

Begründung

der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 149 – Östliche Klippe – gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 1 S. 5 BauGB-MaßnahmenG

1. Anlaß der Planaufstellung

Südlich der Straße „Klippe“, gegenüber den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 143, Nr. 144, soll eine ca. 6.190 qm große, bisher unbebaute Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Eigentümerin der Fläche, die Firma Conze und Colzman, hat dazu mit Schreiben vom 24.07.1996 die förmliche Einleitung eines Satzungsverfahrens für den obengenannten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beantragt. Ein Satzungsverfahren war erforderlich und städtebaulich begründet, weil Vorhaben weder nach § 34 BauGB noch nach § 35 BauGB zulässig gewesen wären. Durch Beschluß des Planungsausschusses vom 13.11.1996 wurde diesem Antrag entsprochen.

2. Geltungsbereich

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Stadtteil Velbert-Langenberg, Gemarkung Oberbonsfeld.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 160 sowie im Süden an die nördliche Grenze einer Freifläche, Flurstück Nr. 169, Flur 2, Gemarkung Oberbonsfeld. Nördlich und nordwestlich wird der Geltungsbereich durch die Straße „Klippe“ begrenzt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist für den VEP eine Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist gewährleistet, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 2 S. 2 BauGB-MaßnahmenG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen gesichert und weiterentwickelt werden. Durch die Planungskonzeption, die eine Bebauung sowohl mit 2 Mehrfamilienhäusern als auch mit 7 Doppelhäusern vorsieht, soll eine breitere Palette von Wohnbedürfnissen gedeckt werden. Des Weiteren soll die südöstlich der Straße „Klippe“ vorhandene Straßenrandbebauung in der Planungskonzeption aufgegriffen und weitergeführt werden.

Insgesamt soll sich das Vorhaben dabei hinsichtlich Größe, Höhe, Bauweise harmonisch in den Bestand, der z.B. durch die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Klippe“ errichteten Bebauung geprägt wird, einfügen.

Dadurch, daß die Straße „Klippe“ im Planbereich bisher lediglich einseitig bebaut ist, kann durch die geplante Bebauung die bestehende Erschließung effektiver genutzt werden.

5. Art der baulichen Nutzung

Da der Vorhabenträger ausschließlich eine Bebauung mit Mehrfamilien- und Doppelhäusern vorsieht, wird die neue Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit fügt sich das Plangebiet nach der Art der baulichen Nutzung in die umliegenden Bereiche ein, die in bestehenden Bebauungsplänen ebenfalls als allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. reine Wohngebiete (WR) festgesetzt sind.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird im Vorhaben und Erschließungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschößflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Da insbesondere Bedenken und Anregungen zur Höhe der baulichen Anlagen seitens der Anlieger an der Straße „Klippe“ vorgetragen wurden, ist eine differenzierte maximale Firsthöhenbegrenzung für einzelne Baufenster vorgenommen worden.

Diese orientiert sich an der für jedes Gebäude jeweils maximal erforderlichen Höhe und wird in Relation zur öffentlichen Straßenfläche festgeschrieben. Ein unnötiger zusätzlicher Entwicklungsspielraum bei der Höhenentwicklung wird damit ausgeschlossen.

Statt dessen wird sichergestellt, daß die Doppelhäuser zweigeschossig, in der vom Vorhabenträger durch Schnitt- und Grundrißpläne konkretisierten Form, errichtet werden. Die Firsthöhe wird dazu bei den Doppelhäusern auf 12,50 m bzw. 12,90 m, bei den Mehrfamilienhäusern auf 15,00 m festgeschrieben.

Dies soll dem Umstand Rechnung tragen, daß es sich bei dem Plangebiet um ein topographisch bewegtes Gelände handelt, welches zur Straße „Klippe“ hin deutlich abfällt.

Die vorgesehenen Firsthöhen sind letztlich auch durch die topographischen Ausgangssituation beeinflusst. Da die Höhenfestsetzungen in Relation zur vorhandenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen, bedingt dies die Anrechnung der durch den natürlichen Geländeanstieg verursachten Höhenentwicklung auf die insgesamt zulässige Gebäudehöhe.

Die Höhenbegrenzungen erhalten daher einen topographiebedingten Anteil von ca. 2,00 m im Mittel.

Die Tatsache, daß bei einer Hangbebauung die talseitig liegenden Gebäude gegen bergseitig sich in maximaler Höhe zeigende Gebäude schauen, ist dabei grundsätzlich unabänderlich und für die Talrandlage in Langenberg ortstypisch.

