

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 517 – Danieden –
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.01.1999

1. Planungsanlaß

Seit Anfang der 80er Jahre bestehen Planungsüberlegungen für eine Sportanlage im Bereich nördlich des Ortsteils Tönisheide. Nachdem der Ankauf von Grundstücksflächen östlich der Nevigeser Straße ermöglicht wurde, soll die Ansiedlung einer Wettssportanlage zwischen dem südlichen Teil von Velbert und Tönisheide gesichert werden. Außerdem sollen die Belange der Wirtschaft durch Ansiedlung von „Autohäusern“ nördlich der Sportanlage gefördert werden.

2. Geltungsbereich

Der nunmehr mit der Begrenzung des Bebauungsplanes umschlossene Geltungsbereich erfaßt die Flurstücke, für die ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht. Die Abweichungen gegenüber der Begrenzung des Aufstellungsbeschlusses haben sich entweder aus der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der ersten Planungsüberlegungen oder aus Gründen der Zweckmäßigkeit ergeben.

Es wurde unter anderem angeregt, den Bereich der ehemaligen Villa Nevigeser Straße 131 nicht aus dem Plangebiet herauszunehmen, sondern als Wald festzusetzen. Bei den Flurstücken 1099 und 1102 handelt es sich um parkähnlich gestaltete, private Flächen im Umfeld des errichteten Villengebäudes. Die ursprüngliche Absicht, diese Flächen zur Erschließung des seinerzeit im Norden des Gebiets geplanten Sportplatzes vorzusehen, konnte angesichts der Entscheidung für einen Sportplatz im Süden aufgegeben werden. Eine notwendige planungsrechtliche und damit städtebaulich begründbare Sicherung eines – nach Auffassung des Forstamtes – ohnehin vorhandenen Waldes ist nicht erkennbar, zumal Bedeutung und Funktionszusammensetzung im landschaftspflegerischen Begleitplan berücksichtigt wurde. Dementsprechend ist i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ein städtebauliches Erfordernis zur erhaltenden Sicherung des Waldes nicht erkennbar.

Dementsprechend umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 517 – Danieden – nunmehr folgende Flurstücke:

1088, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 149, 900, 901, 158 teilweise, 1089, 34, 35, 26 teilweise, 150, 36, 633 teilweise und 634 der Flur 3 sowie 1090 teilweise, 1091 teilweise, 1088 teilweise, 1036 teilweise, 1089, 1131 teilweise, 1039, 1038, 1035, 1034 der Flur 4, Gemarkung Großhöhe westlich der Nevigeser Straße zwischen Nr. 131 und 225.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit mit Ausnahme einer kleinen Waldfläche im Norden ausschließlich Fläche für die Landwirtschaft dar. Außerdem sind die im Plangebiet verlaufenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen enthalten. Die westliche Grenze des Plangebiets bildet die als Landesstraße (L 74) klassifizierte Nevigeser Straße.

Bereits 1988 wurde der Aufstellungsbeschluß zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gefaßt, dessen Verfahren parallel zum Bebauungsplan weiter verfolgt wird, um die Zielsetzung einer Sport- und Gewerbeentwicklung darzustellen.

Mit Ausnahme der bebauten Grundstücke östlich der Nevigeser Straße liegt das gesamte Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, der als Entwicklungsziel die „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ ausweist. Außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes besteht südlich des Gebäudes Nevigeser Straße 149 eine Obstgartenbrache.

Im Norden des Plangebietes ist auch das Landschaftsschutzgebiet Nr. 10 betroffen. Der Bebauungsplan überdeckt dieses Gebiet, indem er dort „Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festsetzt und die Umgrenzung des Schutzgebietes Nr. 10 nachrichtlich übernimmt.

Sowohl der derzeitige als auch der geänderte Gebietsentwicklungsplan (GEP) weisen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 517 als „Gebiet für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ aus. Der GEP erfüllt gemäß § 15 Landschaftsgesetz NW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes. Insofern werden die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung durch den Bebauungsplan erfüllt.

