



gründung
r Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 441 - Rosen-
hügel - gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 1 BauGB-
MaßnahmenG

1. Planungsanlaß

Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 408 vom 12.09.1972 ist eine größere zusammenhängende Fläche bisher unbebaut geblieben.

Im Jahre 1994 war die Stadt Velbert im Besitz eines notariellen Kaufangebotes über diesen Grundbesitz und berechtigt, einen anderen Annehmer zu benennen. Daraufhin wurde zwischen der Stadt Velbert und der Firma Sahle in 48368 Greven eine Rahmenvereinbarung mit der Absicht geschlossen, den angebotenen Grundbesitz alsbald einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 408, insbesondere die von zwingend 8-geschossigen Hochhäusern und von überdimensionierten Gemeinbedarfsflächen, entsprachen aber nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen und sollten deshalb geändert werden. Zur Vorbereitung der Umplanung sollte ein städtebauliches Gutachterverfahren vorgeschaltet werden, dessen Ergebnis die Grundlage für das Änderungsverfahren bilden sollte.

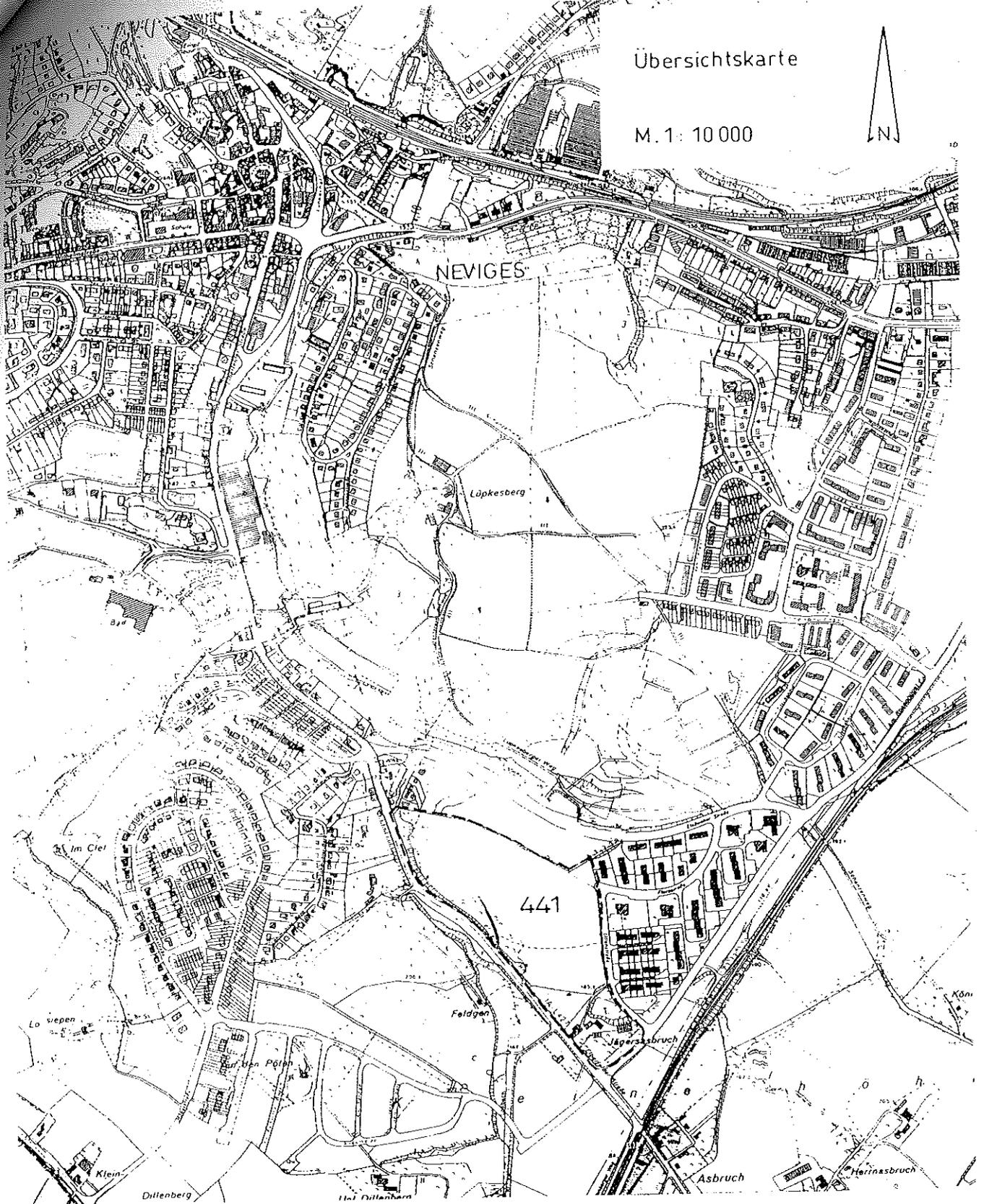
Im von April bis August 1994 durchgeführten Gutachterverfahren waren 6 Architekten aufgefordert, ihre städtebaulichen Entwürfe für das Wettbewerbsgebiet durch ein unabhängiges und mit Vertretern aller betroffenen Gruppen zusammengesetztes Preisgericht beurteilen zu lassen.

