

Begründung

der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 363 - Hauptstraße/Klippe – gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 1 S. 5 BauGB-MaßnahmenG

1. Anlaß der Planaufstellung

Im Plangebiet befanden sich vormals im wesentlichen die ehemaligen Betriebsgebäude der Firma „AVOLA Maschinenfabrik A. Volkenborn GmbH & Co. KG“ sowie einige ungeordnete Gartennutzungen. Nachdem die Firma „AVOLA“ aufgrund einer Betriebsverlagerung zum 28.02.1994 die Betriebsgebäude geräumt hatte, ergab sich die Notwendigkeit, das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die künftige Nutzung des Plangebietes festzulegen. Dabei galt es insbesondere, die Erfordernisse der Altstadtsanierung zu berücksichtigen, da das Plangebiet direkt an das Sanierungsgebiet „Altstadt Langenberg“ angrenzt.

Nach dem Abbruch der Betriebsgebäude wurde die Fläche entlang der Hauptstraße in einer Tiefe von 22,0 m bis 32,0 m bis auf Straßenniveau ausgekoffert. Im Anschluß an diese Fläche existiert ein Geländeversprung, der durch die Rückwand der ehemaligen Bebauung überwunden und abgefangen wird. Der Stützmauer ist über der gesamten Länge ein ca. 3,00 m breites und 3,80 m hohes Felsplateau vorgelagert. Oberhalb der Stützmauer befindet sich eine strauchbestandene Böschung und Grabeland.

Die gesamte Fläche soll einer Wiedernutzung durch eine Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muß dabei durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet werden, da die Genehmigungsfähigkeit weder nach § 30 BauGB noch nach §§ 34 und 35 BauGB gegeben war.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfaßt das ehemalige Betriebsgrundstück der Firma „AVOLA“, Hauptstraße 13 sowie östlich gelegene Teile einer angrenzenden Freifläche. Im einzelnen sind dies die Flurstücke 28, 29, 30, 31, 32, 33 und 372 (teilweise) der Flur 6, der Gemarkung Oberbonsfeld.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die „Hauptstraße“, im Norden und Süden durch die Grundstücke „Hauptstraße“ Nr. 11 und Nr. 15 sowie im Osten durch die übrige Freifläche des Flurstückes Nr. 372 zur Straße „Klippe“ hin begrenzt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet in seinem westlichen Teil gemischte Bauflächen und nur in seinem östlichen Teil Wohnbauflächen vorsieht, wird dieser im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren geändert.

4. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sichern. Dies soll durch die Schließung der durch den Abbruch der AVOLA-Gebäude entstandenen großen Baulücke an der Hauptstraße sowie die Nut-

zung von Grundstücksflächen oberhalb der Stützmauer für Wohnbebauung gewährleistet werden.

Die geplanten Bauvorhaben ergänzen dabei die bereits bestehende Wohnbebauung entlang der Hauptstraße südlich und nördlich des Plangebietes.

Für eine Nutzung zu Wohnzwecken sprechen die Lage des Plangebietes im Einzugsbereich der Altstadt sowie in direkter Nachbarschaft zum vorgesehenen S-Bahn-Haltepunkt (S 9) Bahnhof Langenberg. Gleichzeitig kann ein Beitrag zur Deckung des Nachfrageüberhanges im örtlichen Wohnungsmarkt geleistet werden.

5. Art der baulichen Nutzung

Entlang der Hauptstraße ist eine gegliederte Bebauung mit 26 Wohneinheiten vorgesehen. Diese wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf der rückwärtigen Teilfläche sind 2 Wohngebäude mit jeweils 8 Wohneinheiten vorgesehen. Diese Fläche wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird der geplanten Nutzung zu Wohnzwecken insgesamt Rechnung getragen.

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 der baulichen Anlagen geregelt.

Da die geplante Bebauung entlang der Hauptstraße die bestehende Lücke zwischen den vorhandenen 3-geschossigen Wohngebäuden (Hauptstraße Nr. 11 und Nr. 15) schließen soll, ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 3 Geschosse begrenzt. Zusammen mit einer gestaffelten Firsthöhenbegrenzung zwischen 115 m und 121 m ü.NN wird die Maßstäblichkeit gewahrt bzw. erreicht, daß sich die geplante Bebauung harmonisch in den Bestand einfügt.

