ORIGINAL

223

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 447 – Am Lohbach –

1. **Planungsanlass**

Seit dem Abriss der Gebäude der ehemaligen „Petersfabrik" im Jahr 1980 wurden mehrmals Planverfahren begonnen, um entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche in Ortskernnähe zu entwickeln. Letztlich scheiterten viele dieser Planungen daran, dass das Gelände einerseits mit Altablagerungen belastet und zusätzlich durch Lage, Zuschnitt und Randbedingungen nur eingeschränkt nutzbar ist.

Mit Schreiben vom 26.01.1998 hat die Volker Limbach GmbH und Co KG die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Der Planungsausschuss ist in seiner Sitzung am 12.05.1998 diesem Antrag gefolgt und hat den Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 447 – Am Lohbach – gefasst.

2. **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 9, Gemarkung Neviges: 19, 305, 302, 312, 301, 315, 317, 540, 541, 542, 620, 622, weil damit die städtebaulich notwendig zu regelnden Grundstücke erfasst werden. Im Planverfahren wurde seitens des außerhalb des Geltungsbereichs liegenden „Hardenberger Schützenverein 1656 e.V. Neviges" vorsorglich eingewandt, „ dass durch die Nähe der geplanten Häuser...Einsprüche zukünftiger Nachbarn die Ausübung des Schießsports erschweren" könnten. Die als notwendig festgestellten Maßnahmen zur Lärmsanierung der Schießsportanlage betreffen auch andere, schon vorhandene Wohngebäude, sodass der beschrittene Weg einer Lärmsanierung durch einen städtebaulichen Vertrag eine ausreichende Konfliktbewältigung darstellt und es nicht erforderlich ist, den Geltungsbereich um die Schießsportanlage auszuweiten.

3. **Vorbereitender Bauleitplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist der Geltungsbereich bis etwa zur Einmündung des Wiesenweges als Wohnbaufläche dargestellt. Für den sich südlich anschließenden Bereich weist er Grünfläche (Parkanlage) aus und stellt eine geplante Eisenbahntrasse zwischen den Ortsteilen Tönisheide und Asbruch / Siepen dar. „Dieses Planungsziel ist nach heutiger Sachlage nicht mehr aktuell, sodass die im Flächennutzungsplan vermerkte Trasse einschließlich Haltepunkt fortfallen kann" (vgl. Drucksache 313/98). Insofern soll die im Par-

allelverfahren durchzuführende 46. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhalten, anstelle der Grünfläche eine Wohnbaufläche darzustellen. Davon betroffen sind die drei Hausreihen im Süden des Plangebiets.