4. Ziel und Zweck der Grünflächenplanung

Der einzige, für Vereins- und Schulsport geeignete Sportplatz im Ortsteil Tönisheide liegt derzeit an der Wimmersberger Straße. Die Anlage und technische Ausstattung ist dringend sanierungsbedürftig und läßt leichtathletische Sportarten nicht zu. Insbesondere für letztere Sportarten besteht auch im Velberter Süden ein erheblicher Bedarf. Hinzu kommt, daß für überregionale Wettkämpfe (beispielsweise auf Landesebene) im gesamten Velberter Stadtgebiet keine geeignete Trainings- oder Wettkampfanlage trotz entsprechender Jugend- und Sportförderung besteht. Deshalb wird im Bebauungsplan die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche für eine Sportanlage vom Typ B mit Sportplatz und Leichtathletikanlage verfolgt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind außerdem die hierfür notwendigen Zufahrten mit Stellplätzen für Busse und Pkws angeordnet. Getrennt davon sollen innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche auf der öffentlichen Grünfläche die Errichtung von Bauvorhaben für Umkleieräume, Vereinsräume und Fitnessräume ermöglicht werden.

Zur notwendigen Konkretisierung werden die zulässigen Anlagen und Gebäude in der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführt und für die Gebäude Trauf- und Firsthöhen festgelegt, um Baukörper auf eine ortstypische Höhe zu beschränken.

Aufgrund der bisherigen Planungsüberlegungen und Kartengrundlagen ist es zweckmäßig, den Sportplatz auf einer Höhe von 248,50 m üNN festzulegen, um eine möglichst unauffällige Einbindung in die Landschaft bei größtmöglichem Volumenausgleich von Auftrag und Abtrag zu erreichen. Gleichwohl bedeuten die Darstellungen des Sportplatzes keine zwingenden Festsetzungen, um geringfügige Verschiebungen bei der Realisierung zu ermöglichen.

Wegen der Nähe zu einer 110 KV-Leitung sind Sporteinrichtungen für Wurfsporarten, wie beispielsweise Hammerwurf, Speerwurf nur auf der südlichen Fläche mit Wurfrichtung Nord vorgesehen, um eine Annäherung an die Leiterseile zu vermeiden. Außerdem müssen, entsprechend den Empfehlungen des Versorgungsträgers Wuppertaler Stadtwerke AG vom 24.06.1997, alle im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV-Freileitung zu errichtenden Bauwerke und Anlagen, wie beispielsweise Metallzäune, eine Erdungsanlage erhalten. Die Zufahrt zu dem neben der Grünfläche stehenden Stahlgittermast ist ebenso gewährleistet wie ein allseitiger Arbeitsraum von 10,0 m.

Auf der Grundlage der Standortentscheidung für einen Sportplatz im Süden des Plangebietes wurden die beauftragten schalltechnischen Untersuchungen ergänzt. Unter Berücksichtigung des geplanten Sportbetriebes, der Topographie und der Entfernung zu vorhandenen Wohngebäuden ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt 3 Gebäude der Hofstelle ‚Teby‘ überplant. Erstens das 1951 errichtete, mehrfach an- und umgebaute Scheunengebäude innerhalb des geplanten Sportplatzes. Zweitens liegt die abgebrannte, 1970 wieder neu errichtete Remise innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche für die öffentliche Grünfläche. Damit besteht für das Gebäude nur noch Bestandsschutz. Bei wesentlicher Nutzungsänderung oder Neuer-

richtung sind nur noch Anlagen und Gebäude zulässig, die der Sportanlage zugeordnet werden können und dieser dienen. Das gilt auch für das offenbar vor 1881 errichtete und derzeit nicht bewohnt erscheinende Wohngebäude Nevigeser Straße 207, zu dem bereits 1985 festgestellt wurde, dass es sich in einem verwahrlosten, nicht bewohnten Zustand befindet und die Betriebsfläche in der Umgebung den Eindruck einer, einem landwirtschaftlichen Betrieb untypischen Nutzung vermittelt.

Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Hofstelle „Teby“ sind Existenzgrundlage für ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen und einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit ca. 75 Mutterschafen einschließlich Nachzucht auf rd. 12,5 ha Acker und Grünland und deshalb wurde eine Ausgliederung aus dem Geltungsbereich oder eine planungsrechtliche Sicherung angeregt.

