

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 144 - Looker Straße -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlaß

Bereits Anfang der 70-iger Jahre wurden städtebauliche Zielvorstellungen für einen Bebauungsplan des Bereichs Bonsfelder Straße, Hüserstraße und Klippe durch einen städtebaulichen Ideenwettbewerb entwickelt. Als Resultat dieser Planungen ist die Bebauung an den Straßen Birkenhang, Bodensfeld und Looker Straße sowie Laakmannsbusch und Am Winternocken verwirklicht worden. Umgeben von dieser vorhandenen Bebauung konnten die in der ursprünglichen Gesamtplanung enthaltenen Bereiche östlich der Looker Straße, im Bereich "Hinterste Feld" und in Teilen nördlich der Klippe bisher wegen fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen nicht realisiert werden. Angesichts einer unveränderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist es zweckmäßig und erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung der Wohnsiedlung nunmehr in Angriff zu nehmen.

2. Geltungsbereich

Die Begrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Grenzen der umgebenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne sowie durch die Grundstücke mit erforderlichem Planungsbedarf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 - Looker Straße - wird im einzelnen begrenzt

- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 127 (Looker Straße 4), 105 (Looker Straße 3) und 106 (Looker Straße 1) sowie der Hüserstraße;
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 296 (Hüserstraße 16), 527, 458, 464 (Hüserstraße 14 a) sowie die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung "Am Birkenhang"

- (Nr. 23 bis 33) und die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 323 (Klippe 125);
- im Süden durch die Klippe und die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 554, 548, 551 (geplante Looker Straße) sowie durch die Looker Straße;
 - im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 215 (Looker Straße 21), 214 (Looker Straße 15), 213 (Looker Straße 13), 212 (Looker Straße 11) sowie 567 und 505.

Damit wird ein im Zusammenhang regelungsbedürftiger Bereich erfaßt. Die Erweiterung des Plangebietes über den bisherigen Geltungsbereich hinaus ist nicht zweckmäßig.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Ziel verfolgt, die vorhandene Bebauung über die ortsrechtlich bisher festgesetzten Baugebiete hinaus durch ergänzende Wohnbauflächen abzurunden. Der Bebauungsplan entspricht diesem Grundzug.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Bei leicht steigender bzw. konstanter Bevölkerungszahl besteht aufgrund zunehmender Wohnraumanprüche eine unveränderte Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau, insbesondere nach Einzel- und Reihenhäusern.

Im Ortsteil Oberbonsfeld sind die meisten Wohnbauflächen entsprechend den Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne bebaut. Lediglich die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Klippe, Looker Straße und Hüserstraße steht noch für eine Wohnungsbauentwicklung zur Verfügung. Für eine Teilfläche davon soll durch den Bebauungsplan Nr. 144 - Looker Straße - das Angebot an Wohngebieten erweitert und damit der zusätzliche Bedarf an Wohngebäuden gedeckt werden. Eine Abrundung der Wohngebiete ist auch deshalb sinnvoll, weil dies zur Stabilisierung der

