RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 die „DIN 18005 Teil 1 – Ausgabe Mai 1987 –“, anzuwenden. Das „Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 – Ausgabe Mai 1987 –“, enthält Orientierungswerte, die allerdings **keine** Grenzwerte sind, bei deren Überschreitung Anforderungen an den Schallschutz anzunehmen sind. Eine Konkretisierung (im Sinne von bautechnischen Maßnahmen) dieser Anforderungen läßt die DIN 18005 nicht zu, insbesondere nicht bei Vorbelastungen und in städtebaulichen Situationen, wo nur passiver Schallschutz möglich ist. Diese Konkretisierung ermöglicht nur Tabelle 8 der DIN 4109, in der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt sind. Der in der Tabelle 8 korrekt verwendete Begriff für Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß von Außenbauteilen ist mit „erf. R<sub>w,eres</sub>“ angegeben, wobei nur der Begriff „R<sub>w</sub>“ im Anhang A der DIN 4109 als bewertetes Schalldämmmaß definiert ist.

Eine förmliche Festsetzung der Berechnungen ist planungsrechtlich bedenklich und städtebaulich unbegründet. Zwar ist aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung die ausschließliche Festsetzung von Emissions- oder Immissionswerten nach § 9 Nr. 24 BauGB nicht zulässig und es müssen die baulichen und technischen Vorkehrungen zum Beispiel zum passiven Schallschutz eindeutig bestimmt werden. Damit wird bezweckt, daß sowohl bei Neubauvorhaben die Auflagen im Baugenehmigungsverfahren als auch bei bestehenden Gebäuden die kostenmäßigen Ansprüche auf Ersatz von Schallschutzaufwendungen vollziehbar sind. Die Angabe von Flächen mit erforderlichen Dämmmaßnahmen wird als ausreichend anerkannt (vgl. VGH München, Verf. v. 06.05.1994; in: Natur und Recht 3/1995, S. 144 ff.) Dagegen würden durch die textliche Festsetzung von Berechnungen oder Gutachten diese Bestandteil der Satzung und damit würden die darin enthaltenen Orientierungs- oder Grenzwerte unzulässigerweise Ortsrecht.

#### 9. Bindungen für Bepflanzungen und landschaftspflegerische Maßnahmen

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Velbert-Langenberg und bildet den Übergang vom dichtbebauten Ortskern zur mit Wald bewachsenen Landschaft. In der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken vorgetragen, weil im Plangebiet Wald im Sinne des Forstgesetzes bestehe. Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 39 LföG bei einer Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart Ersatz in Form einer gesicherten Neuaufforstung an anderer Stelle durchzuführen ist. Außerdem seien Hinweise auf die §§ 46 und 47 Landesforstgesetz aufzunehmen, weil der notwendige Abstand zum östlich der „Klippe“ liegenden Wald unterschritten werde.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für den fraglichen Wald teilweise überbaubare Flächen im nördlichen Teil des 3-WA-Gebietes vor sowie im anschließenden 1-WA-Gebiet die Festsetzung einer flächenhaften Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Es bestehen sachliche Zweifel an der Feststellung von Wald, denn bei der Fläche zwischen den Gebäuden Hauptstraße Nr. 19 und Nr. 23 handelt es sich um ein verwildertes, ehemaliges Parkgelände, das entsprechend der Umgebungsbebauung dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen ist und dessen Erschließung gesichert werden

kann.

Bei der östlich anschließenden Teilfläche des Flurstücks 265 stockt eine typische „Spontanvegetation“, die erkennbar keiner regelmäßigen Waldbewirtschaftung oder –pflege unterlag, die Teilflächen auf dem Flurstück 120/122 sind in einem umfassenden Sinne als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt worden. Der Bebauungsplan ändert hier nichts an dem schon bestehenden Zustand, so daß ein dichter Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern gegenüber der ebenfalls bestehenden Bebauung Rücksicht nehmen muß, wie umgekehrt die Bebauung gegenüber dem Bewuchs. Trotzdem bestehen keine Anzeichen dafür, daß diese, für die Waldbewirtschaftung sehr kleinen Flächen jemals einer, im heutigen Sinne, ordnungsgemäßen Bewirtschaftung/Waldertragsnutzung oder Erholungsfunktion unterlagen. Vielmehr zeigen viele Gesichtspunkte, daß es sich bei den Grundstücksflächen, wie auch bei dem südlich anschließenden Grabeland, um verwilderte ehemalige Park- bzw. Gartenflächen handelt. Bei Abwägung der städtebaulichen gegenüber den forstwirtschaftlichen Belangen ist letzteren ein geringeres Gewicht einzuräumen, so daß der Nachweis einer Ersatzaufforstungsfläche nicht weiter verfolgt wird.