Bei Prüfung dieser Aussage ergibt sich, dass der Grundstücksnutzer nicht Eigentümer dieser Hofstelle ist und die tatsächliche Ausübung der Wohnnutzung bezweifelt werden muß. Der Erhaltungszustand aller Gebäude und die Nutzungsart der Hofflächen lassen nicht erkennen, dass es sich um eine nachhaltige und zukunftsweisende Erwerbsausübung handelt. Gleichwohl wird bei Verwirklichung des Bebauungsplanes eine, Hofflächen und Unterstellmöglichkeiten erfordernde Erwerbstätigkeit zwangsweise beseitigt werden müssen. Deshalb hat bereits der Eigentümer der Grundstücksflächen die Bereitschaft erkennen lassen, dass landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Stadtgebietes Velbert zur Verfügung gestellt werden. Sollte dies nicht zustande kommen, ist die Stadt Velbert im Rahmen ihrer Möglichkeiten zum Angebot nutzbarer Grundstücksflächen bemüht.

Eine Alternative zur Überplanung der Hof- und Gebäudeflächen Nevigeser Straße 207 steht angesichts der allgemeinen Bedeutung und Notwendigkeit von Sportflächen sowie der Notwendigkeit zur gewerblichen Entwicklung außer Verhältnis. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass kontinuierliche Aufwendungen zur baulichen Substanzerhaltung oder Freiflächensicherung augenscheinlich nicht erfolgen und deshalb die faktische Standortbindung gering zu bewerten ist.

5. Ziel und Zweck der Gewerbegebietsplanung

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes östlich der Nevigeser Straße wird die Ergänzung und Abrundung der bereits westlich der Nevigeser Straße bestehenden, bandartigen Gewerbeentwicklung angestrebt. Bedingt durch die Größe des Gebiets ist eine innere Erschließung zum Zwecke der Parzellierung zweckmäßig.

Nach dem bisherigen Stand der Planung ist die Ansiedlung mehrerer „Autohäuser“ beabsichtigt. Hierunter sind im Sinne des Abstandserlasses vom 22.04.1998 Betriebe oder Anlagen der Abstandsklasse VII mit notwendigen Abständen von 100 m und weniger zu **reinen** Wohngebieten zu verstehen. Neben dem Autoverkauf/-handel können beispielsweise

- Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden;
- automatische Waschstraßen;
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung und
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten

insgesamt oder als Teilanlage entstehen. In der Regel werden bei diesen Anlagen und Betrieben Lärmemissionen entweder durch die Arbeiten im handwerklichen Umfang oder durch die Motoren- und Anlagegeräusche (Filter, Lüftung, Gebläse) verursacht.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Anlage 1) beauftragt, die geplanten betrieblichen Bedingungen, die Topographie und

die Nähe zu den vorhandenen Gebäuden Nevigeser Straße 131 bis 149 berücksichtigt. Die Untersuchung empfiehlt die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln differenziert für einzelne Gewerbeflächen. Dabei wurde die bestehende Wohnnutzung an der Nevigeser Straße als vorbelastete Nutzung berücksichtigt, weshalb die näher heranrückenden Gewerbegebiete geringere Werte einhalten müssen. Angesichts der städtebaulichen Zielsetzung weniger störende Betriebsarten westlich der Nevigeser Straße anzusiedeln, wird auf die Möglichkeit der Festsetzung eines Industriegebietes verzichtet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens des Versorgungsträgers für die Gasfernleitung Hamborn-Barmen dahingehend Bedenken gegen die Planung angekündigt, daß eine Überbauung – auch nicht durch ein Obergeschoß – der Hochdruckleitung grundsätzlich aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen werden müsse. Gleichzeitig wurden die Bebauungsabsichten dahingehend konkretisiert, daß Gebäude möglichst dicht an die Nevigeser Straße heranrückend werden sollen, um eine sichtbare Präsentation im Straßenraum zu erreichen. Seitens des Versorgungsträgers Thyssengas wird eine Verlegung der Gasfernleitung grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Der Vorschlag zur Verlegung beinhaltet eine Trassenführung entlang der Nevigeser Straße bis zur Planstraße mit geschätzten Kosten (einschließlich Mehrwertsteuer und Unvorhergesehenem) von rd. DM 500.000,--. Die Verlegung ist derzeit im Bau und wird kurzfristig abgeschlossen sein.