Einwohnerzahl des Ortsteils beiträgt und die Tragfähigkeit der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen verbessert. Alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Bedenken, daß der Klima- und Luftgütebericht die Aufgabe des Bebauungsziels an diesem Standort nahelegt, haben bei sachgerechter Prüfung untergeordnete Bedeutung. Der "Bericht zu Klima und Luftgüte" der Stadt Velbert vom November 1992 enthält überwiegend Aussagen über die großräumigen, klima- und lufthygienischen Verhältnisse, die nur eingeschränkte Aussagefähigkeit für kleinräumige Bewertungen besitzen. Trotz dieser Einschränkung zeigt der "Wärmebildplan Tagsituation" (Karte 6, S. 77) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 144 und dessen weitere Umgebung, daß die höchsten Oberflächentemperaturen durch die langgestreckten Industrie- und Gewerbeflächen in den Tallagen verursacht werden. Demgegenüber weist der Bereich Looker Straße/Hüserstraße/Klippe trotz der schon vorhandenen Bebauung einen hohen Anteil von kühleren Flächen auf. Kleinräumig ist erkennbar, daß die durch den Bebauungsplan Nr. 144 zur Bebauung vorgesehene Ackerfläche tagsüber nur geringfügig niedrige Wärmewerte als die umliegende Bebauung hat. Es wird auch deutlich, daß die bisher von Bebauung freigehaltenen Siepen im Plangebiet selbst und im Bereich Walkmühlenweg offenbar eine bedeutende Funktion zur Kaltluftbildung bzw. zur Kaltluftableitung innerhalb des Wohngebietes haben. Noch größere Bedeutung als großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet dürften die Wiesen- und Waldgebiete südöstlich des Plangebietes einnehmen, was insbesondere durch den "Wärmebildplan Nachtsituation" (Karte 7, S. 81) bestätigt wird. Daraus ist insbesondere zu entnehmen, daß die Tallagen von Langenberg und Neviges im Vergleich zu Velbert-Mitte oder Tönisheide wegen der Topographie und der dicht angrenzenden Waldgebiete über sehr günstige Luftaustauschverhältnisse verfügen, die durch vorhandene Bebauungen in Hanglagen wenig beeinträchtigt werden. Dagegen wird bei Bebauungen in Kuppenlage (z.B. Hopscheider Berg) die Tageserwärmung weit weniger ausgeglichen.

Bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 144 kann gefolgert werden, daß

- eine zusätzliche Bebauung, die in Art und Umfang der vorhandenen Bebauung entspricht, keine erhebliche oder nachhaltige Verschlechterung der klimatischen Bedingungen angesichts von günstigen, örtlichen Austauschverhältnissen ergibt und
- durch die geplante Freihaltung des Siepens einschließlich der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen der vorhandene Kaltluftfluß erhalten bleibt.

Besondere Bedeutung muß bei einer zusätzlichen Bebauung in Talrandlage den lufthygienischen Verhältnissen bzw. den Inversionswetterlagen gewidmet werden, da dann die Kaltluft im Tal "gefangen" ist und sich mit örtlich erzeugten Schadstoffen anreichert. Hierzu wird im "Bericht zu Klima und Luftgüte" darauf hingewiesen, daß sich die großräumige Schadstoffbelastung in den letzten Jahren zwar reduziert habe, aber keine positiven Auswirkungen für Velbert-Langenberg wegen der leeseitigen Lage und der örtlichen Emissionen feststellbar seien. Aus Vorsorgegründen biete sich zur Verringerung der örtlichen Schadstoffproduktion die ergänzende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB an, daß innerhalb des Neubaugebietes nur Heizungsanlagen zulässig sind, die elektrisch oder mit Gas betrieben werden. Davon sollte in diesem Fall auch Gebrauch gemacht werden, um durch die Festschreibung der nach dem derzeitigen Stand der Technik schadstoffärmsten Wärmeergebungen eine Minimierung unvermeidbarer lufthygienischer Zusatzbelastungen zu erreichen.

Grundlage für den Entwurf in der Fassung vom 29.09.1992 war die Zielvorgabe, etwa 1/4 bis 1/5 der Bauflächen für mehrgeschossigen Mietwohnungsbau auszuweisen. Aufgrund von Topografie, Erschließungskonzept sowie Grundstücksgröße und -zuschnitt kommen dafür nur die Grundstücke im Norden und Süden des Geltungsbereiches in Frage. Bei teilweiser bzw. vollständiger Aufgabe der Zielvorgaben ist eine Reduzierung der als Mietwohngebäude konzipierten "massiven und unvoreilhaften Bebauung" im 1. WA möglich. Die Beratungen

des Planungsausschusses am 29.03.1995 haben ergeben, "daß der Bebauungsplan insoweit abgeändert wird, als daß das Grabeland erhalten und als private Grünfläche festgesetzt werden soll".