4. **Landschaftsplan**

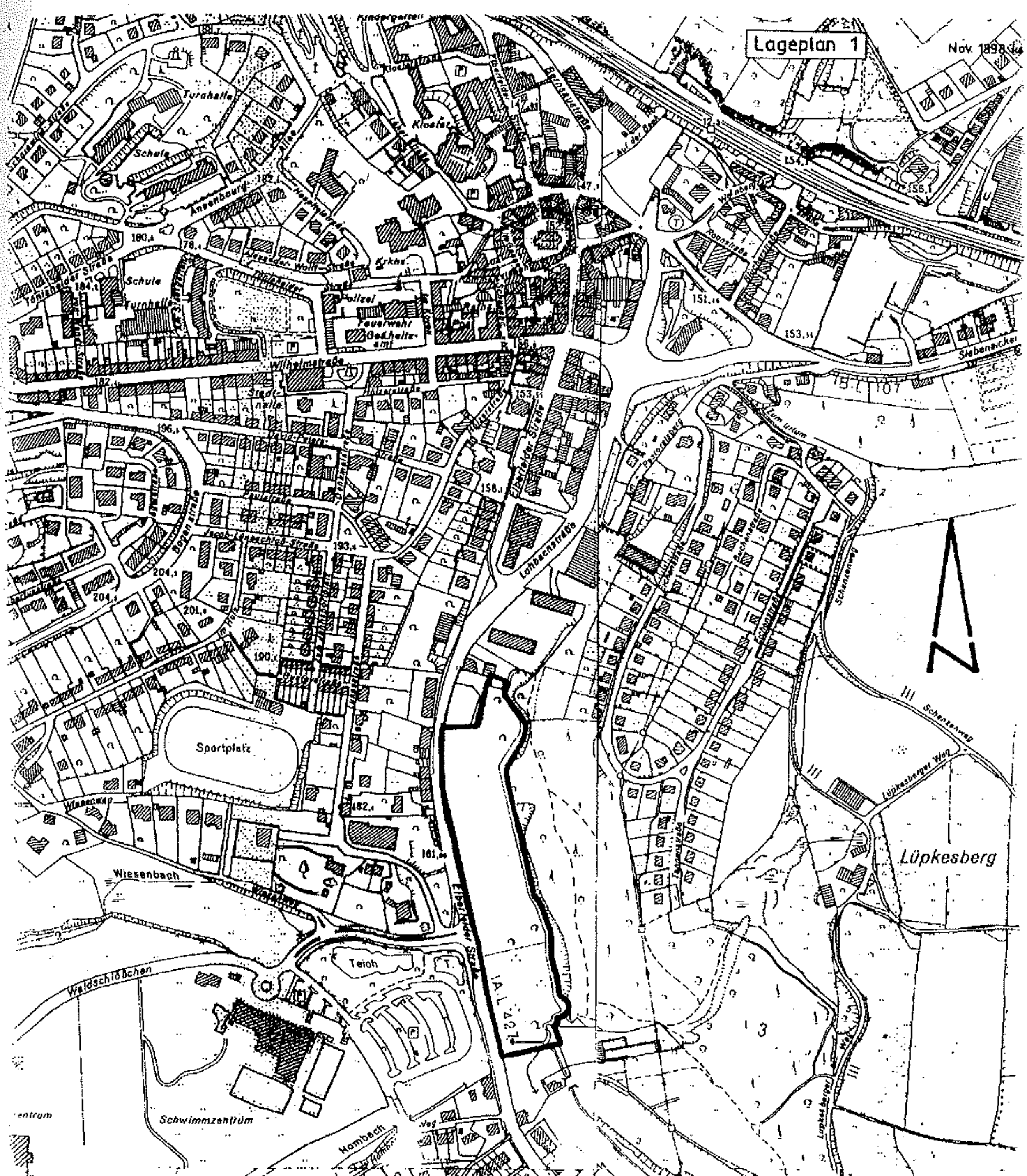
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, grenzt aber im Osten direkt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 32 an.

5. **Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Dem Standort „Am Lohbach" kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung für die Entwicklung des Ortsteiles Neviges dadurch zu, dass der südliche Ortseingang neu städtebaulich gefasst und neu geordnet werden soll. Außerdem besitzt das ehemals bebaute Grundstück eine wichtige, nicht nur optische, Verbindungsfunktion zwischen südlichen Wohngebieten und dem Ortskern von Neviges (vgl. Lageplan 1).

Der Vorhabenträger verfolgt als städtebauliches Ziel „mittels einer Straßenrandbebauung und südlich anschließenden, giebelständigen Reihenhäusern mit verbindenden Wandscheiben, die Elberfelder Straße auch auf der Ostseite zu fassen und damit die räumliche Ordnung dieses städtischen Straßenraumes zu vollenden.

Dem im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen SB-Markt kommt neben seiner Bedeutung zur wohnortnahen Versorgung eine aktive Schallschutzfunktion für das südlich anschließende Wohngebiet zu. Eine ähnliche Funktion kommt der neuen Straßenrandbebauung zu, welche die entlang des Lohbaches entwickelte Reihenhausbebauung vor dem Verkehrslärm schützt. Die Randbebauung selbst wird aktiv durch entsprechende Grundrissgestaltung gegen die Schallemissionen der Straße geschützt.
Die ökologische Aufwertung des gesamten Plangebietes durch die beschriebenen Maßnahmen, vor allem der Erhalt und die Sicherung von Vegetation, Boden und Gewässer im Bereich des Lohbaches, führen darüber hinaus zu einem fließenden Übergang vom geplanten Wohngebiet zum östlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet" (vgl. Begründung des Entwurfs).
Angesichts einer geplanten Verkaufsflächengröße von 790 qm für einen SB-Markt wurde angeregt, eine Sondergebietsfestsetzung zu prüfen. § 11 Abs. 3 BauNVO bestimmt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder für sie festgesetzen Sondergebieten zulässig sind, weil dort keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. § 11 Abs. 3 besagt ferner, dass städtebauliche Auswirkungen anzunehmen sind, wenn