Mit dieser Vorgehensweise kann einerseits der grundsätzlich berechtigten Forderung einer Höhenbegrenzung bzw. maßvollen Bebauung und andererseits den Interessen an einer städtebaulichen sinnvollen sowie wirtschaftlichen Bebauung ausgleichend Rechnung getragen werden.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 sowie die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt worden.

Diese Werte liegen deutlich unter den gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Obergrenzen von 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ).

Damit wird zusätzlich sichergestellt und dokumentiert, daß sich die geplante Bebauung maßvoll in die bestehende Struktur einfügt sowie ein Beitrag zur Minimierung der Bodenversiegelung geleistet wird.

weise

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, die zusätzlich durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser konkretisiert wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch diese Festsetzung möglichst genau auf das geplante Vorhaben zugeschnitten. In Kombination mit weiteren Festsetzungen – z.B. mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche – ist die Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung gewährleistet.

Ergänzend wird die – im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. im städtebaulichen Entwurf dargestellte – geplante Stellung der Gebäude im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

8. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Das dadurch entstehende Baufenster wird durch 3 zusätzliche Baugrenzen in insgesamt 4 Teilbauflächen unterteilt. Diese Festsetzung dient in erster Linie der im Kapitel 6 „Maß der baulichen Nutzung“ beschriebenen Differenzierung der Gebäudehöhen.

Die Begrenzung der Baufenster wurde in Abhängigkeit zum städtebaulichen Entwurf bzw. zur geplanten Stellung und Dimensionierung der Gebäude vorgenommen. Der dabei enthaltene "Spielraum" wurde auf ein Minimum beschränkt, da das Vorhaben insgesamt hinreichend konkretisiert ist. Die bei der Realisierung im allgemeinen gegebene Notwendigkeit zur Flexibilität, die eine großzügige Bemessung der Baufenster rechtfertigen würde, ist im konkreten Fall nicht vorhanden.

9. Gestalterische Festsetzungen

Gestaltungsfestsetzungen über die äußeren baulichen Merkmale sollen die vorhandene Stadtbildsituation berücksichtigen. Die überwiegend vorhandenen Satteldachformen und –neigungen von 35° - 45° werden als gestalterische Festsetzungen im Sinne von § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB im Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

10. Erschließung

10.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung des gesamten Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Klippe“, deren endgültiger Ausbau bevorsteht. Nach der endgültigen Herstellung hat diese den Charakter einer Wohnsammelstraße.
Die durch den Bau der 26 Wohneinheiten zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung ist dabei berücksichtigt und erfordert keine weiteren Maßnahmen.

10.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf wird grundsätzlich auf den Grundstücken selbst gedeckt. Die Doppelhäuser sehen dazu im Untergeschoß jeweils die Herstellung zweier Garagen vor. Im vorgelagerten Stauraum besteht Platz für je zwei Stellplätze.

Durch die quer zur Straße orientierte Ausrichtung des südlichen Doppelhauses wird, abweichend zur oben beschriebenen Konzeption, die Herstellung einer eigenständigen Garage sowie eines seitlich angrenzenden Stellplatzes vorgesehen.

Bei den 2 Mehrfamilienhäusern wird der überwiegende Teil des Stellplatzbedarfes ebenfalls im Untergeschoß sichergestellt. Zusätzlich sollen auf den beiden Grundstücken je 2 Garagen und 2 Stellplätze, mit den dazugehörigen Wendeflächen auf den privaten Flächen errichtet werden. Dadurch kann im Fall der Mehrfamilienhäuser ein Vorwärtseinfahren vom Grundstück in die Straße „Klippe“ gewährleistet werden.

Um die beschriebene geplante Lösung des Stellplatzproblems planungsrechtlich zu sichern, werden im Vorhaben- und Erschließungsplan verschiedene Festsetzungen vorgesehen. Durch diese wird erreicht, daß nur auf bestimmten Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nämlich nur auf den Flächen zwischen der Straße Klippe und dem Baukörper, Stellplätze bzw. Garagen zulässig sind.

Zusätzlich werden auf den überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Dadurch soll verhindert werden, daß durch die Errichtung von Garagen zwischen den Gebäuden der Eindruck einer geschlossenen, riegelartigen Bebauung hervorgerufen wird.

Trotz dieser Restriktionen kann der nach Landesrecht notwendige Stellplatznachweis erbracht werden, so daß die Einschränkungen mit Rücksicht auf städtebauliche und ökologische Belange verhältnismäßig sind.