Die beiden östlichen, im rückwärtigen Teil des Plangebietes liegenden Gebäude sind als 2-geschossige Baukörper festgesetzt.

Der näher zur Hauptstraße liegende Baukörper ist zusätzlich auf eine Firsthöhe von 125 m ü.NN begrenzt. Der dahinterliegende auf 130 m ü.NN.

Diese Festsetzungen berücksichtigen die topographischen Verhältnisse des Plangebietes dergestalt, daß zwischen unterer Bebauung, Bereich zwischen Hauptstraße und Stützmauer, und mittlerer Bebauung oberhalb der Stützmauer unterschieden wird.

Da im **WA-Gebiet** die notwendigen Stellplätze für die gesamte Wohnbebauung sowohl des WA- als auch des WR-Gebietes in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden, ist festgesetzt, daß die nach § 17 BauNVO zulässige GRZ von 0,4 durch die Flächen der Gemeinschaftsgarage gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. Diese Konzentration aller Stellplätze im WA-Gebiet in Form einer Gemeinschaftstiefgarage ist städtebaulich sinnvoll, da aus topographischen Gründen eine Befahrbarkeit der Fläche oberhalb der Stützmauer mit PKW nicht möglich ist.

Die zulässige GFZ im WA-Gebiet in Höhe von 1,0 entspricht der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 bewegt sich das Maß der baulichen Nutzung für das **WR-Gebiet** ebenfalls im Rahmen der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze.

7. Bauweise

Im Plangebiet sind zwei unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

Für das gesamte **WR-Gebiet** gilt die **offene Bauweise**, da die geplanten Baukörper eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Im **WA-Gebiet** entlang der Hauptstraße wird dagegen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die **abweichende Bauweise** festgesetzt.

Diese sieht vor, daß die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, daß Gebäude über 50 m Länge mit Grenzabstand oder einseitigem Grenzabstand zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird unter anderem dem Umstand Rechnung getragen, daß das angrenzende, bestehende Wohngebäude Hauptstraße 15 unmittelbar auf die Grundstücksgrenze gebaut wurde. An dieser Grundstücksseite sollen Abstandsflächen entfallen, damit das neue Bauvorhaben ebenfalls direkt angebaut werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze werden die Abstandsflächen dagegen eingehalten.

8. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen definiert.

Das dadurch entstehende Baufenster wird **im WA-Gebiet** durch 2 zusätzliche Baugrenzen in insgesamt 3 Teilbauflächen unterteilt und dient der im Kapitel 6 „Maß der baulichen Nutzung“ beschriebenen Differenzierung der Gebäudehöhe.

Im **WR-Gebiet** sind zwei Baufenster festgesetzt, deren Begrenzung – wie auch im **WA-Gebiet** – in Abhängigkeit zum städtebaulichen Entwurf bzw. zur geplanten Stellung und Dimensionierung der Gebäude vorgenommen wurde.

Der durch die Festsetzung von Baugrenzen definierte „Spielraum“ wurde auf ein Minimum reduziert, da das Vorhaben nicht zuletzt durch Grundrisse und Schnitte hinreichend konkretisiert ist. Die Notwendigkeit für eine großzügigere Bemessung der Baufenster und eine dadurch bedingte höhere Flexibilität ist nicht gegeben.

9. Gemeinschaftsanlagen

9.1 Gemeinschaftstiefgarage

Die notwendigen Stellplätze für die gesamte Wohnbebauung im **WA-** und **WR-Gebiet** werden komplett in der Tiefgarage untergebracht, da aus topographischen Gründen oberhalb der Stützmauer eine Befahrbarkeit mit PKW nicht möglich ist. Zu diesem Zweck wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftstiefgarage (TGGa)“ im **WA** festgesetzt und den Wohngebieten **WA** und **WR** zugeordnet.

9.2 Kinderspielplatz

Zur Errichtung der nach BauO NW erforderlichen Spielflächen ist eine Gemeinschaftsfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Diese Gemeinschaftsfläche ist beiden Wohngebieten (WA und WR) zugeordnet.