Durch die Verlegung der Gasfernleitung konnte die Baugrenze im 4 GE-Gebiet bis auf 10,0 m an die nächstliegende Fahrbahn der Nevigeser Straße nach Westen verschoben werden. Die Alternative einer Leitungsverlegung noch weiter nach Norden – nördlich der Planstraße – wurde wegen der höheren Kosten nicht weiterverfolgt. Auch eine weitere Verschiebung in den Straßenraum ist mit Rücksicht auf die Belange des Versorgungsträgers nicht akzeptabel. Die Verschiebung der Baugrenze ist nur unter Aufgabe der vorhandenen Obstbaumfläche erreichbar. Bei Gewichtung der landschaftsästhetischen Erhaltung der Obstbaumfläche gegenüber den Belangen der Wirtschaft ist letzteren ein größeres Gewicht einzuräumen, wegen der zukünftigen isolierten Randlage der Obstgehölze.

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen. Die vorhandenen Gebäude Nevigeser Straße 143 und 149 im Norden des Plangebietes dienen der Wohnnutzung und sind 1899 (Nr. 143) bzw. 1934 (Nr. 149) zulässigerweise errichtet worden. Daher besteht ein Bestandsschutz für diese Nutzung, der auch eine geringfügige Änderung oder Ergänzung der genehmigten Nutzung umfasst. Durch den Bebauungsplan werden die Wohnhäuser als Gewerbegebiet überplant. Dies bedeutet, dass bei wesentlicher Nutzungsänderung oder Neuerrichtung künftig nur Wohnen i.S.d. § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ist. Dementsprechend können in diesem Gebiet die gleichen flächenbezogenen Schallleistungspegel, wie im GE₂-Gebiet ergänzt werden.

Eine planungsrechtlich und städtebaulich akzeptable Alternative zu einer Gewerbegebietsfestsetzung besteht nicht, denn die Grundstücksflächen bilden eine Insellage inmitten von vorhandenen Industrie- (westlich der Nevigeser Straße) und geplanten Gewerbeflächen (östlich davon). Außerdem besteht eine Vorbelastung durch die Lage an der Nevigeser Straße, sodass eine eigenständige Wohn- oder Mischgebietsentwicklung schon aus Gründen gesunden Wohnens ausscheiden sollte. Demgegenüber kann durch größere überbaubare Grundstücksflächen sichergestellt werden, dass auch für kleinere Gewerbegrundstücke ein Entwicklungsspielraum innerhalb der breiten Nutzungspaletten eines Gewerbegebietes besteht.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Entwicklung und Realisierung von Gewerbeflächen und einer Sportanlage sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Zur Beurteilung des Eingriffs, der Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen und der Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen wurde auf der Basis erster Planungsüberlegungen (Vorentwürfe vom

05.05.1997) ein landschaftspflegerischer Begleitplan beauftragt. Aufgrund der Standortentscheidung für einen Sportplatz im Süden des Plangebiets und der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der Planung wurde eine Ergänzung des landschaftspflegerischen Begleitplans erarbeitet, der Maßnahmen in insgesamt vier (A, B, C, D) Teilbereichen vorschlug. Dementsprechend enthielt der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 04.06.1998

- a) die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes Nr. 10,
- b) eine Fläche für eine Kompensationsmaßnahme (KM₁) im Norden,
- c) Flächen für Kompensationsmaßnahmen (KM₂) im Osten, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes liegen, um eine Kompensation im Teilbereich B zu fördern, sowie
- d) eine Fläche für Kompensationsmaßnahme (KM₃) im Süden.
- e) Außerdem enthält der Entwurf Minderungsmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen Nr. 3 bis 5.

In der landschaftspflegerischen Stellungnahme des Kreises Mettmann vom 25.08.1998 wurde angeregt, die außerhalb liegende Fläche zu c) vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Die Prüfung, ob der Eigentümer dieser außerhalb des Plangebietes liegende Grundstücke mit der vorgeschlagenen Waldentwicklung einverstanden sei, ergab keine Bereitschaft zur Veräußerung seiner heute als Acker genutzten Grundstücke. Deshalb wird nun der Ausgleich für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft auf den städtischen Flurstücken 685 und 1255 der Flur 3, Gemarkung Großhöhe (Am Karrenberg) erbracht. Der Ausgleich erfolgt auf der insgesamt 99.351 qm großen Wiese in einer Größe von 26.112 qm (= Kompensationsfläche) für diesen Bebauungsplan, indem ein standortgerechter Wald angelegt wird, durch