Das Preisgericht empfahl einstimmig dem Auslober, den ersten Preisträger mit der Überarbeitung seines Entwurfs zu beauftragen und auf dieser Grundlage Planungsrecht zu schaffen.

Mit dem Antrag der Firma Sahle vom 17.01.1995 auf Einleitung eines Satzungsverfahrens gemäß § 7 Abs. 3 BauGB und dem Einleitungsbeschluß des Rates der Stadt Velbert vom 07.03.1995 sind auch die förmlichen Schritte für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 441 - Rosenhügel - erfolgt.

2. Geltungsbereich

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Süden der Stadt Velbert, in ca. 1,5 km Entfernung zum Stadtteilzentrum von Velbert-Nevigis (vgl. Übersichtskarte). Es schließt südlich an die Wohnbebauung der Elsbecker Straße an und wird im Südwesten von der Elberfelder Straße, im Südosten von der Straße "Am Rosenhügel" und im Osten von der Lilienstraße begrenzt und schließt damit ausschließlich Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 408 ein.



3. Übergeordnete und sonstige Planungen

Der Landesentwicklungsplan III kennzeichnet den Vorhabenbereich als Siedlungsraum und Erholungsgebiet. Der Gebietsentwicklungsplan weist Wohnbauland aus.

Der Vorhabenbereich liegt in der Nähe der Nahverkehrsstrecke Essen - Wuppertal, mit deren Ausbau zur S-Bahnlinie 9 auch ein neuer Haltepunkt "Am Rosenhügel" geplant ist. Durch den Ausbau in ca. 300 m Entfernung vom Vorhabengebiet wird die Erschließungs- und Bedienungsqualität dieses und des gesamten bisher abseits liegenden Siedlungsteils "Siepen" erheblich verbessert. Die Elberfelder Straße (L 427) wird im Rahmen der S-Bahnplanung nach Süden parallel zur S 9 als Querspange auf die Asbrucher Straße geführt, um den bestehenden niveaugleichen Bahnübergang zu ersetzen. Die Planfeststellung für diese Maßnahmen wurde von der DB AG beauftragt. Die Offenlage fand vom 09.10. bis 09.11.1995 statt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Wohnbaufläche, öffentliche Grünfläche und Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt. Bereits im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren wurde davon ausgegangen, daß nur noch eine wesentlich kleinere Fläche für den Gemeinbedarf eventuell für ein kleineres Gemeindezentrum mit einem Kindergarten erforderlich sei, so daß parallel zum Satzungsverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan die 35. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird. Hierdurch soll im wesentlichen eine Anpassung des Flächennutzungsplans an den Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen, in dem Wald, öffentliche Grünfläche (Parkanlage) und Wohnbaufläche dargestellt wird.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht der Flächennutzungsplanänderung, in der Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer Wohnbaufläche geändert wird und damit eine notwendige Bedarfsanpassung erfolgt. Die städtebaulichen Ziele, nämlich Entwicklung von Wohnbauflächen mit Infrastruktureinrichtungen in der Nähe eines geplanten S-Bahn-Haltepunktes, gelten unverändert.