10.3 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Telekommunikation kann durch Ergänzung oder Erweiterung der örtlich vorhandenen Versorgungsleitungen gedeckt werden.

10.4 Entsorgung

Abwasser

Die Abwasserentsorgung kann über das Entwässerungsnetz der städtischen Trennwasserkanalisation erfolgen.

Für die vorgesehene Anbindung des Plangebietes muß das vorhandene Trennsystem – es bestehen Leitungen in der „Looker Straße“ – erweitert werden. Dies entspricht dem Generalentwässerungsplan (GEP), der die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes berücksichtigt.

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Essen-Kupferdreh zugeführt. Die Sanierung dieser Abwasserbehandlungsanlage erfolgt gegenwärtig und wird nach Auskunft des Ruhrverbandes – als zuständigem Abwasserverband – spätestens Ende 1999 abgeschlossen sein.

Die Nutzung dieser sanierungsbedürftigen Kläranlage ist möglich, da die im Erlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 08.01.1992 genannten Voraussetzungen erfüllt werden. Der Ruhrverband hat dem zugestimmt. Diesbezügliche Bedenken des StUA können folglich zurückgestellt werden.

Das auf den Grundstücken anfallende und im Trennsystem gesammelte Niederschlagswasser wird in den Deilbach eingeleitet. Ein direkter Anschluß des anfallenden Oberflächenwassers an den nahe gelegenen Siepen erfolgt nicht. Dieser müßte gedrosselt werden und würde einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten.

Da Drainagen nicht vorgesehen sind, ist ein Grundwasserstrom zum nördlich gelegenen Quellgebiet entgegen der Darstellung des StUA aber nach wie vor möglich.

Durch die Einleitung werden die im § 51 a Landeswassergesetz (LWG) genannten Ziele und

Voraussetzungen erfüllt, zumal die im § 51 a LWG angeführten Arten der Ableitung des Niederschlagswassers, also auch die Einleitung, als gleichwertig angesehen werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist bei der Bezirksregierung die Einreichung einer Änderungsanzeige für die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Dieses wasserrechtliche Verfahren wirkt sich auf das planungsrechtliche Verfahren allerdings nicht aus und wird gegenwärtig parallel vorbereitet.

Eine vom Staatlichen Umweltamt (StUA) geforderte gleichzeitige punktuelle Versickerung des Niederschlagswasser (Sickerschacht auf dem Grundstück als Alternative zur Einleitung) ist ökologisch nicht ohne Bedenken. Eine Versickerung mittels eines Rigolensystems ist bei dem nahen Trennsystem wirtschaftlich nicht vertretbar. Weiterhin ist eine gleichzeitige Umsetzung sowohl der Einleitung als auch der Versickerung im § 51 a LWG nicht vorgesehen.

Bei Abwägung der Entwässerungsmöglichkeiten hat sich die geplante Erweiterung des Trennsystems als ökologisch und wirtschaftlich günstigste Lösung herausgestellt. Die Errichtung weiterer Wasserbauanlagen ist nicht erforderlich.

Eine ordnungsgemäße abwassertechnische Entsorgung unter Einbeziehung des Niederschlagswassers ist somit gewährleistet.

Abfall

Die Haus- und Sperrmüllabfuhr wird von der Stadt Velbert betrieben. Der Müll wird in einer Müllverbrennungsanlage thermisch behandelt und beseitigt.

11. Altlasten

Im Plangebiet liegen weder Erkenntnisse noch Hinweise zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen bzw. altlastenbedingten Beeinträchtigungen vor. Zu diesem Ergebnis kommt auch das Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft des Kreises Mettmann.

Folglich sind weder die Fläche selbst, noch umliegende Bereiche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet.

Erst in einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet befinden sich die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichneten Altlasten Nr. 7892/1 und Nr. 7892/3. Eine Erstbewertung dieser Flächen erfolgte bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 143.

Die Untersuchung dieser ca. 500 m entfernten Verdachtsflächen kam zu dem Ergebnis, daß eine Gefährdung für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 143 nicht gegeben sei. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 in unmittelbarer Nähe zum Planbereich des Vorhaben- und Entwicklungsplan Nr. 149 befindet, läßt sich dieses Ergebnis analog übertragen.

Eine nordöstlich der Straße Klippe in der Nähe des Plangebietes befindliche Aufschüttung ist ebenfalls unproblematisch. Die Verfüllung dieser Fläche erfolgte etwa Mitte der 50-er Jahre mit Bodenaushub aus der benachbarten landwirtschaftlichen Fläche sowie mit Baumresten.