Das Grabeland südlich der Gebäude Hüserstraße 1/3 hat teilweise den Charakter von Mietergärten und in Randbereichen den Charakter von Kleingärten. Es ist von seiner ökologischen Funktion und Wertigkeit mit Hausgärten vergleichbar. Bei Festsetzung als private Grünfläche (Grabeland) werden die vorhandenen Mietergärten erhalten und für die zukünftige Entwicklung gesichert. Dies ist gegenüber notwendiger Wohnraumversorgung und erhöhten Erschließungskosten abzuwägen. Dem Bebauungsplan liegt dabei die Abwägungsbewertung zugrunde, daß der Bebauungsauflockerung und den ortsnahen Freizeitbedürfnissen, erst recht, wenn es sich um vorhandene Mietergärten handelt, ein größeres Gewicht zukommt, als der Entwicklung kleinteiliger Bauflächen für eine kleine Zahl von Gebäuden in ungünstiger Lage.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ähnlich wie in den umliegenden Wohngebieten wird die Ergänzungsbebauung als reines bzw. allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Wohngebiete liegen an einem stark geneigten Nordwesthang. Um angesichts der Topografie und angesichts des Wohnungsbedarfs auch Sozialwohnungen errichten zu können, wird im Süden des Plangebietes eine III-geschossige Bebauung mit größerem Gestaltungsspielraum festgesetzt. Für die übrigen Wohngebiete ist eine II-geschossige Bebauung in offener oder abweichender Bauweise vorgesehen.

Die Bedenken hinsichtlich einer III-geschossigen Wohnbebauung im Bereich des vorhandenen Grabelandes werden durch Festsetzung einer privaten Grünfläche (Grabeland) ausgeräumt.

4.2 Textliche Festsetzungen

Durch die Beschränkung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen auf bestimmte Standorte soll deren Anordnung im hinteren Grundstücksbereich ausgeschlossen werden, um von Fahrzeuglärm geschützte Gartenbereich zu sichern.

Weil im Einzelfall die Geländeverhältnisse dazu führen können, daß beispielsweise Untergeschosse bauordnungsrechtlich als Vollgeschosse gelten, ist die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Geschossigkeit vorgesehen. Die ergänzenden Festsetzungen zur Höhenbegrenzung von Gebäuden sollen bewirken, daß keine überhöhten Baukörper entstehen und eine am Straßenniveau orientierte Staffelung der Baukörper verwirklicht wird.

Zur Verdeutlichung der Straßen- und Baukörperlage sowie der Höhenbegrenzungen liegen dem Bebauungsplan Längs- und Querschnitte zugrunde, die bei zukünftigen Vorhaben als Orientierungshilfe zur Anpassung an die Geländeverhältnisse dienen, aber keine Festsetzung darstellen. Die Unterschiede in der Firsthöhenbeschränkung sind erforderlich, um bei III-geschossigen Baukörpern mit größerer Bautiefe eine absolute Höhenbegrenzung zu sichern und bei II-geschossigen Baukörpern eine Höhenbegrenzung in Abhängigkeit vom jeweiligen Straßenniveau zu gewährleisten.

5. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 - Looker Straße - grenzt im Osten an einen wasserführenden Taleinschnitt (Siepen). Im Norden wird diese Fläche teilweise als Grabeland genutzt. Das südlich anschließende Gelände bis zur Klippe besteht hauptsächlich aus einer Wildwiese mit Spontanvegetation an den Rändern. Im

steil abfallenden Quell- und Böschungsbereich ist ein hochkroniger Baumbestand vorhanden, dessen vom Forstamt Mettmann geforderter Festsetzung als Wald gefolgt wird.