Die Durchführung eines Satzungsänderungsverfahrens durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan ist erforderlich, weil auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 408 die beabsichtigten Vorhaben nicht zulässig wären und die bestehende Erschließungskonzeption nicht mehr der neueren Planungsvorstellung (Verkehrsberuhigung) entsprach. In Teil B der Satzung ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

5. Bestandssituation

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird zur Zeit hauptsächlich als Ackerfläche genutzt. Lediglich im Bereich der steil abfallenden Hangkante zur Elberfelder Straße befindet sich Wald. Im Südosten des Gebietes bestehen Gebäude, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Die Hofstelle ist umgeben von Wiesenflächen, einem Teich sowie einer größeren Streuobstwiese. Bei dem städtebaulichen Wettbewerb war eine landschaftspflegerische Bestandsaufnahme zu berücksichtigen, die Aussagen zur Wertigkeit der zu beplanenden Flächen enthält.

Westlich vom Teich und nördlich der Hofstelle liegt eine dreieckig zugeschnittene Wiesenfläche mit einem verrohrten Bach, bei der es sich um eine Auffüllung aus einer Hausmülldeponie der ehemaligen Stadt Neviges handelt, die im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht wurde (Anlagen 1, 2, 3). In Teil A ist die Altablagerung gekennzeichnet und in Teil B ein Hinweis auf durchzuführende Maßnahmen enthalten.

Vom Plangebiet vorliegende Luftbildauswertungen des zweiten Weltkrieges zeigen Bombenabwürfe, so daß in Teilbereichen Bohrarbeiten mit Vorsicht durchzuführen sind. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen zu erstellen und mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen Arbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

6. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie mit dem Wettbewerb verbundenen städtebaulichen Zielvorstellungen sind detailliert in der Rahmenvereinbarung sowie in der Dokumentation des Wettbewerbsverfahrens beschrieben. Insbesondere ist es das städtebauliche Planungsziel, kurzfristig die vorhandene Bebauung an der Florastraße durch ein zeitgemäßes Bauungskonzept abzurunden, das die derzeit noch mögliche Hochhausbebauung und übergroße Gemeinbedarfsfläche ablöst. Der mit dem schrittweise erfolgenden Wohnungsbau verbundene Einwohnerzuwachs soll zur Stärkung des vorhandenen Infrastrukturangebotes und der geplanten S-Bahn-Anbindung im Siedlungsbereich Jägerasbruch/Siepen wie im gesamten Ortsteil Velbert-Neviges beitragen.

Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, den Bedarf an kostengünstigem Wohnen kurzfristig und schrittweise zu decken.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Zahl der Vollgeschosse und sonstige Festsetzungen

Letztlich war es Aufgabe des städtebaulichen Wettbewerbs, eine gestalterische Ordnungsvorstellung für die Bebauung des Gebietes mit ca. 400 überwiegend öffentlich geförderten Wohneinheiten zu erarbeiten.

Entsprechend der Preisgerichtsempfehlung vom 16.08.1994 geht der überarbeitete Entwurf von einer dominanten IV-geschossigen Bebauung der Kuppenlage aus. Die sich radial um die Kuppe anordnenden III-geschossigen Baukörper sind durch strahlenförmige Wege gegliedert, um Blickbeziehungen in die freie Landschaft zu sichern und insgesamt den Eindruck einer aufgelockerten Bebauung zu stärken. Im Nordwesten nehmen III-geschossige Bauten die linienförmige Struktur der vorhandenen Bebauung an der Elsbecker Straße auf. Den Abschluß dieser Baukonzeption bildet eine offene Straßenrandbebauung mit anfangs III- bis IV-geschossigen, weiter südlich zur Lilienstraße von II-geschossigen Baukörpern. In dem

Teil des Plangebietes, der durch die bisherige Hofstelle eingenommen wird, ist ein Rundbaukörper als raumbegrenzender Kontrapunkt zur Kuppenbebauung vorgesehen.