Lageplan 1
Nov. 1998
Schule
Turnhalle
Wilhelmstraße
Feuerwehr
Sportplatz
Wiesenbach
Teich
Waldschlößchen
Schwimmzentrum
Hombach
Lohbachstraße
Schanzenweg
Lüpkesberger Weg
Lüpkesberg
L 427

die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet. Hauptsächlich durch die Rechtsprechung und im sogenannten Einzelhandelserlass vom 07.05.1996 werden die städtebaulichen Auswirkungen und das Merkmal der Großflächigkeit näher eingegrenzt. „Für die Bestimmung der Grenze, bei der ein Einzelhandelsbetrieb die Großflächigkeit erreicht und überschreitet, sind folgende Überlegungen maßgebend: Die BauNVO ordnet Einzelhandelsbetriebe mehreren Baugebieten ausdrücklich als allgemein oder ausnahmsweise zulässig Nutzung zu, nämlich den reinen Wohngebieten als 'Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen'.... und den allgemeinen Wohngebieten als 'der Versorgung des Gebiets dienende Läden'..... und Kerngebieten als 'Einzelhandelsbetriebe'..... Mit dem Merkmal der Großflächigkeit unterscheidet die BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die wegen ihres angestrebten größeren Einzugsbereichs – wenn nicht in Sondergebiete – in Kerngebiete gehören und typischerweise auch dort zu finden sind, von den Läden und Einzelhandelsbetrieben der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung, die in die ausschließlich, überwiegend oder zumindest auch dem Wohnen dienenden Gebiete gehören und dort typischerweise auch zu finden sind. Folglich beginnt die Großflächigkeit dort, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienender Einzelhandelsbetriebe, gelegentlich auch 'Nachbarschaftsläden' genannt, ihre Obergrenze findet". (vgl. BVerwG, Urteil v. 22.05.1987)

Das Bundesverwaltungsgericht hatte in einem Fall, in dem es um eine SB-Markt-Erweiterung von 700 qm auf 838 qm bzw. 951 qm Verkaufsfläche in einem **Gewerbegebiet** ging, „nicht zu entscheiden, wo nach dem derzeitigen Einkaufsverhalten der Bevölkerung und den Gegebenheiten im Einzelhandel die Verkaufsflächen-Obergrenze für Einzelhandelsbetriebe der wohnungsnahen Versorgung liegt. Vieles spricht dafür, dass sie nicht wesentlich unter 700 qm, aber auch nicht wesentlich darüber liegt" (vgl. BRS[1] 47, S. 153).

Vor diesem Hintergrund war im Planverfahren nachzuweisen, dass trotz der Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes städtebauliche Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Satz 3 bezeichneten Art **nicht zu erwarten** seien. Die vorgelegte Potential-Analyse, wie auch die konkrete Lage und Ortsanbindung lassen gerade **keine** städtebaulichen Auswirkungen durch die geplante Größe erkennen, so dass es keiner Sondergebietsausweisung bedarf, sondern eine – auch zukünftig einzuhaltende – wirksame Größenbeschränkung durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets besteht. „Die Gesellschaft für Markt- und Betriebsanalyse (Gemaba) kommt in ihrem Gutachten zu dem Schluss, dass der geplante Lebensmittelmarkt in seiner Gesamtheit für Velbert-Neviges positiv zu beurteilen ist. Die Analyse zeigt, dass für das Untersuchungsgebiet – der gesamt Stadtteil Neviges einschließlich des Ortsteiles Tönisheide – deutliche Versorgungslücken der örtlichen Bevölkerung erkennen lässt und im Einzugsgebiet zu einem überdurchschnitt-

[1] BRS = Baurechtssammlung Band 47

lich hohen Kaufkraftabschluss führt, von dem auch Anbieter außerhalb Velberts profitieren. Der unzureichende Versorgungsgrad der im nahen Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung wird einerseits durch den erwähnten Kaufkraftabfluss deutlich, andererseits im Rahmen eines Vergleichs mit dem im Bundesgebiet durchschnittlichen Versorgungsniveau.

Der geplante SB-Markt wird im wesentlichen Bedeutung für den Stadtteil Neviges haben und dabei überwiegend tägliche, wohnortnahe Versorgungsfunktion ausüben. Die mögliche Kaufkraftabschöpfung aus dem Gebiet von Tönisheide und innerstädtischen Gebieten wird als gering bis nicht vorhanden eingeschätzt.
Die Stellplatzsituation am geplanten Markt wird positiv gesehen. Die Analyse geht von einer entsprechenden Wirtschaftlichkeit aus und prognostiziert, dass die heute aus dem Marktgebiet in deutlich überdurchschnittlichem Umfang abschließende Kaufkraft zukünftig mehrheitlich in Velbert-Neviges gebunden würde.