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18195;
- Aufforstung mit standortgerechten Arten, die sich am umgebenden Bestand orientieren;
- 3.500 Stück je ha, Pflanzen 3 - 5 jährig, Höhe 80 – 120 cm;
- Schaffung eines 15 – 20 m breiten Waldrandes aus standorttypischen einheimischen Gehölzarten zur B 224;
- Erstellung von Schutzeinrichtungen;
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 2 Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Aufgrund dessen muss der Bebauungsplanentwurf i.d. Fassung vom 14.07.1998 hinsichtlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angepaßt werden, indem

- die „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Bezeichnung „KM₂“ auf dem Flurstück 834 außerhalb des Bebauungsplanes gestrichen wird;
- die „textlichen Festsetzungen gem. BauGB, Nr. 6 und Nr. 7“ um die Art der notwendigen Kompensationsmaßnahmen sowie deren Zuordnung zu den Baugebieten und Straßenverkehrsflächen ergänzt wird und
- die „textlichen Festsetzungen gem. BauGB“ um eine Nr. 9 mit Angabe der Kompensationsfläche, der Art der Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung der Maßnahme zu den Baugebieten und Straßenverkehrsflächen ergänzt wird.

Die Größe der nunmehr erforderlichen Kompensationsflächen ergibt sich aus der Neuberechnung des Kompensationsflächenbedarfs im landschaftspflegerischen Begleitplan (Fassung vom 18.01.1999)

Danach wurden durch die Planstraße B Eingriffe in Natur und Landschaft in einer Größe von 11.861 (= 3,7%) Punkten im Verhältnis zu Gesamteingriffen von 314.719 (= 100%) Punkten ausgelöst.

Die im Eigentum der Stadt befindliche Kompensationsfläche wird dem Bebauungsplan insgesamt zugeordnet, wobei ein Anteil von 28,73% zum Ausgleich der durch den Sportplatz verursachten Eingriffe dient und 71,27% für alle Gewerbegebiete sowie der Planstraße B. Zwar liegt die Kompensationsfläche nicht in unmittelbarer, räumlicher Nähe zu der Eingriffsfläche, aber durch die Lage am östlichen Rand von Tönisheide und durch die Abrundung eines schon bestehenden, zusammenhängenden Waldes, wird der örtliche Zusammenhang noch gewahrt.

~~Die Kompensationsfläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei einer Aufforstung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.~~

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Ergänzung des bereits vorhandenen Leitungsnetzes möglich.

Im Norden und Osten des Plangebietes verläuft ein Kanal, der in die geplanten Regenüberlaufbecken (RÜB) und Regenrückhaltebecken (RRB) Danieden mündet. Letztgenannte Planungen dienen dazu, die Regenwasserbehandlung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für das Einzugsgebiet Velbert-Ost sicherzustellen. Mit der Realisierung dieser Baumaßnahme ist noch in 1999 zu rechnen.

Die großräumige Entwässerung des Plangebiets erfolgt über Transportsammler zur Kläranlage Essen-Kupferdreh. Es ist davon auszugehen, dass der o.g. Bebauungsplan erst in ca. 1,5 Jahren realisiert wird. Bis dahin sind durch die Erweiterung der Kläranlage Essen-Kupferdreh und Ableitung der Nevigeser Abwässer dorthin die Voraussetzungen geschaffen worden, auch die gültigen Mindestanforderungen für die Stickstoffelimination zu erfüllen.

Die im Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen sind entweder bei der Planung berücksichtigt worden (Gasfernleitung, Kanal und 110 KV-Leitung) oder deren Erdverlegung (10 KV-Leitung der Stadtwerke Velbert) ist unabweisbar erforderlich. Nach Angabe der Stadtwerke entstehen dadurch Gesamtkosten im Umfang von rd. 105.000,-- DM brutto.

Der Anregung, zur Entlastung der Kanalisation sowie zur Erhaltung des natürlichen Wasseraufkommens das örtliche Niederschlagswasser örtlich zu versickern oder über Geländemulden dem Grundbach zuzuleiten, wird insofern gefolgt, als ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Von der Festsetzung konkreter Flächen für geometrisch eindeutig festzulegende Mulden-Rigolensysteme zur Niederschlagswasser-Versickerung wird abgesehen, weil weder die konkrete Lage noch Ausmaße von Vorhaben im gegenwärtigen Planungsstadium bekannt sind und dementsprechend eine vorhabenbezogene Dimensionierung von Versickerungsflächen nicht zweckmäßig ist. Die Möglichkeit hierzu besteht grundsätzlich auf den nicht überbaubaren östlichen Grundstücksflächen sowie unterhalb der notwendigen Stellplätze. Eine mögliche Versickerung des Oberflächenwassers sowie eine Minimierung der Versiegelung von Verkehrsflächen wird bei den o.g. Bebauungsgenehmigungen zur Forderung erhoben werden.