Um die mit einer Abrundungsbebauung verbundenen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen auszugleichen und zu bilanzieren, wurde zu den Bebauungsplangebieten Nr. 143 - Hinterste Feld -, Nr. 144 - Looker Straße - sowie für die Wohnbaufläche südlich der Straße Klippe Anfang 1993 ein Grünordnungsplan "Klippe" erstellt, dessen Maßnahmenkonzept die Entwicklung des Siepens als Trittstein- und Vernetzungsbiotop vorsieht. Als festsetzungsrelevante Auswirkung des Maßnahmenkonzeptes ist im Bebauungsplan

- a) die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft einschließlich des Hinweises auf die im Grünordnungsplan enthaltenen Maßnahmen;
- b) die Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung als Vernetzung des Siepens mit vorhandenem bzw. umzuwandelndem Gehölz und
- c) die textliche Festsetzung Nr. 4 gemäß § 81 BauO NW über die Gestaltung von Böschungen und hinteren Grundstücksgrenzen enthalten.

Auf der Fläche für Maßnahmen ist neben einer Schutzbepflanzung in den Randbereichen zur Bebauung hauptsächlich die Wiederherstellung des Bachlaufes mit Erhöhung der Biotopqualität durch Schaffung von Vernässungsbereichen vorgesehen.

Im gesamten Einzugsbereich Oberbonsfeld besteht auch ohne zusätzliche Wohnungsbauvorhaben eine Unterversorgung für die Spielbereiche A und B, die hauptsächlich durch die im Flächennutzungsplan vorgesehenen, aber fehlenden Spielflächen im Bereich nördlich der Hüserstraße/Bonsfelder Straße verursacht werden. Aufgrund des kleinräumigen Bedarfs und der Lage der Hauptverkehrsstraßen sollte an diesem städtebaulichen Ziel festgehalten werden. Eine Deckung der Unterversorgung in diesem Bebauungsplan würde zu einer ungünstigen Lage führen und ist wegen der Inanspruchnahme durch notwendige Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nicht mehr möglich. Außerdem wird die Flächenfestsetzung für Ausgleichmaßnahmen auch deshalb stärker gewichtet als eine Spielflächenfestsetzung, weil sie kleinklimatisch eine wichtige Kaltluftzuführung sichern soll.

6. Wald

Das Forstamt Mettmann sieht die Belange des Waldes sowie der Waldbewirtschaftung nur durch eine förmliche Festsetzung einer 1.625 qm großen Flächen als Wald und nicht durch die geplante Umgrenzung als Fläche für Maßnahmen gewahrt.

Durch eine Festsetzung als Wald werden Sicherheitsabstände entsprechend dem gemäß Runderlaß vom 18.07.1975 (Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und der Zulassung von Vorhaben) zu der geplanten Bebauung erforderlich, der im allgemeinen 35 m betragen soll. Aufgrund der Tatsache, daß die 12 vorhandenen Bäume in einem tiefen Geländeeinschnitt und abgewendet von den zukünftigen überbaubaren Grundstücksflächen stehen sowie der Absicht, die städtische Waldparzelle bei der Veräußerung der städtischen Baugrundstücke an die zukünftigen Grundstückseigentümer mit zu veräußern, so daß diese für die Sicherheit zwischen dem Wald und der Bebauung in deren Verantwortung sorgen können, wird ein Abstand zwischen dem Waldrand und den überbaubaren Grundstücksflächen von 15 m festgesetzt. Die aufgeführten besonderen Gründe rechtfertigen eine Unterschreitung der empfohlenen Sicherheitsabstände.

Für die südwestlich, auf den Flurstücken 551 (334 qm) und 552 (294 qm) gelegenen Waldstücke ist eine Ersatzaufforstung im Flächenverhältnis 1 : 3 beabsichtigt (1.890 qm). Sie kann auf dem Flurstück 454 der Flur 23, Gemarkung Langenberg (Im Diergarten/ Zum Brinker Weg) erfolgen. Die anteiligen Flächenerwerbs- und Aufforstungskosten für die Ersatzaufforstung des Flurstücks 551 im Bebauungsplan Nr. 143 sind in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand im Sinne des § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB einzustellen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Einzelbäumen