Die festgesetzten Geschoßzahlen berücksichtigen die topographischen Verhältnisse des Plangebietes. Allerdings ist in Einzelfällen nicht auszuschließen, daß Untergeschosse baurechtlich zu Vollgeschossen werden, obwohl sie straßenseitig, gleichhoch an benachbarte Gebäude anschließen. Für diese Fälle wird eine textliche Abweichungsregelung getroffen.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahlen und der Geschoßflächenzahlen bewegt sich das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen. Tatsächlich werden diese Dichtwerte im Geltungsbereich nicht erreicht, wenn man die bisher geplanten Gebäudetypen für die Berechnung zugrunde legt.

Mit Ausnahme eines WA-Gebietes sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ausschließlich reine Wohngebiete vor. Der damit einhergehende hohe Schutz der Wohnruhe kann erfahrungsgemäß nach Realisierung von Vorhaben durch nachträglich errichtete Nebenanlagen, wie z.B. Kleintierhaltungen, Gartengerätehäuser, Wintergärten u.a. erheblich beeinträchtigt werden. Um gerade in den dichteren Wohngebieten auch eine ungestörte Garten- bzw. Freiflächennutzung zu ermöglichen, werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich Bedenken hinsichtlich des Abstandes von überbaubaren Grundstücksflächen zu Wald. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird der Vorhaben- und Erschließungsplan dahingehend geändert, daß die Baugrenze auf 10,0 m verschoben wird. Dem geforderten Sicherheitsabstand von 25,0 m zu Wald wird nicht gefolgt, weil die dann verbleibenden Bauflächen nicht zur Unterbringung eines Kindergartens sowie Gemeindezentrums ausreichen würden. Auch eine weitere Verringerung der Wohnbauflächen ist nicht ausgewogen, denn beide Grundstücksflächen befinden sich in der Hand desselben Grundstückseigentümers, so daß eine Nutzungsbeschränkung der Waldbewirtschaftung oder ein erhöhtes Haftungsrisiko von gleicher Seite zu tragen wären. Der generelle Verzicht auf eine Bebauung erscheint angesichts des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes und der isolierten Waldlage in einer Breite von maximal 40,0 m bzw. minimal 8,0 m zwischen Baugebiet und Elberfelder Straße städtebaulich unverhältnismäßig.

8. Gestaltung und Abstandflächen

Die Fassaden sind überwiegend im Verblendmauerwerk vorgesehen. Der Einsatz anderer Materialien - Kupfer, Aluminium, Putz - darf sich höchstens auf 30 % der Gesamtfassadenfläche zu Gestaltungs- bzw. Gliederungszwecken beziehen. Die bewußte Bereichsgliederung des Gesamtplanungsgebietes spiegelt sich auch in der Dachform wieder. So sind Sattel-, Pult- und Flachdachanteile entsprechend dem Modell einzuplanen.

Auf die förmliche Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften im Sinne des § 86 BauO NW wird verzichtet, weil durch die vorliegenden Haustypen-Entwürfe (Anlage 4) hinreichend konkretisierte Angaben zur geplanten Gebäudegestaltung vorliegen. Die in der Bürgerbeteiligung vorgetragene Bedenken, die IV-geschossigen Vorhaben im WR 1 könnten eine übermäßige Verschattung der vorhandenen Bebauung an der Elsbecker Straße bewirken, sind durch den Nachweis des Schattenwurfs ausgeräumt (Anlage 9).

9. Innere Erschließung des Plangebietes

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption folgen die Erschließungsstraßen der Topographie und sind zweckmäßig angeordnet, um die Baugebiete optimal zu erreichen. Die Straßenquerschnitte wurden wegen der vorgeschlagenen Senkrechtaufstellung von Gemeinschaftsstellplätzen (GSt) mit 6,0 m bemessen. Der ruhende Verkehr (= notwendige Stellplätze im Sinne des § 51 BauO NW) soll zuerst und vorrangig in den dafür festgesetzten Gemeinschaftsanlagen in den Baugebieten untergebracht werden. Nur für den dann noch verbleibenden "Restbedarf" sind die senkrecht zur Straßenverkehrsfläche angeordneten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) gedacht. Gestalterisch wird dieser Straßenraum durch großzügig bemessene Baumpflanzungen zusätzlich gegliedert, die durch textliche Festsetzungen in Teil B verbindlich gemacht werden. Insgesamt ist davon auszugehen, daß auf den festgesetzten Flächen ein ausreichender, nämlich entsprechend den derzeit gültigen Vorschriften, Stellplatznachweis geführt werden kann und durch entsprechende Zuordnung zu den Wohngebieten auch praktisch gesichert ist.