Da keine Erkenntnisse für eine Verfüllung mit gefährlichen bzw. problematischen Stoffen, Abfällen existieren, besteht keine Notwendigkeit für eine Altlastenuntersuchung (Erstbewertung) dieser Fläche.

Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastung der Straßen „Klippe“ und „Locker Straße“ führt zu einer Lärmbelastung im angrenzenden Plangebiet.

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsgrades wurde vom Ingenieurbüro Ritterstaedt im April 1997 ein schallschutztechnisches Gutachten auf der Grundlage des Planentwurfes erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet überschritten werden.

Eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung kann allerdings durch die Integration von Schallschutzmaßnahmen vermieden werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in der Nähe der Wohnstraße technisch nicht möglich bzw. städtebaulich nicht vertretbar sind, sollen passive Schallschutzmaßnahmen zur Anwendung kommen. Das heißt, daß die zu verwendenden Außenbauteile der geplanten Gebäude über eine schalldämmende Wirkung verfügen müssen.

Zur Ermittlung des erforderlichen passiven Schallschutzes sind die ermittelten Lärmpegel mit Hilfe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Gutachter in notwendige Bauschalldämmmaße transformiert worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die zu erwartenden Lärmimmissionen die Verwendung von Außenbauteilen mit einem Bauschalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35$ dB erforderlich macht.

Dies gilt in erster Linie für die der Straße „Klippe“ zugewandten Gebäudefronten. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten (rückwärtig) und vereinzelt an den seitlichen Gebäudeteilen kann dieser Wert um 5 dB reduziert werden.

Die planungsrechtliche Sicherung der Schallschutzmaßnahmen wird über eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erreicht.

13. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich bedingt das planerische Konzept einen Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Anders als vom Staatlichen Umweltamt Düsseldorf (StUA) vorgebracht, stellt dieser Eingriff aber keinen (unüberwindbaren) Verstoß gegen Ziele und Grundsätze des BNatSchG dar. Vielmehr ist nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG nahezu jede Errichtung einer größeren baulichen Anlage ein Eingriff in Natur und Landschaft, da sie den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild, wenn im Einzelfall auch nicht erheblich, so doch nachhaltig, im Sinne von dauerhaft beeinträchtigt. Als Rechtsfolgen sieht das Gesetz für den Eingreifer zwei Verpflichtungen vor. Zunächst sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach Verhältnismäßigkeitsgrundsätzen zu unterlassen (Vermeidungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 Alt. 1 BNatSchG). Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichspflicht nach § 8 Abs. 2 S. 1 Alt. 2 BNatSchG).

Sofern Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen zu erwarten sind, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 8 a BNatSchG im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dies bedeutet, daß die Belange in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eingestellt werden und grundsätzlich auch überwunden werden können.

Zur Beurteilung der ökologischen Verträglichkeit des Standortes wurde eine landschaftsökologische Untersuchung durchgeführt. Gutachterlich wurden die Auswirkungen der Planung ermittelt, bewertet und die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Aus den

ermittelten Qualitäten und Empfindlichkeiten wurden Planungsziele formuliert, die dazu geeignet sind, im Sinne der Umweltvorsorge die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern und negative Auswirkungen zu vermeiden.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu dem Schluß, daß das planerische Konzept keinen gravierenden Eingriff in unersetzbare bzw. qualitativ bedeutende Potentiale des Naturhaushaltes vorsieht, da die für die Bebauung und Erschließung vorgesehenen Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

Die vorgesehene Baulandausweisung hat darüber hinaus keine gravierende Auswirkung auf den Wasserhaushalt. Die vorgesehene Erschließung und Bebauung reduziert den vorhandenen Freiflächenanteil unerheblich, durch Kompensierungsmaßnahmen soll der geringfügig erhöhte Oberflächenwasserabfluß zudem gemildert werden. Bei der Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen sollen Materialien eingesetzt werden die partiell eine natürliche Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Ein besonderer Bodenschutz ist im Plangebiet nicht erforderlich. Bodenbelastungen sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Bodenversiegelungen werden durch die restriktive Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen auf ein notwendiges Maß beschränkt.

Den lufthygienisch-klimatischen Belangen muß im Vorhaben- und Erschließungsplan ebenfalls keine entscheidende Bedeutung beigemessen werden.

Das gilt auch im Hinblick auf einen im Grünordnungsrahmenplan (GOP) der Stadt Velbert gekennzeichneten, umstrittenen „Freihaltebereich“.