Im Böschungsbereich der westlichen (zwischen Looker Straße Nr. 11 und Nr. 5) und südlichen (Rand des Flurstücks 396 sowie 552) Looker Straße sind Vegetationselemente vorhanden, deren Erhaltung und Anreicherung durch Anpflanzung anzustreben ist. Die ursprüngliche Absicht, bestehende Einzelbäume an der Grenze der Ackerflur (nördliche Grenze des Flurstücks 549) zu erhalten, wird dahingehend erweitert, daß ein Streifen von 6,0 m Breite mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern anzulegen ist, um eine Vernetzung zum Siepen zu erhalten. Die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen für das 2 WA-Gebiet sind angesichts des notwendigen Eingriffsausgleichs verhältnismäßig. Besondere Pflegeaufwendungen sind angesichts einer ohnehin erforderlichen Grundstücksbegrünung (gemäß § 9 Abs. 1 BauO NW) nicht erkennbar.

8. Verkehrerschließung

Wegen der vorhandenen Hanglage wird die Erschließung der Wohngebiete nur an einer Stelle an die Looker Straße (hinter Looker Straße Nr. 21) angebunden und durch einen Fußweg (incl. Kanal), die direkte Verbindung zur unteren Looker Straße hergestellt.

Für die Entwässerung der Gebiete ist eine von der Straßenführung getrennte Kanaltrasse erforderlich. Außerdem wird die nördliche Stichstraße nur bis an die heutige Grenze Grabeland/Ackerfläche gelegt, um keine großen Höhenunterschiede zwischen den nördlichen und südlichen Baugrenzen entstehen lassen. Damit wird auch der Anregung, daß vorhandene Grabeland zu erhalten, Rechnung getragen. Die zwangsläufig höheren Erschließungskosten bei einer nur einseitigen Straßenrandbebauung gegenüber der ursprünglich beabsichtigten zweiseitigen Straßenrandbebauung sind im Vergleich zu einer städtebaulich gewollten Auflockerung durch Grünflächen und der Vermeidung von Nachbarbeeinträchtigungen angesichts der Gesamtbebauung im Plangebiet von geringem Gewicht.

Die Looker Straße als Haupteerschließung für die Wohnbebauung im Bereich Bodensfeld/Looker Straße, endet bisher als Sackgasse an den Gebäuden Nr. 70 bis 98 und erschließt ein Gebiet mit 215 Wohneinheiten und 596 Einwohnern. Es sind ca. 205 Kraftfahrzeuge zugelassen; daraus ergibt sich im Einmündungsbereich der Hüserstraße ein Ziel- und Quellverkehr von rund 1.700 KFZ/Tag.

Durch die städtebaulichen Planungen (Bebauungsplan Nr. 143, 144 und 149) können rund 150 Wohneinheiten für ca. 380 Einwohner errichtet werden. Bei Annahme einer ähnlichen Bevölkerungsstruktur mit höherem PKW-Aufkommen pro Einwohner (= 0,40) und vergleichbarem Verkehrsverhalten ist von einem Anstieg der zugelassenen Kraftfahrzeuge um rund 155 auszugehen. Damit dürfte sich der Ziel- und Quellverkehr der Looker Straße im Einmündungsbereich Hüserstraße auf insgesamt 3.000 KFZ/Tag erhöhen.

Die Erschließungskonzeption dieses und des benachbarten, inzwischen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 143 geht von der Verlängerung der Looker Straße bis zur Klippe aus. Die an der unteren "Looker Straße" ansässigen Grundstückseigentümer befürchten, daß die Verwirklichung der Erschließung unzumutbare Belästigungen für sie zur Folge haben könnten; der aus dem neu zu erschließenden Wohngebiet zu erwartende Verkehr solle von ihrer Straße ferngehalten werden.

Aufgrund der Beratungen zum Bebauungsplan Nr. 143 wird im Plangebiet die Festsetzung "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich" übernommen, um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Diese Festsetzung bedeutet verkehrsrechtlich, daß die Fußgänger die Straße in ihrer gesamten Breite benutzen und Kinder spielen dürfen. Im Straßenraum sind Einbauten vorgesehen, die z.B. durch Kennzeichnung von Flächen zum Parken, Seitenwechsel der Fahrgasse und Aufpflasterungen reduzierte Fahrgeschwindigkeiten erzwingen.