10. Öffentlicher Straßenverkehr

Innerhalb des Plangebietes werden die notwendigen Straßenverkehrsflächen entsprechend der zukünftigen Ausbauabsicht ausgewiesen. Sie können an bereits vorhandene, endgültig hergestellte Straßen bzw. Straßenabschnitte angeschlossen werden. Lediglich für das WA-Gebiet ist eine geringfügige Änderung der Straße "Am Rosenhügel" erforderlich, um die Zufahrt für eine Gemeinschaftsfläche zu ermöglichen.

Zur Verdeutlichung und Konkretisierung der bisher nur als öffentliche Verkehrsfläche dargestellten Planvorstellungen sind zwischenzeitlich auch die Erschließungspläne, die als Grundlage für den Ausbau der Straßen, Wege und Plätze dienen, erstellt worden (Anlage 5).

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch Ausbau des vorhandenen bzw. noch zu erweiternden Leitungsnetzes sichergestellt.

Aufgrund der Höhenverhältnisse ist für die schadlose Beseitigung des Schmutzwassers eine Trennung in ein nördliches und ein südliches Abflußgebiet zweckmäßig.

Nach § 51 a des geänderten Landeswassergesetzes vom 07.03.1995 soll Regenwasser auf dem Grundstück versickert, verrieselt oder einem Vorfluter zugeführt werden. Für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt eine "Bodenuntersuchung für Untergrundverrieselung von Regenwasser" vor. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß "die Versickerung (ist) aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich" ist. Auch eine Versickerung südlich der L 427 ist bei den anstehenden feinkörnigen (bindigen) Böden nicht zweckmäßig, so daß es gerechtfertigt ist, das Regenwasser nach Durchlauf je eines Regenüberlaufbeckens dem Lohbach zuzuführen. Auf eine zusätzliche zeichnerische Darstellung der Regenüberlaufbecken als Fläche für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Vorhaben- und Erschließungsplan wird verzichtet, weil dies in den Straßen- und Kanalplänen, die Bestandteil der Satzung werden, in ausreichender Konkretisierung enthalten ist.

Die großräumige Abwasserbeseitigung erfolgt über Transportsammler zur Kläranlage Essen-Kupferdreh. Die derzeitige abwassertechnische Behandlung der dort anfallenden Schmutzwässer entspricht zur Zeit noch nicht den Mindestanforderungen für die Stickstoffelimination. Die mögliche Realisierung der Planvorhaben dürfte jedoch zeitgleich mit der Fertigstellung der Erweiterung der Kläranlage Essen-Kupferdreh erfolgen.

Im übrigen kann die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 441 - Rosenhügel - nicht vom Vorhandensein der optimalen Behandlung der insgesamt anfallenden Abwässer abhängig gemacht werden. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um eine gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 408 zeitgemäßere, weniger hohe und bedürfnisgerechtere Neubebauung zu ermöglichen. Das Plangebiet war in allen Abwasserbeseitigungskonzepten seit 1970 als Wohngebiet enthalten und ist somit auch bei den langfristig angelegten Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung berücksichtigt.

Die Ergänzung von Abwasserbehandlungsanlagen richtet sich nach wassertechnischen Gesichtspunkten und nicht primär nach der seit langem einvernehmlich festgesetzten städtebaulichen Entwicklung, die durch Vorhaben- und Erschließungspläne gelenkt werden kann. Die Ergänzung von Abwasserbehandlungsanlagen kann nicht dazu führen, daß die lenkende und vorbereitende städtebauliche Planung blockiert wird. In diesem Fall ist abzuwägen zwischen der Anpassung städtebaulicher Belange 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 eines durch städtebaulichen Wettbewerb ermittelten Städtebaukonzeptes, des günstigen städtebaulichen Standortes in der Nähe eines geplanten S-Bahn-Haltepunktes und eines dem sozialen Wohnungsbaus dienenden Vorhabens sind die Belange der Abwasserwirtschaft wegen der zu befürchtenden Verzögerungswirkung geringer zu gewichten.