10. Gestalterische Festsetzungen

Wegen der unmittelbaren Randlage zum historischen Stadtkern wird dessen kleinteilige Struktur aufgenommen, indem die Wohnbebauung im WA-Gebiet in Einzelbaukörper, die jeweils auf bzw. vor der gemeinsamen Tiefgarage aufstehen, gegliedert wird. Dabei sollen die Formensprache und die Materialauswahl für den Betrachter deutlich erkennbar machen, daß es sich bei dieser Bebauung um eine zeitgemäße spätere Ergänzung des historischen Stadtkerns handelt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden daher die Firstrichtungen und zulässigen Dachneigungen von 38 – 45° als gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB festgeschrieben.

Zusätzlich sind im WR-Gebiet zur Gliederung der Baumassen zwischen den Satteldächern Flachdachbereiche bis zu einer Länge von 2,5 m zulässig.

11. Erschließung

11.1 Verkehr und fußläufige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Hauptstraße.

Die fußläufige Erschließung der Bebauung im WR-Gebiet oberhalb der Stützmauer erfolgt über zwei interne Wege seitlich bzw. zwischen der Wohnbebauung an der Hauptstraße, des weiteren über einen Treppenaufgang der gemeinsamen Tiefgarage.

Diese fußläufige Erschließung innerhalb des Plangebietes wird für den Fall einer späteren Grundstücksteilung zusätzlich durch ein Gehrecht zugunsten der Anlieger planungsrechtlich gesichert.

Auf eine innere zusätzliche Erschließungsstraße im Plangebiet kann daher verzichtet werden.

11.2 Ruhender Verkehr

Der notwendige Stellplatzbedarf wird – wie unter Punkt 9. „Gemeinschaftsanlagen“ beschrieben – ausnahmslos in einer Tiefgarage untergebracht.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt wurde bei der Bemessung des Stellplatzbedarfs von einem Verhältnis von 1 Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ebenerdig von der Hauptstraße.

11.3 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die vorhandenen bzw. noch geringfügig zu erweiternden Leitungsnetze sichergestellt.

11.4 Entsorgung

Abwasser

Das im Plangebiet 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.

Daher kann zunächst grundsätzlich davon ausgegangen werden, daß bei Fertigstellung der geplanten Wohnbaumaßnahme die Sanierung der Kläranlage bereits abgeschlossen ist.

Bedenken des Staatlichen Umweltamtes (StUA) Düsseldorf hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes sind folglich nicht begründet.

Weiterhin läßt das StUA die Tatsache außer acht, daß es sich bei dem Plangebiet im wesentlichen um eine vorher bereits bebaute Fläche handelt, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan nach dem Abbruch der Maschinenfabrik „AVOLA“ eine Umnutzung zu Wohnzwecken erfährt.

Die abwasserwirtschaftliche Situation wird folglich nicht oder nur unwesentlich verändert, da größtenteils lediglich bereits vormals bebaute Grundstücke wieder an den Abwasserkanal angebunden werden.

Insoweit verkennt die Forderung des StUA nach einer Beschreibung der Genehmigungsvoraussetzungen für Vorhaben mit **zusätzlichem** Abwasseraufkommen die tatsächlichen Gegebenheiten.

Ungeachtet dessen wäre es auch in einem solchen Fall möglich, zusätzliche Flächen anzubinden und die Abwässer einer sanierungsbedürftigen Kläranlage zuzuführen.

Die in diesem Zusammenhang ebenfalls geforderte Anlage zur Regenwasserbehandlung/-Entlastung ist entgegen der Darstellung des StUA mittlerweile fertiggestellt und in Betrieb. Dabei handelt es sich um den Staukanal Heeger Straße, der für eine Drosselung bzw. einen Abschlag im Mischsystem sorgt.

Da in der Frage seitens des Ruhrverbandes ebenfalls keine Bedenken bestehen, kann festgehalten werden, daß eine ordnungsgemäße abwassertechnische Entsorgung grundsätzlich gewährleistet ist.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluß an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hauptstraße. Dies gilt auch für das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser.