Als Auswirkung dieser ortsrechtlichen Festsetzungen ist nicht auszuschließen, daß ein geringer Teil des Erschließungsverkehrs den Straßenzug Klippe - Hüserstraße wählt. Die damit verbundenen Fahrstrecken u.a. durch die Hüserstraße werden zugunsten der Verkehrsberuhigung im Bereich Looker Straße hingenommen.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation kann durch Ergänzung des Hauptversorgungsnetzes sichergestellt werden. Zur Versorgung des Niederspannungsnetzes mit Strom ist es erforderlich, neue Hoch- und Niederspannungskabelleitungen zu verlegen einschließlich der Errichtung dazugehöriger Transformatorstationen im Plangebiet.

Außerdem ist die Verlegung zusätzlicher Gasrohrleitungen notwendig, wenn der Bauträger eine Gasversorgung wünscht. Transformatorstationen, Strom- und Gasleitungen sind vor Errichtung durch Bewilligung und Beantragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten zu sichern.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung von Schmutzwasser werden die neu zu errichtenden Kanäle an städtische Kanäle angeschlossen, 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 Fertigstellung der Erweiterung Kupferdreh.

Im übrigen kann der Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 - Looker Straße - nicht vom Vorhandensein der optimalen Behandlung der insgesamt anfallenden Abwässer abhängig gemacht werden. Dieser Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Grün-

den und aus Gründen der vorsorglichen Wohnraumentwicklung erforderlich, um ein Investitionsvorhaben als Abrundung einer weitgehend abgeschlossenen Wohnungsbauentwicklung zu ermöglichen.

Das Plangebiet war in allen Abwasserbeseitigungskonzepten seit 1970 als Wohngebiet enthalten und somit auch bei den langfristig angelegten Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Die Ergänzung von Abwasserbehandlungsanlagen muß sich aus den anschließenden Baugebieten und deren Infrastruktureinrichtungen ergeben, deren städtebauliche Ordnung vorbereitend u.a. durch Bebauungspläne gelenkt werden muß. In diesem Fall ist abzuwägen zwischen den städtebaulichen Belangen sowie den wirtschaftlichen Belangen zum jetzigen Zeitpunkt gegenüber dem Belang der Abwasserwirtschaft derartige Planungen erst dann zu ermöglichen, wenn die Abwasseranlagen ihre letzte Optimierung erreicht haben.

Vor dem Hintergrund einer nicht nur unerheblichen Bebauungsmöglichkeit auf den, dem Innenbereich zuzurechnenden Grundstücksflächen, den günstigen städtebaulichen Standortbedingungen in der Nähe des Ortskerns von Oberbonsfeld sowie dem vorliegenden Abwasserbeseitigungskonzept (Trennung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser) sind die Belange der Abwasserwirtschaft wegen der zu befürchtenden Verzögerungswirkung geringer zu gewichten.

Hinsichtlich der schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wird eine örtliche, auf jedes einzelne Grundstück bezogene Versickerung deshalb nicht weiterverfolgt, weil schon im gesamten Einzugsbereich ein Trennsystem genutzt wird, bei dem Niederschlagswasser gedrosselt dem örtlichen Vorfluter zugeführt werden. Es ist auch ohne besonderen Nachweis davon auszugehen, daß eine örtliche Versickerung wegen der Bodenbeschaffenheit und der Topografie eine nicht-optimale Lösung darstellt.

10. Altablagerungen

Für die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann aufgeführte Altlast Nr. 1080/4608 (45) wird vermutet, daß es sich um eine Altablagerung von Hausmüll, Gewerbe- und Industrieabfällen der Gefährdungsklasse II zwischen Deilbach und Eisenbahnlinie etwa von der Brücke Heeger Straße südlich bis zum Industriegelände der Firma Laakmann handelt. Es ist davon auszugehen, daß der Nachweis der Nutzungsverträglichkeit mit dieser Altlast gefordert wird.