Die Gutachter gehen bei der Beurteilung der Einzelhandelssituation noch von einer kurzfristigen Errichtung eines ca. 2.000 qm großen Lebensmittelmarktes auf dem Husemann-Gelände an der westlichen Seite der Bernsaustraße aus. Die Realisierung dieser Planung ist aber bisher nicht erfolgt.
Hieraus ergibt sich nun umso deutlicher der Bedarf zur Errichtung des an der Elberfelder Straße geplanten SB-Marktes, da selbst unter Einbeziehung der Planung auf dem Husemann-Gelände eine zufriedenstellende Nahversorgungssituation gerade erst erreicht worden wäre" (vgl. Begründung des Entwurfs). Deshalb bestehen keine begründeten Zweifel an der zusammengefassten Einschätzung des Gutachtens, dass das Vorhaben „zur Verbesserung der momentan unbefriedigenden örtlichen Nahversorgungssituation beitragen und gemeinsam mit einer zusätzlich im Kernbereich geplanten ...Einheit im Einzugsgebiet einen wohnbezogenen Verkaufsflächenbestand schaffen, die der heute üblichen Ausstattung im Bundesgebiet zumindest angenähert wäre" (vgl. Gemaba.... S. 45).

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Zielsetzung einer offenen, aufgelockerten Bebauung im Grenzbereich von Ortszusammenhang und Landschaft. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Anregung auf Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von 20 m wurde im Entwurf des Vorhabenträgers durch Freihalten eines Streifens von 10 m bzw. 6 m von jeglicher Bebauung auf eigenem Grundstück vorgenommen.
Die Grundstücksflächen westlich des Lohbachs waren ursprünglich bebaut oder wurden als Grabeland genutzt. Da das Grundstück lediglich eine Grundstückstiefe von rd. 56 m, teilweise etwas mehr, aufweist, würde die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von 25 m be-

deuten, dass eine städtebauliche Lösung nur aus einer straßenseitigen Bebauung von maximal 31 m Tiefe bestehen dürfte. Demgegenüber favorisiert der Vorhabenträger angesichts der Vorbelastung durch die Elberfelder Straße und angesichts der Nord-Süd-Ausrichtung des Grundstücks eine Wohnbauentwicklung rechtwinklig zur Straße mit, im mittleren Bauabschnitt straßenseitig abschirmenden Baukörpern. Im Vergleich zu einer reinen straßenseitig orientierten Bebauung bietet der vom Vorhabenträger vorgelegte Entwurf eine aufgelockerte, gestalterisch gegliederte und dem Ortseingang angepasste städtebauliche Lösung an.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ist das Interesse an einer, an den Wald heranrückenden Wohnbebauung gegenüber dem Interesse an einer uneingeschränkten Waldnutzung mit ausreichendem Abstand von mindestens 25 m „gerecht abzuwägen". Das Interesse an einem ausreichendem Waldabstand ist begründet erstens durch die Gefahren von umstürzenden Bäumen und zweitens durch die Gefahren eines Waldbrandes durch Feuerstellen. „Betreffend der Gefahr eines Umsturzes verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages mit der Stadt Velbert zu Sicherungs- und Wartungsmaßnahmen(...) für den Waldbestand östlich des Lohbaches" (vgl. Prof. Huth; Kurzbrief v. 16.10.1998). Eigentümer dieses Waldes ist die Stadt Velbert.

Bezüglich der Gefahr durch Waldbrand kann der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden und bedarf keiner planungsrechtlich, eigenständigen Festsetzung. Aus Gründen der Klarheit sollte allerdings in „B. textliche Hinweise" folgender Text ergänzt werden: „E: Die Vorschriften der §§ 46, 47 Landesforstgesetz sind zu beachten. Die Mündung des Schornsteins ist durch eine geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegers dem Bauordnungsamt zu erbringen".
Bei Gewichtung der sich widersprechenden Belange des Waldes und den privaten Belangen an einer Bebauung ist folgendes zu berücksichtigen: Das Vorhaben dient u.a. dazu, die Versorgungssituation im Stadtteil zu verbessern. Es dient weiterhin dazu, eine altindustrielle Brache in Ortskernnähe städtebaulich sinnvoll zu nutzen. Demgegenüber befindet sich der Wald innerhalb einer Ortslage und grenzt, nicht nur im Plangebiet, unmittelbar an Wohnbebauung an. Außerdem ist beispielsweise eine Übernahme privater Grundstücksflächen als Waldabstandsflächen nicht erkenn- oder finanzierbar. Unter diesen Gesichtspunkten wird der städtebaulichen Neuordnung trotz Einschränkungen der Waldnutzung ein stärkeres Gewicht eingeräumt, zumal für die Gefahren- und Brandabwehr entsprechende Vorsorge-

maßnahmen getroffen werden.