Das Hydrogeologische Büro Olzem, welches beauftragt wurde, die Möglichkeiten für eine Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet zu untersuchen, kommt zu dem Ergebnis, daß sowohl eine gezielte Versickerung als auch die Einleitung in den Vorfluter nicht vorgesehen werden sollte.

Gegen eine **Versickerung** sprechen in erster Linie die geologischen und morphologischen Verhältnisse, die insbesondere Nässeschäden auf den tiefer liegenden Grundstücken und an Gebäuden an der Hauptstraße befürchten lassen.

Die **Einleitung** in den Vorfluter ist aufgrund des technischen und wirtschaftlichen Aufwandes nicht zumutbar bzw. unverhältnismäßig, da in diesem Fall ein Regenrückhalteraum von ca. 27 m³ erforderlich ist, um die Niederschlagsabflüsse zwischenspeichern.

Die Realisierung einer ca. 27 m³ großen Regenrückhaltevorrückung würde allerdings Felsaushub in größerem Umfang und eine Änderung der Planungskonzeption bedingen.

Da aus topographischen Gründen die Stellplätze sowohl des WA-Gebietes als auch des WR-Gebietes in einer Gemeinschaftstiefgarage an der Hauptstraße angeordnet werden müssen, kann in diesem Teilbereich nicht der erforderliche Raum für die Errichtung eines Rückhaltebeckens geschaffen werden.

Darüber hinaus kommt eine überschlägige Kostenermittlung – nicht zuletzt aufgrund der widrigen geologisch-morphologischen Verhältnisse (anstehender Fels), die auch zu einem Verzicht auf eine Unterkellerung der Gebäude zwingen – zu dem Ergebnis, daß eine derartige Maßnahme einen finanziellen Mehraufwand in Höhe von ca. 370.000,-- DM bewirkt.

Da der Deilbach westlich des Bahngeländes verläuft, ist außerdem eine Leitungsführung über die Hauptstraße erforderlich.

Erschwerend kommt hinzu, daß die Hauptstraße auf dem Teilstück zwischen der südlichen Plangebietsgrenze bis zu einem fiktiven Einleitungspunkt in den Deilbach um mehr als 3 m ansteigt. Es ist daher davon auszugehen, daß auch die Leitungsführung durch anstehenden Fels erfolgen müßte.

Für eine Leitungsführung zum Deilbach müßten in jedem Fall Flächen in Anspruch genommen werden, die sich nicht im Eigentum des Investors (LEG) befinden. Eine Leitungsführung über das Gelände der Deutschen Bahn AG setzt jedoch die Eintragung eines Leitungsrechtes voraus und ist im Hinblick auf den Planfeststellungsbereich „Bahnhof Langenberg“ kaum zu erwirken.

Aufgrund des vielfältigen technischen und wirtschaftlichen Aufwandes ist die Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter bzw. die Versickerung unverhältnismäßig im Sinne des § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG).

Daher stellt die Nutzung des bestehenden Mischwasserkanals die insgesamt günstigste bzw. sinnvollste Lösung dar.

Diesbezügliche Bedenken bzw. Anregungen für eine Versickerung oder Einleitung in den Vorfluter seitens der Kreisverwaltung Mettmann und des Staatlichen Umweltamtes (StUA) Düsseldorf werden daher zurückgestellt.

Damit eine spätere Bebauung des Flurstücks Nr. 372 im Bereich Klippe gewährleistet ist, wird im Plangebiet eine 3 m breite Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Velbert belegt. Dadurch wird die Anschlußmöglichkeit an die Kanalisation in der Hauptstraße sichergestellt.

Abfall

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

12. Altlasten

Die im Planbereich befindliche Altlastenverdachtsfläche Nr. 7891/3 wurde bereits 1994 im Rahmen einer Erstbewertung durch die SEWA – Gesellschaft für Sediment- und Wasseraanalytik mbH Essen – untersucht.

Der Gutachter kommt darin zu dem Ergebnis, daß auf den Gefahrenpfaden Boden – Mensch und Bodenluft – Mensch keine Gefährdungen festgestellt werden konnten. Diese Einschätzung wird vom Kreis Mettmann geteilt.