Diese Darstellung als Freihaltebereich im GOP war primär bioökologisch motiviert. Die mit dem Freihaltebereich in Verbindung gebrachte Frage des Kaltluftabflusses ist im Gesamtkonzept des GOP zu beurteilen.

Dabei ist seine Berücksichtigung im Sinne des Optimierungsgebotes auch berechtigt. Eine unbedingte Schutzwürdigkeit für den Einzelaspekt „Kaltluftabfluß“ ist daraus nicht abzuleiten und im GOP auch nicht formuliert.

Im Plangebiet liegt derzeit überwiegend ein Freilandklima vor, das im angrenzenden Bereich der bestehenden Wohngebiete in ein für Wohnzwecke günstiges Stadtrandklima übergeht.

Lufthygienischer Ausgleichsbedarf ist zwar im Talraum von Langenberg zu erkennen, der, bezogen auf die kommunalen Verhältnisse, erhöhte Schadstoffkonzentrationen aufweist und vergleichsweise schlecht durchlüftet ist. Im Plangebiet selbst bestehen keine lufthygienisch-klimatischen Belastungen, die einen Handlungsbedarf nach sich ziehen.

Das Plangebiet und insbesondere die fragliche Freihaltefläche ist aufgrund ihrer geringen Größe hinsichtlich der Luftregeneration unbedeutend.

Eine Funktion hinsichtlich eines Temperatenausgleichs in der Tallage von Langenberg hat die Fläche nicht, da die Tallage bereits aktuell als Kaltluftsammelgebiet gilt und nachts (zu Zeiten möglichen Kaltluftabflusses) deutlich unterdurchschnittliche Temperaturen aufweist.

Eine Funktion als Luftleitbahn für Kaltluft kommt der Freifläche hingegen zu. Allerdings ist nicht zu erkennen, daß abfließende Kaltluft in diesem schmalen Bereich zu einer nennenswerten Verwirbelung der Luftschichten im Tal beitragen kann und somit Schadstoffbelastungen abbauen hilft, weil Kaltluft sehr langsam fließt und im Vergleich zu normalen Winden (in Frischluftschneisen oder Ventilationsbahnen) nur gering zur Durchmischung von Luftmassen beiträgt.

Außerdem reduzieren die unterhalb liegende Bebauung und Gehölzbestände die aufgrund des kleinen Kaltlufteinzugsgebietes ohnehin sehr geringen Mengen abfließender Kaltluft weiter in ihrer Wirkung.

Aus diesen Gründen kann die Bedeutung dieser Fläche in bezug auf die lufthygienisch-klimatische Situation insgesamt als gering angesehen werden.

Der Verzicht auf 2 Mehrfamilienhäuser zugunsten einer Beibehaltung des im GOP genannten „Freihaltebereiches“ wäre unter Abwägung aller Belange unverhältnismäßig!

Unabhängig von diesen Ausführungen und Einzelfragen erfordert die geplante Wohnbebauung aufgrund der Siedlungsrandlage eine behutsame Eingriffsgestaltung.

Dazu sollten auch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgegriffen werden

Allgemein wird die Reduzierung der Versiegelung auf den Freiflächen angestrebt. Wasserdurchlässige Materialien sind bei der Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten, Terrassen etc. bevorzugt einzusetzen. Der Schutz von Kronen-, Stamm- und Wurzelbereichen von Bäumen, auch außerhalb des Planbereiches, die von Bauarbeiten berührt werden, ist sicherzustellen. Auf die Vermeidung großer Geländeaufschüttungen oder -absenkungen und Erdmassenbewegungen beim Bau der Erschließungsanlagen und der Gebäude ist zu achten. Die Wiederherstellung der für die Bauarbeiten temporär in Anspruch genommenen Flächen und sachgerechte Lagerung des anfallenden Oberbodens sowie Wiederverwertung desselben nach Abschluß der Bauarbeiten ist erforderlich.