Obwohl "im wesentlichen keine Bedenken" bestehen, wird seitens des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes die Festsetzung eines 10,0 m breiten Schutzstreifens für die bestehende und geplante Verrohrung des Asbruchbaches gefordert. Außerdem soll für den vorhandenen Teich eine Festsetzungstrennung zwischen dem geplanten offenen Bachverlauf einerseits und dem Regenrückhaltebecken als Fläche für die Abwasserbeseitigung erfolgen.

Nach Rückfrage beim Bergisch-Rheinischen Wasserverband werden die Schutzstreifen gefordert, da befürchtet wird, daß bauliche Anlagen (Spielgeräte) die Unterhaltung der Bachverrohrung behindern könnten. Die vorhandene, wie die geplante Verrohrung liegt innerhalb einer als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) vorgesehenen Fläche. Durch die Kennzeichnung der geplanten Bachverrohrung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird für die von der öffentlichen Hand vorzunehmende Planung, Durchführung und Unterhaltung der Parkanlage ein ausreichend deutlicher Hinweis auf die Rücksichtnahme gegenüber der Bachverrohrung gegeben, so daß es keiner förmlichen Festsetzung bedarf.

Außerdem besteht die Anregung zu einer Trennung der geplanten offenen Bachverlegung und der Teilfläche des Teiches für die Regenwasserrückhaltung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gibt lediglich die ursprüngliche Planungsabsicht nach Erhaltung des Teiches wieder.

Die im Satzungsverfahren in Abstimmung mit den zuständigen Wasserverbänden und Aufsichtsbehörden erarbeiteten Straßen- und Kanalpläne sehen eine Trennung von offenem Bachlauf und dem Teich für die Rückhaltung des Niederschlagwassers vor. Die Straßen- und Kanalpläne werden Bestandteil der Satzung, deshalb bedarf es keiner zusätzlichen Übernahme in den Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Forderung nach Trennung im Vorhaben- und Erschließungsplan sollte auch deshalb nicht gefolgt werden, weil die Bachverlegung eines - inzwischen auch beantragten - eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens bedarf, das weder durch Bebauungsplan, noch durch Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt, sondern allenfalls nach Abschluß des wasserrechtlichen Verfahrens gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) nachrichtlich übernommen werden kann.

Die Bedenken und Anregungen betreffen Konkretisierungen, die im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren (Bachöffnung/Bachverrohrung neu) oder in den Straßen- und Kanalplänen (Teich) bereits detailliert sind. Eine förmliche Übernahme in den Vorhaben- und Erschließungsplan ist unzweckmäßig, da die Straßen- und Kanalpläne Bestandteil der Satzung werden. Eine vorsorgliche Festsetzung von Schutzstreifen innerhalb einer von der Öffentlichkeit zu unterhaltenden Grünfläche ist unzweckmäßig und angesichts der bereits erfolgten Beteiligung unverhältnismäßig.

12. Wald

Der Wald wird in der vorhandenen Form erhalten bzw. festgesetzt. Unterschreitungen von Abständen verletzen nicht die waldwirtschaftlichen Belange, da die Sicherungspflicht für Waldschäden gegenüber der Wohnnutzung in einer Hand, nämlich der des Vorhabenträgers, verbleibt. In Teil B ist ein Hinweis auf einzuhaltende Maßnahmen enthalten.

13. Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im diesbezüglichen Gutachten des Büros "Gruppe Ökologie und Planung" vom Juni 1996 werden die erforderlichen Maßnahmen (Anlage 6, Seite 14 - 20) eingehend beschrieben; sie sind bei der Realisierung einzuhalten.

Es bestehen Bedenken seitens des Kreises Mettmann aus landschaftsplanerischer Sicht, weil der Umfang der geplanten Ersatzmaßnahmen als nicht ausreichend angesehen wird.