Die vom StUA geforderte Erstbewertung der westlich der Hauptstraße gelegenen Altlastenverdachtsfläche Nr. 7891/1 wird seitens der Kreisverwaltung Mettmann nicht für erforderlich gehalten.

In einer ergänzenden Stellungnahme der Kreisverwaltung Mettmann vom 21.04.1998 wird dargelegt, daß es sich bei der Altlast Nr. 7891/1 um ein teilsaniertes Tankstellengrundstück handelt. Dieses müsse nach den gesetzlichen Vorschriften zwar vollständig saniert werden, jedoch seien Auswirkungen auf das Plangebiet „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 363“ nicht zu befürchten.

13. Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße sowie die parallel dazu geführte Eisenbahnstrecke führen zu einer Lärmbeeinträchtigung im angrenzenden Plangebiet.

Für die Beurteilung der derzeitigen und zu erwartenden Geräuschsituation im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein lärmschutztechnisches Gutachten von der IGS-Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst, erstellt. Das Gutachten betrachtet eine größere Fläche als den eigentlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, da sich das Plangebiet ehemals bis an die Klippe erstreckte. Die ermittelten Ergebnisse für die sogenannte untere und mittlere Bebauung (WA- und WR-Gebiet) sind jedoch uneingeschränkt gültig.

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 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.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen machen im WA die Verwendung von Außenbauteilen mit einem Bauschalldämmmaß von $R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$ erforderlich. Im rückwärtigen WR-Gebiet wird ein reduziertes Bauschalldämmmaß in Höhe von $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ festgesetzt.

Dies gilt in erster Linie für die der Hauptstraße 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.

Über die planungsrechtlichen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus wird mit dem Investor im Rahmen des Durchführungsvertrages vereinbart, daß im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Gutachters zusätzlich schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen in den der Hauptstraße zugewandten bzw. seitlichen Schlafräumen und Kinderzimmern eingebaut werden.

14. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich zieht das planerische Konzept einen Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach sich.

Zur Beurteilung des durch das Vorhaben ausgelösten Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Ermittlung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen wurde von der Planungsgemeinschaft Böke/Tuczek ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Dieser beschreibt darüber hinaus auch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Gestaltung und Minimierung des Eingriffs.

In Anlehnung an den Landschaftspflegerischen Begleitplan ergeben sich für die Planung die folgenden, aus stadtoökologischer und städtebaulicher Sicht wünschenswerten Zielvorgaben, mit denen die Auswirkungen des Eingriffs minimiert und die Wohn- und Erlebnisqualitäten dieses neu zu schaffenden Quartiers verbessert werden können. Dazu zählen im einzelnen:

- Schaffung ökologisch bedeutsamer Ersatzlebensräume in den neu entstehenden Freiflächen durch ein dichtes Netz an linearen Gehölzstrukturen, die eine Vernetzung mit den angrenzenden alten Gartenstrukturen ermöglichen und damit die Insellage des Planungsgebietes mildern.
- Räumliche Gliederung der Freiflächen durch Gehölzstrukturen.
- Visuelle Aufwertung der Gebäudestrukturen durch die Berücksichtigung von Kletterpflanzen und Begrünung der Tiefgarage.
- Visuelle und ökologische Aufwertung der Vorgartenbereiche durch Festsetzungen von Pflanzflächen für Wildstauden mit Strauchgruppen.
- Entwicklung eines naturnahen Gehölzbestandes auf zwei Teilflächen im nördlichen und südlichen Bereich des Planungsgebietes als Ausgleichsmaßnahme.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ausgelösten Eingriffe werden daher verschiedene Maßnahmen durch textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen festgeschrieben.

Zu den neu entstehenden Freiflächen sollen ökologisch bedeutsame Ersatzlebensräume durch ein direktes Netz an linearen Gehölzstrukturen geschaffen werden, die gleichzeitig eine Vernetzung mit den angrenzenden alten Gartenstrukturen ermöglichen sowie die Freiflächen gliedern sollen. Für diese Maßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „A“ festgesetzt.

Die Vorgärten sollen aus visuellen und ökologischen Gründen mit Wildstauden und Gehölzen bepflanzt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind daher Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „B“ zeichnerisch bzw. textlich (Vorgartenbereiche an der Hauptstraße) festgesetzt worden.