Darüber hinaus soll der Eingriff durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden

Zum Ausgleich der vermeidbaren Beeinträchtigungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Maßnahmen durch textliche Festsetzungen bzw. die Festsetzung einer Fläche gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 festgeschrieben:

- Umwandlung von Acker zu Grünland (Wiese) auf ca. 3.450 qm.
(Durch diese Maßnahme wird derzeit periodisch vegetationslose Fläche (Acker) wieder dauerhaft begrünt (Grünland), was zu einer Steigerung der bioökologischen Wertigkeit der Fläche beiträgt.)
- Erweiterung der Baumreihe an der „Klippe“ auf ca. 400 qm durch 10 Kastanien, Stammumfang 16 – 20 cm in 1,00 m Höhe.
(Die Maßnahme dient dem Ausgleich von Baumverlusten durch die Realisierung des Bauvorhabens und der Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.)
- Anpflanzung einer Baumreihe am Plangebietsrand zum südlich angrenzenden Acker auf ca. 850 qm mit 22 standortgerechten, einheimischen, großkronigen Bäumen, z.B. Stieleiche oder Bergahorn, Stammumfang 16 – 20 cm in 1,00 m Höhe.
(Die Maßnahme dient der vor allem tierökologisch bedeutsamen Gliederung der offenen Agrarlandschaft durch standortgerechte, einheimische Gehölze (z.B. Stieleiche, Bergahorn).)

Durch die Summe aller vorgesehenen bzw. festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann der durch die Bebauung vorgenommene Eingriff **vollständig** im Plangebiet selbst kompensiert werden.

13. Spielflächenplanung

Hinsichtlich der Spielflächenversorgung kann festgehalten werden, daß im Bereich Oberbonsfeld eine Unterversorgung im Spielbereich A besteht. Diese wird hauptsächlich durch die im Flächennutzungsplan vorgesehene, aber bisher fehlende Spielfläche im Bereich zwischen

Hüserstraße und Bonsfelder Straße verursacht. Diese Unterversorgung wird durch den vorhandenen Spielplatz „Bodensfeld“ teilweise ausgeglichen.

Für den **Spielbereich B** besteht ein zukünftiger Bedarf von rund 1.830 qm. Durch die vorhandenen Flächen „Looker Straße“ und „Schule Hüserstraße“ wird dieser Bedarf nur zu 2/3 abgedeckt. Aufgrund des notwendigen Nachweises von umfangreichen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes stehen im Plangebiet selbst keine Flächen mehr für Spielplätze zur Verfügung. Sie wären wegen der Hanglagen auch nur als flächenintensive Anlagen herstellbar.

Für den **Spielbereich C** entsteht im Plangebiet ein Bedarf, der durch die Art der Bebauung mit überwiegend Doppelhäusern auf den Grundstücken selber nachweisbar ist und keine zusätzliche Sicherung durch öffentliche Anlagen rechtfertigen würde. Bei Mehrfamilienhäusern muß die Herstellung einer kleinkindgerechten Anlage im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, so daß bezogen auf Umfeldqualität, Baudichte und Naherholungsnähe eine ausreichende Spielflächenversorgung gewährleistet wird.

14. Auswirkungen der Planung

Durch das geplante Vorhaben wird eine Nutzungsänderung für landwirtschaftliche Nutzflächen hervorgerufen.

Die in der landschaftsökologischen Begleituntersuchung festgestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Durch sie ist ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe gegeben.

Das Angebot von ca. 26 neuen Wohneinheiten im Plangebiet führt zu einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs an den angrenzenden Straßen. Die zusätzlichen Verkehrsmengen führen jedoch zu keiner Belastung, die vorbeugenden Immissionsschutz erforderlich macht.

Durch die Planungskonzeption sind Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung nördlich der Straße „Klippe“ (Haus Nr. 109 bis 117 a) ausgeschlossen. Die Begrenzung der Höhenentwicklung, durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen, die Minimierung der überbaubaren Grundstücksfläche und Festsetzung einer offenen Bauweise nur in Form von Einzel- und Doppelhäusern, führt dazu, daß sich die Neubebauung in den Bestand einfügt.

15. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verwirklichung des Gesamtvorhabens.

Da sich der Geltungsbereich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Die mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden auf ca. 9.104.000,-- DM kalkuliert und unterteilen sich folgendermaßen:

- Erschließungskosten
(Öffentliche Erschließungskosten, Privater Sammel-Kanal,
Versorgung mit Gas, Wasser, Strom) 875.000,-- DM

Landschaftspflegerische Maßnahmen (Neubegrünung von Ausgleichsflächen, Baumpflanzungen)	23.000,-- DM
Gebäudekosten	6.807.000,-- DM
• Außenanlagen	315.000,-- DM
• Baunebenkosten (Architekten- und Ingenieurleistungen, Behördenleistungen, sonstige Nebenkosten)	1.084.000,-- DM

Velbert, den 06.03.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Schwarz)
Beigeordnete

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung vom April 1997
2. Landschaftspflegerischer Begleitplan vom April 1997
3. Ergänzende Stellungnahme zum Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 27.11.1997