Als Bauweise wird offene Bauweise mit nicht mehr als 2 Vollgeschossen plus Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 0-40° festgesetzt. Die Bauweise begründet sich städtebaulich in der Stadtrandlage des Plangebietes sowie insbesondere in der Rücksichtnahme auf den mittelbar angrenzenden und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen städtischen Forst. Auf eine Unterkellerung der Wohnbebauung als auch des SB-Marktes wird allein schon zur Vermeidung unerwünschten Bodenaushubs verzichtet.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wurde und wird von der Elberfelder Straße, der klassifizierten L 427 mit einer in 1995 fertiggestellten Verkehrsbelastung von rd. 7.800 Kfz pro 24 Stunden, begrenzt, sodass für die vorhandene und geplante Wohnbebauung von einer vorbelasteten Wohnsituation auszugehen ist. Außerdem besteht an der Einmündung des Wiesenweges eine ampelgeregelte Kreuzung und die Bushaltestelle „Panoramabad" der Linien 627 und 647.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Kreuzungsbereich durch einen Kreisverkehr ersetzt werden, um einerseits die Wohngebiete zu erschließen und andererseits einen geschwindigkeitsreduzierten Verkehrsfluss wirksam zu beeinflussen. Die Errichtung eines Kreisverkehrs ist eine verkehrstechnische, städtebaulich aber auch wirtschaftlich positiv zu bewertende Lösung. „Die verbesserte Wirtschaftlichkeit wird zum Einen durch das Einsparen von Wartezeichen für die Verkehrsteilnehmer erreicht, zum Anderen bedeutet der Kreisverkehrsplatz geringere Investitions- und Betriebskosten als ein Knotenpunkt mit Signalanlage. Der wesentliche Vorteil ist jedoch in einer Erhöhung der Verkehrssicherheit durch die geschwindigkeitsdämpfende Wirkung (≤ 30 km/h im Nahbereich des Knotenpunktes) bei gleichzeitig sehr hoher Leistungsfähigkeit zu sehen" (vgl. Begründung Entwurfs).

Die notwendigen Stellplätze für den im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen SB-Markt werden direkt von der Elberfelder Straße über zwei Zu- bzw. Abfahrten erschlossen, um auch bei stärkerem Parkverkehr Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an vorhandene oder zu erweiternde Ver- und Entsorgungsleitungen in der Elberfelder Straße angeschlossen werden. Die innere Erschließung ist über die als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen möglich. Allerdings ist im Bereich der als Reihenhäuser konzipierten überbaubaren Grundstücksflächen möglicherweise ein Leitungsrecht innerhalb

der Fußwege nachzuweisen. Die Anregung zur Ergänzung des Entwurfs um ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke wird aufgenommen. Dies ist aber keine wesentliche Änderung des Planinhalts und auch ohne städtebauliche Außenwirkung, sodass ein Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB **nicht** folgen muss.
Für die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wird im Norden, direkt am Lohbach, eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, die geeignet und in der Lage ist, die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer sicherzustellen. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasser- und Abfallbehörde (UWAB) zu beantragen. Nach Auffassung der beteiligten Wasserbehörden kann das anfallende Niederschlagswasser mit 5,0 l/s/ha gedrosselt in den Lohbach eingeleitet werden. Dabei kann auch die naturnahe Bauweise einer Regenrückhaltung festgelegt werden. Einer Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedarf es deshalb nicht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der schadlosen örtlichen Niederschlagswasserentsorgung zu führen.