Darüber hinaus soll das Baugebiet durch das Anpflanzen von Einzelbäumen gegliedert werden, die an den vorgesehenen Standorten festgesetzt werden und den erhaltenswerten Baumbestand ergänzen.

Weitere ökologische Maßnahmen sind die textlichen Festsetzungen für die wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Zugängen, die intensive Begrünung der Tiefgarage, die Begrünung/Bepflanzung der nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Begrünung fensterloser Fassaden.

Die Art der Bepflanzung ist unter Hinweis auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan jeweils textlich festgesetzt.

Zur Entwicklung eines naturnahen Gehölzbestandes sind entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zwei Teilflächen (zusammen ca. 450 m²) im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zeichnerisch, die Art und Bepflanzung unter Hinweis auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan textlich festgesetzt.

Der zusammenfassende Vergleich der landschaftsökologischen Wertigkeiten von jetzigem Bestand und neuer Planung zeigt, daß die Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt durch die dargelegten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu 100 % ausgeglichen werden können.

15. Spielflächenplanung

Hinsichtlich der Spielflächenversorgung kann festgehalten werden, daß im Bereich „Brink, Hauptstraße“ für die Spielbereiche A und B ein ausreichendes Angebot vorliegt.

Für den **Spielbereich A** wird der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf durch den Spielplatz „Straße des 17. Juni“ gedeckt, der sich in einer Entfernung von ca. 550 m zum Plangebiet befindet.

Zur Deckung des Bedarfs im **Spielflächenbereich B** eignet sich der Spielplatz „Wiemhof“ am besten. Seine Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 450 m.

Für den **Spielbereich C** entsteht im Plangebiet ein Bedarf, der durch die Errichtung eines Gemeinschafts-Spielplatzes im Plangebiet selbst sichergestellt wird. Die Größe orientiert sich an den Vorgaben der BauO NW und wird sowohl dem WA- als auch dem WR-Gebiet zugeordnet.

16. Auswirkungen der Planung

Durch das geplante Vorhaben wird eine brachgefallene, ehemals gewerblich genutzte Fläche reaktiviert und zu Wohnzwecken umgenutzt. Darüber hinaus wird eine kleinere Freifläche im rückwärtigen Teil des Plangebietes ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt. 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 42 neuen Wohneinheiten führt zu einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs an der Hauptstraße. Diese zusätzlichen Verkehrsmengen bewirkt jedoch keine Belastung, die ergänzende Maßnahmen erforderlich macht.

Durch die Wohnbaumaßnahme wird die jeweils angrenzende Wohnbebauung ergänzt sowie der umliegende Stadtbereich insgesamt aufgewertet.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen und die Begrenzung der Geschossigkeit, vor allem der rückwärtigen Gebäude sowie die Festsetzung einer gegliederten Bauweise, führt dazu, daß die Neubebauung nicht zu massiv in Erscheinung tritt, sondern sich vielmehr harmonisch in den Bestand einfügt.

17. Kosten, Finanzierung und Bodenordnung

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

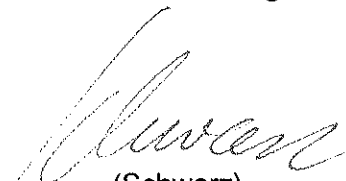
Da sich der Geltungsbereich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

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

Näheres ist dazu im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Velbert, 24.04.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Schwarz)
Beigeordnete

Anlagen:

1. Lärmschutztechnisches Gutachten vom Februar 1998
2. Landschaftspflegerischer Begleitplan des Planungsbüros Overrath vom Mai 1995
3. Überarbeiteter Landschaftspflegerischer Begleitplan der Planungsgemeinschaft Böke/Tuczek vom Februar 1998
4. Gutachterlicher Bericht zur Gefährdungsabschätzung Maschinenfabrik AVOLA der SEWA – Gesellschaft für Sediment- und Wasseranalytik mbH Essen – vom Mai 1994
5. Untersuchungen zur Regenwasserbewirtschaftung, Gutachten des Hydrologischen Ingenieurbüros Olzem vom Juli 1997 einschließlich der Ergänzungen zum Gutachten vom Februar 1998
6. Spielflächennachweis