Im Gutachten zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verbleibt trotz Anrechnung von Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ein Defizit an Kompensationsflächen von ca. 2,35 ha, das nur durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gedeckt werden kann. Der Vorhabenträger verfügt über eine dafür geeignete 1,25 ha große Fläche zwischen Elberfelder Straße und der Bebauung "Auf den Pöthen", für die das Gutachten die Entwicklung einer extensiv gepflegten Obstwiese vorschlägt. Trotzdem verbleibt noch ein rechnerisches Kompensationsdefizit von ca. 1,1 ha. Das Gutachten schlägt vor, daß "in diesem Fall (sollte) nicht nur nach der Erfüllung des Kompensationsflächenbedarfs gesucht werden sollte, sondern auch nach Maßnahmen, die eine Qualitätsverbesserung der Gewässer erreichen und nicht über den Flächenansatz zu bewerten sind". Dieser Vorschlag stimmt mit den Intentionen der Stadt Velbert überein, nämlich, die Schmutzwassereinleitung aus den Siedlungsbereichen abzustellen, und wird grundsätzlich bei allen Planungen verfolgt.

Bei Abwägung der Belange von Natur und Landschaft nach Kompensationsmaßnahmen in vollem Umfang gegenüber den städtebaulichen Belangen, hier insbesondere der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Einzugsbereich einer künftigen S-Bahn-Station, ist letzteren ein größeres Gewicht einzuräumen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient letztlich dazu, Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen dauerhaft und in einem nicht unerheblichen Umfang zu schaffen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum geplanten S-Bahn-Haltepunkt "Rosenhügel" und ist die einzige, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte, größere Möglichkeit zur Abrundung einer bereits vorhandenen Siedlungsstruktur.

Außerdem ist zu berücksichtigen, daß es sich bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, der eine wesentlich umfassendere Bebauung zugelassen hätte. Aus den obengenannten Gründen ist eine Zurückstellung eines rechnerischen Kompensationsdefizits gerechtfertigt.

Bei der Abwägung des öffentlichen Belangs der notwendigen Wohnungsbauforderung bzw. der Eigentumbildung gegenüber den landschaftspflegerischen Belangen sind letztere geringer zu gewichten, da die städtebauliche Entwicklung an einem gesicherten Standort höher zu bewerten ist als ein rechnerisches Kompensationsdefizit in einer durch Bebauung vorbelasteten Umgebung.

14. Öffentliche Grünfläche (Parkanlage und Spielplatz)

Die im Geltungsbereich festgesetzte Grünfläche ist vorgesehen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Parkanlage und Kinderspielplatz. Dabei wird von einem im Plangebiet zu erwartenden Einwohnerzuwachs von rund 1.000 Einwohner und einem darauf resultierenden Spielflächenangebot von rund 2.500 qm ausgegangen.

Die Grünfläche ist identisch mit der Fläche, die durch eine Altlastablagerung belastet ist. Die im Hinblick auf die geplante Neunutzung erstellte Gefährdungsabschätzung (vgl. Anlagen 1, 2, 3) kommt zu dem Ergebnis, daß eine Nutzung als Parkanlage und Spielplatz unbedenklich ist, wenn "die Abfüllungsfläche mit einer ausreichend mächtigen Schicht (mindestens 1,0 m) aus sauberem Boden" abgedeckt wird. Ein entsprechender Hinweis mit textlicher Festsetzung ist in Teil B enthalten und auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet.

Die geometrisch eindeutige Trennung von Parkanlage und Spielplatz wird nicht weiter verfolgt, weil die konkrete Flächenaufteilung einschließlich der Nutzungs- und Möbelierungsvorstellungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch nicht zweckmäßig ist und einer zukünftigen Realisierung vorbehalten werden sollte. Eine Festlegung würde auch integrierte Nutzungsvorschläge (z.B. Spielwiese und Wiese) unnötigerweise festschreiben.

Es bestehen seitens des Kreises Mettmann Bedenken aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes, weil eine Gefährdung spielender Kinder durch Direktkontakt zur belasteten Altablagerung gegeben sei.

In der Ergänzung der Gefährdungsabschätzung sind ausreichend konkretisierte Maßnahmen (Abdeckung mit 1,0 m mächtigen, unbelasteten Beodens; Grabesperren) enthalten. Die Gefährdungsabschätzung sowie die Ergänzung werden Bestandteil des Durchführungsvertrages, so daß es keiner weiteren Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan bedarf.