Die Abwasserbeseitigung von Schmutzwasser erfolgt über die städtischen Kanäle, 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 Schmutzwasser entspricht noch nicht den Mindestanforderungen für die Stickstoffelimination. Die abwassertechnische Erschließung im Sinne des § 30 BauGB ist erst gesichert, wenn die Sanierung der Kläranlage Essen-Kupferdreh abgeschlossen sowie die Maßnahme RÜB/RRB Bernsaustraße fertiggestellt sind. Da die Sanierung der Kläranlage derzeit im Bau ist, wird davon ausgegangen, dass Entwässerungs- und Vorhabenrealisierung etwa zeitgleich erfolgen. Die frühzeitige Realisierung einzelner Vorhaben steht angesichts des gesamten Einzugsbereichs für die Entwässerung und den mit dem Vorhaben verbundenen geringem Schmutzwasseranfall dazu nicht in Widerspruch.

8. Altablagerungen

Im Plangebiet befindet sich die im Altlastenkataster für den Kreis Mettmann unter der Nr. 7586/1 geführte Altablagerung. Nördlich anschließend befindet sich auf einem Tankstellengelände die Altablagerungen Nr. 7586/4.
Für erst genannte Ablagerung liegt eine Gefährungseinschätzung für die geplanten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor. Im Gutachten wird „ein Konzept entwikkelt, das bei minimalen Eingriffen in den Untergrund eine Minimierung der dem Abfallrecht

unterliegenden Bodenmengen ermöglicht und somit trotz der Belastungen gesundes Leben und Arbeiten auf dem Grundstück gewährleistet.

Die durchgeführten Grundwasseruntersuchungen zeigen keinen Handlungsbedarf für eine Sanierung und haben keinen Einfluss auf die geplante Nutzung des Grundstückes. In Bezug auf die Bodenluft ist ein Schadstoffaustrag über den Bodenluftpfad weder für den Markt noch für die geplante Wohnbebauung erkennbar.

Für den potentiellen Schadstoffträger Boden/Feststoff lässt sich das Grundstück entsprechend der naturräumlichen Gliederung sowie der Nutzung in Areale aufteilen:

1. Für den Teilbereich 1, den SB-Markt im nördlichen Teil, wird bei der vorgeschlagenen, vollständigen Versiegelung auch der Stellplatzflächen keinerlei Schadstofftransport erkennbar und im Gutachten eine Gefährdung der im SB-Markt arbeitenden Menschen und dort lagernder Lebensmittel ausgeschlossen. Außerdem wird durch die großflächige Vesiegelung eine Eluation von Schadstoffen in das Grundwasser verhindert. Die Festsetzung von anzupflanzenden Solitärbäumen steht hierzu wegen des geringen Flächenbedarfs nicht in Widerspruch.
2. Für den Teilbereich 2, die Reihen- und Stadthäuser im mittleren Teil, wird eine Aufschüttung vorgesehen und das bei Gründungen und Leitungsgräben anfallende Aushubmaterial kontrolliert eingebaut oder entsorgt. Im Bereich der Nutzgärten und des Kinderspielplatzes wird aus Vorsorgegründen eine min. 1 m mächtige Schicht kulturfähigen, unbelasteten Bodens aufgebracht.

   Auch in diesem Bereich wird der Anteil der versiegelten Flächen möglichst hoch gehalten.

   Bei Ausführung dieser Maßnahmen kann seitens der Gutachter eine Gefährdung der Bewohner ausgeschlossen werden.
3. Die Reihenhausbebauung im südlichen Bereich ist nach Auskofferung zweier Kleinbereiche (geschätzter Bodenaushub: 55 m^3) multifunktional, d.h. auch für eine Wohnbebauung ohne Einschränkung zu nutzen.
4. Im Teilbereich des zu renaturierenden Wiesenbaches fällt verunreinigter Boden an, der ordnungsgemäss wiedereinzubauen oder zu entsorgen ist. Zur Verminderung der Eluation von Schadstoffen durch das freigelegte Gewässer, das sich teilweise in aufgeschüttetem Boden befindet, ist eine Abdichtung der Fließsohle mit Betonitmatten und ein Bodenaufhub, der für die Renaturierung geeigenet ist, vorgesehen. Somit besteht auch in diesem Bereich durch Abgrabung und Böschung des Bachlaufes keinerlei Konflikt zu Altlasten.
5. Im Bereich der Nutzgärten und des Kinderspielplatzes wird eine 1 m mächtige Schicht unbelasteten Bodens aufgebracht.

232

6. Die Leitungsgräben für Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit unbelastetem Material verfüllt.
7. Aushubböden werden nur bis zu einem Schadstoffgrad Z2 gesichert wieder eingebracht. Darüber belastete Aushubböden werden entsorgt.