Ungeachtet dieser grundsätzlichen Beurteilung und Abwägung wurde auf der Grundlage des Bauentwurfes vom 09.04.1996 ein landschaftspflegerischer Begleitplan (Anlage 4) gefertigt, der Minderungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs vorsieht. Diese sind durch entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Da der Bauentwurf vom 09.04.1996 zwischenzeitlich mehrfach abgeändert und dabei hauptsächlich die Bauflächen verschoben und erheblich verkleinert wurden, ist auch eine Korrektur des landschaftspflegerischen Begleitplanes erforderlich geworden, die in einer Ergänzung hierzu kursiv kenntlich gemacht sind. Außerdem kommt der Begleitplan zu dem Ergebnis, daß „auf einer nicht durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet kompensierbaren, verbleibend bilanzierten Flachengröße von 0,23 ha ... außerhalb des Plangebietes Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden“ müssen. Es wird vorgeschlagen, den hauptsächlichsten Verlust von Gehölzen zu ersetzen, z. B. durch die Anlage eines Feldgehölzes oder die Aufforstung einer entsprechenden Fläche. Sofern im weiteren Verfahren eine Aufforstung in Frage kommt, kann sie gegebenenfalls auf dem Flurstück 454 der Flur 23, Gemarkung Langenberg (Im Diergarten/Zum Brinker Weg) erfolgen. Die Gesamtfläche „Im Diergarten“ ist ca. 51.137 qm groß, davon sind 30.900 qm aufforstungsfähig. Von der Gesamtfläche sind bereits 14.086 qm als Ersatzaufforstung für anderweitige Waldumwandlungen belegt, so daß selbst nach Beanspruchung zugunsten dieses Bebauungsplans im Umfang von 2.326 qm noch eine „Reserve“ in einer Größe von 14.488 qm verbleibt.

Im 3-WA-Gebiet wurden neben den landschaftspflegerischen Maßnahmen mehrere wertvolle Einzelbäume gesondert festgesetzt, weil sie schutzwürdig sind. Die mit der Festsetzung verbundenen Nachteile bei einer Bebauung, nämlich Schutz des Kronen- und Wurzellbereichs, sind hinzunehmen, weil ein gleichwertiger Ersatz nur über unverhältnismäßig große Flächenkompensation zu erreichen wäre. Deshalb sind im Rahmen der Baustelleneinrichtung und während der Bauzeit Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Bäume nach Möglichkeit auszuschließen. Hierbei sind die entsprechenden Richtlinien und Normen strikt zu beachten.

#### 10. Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Velbert-Langenberg. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden die „besonderen Anforderungen zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des baugeschichtlich bedeutsamen Ortskernbildes“, wie es die Gestaltungssatzung formuliert, gefordert. Damit diese Gestaltungselemente bezüglich der Gliederung der Baukörper, der Dächer, der Fassadenaufteilung, der Fenster und Türen eingehalten werden, sollen im Sinne des § 86 Abs. 3 BauO NW die baugestalterischen Anforderungen in Form der zeichnerischen

Ansichtsdarstellungen festgelegt werden. Die Festsetzungen sollen um die gestalterischen Beschränkungen von Werbeanlagen (gemäß § 5 Gestaltungssatzung), sonstigen Bauteilen (§ 3 Abs. 5) und Stützmauern, Einfriedungen und Erschließungsflächen (§ 3 Abs. 6) ergänzt werden (Anlage 3).

Den Bedenken und Anregungen des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege wurde insoweit gefolgt, als die Gebäude Hauptstraße 19, 23, 27 und 29 nach abgeschlossenem denkmalrechtlichen Verfahren im Bebauungsplan als Denkmal nachrichtlich übernommen wurden und ein Hinweis auf den unmittelbar angrenzenden Denkmalbereich im Bebauungsplan erfolgte.

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestanden noch weitere Bedenken, weil das Gebäude Hauptstraße 17 sowie Garten Hauptstraße 19 nicht als Denkmal nachrichtlich übernommen wurde. Die notwendigen Verfahren werden umgehend eingeleitet, obwohl sie unabhängig vom weiteren Bebauungsplanverfahren zu sehen sind.

Weiterhin bestanden hinsichtlich Hauptstraße 19, 23 und 27 insofern Bedenken, als sich die bereits erfolgte Eintragung in die Denkmalliste und damit die nachrichtliche Übernahme als Denkmal nur auf die Gebäude erstreckt und nicht auch auf die Gärten, Einfriedungen usw. erfasst. Diese Verfahren werden ebenfalls weiterverfolgt.