Bedenken hinsichtlich des Teiches sind unbegründet, da diese Fläche nicht in die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) einbezogen ist, sondern der Bachöffnung bzw. als Regenrückhaltebecken dient. Diese Planungen finden in den Straßen- und Kanalplänen, die Bestandteil der Satzung werden, ihren Niederschlag.

15. Vorkehrungen zur Minderung von Schalleinwirkungen

Die Baugebiete grenzen insbesondere im Südwesten unmittelbar an die mit rund 8.000 Fahrzeugen durchschnittlich täglich belastete Elberfelder Straße bzw. an die mit rund 7.000 Fahrzeugen belastete Straße "Am Rosenhügel". Aus Vorsorgegründen werden für die straßennächsten Bauflächen passive Lärmschutzvorrichtungen entsprechend den Ergebnissen des beauftragten Lärmschutzgutachtens festgesetzt (Anlage 7).

16. Auswirkung der Planung

Die Auswirkung der Planung im Hinblick auf Natur und Landschaft sowie auf die übrigen Umweltbelange werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird. Bezüglich der städtebaulichen Bewertung der Auswirkungen ist davon auszugehen, daß mögliche negative Auswirkungen durch positive städtebauliche und standortbedingte Effekte mehr als nur aufgehoben werden. Insbesondere ist bei der Bewertung zu berücksichtigen, daß die rechtsverbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes herabgestuft und ein dringend notwendiger Wohnungsbau durch konkrete Maßnahmen (Grünflächen, Wald Bepflanzungen usw.) neu und damit umweltverträglicher geplant wird.

Auch mögliche Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Zunahme des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs sind als unwesentlich und für ein neu hinzukommendes Wohngebiet als normal einzustufen. Außerdem trägt das schon vorhandene äußere Erschließungsnetz dazu bei, daß die zusätzlichen Verkehrsbewegungen des Neubaugebietes auf direktestem Weg von den örtlichen (Elsbecker Straße, Am Rosenhügel, Lilienstraße) auf die überörtlichen Straßen (Elberfelder Straße) abfließen kann.

17. Kosten, Finanzierung

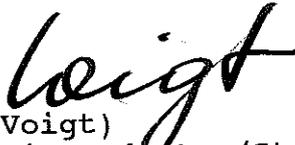
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist die rechtliche Voraussetzung für die Verwirklichung von Vorhaben. Da sich der Geltungsbereich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Als öffentlicher Beitrag zum Gesamtvorhaben ist die öffentliche Grünfläche, zumindest deren dauerhafte Pflege und Unterhaltung vorgesehen, so daß der Stadt Velbert keine Investitionskosten entstehen.

18. Zulässigkeit von Vorhaben, Ausnahmen und Befreiungen

In Teil B des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Ausnahmeregelungen getroffen worden, da bei der Realisierung eventuell jetzt noch nicht erkennbare Anpassungen z.B. an die Topografie erforderlich werden können. Gleiches gilt für die Übernahme des § 31 BauGB für Einzelfälle

Velbert, den 15.10.1996

Stadt Velbert
der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

- Anlagen
1. Gefährdungsabschätzung der Altablagerung im Plangebiet Nr. 441 in Velbert-Neviges vom November 1995
 2. Altablagerung Velbert-Neviges - Ergänzung zum Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom 13.12.1995
 3. Gefährdungsabschätzung Velbert-Neviges/Elberfelder Straße - Ergänzung zum Gutachten vom 19.12.1995
 4. Haustypen-Entwürfe vom 24.10.1995
 5. Erschließungspläne vom 29.04.1996
 6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Juni 1996
 7. Bebauungsplangebiet 441 "Rosenhügel" in Velbert-Neviges - Schutz vor Verkehrsgeräuscheinwirkung - vom Juli 1995
 8. Bodenuntersuchung für Untergrundverrieselung von Regenwasser vom 30.01.1996
 9. Velbert-Neviges, Rosenhügel - Schattenwurf - vom 17.10.1995