Abschließend läßt sich sagen,dass der nördliche Teil des Grundstückes zwar auch weiterhin im Kataster als Altlastenverdachtsfläche bleiben wird, von dem Grundstück jedoch keine Gefahren für die Nutzer ausgehen" (vgl. Begründung des Entwurfs).

Für die städtebaulich/planungsrechtliche Einschätzung und Bewertung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die im Gutachten enthaltenen Aussagen nachvollziehbar und bereits mehrfach mit dem Kreis Mettmann abgestimmt. Da diese umfangreichen Gutachterunterlagen Bestandteil des mit der Stadt Velbert noch abzuschließenden Durchführungsvertrages werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Notwendigkeit für eine „Vereinbarung zum Sanierungs-/Sicherungskonzept" nicht erkennbar, zumal dies als Auflage im Baugenehmigungsverfahren zweckmäßiger und dort für einzelne Bauvorhaben unmittelbar wirksam regelbar ist. Daher ist die Notwendigkeit zur Änderung oder Ergänzung der Planung nicht erkennbar.
Hinsichtlich der Festlegung eines Kinderspielplatzes ist der Vorhabenträger der Auffassung, dass im derzeitigen Planungsstadium noch kein exakter Standort festgelegt werden muss, da sich mehrere Standorte eignen und in Abhängigkeit von der Planrealisierung ein wohnungsbezogener Entscheidungsspielraum verbleiben sollte. Hinsichtlich der Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4 bestehen keine Einwände des Vorhabenträgers. Hinsichtlich des Einbaus einer Grabesperre wird seitens des Bodengutachters eine Gefährdung der Bewohner bereits dann ausgeschlossen, wenn – wie festgesetzt – eine 1.00 m mächtige Schicht unbelasteten Bodens aufgebracht wird. Bei Prüfung der gegeneinander vorgebrachten Anregungen können die städtebaulich notwendig zu berücksichtigen Belange dadurch ausreichend berücksichtigt werden, dass die textliche Festsetzung Nr. 4 nach „...privaten Nutzgärten" um folgenden Wortlaut ergänzt wird:"... und der nicht überbauten Fläche der bebauten Grundstücke, die als Spielflächen für Kleinkinder i.S.d. § 9 Abs. 2 BauONW dienen sollen,..." Die angeregte örtliche Festlegung dieser Flächen ist auch deshalb nicht zweckmäßig, da die Anlage von Spielflächen von den beantragten Wohnungstypen im Baugenehmigungsverfahren abhängig gemacht werden sollte (z.B. bei Altenwohnungen anders als bei familiengerechten Wohnungen).

9. **Schallschutz**

„Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens vom Büro Graner & Partner wurden sowohl

die Schallimmissionen durch den Verkehr der Elberfelder Straße auf die geplanten Wohnhäuser, als auch des geplanten SB-Marktes und die Einwirkungen des Schießstandes des Hardenberger Schützenverein 1656 e.V. Neviges auf vorhandene oder geplante Wohngebäude untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass bei Beachtung der Vorgaben die Anforderungen an den Schallschutz erfüllt und die Planung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften (BImSchG; DIN 18005; DIN 4109) weiterentwickelt werden kann. Das Gutachten stellt im Einzelnen fest, dass die vom SB-Markt ausgehenden Lärmimmissionen den zulässigen Immissionsrichtwert von 60 dB(A) mit 50-54 dB (A) deutlich unterschreitet, also einhält. Angesichts der bestehenden Verkehrslärm-Vorbelastung durch die Elberfelder Straße führt diese Geräuscheinwirkung **nicht** zu einer zusätzlichen Pegelerhöhung. Des weiteren wird die Lage der 105 Stellplätze und die übersichtliche Anordnung der Fahrgassen aus schalltechnischer Sicht positiv bewertet, da unnötiges Parkplatzsuchen und Rangieren vermieden und ein flüssiger Verkehrsablauf stattfinden kann. Ebenfalls positiv wird die Lage der Warenanlieferung an der östlichen Stirnseite des SB-Marktes gesehen. Bei der Bewertung der Immissionssituation für die Wohnhäuser wird von einem geräuschmäßig vorbelasteten Plangebiet ausgegangen und daher die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 festgesetzt. Die in Anlage 4 des Gutachtens genannten Lärmpegelbereiche zeigen, dass lediglich entlang der Elberfelder Straße Fenster der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 vorzusehen sind. Im südlichen Teil des Planungsgebietes gilt dies nur für Aufenthaltsräume, während in allen anderen Bereichen die gem. WSchv erforderliche Isolierverglasung schalltechnisch ausreichend ist. Für die gesamte geplante Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass bei Berücksichtigung des passiven Schallschutzes gem. Din 4109 – Schallschutz im Hochbau – die Anforderungen erfüllt sind" (vgl. Begründung des Entwurfs). Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