Aus Luftbildvergleichen ist erkennbar, daß bereits in den 30-iger Jahren diese Ablagerung bestand und darauf Verschiebegleisanlagen für den Bahnhof Langenberg genutzt wurden. Die Rand- und Böschungsbereiche werden heute, wie auch schon früher, als Grabeland genutzt.

Das Plangebiet liegt rund 250 - 400 m Luftlinie von der Altablagerung entfernt und der Höhenunterschied zu der im Tal liegenden Anschüttung beträgt rund 30 bis 50 m. Aufgrund der vermuteten Art der Ablagerung, der Gefährdungsklasse und insbesondere seiner örtlichen Lage ist ein davon ausgehendes Gefährdungspotential allenfalls auf den Talbereich beschränkt. Wegen der schon seit Jahrzehnten bestehenden Nutzung, zunächst als Gleisanlagen der Bundes- und Reichsbahn sowie seit Mitte der 60-iger Jahre als Brache, ist eine Unverträglichkeit mit den hangaufwärts und weit entfernt liegenden Nutzungen im Plangebiet nahezu auszuschließen.

11. Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet liegt am Nordwesthang des Deilbachtals. Die durch Sieden unterbrochene Hanglage wird geprägt durch kleinteilige Landwirtschaftsflächen mit Gehölz-/Baumgruppen in den westlichen und südwestlichen Randzonen. Angrenzend an die Bebauung Looker Straße 1 - 3 besteht eine Nutzung als Grabeland.

Der an der östlichen und südöstlichen Grenze des Plangebietes von der Klippe zur Hüserstraße verlaufende Siepen wird von Nord nach Süd durch Grabeland, eine Brache sowie an der Klippe durch Steilböschungen geprägt. Im Bereich des südwestlichen Geländeeinschnitte bestehen großkronige Bäume und Buschgruppen.

Bei der Prüfung der Umweltverträglichkeit können sich durch die Flächenversiegelung und die Bebauung unbedeutend negative Auswirkungen auf Luft/Klima, Boden und Oberflächenwasser ergeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt durch Wegfall von Randgehölzen werden durch intensive Bepflanzung des Siepens und im Bereich der privaten Gärten ausgeglichen.

Insgesamt ist die Abrundungsbebauung ein Eingriff mit nicht wesentlichen Auswirkungen in allen Wirkungsbereichen, so daß sich bei Berücksichtigung des Ausgleichs mit Ersatzbepflanzungen und Hausgärten die Unbedenklichkeit der maßvollen städtebaulichen Neuordnung ergibt.

12. Spielflächen

Der Nachweis über einen flächen- und bedarfsdeckende Spielplatzversorgung wird in der Anlage zur Begründung geführt.

13. Bodenordnung

Zur Erschließung und Neugestaltung des Gebietes kann es erforderlich werden, daß Grundstücke nach Lage, Form und Größe neu gestaltet werden müssen. Falls sich die Notwendigkeit dazu ergibt, bildet dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage.

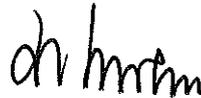
14. Kosten und Finanzierung

Durch die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen im wesentlichen Kosten für den Straßenbau, für die Herstellung der Kanalisation, in geringerem Umfang für die Vermessung und in einem noch genauer zu bestimmenden Umfang für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung des Siepens.

Der von der Stadt Velbert zu tragende Anteil beträgt nach überschlägigen Schätzungen rund 470.000,-- DM für die erstgenannten Erschließungsaufwendungen. Diese und die noch zu ermittelnden Mittel werden in den Haushaltplänen der Stadt Velbert zu gegebener Zeit bereitgestellt.

Velbert, 17.12.1996

Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Dr. Mohn)
I. Beigeordneter

Anlagen:

- Geländeschnitte, März 1995
- Spielflächennachweis
- Grünordnungsplan "Klippe"