Hinsichtlich der Neubebauung bestanden grundsätzliche Bedenken, weil diese von den Aussagen der Gestaltungssatzung abweichen und die Villen mit den Gärten bewußt nicht als Maßstab betrachtet würden. Dem stehen städtebauliche, architektonische und gestalterische Gesichtspunkte entgegen, da im Bereich der Altstadt von Velbert-Langenberg keine umfangreichen Neubaufächen mehr zur Verfügung stehen. Die einzigen, noch verfügbaren und für eine Neuentwicklung geeigneten Grundstücke befinden sich im Bereich um den Bahnhof Velbert-Langenberg.

Die unstrittig wertvolle und mit erheblichem öffentlichen Aufwand sanierte Altstadt bedarf der Ergänzung durch neuzeitliche Nutzungen, damit die Funktion des Ortskerns ausgebaut und dauerhaft gestärkt wird. Daß dies bereits in der jüngsten Vergangenheit städtebaulich gewollt und durch entsprechende Neubauten dokumentiert wird, zeigen die Beispiele des Altenheimes an der „Klippe“, des Sparkassengebäudes am Froweinplatz und z. B. des Akzenta-Marktes. Aber auch in weiter zurückliegenden Bauepochen wurden der jeweiligen Zeit entsprechende, eigenständige bauliche Antworten auf neue Nutzungsvorstellungen hervorgebracht, die sich teilweise bewußt in gestalterischer Hinsicht sowie in der Einplanung in das Ortsbild von der vorgefundenen Bauweise absetzen. Beispiel hierfür sind die großen Gründerzeitvillen Hauptstraße 23, 27 und 29 als Kontrast zur angrenzenden kleinteiligen Altstadtbebauung sowie das Bahnhofsgebäude und insbesondere das Bürgerhaus. Es handelt sich hierbei um Bauten, die gerade wegen des Kontrastes zu ihrer Umgebung ein Charakteristikum des baulichen Ausdrucks ihrer Zeit darstellen und heute ausnahmslos unter Denkmalschutz stehen.

Obwohl hinsichtlich der Nutzungskombination Hotel/Wohnen neue Wege beschritten werden, orientiert sich die Architektur der geplanten Neubauten insbesondere in ihrer straßenseitigen, öffentlichkeitswirksamen Baukörpergliederung, ihrer Fassaden- und Dachgestaltung an der Proportionierung und Vielgestaltigkeit der historischen Umgebung. Gerade im Vergleich zur Umgebungsbebauung bewegt sich die Neubebauung in Dichte, Höhe und Maßstab zwischen Villenarchitektur und Altstadtbebauung.

Ein Konflikt mit der Gestaltungssatzung für den Ortskernbereich von Velbert-Langenberg ist nicht erkennbar, da die Verteilung der Baukörper im Plangebiet aufgrund der Festsetzung der höchstzulässigen Geschosßzahl sowie der Aufteilung der Baumassen und deren Eingrünung eine Einfügung in das Ortsbild ermöglicht.

#### 11. Spielflächennachweis

Aufgrund der geplanten Nutzung ist nicht damit zu rechnen, daß sich der Spielflächenbedarf wesentlich erhöht. Sollte sich herausstellen, daß doch ein Bedarf entsteht, so kann er entweder freiwillig erbracht oder im Baugenehmigungsverfahren gefordert werden, ohne daß es hierfür einer förmlichen Flächenfestsetzung bedarf.

#### 12. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

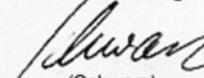
Durch den Bebauungsplan werden keine für die Stadt Velbert haushaltswirksamen Kosten ausgelöst.

Hinsichtlich der erforderlichen Ableitung des Quellwassers jenseits der Klippe zum Deilbach entstehen langfristig Kostenvorteile, weil hiermit keine Abwassergebühren anfallen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Velbert, 19. Februar 1998

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

  
(Schwarz)  
Beigeordnete

- |                |   |
|----------------|---|
| <b>Anlagen</b> | 1 Hydrogeologische Gutachten vom 03.06.1996   |
|                | 2 Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 301 – Untere Klippe – in Velbert-Langenberg vom Mai 1996 sowie Schalltechnische Berechnungen vom Oktober 1997 |
|                | 3 Bebauung „Untere Klippe“<br>Plannummer 2 (Ansicht Hauptstraße, Geländeschnitt 1) und Plannummer 3 (Vorentwurf Ansichten) vom 27.08.1997                             |
|                | 4 Landschaftspflegerischer Begleitplan zur „Bebauung Untere Klippe“ in Velbert-Langenberg vom 03.06.1996 sowie Ergänzungen zum ... vom Oktober 1997                   |