8. Altablagerung

Im Plangebiet selbst ist keine Altablagerung bekannt. Westlich der Nevigeser Straße befindet

sich das im Altlastenkataster unter 7487/4 aufgeführte Tankstellengelände Nevigeser Straße 172. Im Sachstandsbericht des Kreises Mettmann wird hierzu ausgeführt, daß die Sanierung der Tankstelle im Zuge der für 1998 geplanten Umbaumaßnahmen vorgesehen ist (vgl. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann, Mettmann, Oktober 1977 S. 25). Aufgrund der dargestellten Gefährdung des Bodens ist nicht davon auszugehen, daß nachhaltige Auswirkungen auf geplante Nutzungen im Plangebiet anzunehmen sind.

9. Wald

Im Nordosten des Plangebiets stockt Wald, der im Bebauungsplan festgesetzt wird und für die angrenzenden Nutzungen einen Hinweis auf Beschränkungen für Feuerungsanlagen enthält. Im Planverfahren wurde geltend gemacht, auch die Grundstücksflächen östlich und südlich des Gebäudes Nevigeser Straße 131 seien Wald. Aufgrund der Aufgabe des Planungsziels eines Sportplatzes im Norden des Plangebietes besteht kein Erfordernis mehr für eine städtebauliche Ordnung dieses im Außenbereich liegenden Grundstücks, so daß eine Verkleinerung des Geltungsbereiches gerechtfertigt ist.

10. Kosten und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan bzw. durch die Realisierung der darin enthaltenen Nutzungen sind eine Reihe von haushaltswirksamen Kosten verbunden, die im gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung allenfalls durch eine Kostenschätzung überschlägig ermittelt werden können. Diese sind bisher im Einzelnen (brutto):

a) Erschließungsstraße Gewerbegebiet	rd. 250.000,-- DM
b) Erschließungsstraßenanteil Sportanlage	rd. 130.000,-- DM
c) innere Erschließung Sportanlage	rd. 710.000,-- DM
d) Sportanlage	4.900.000,-- / 2.700.000,-- DM ¹
e) Hochbau Sportanlagen	z. Zt. unbekannt
f ₁) Ausgleichsmaßnahmen	z. Zt. unbekannt
f ₂) Kompensationsflächenkosten	ca. 260.000,-- DM
g) Verlegung 10 KV-Leitung	rd. 105.000,-- DM
h) städtebauliche Planungskosten	rd. 185.000,-- DM
i) Verlegung Gasfernleitung	rd. 500.000,-- DM

Die o.g. Kosten werden zu unterschiedlichen Zeiten und in unterschiedlichem Umfang haushaltswirksam. Insbesondere zu b) bis e) werden Landeszuwendungen der Sportförderung erwartet. Die Bereitstellung der zum jeweiligen Zeitpunkt erforderlichen Mittel wird durch den Haushaltsplan sichergestellt.

Velbert, 22.01.1999

Der Stadtdirektor

gez. Hörn

Anlagen

1. Dipl. Ing. V. Ritterstadt: Schalltechnische Untersuchung, Neuss 28.03.1998
2. Umweltbüro Essen: Landschaftspflegerischer Begleitplan – Entwurf
Essen, 22.08.1997
3. Umweltbüro Essen: Ergänzungsschreiben vom 29.05.1998
4. Bauplan Wagner+Partner: Erweiterter Vorentwurf, Gelsenkirchen Mai 1998

Hinweis

Die aufgeführten Anlagen 1 bis 4 konnten bereits bei der öffentlichen Auslegung vom 30.06. bis einschließlich 30.07.1998 eingesehen werden.

¹ Kosten je nach Wahl des Bodenbelages

Der Planungsausschuß der Stadt Velbert hat am 03.02.1999 die Streichung des letzten Absatzes unter Punkt 6 "Eingriffe in Natur und Landschaft" beschlossen.