In der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, redaktionelle Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen, insbesondere

a) in der Zeichenerklärung an den Begriff „erf. Schalldämmmaß" die Worte „...in dB gemäß Tabelle 8, DIN 4109 (Ausgabe November 1989)" anzufügen;
b) in der Zeichenerklärung für die mit „3" gekennzeichnete „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz..." statt ..≥..30 dB in „..≥.35 dB" abzuändern;
c) in Plan und Zeichenerklärung zwischen den mit „3" oder „4" gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz ....."eine Abgrenzung zu ergänzen.

Wie bereits unter Pkt. 2 dieser Begründung ausgeführt, wurden während der öffentlichen Auslegung vorsorgliche Anregungen des Hardenberger Schützenvereins 1656 e.V. Neviges geäußert. Der Vorhabenträger hat ein schalltechnisches Gutachten „Untersuchung der Ge-

räuscheinwirkungen durch den Schießstand der Hardenberger Schützen e.V. auf geplante Wohnhäuser innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 447" beauftragt. Mit Anschreiben vom 12.10.1998 wurde der Stadt Velbert dieses Gutachten als Stellungnahme zu den Anregungen des Vereins vom 28.09.1998 vorgelegt. Aus einem weiteren Anschreiben vom 30.10.1998 geht hervor, dass die Vorentwurfsplanungen zur Lärmsanierung des Schießstandes erörtert und eine Baukosten- und Planungskostenübernahme des Vorhabenträgers zugesagt wurde. „Auf der Basis dieser Vereinbarung erklärt sich der Schützenverein bereit, die Maßnahme seitens des Vorhabenträgers durchführen zu lassen" Die hierzu erforderlichen städtebaulichen Verträge werden vor Satzungsbeschluss geschlossen. Da die Belange des Schießsports gegenüber der vorhandenen und zukünftigen Wohnbebauung berücksichtigt werden, ist ein weitergehendes Planungserfordernis nicht gegeben.

10. **Natur und Landschaft**

"Auf der Grundlage der §§ 1a und 9 BauGB werden folgende Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

1) Im Bereich des westlichen Lohbachufers (10 m bzw. 6 m) wird der Vegetationsbestand (bachbegleitender Gehölzsaum) geschützt und dauerhaft erhalten soweit er nicht von einem naturnahem Ausbau betroffen ist. Der Bereich wird von jeglicher baulicher Maßnahme freigehalten. Bepflanzungen an den Gewässern werden ebenso wie alle übrigen Arbeiten (z.B. Rückbau der vorhandenen Betonmauer) am und im Gewässer im Einvernehmen mit dem BRW (Bergisch-Rheinischer-Wasserverband) vorgenommen.
2) Der z.Zt. verrohrte Wiesenbach wird offengelegt und naturnah umgestaltet. Hierfür ist eine Plangenehmigung gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasser- und Abfallbehörde des Kreises Mettmann zu beantragen und mit dem BRW abzustimmen.
3) Die im Plan dargestellten erhaltenswerten Bäume werden aufgrund ihrer Eigenart und Bedeutung für das Landschaftsbild erhalten.
4) Die im Plan dargestellten anzupflanzenden Bäume dienen der kleinklimatischen Bedeutung (Beschattung, Staubbindung, Wasserverdunstung) in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Erschließungs-, Fahr- und Stellplatzflächen sowie der landschaftsgerechen Einbindung der Neubebauung (genaue Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sind den landespflegerischen Festsetzungen zu entnehmen).
5) Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen einschließlich der als Kinderspielplätze i. S. d § 9 BauONW hergestellten Flächen werden als nutzbare Freiräume hergerichtet und zu min. 80% mit einer vegetationsfähigen Oberfläche ausgestattet, die zuvor

mit einer 1 m mächtigen Schicht unbelasteten Bodens überdeckt wurde, um eine Altablagerungsgefährdung auszuschließen“ (vgl. Begründung des Entwurfs).

11. **Spielflächennachweis**

Auf der Grundlage des RdErl. d. Innenmin. vom 31.07.1974 wird der notwendige Spielflächenbedarf im Plangebiet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Einer örtlichen Festlegung zum jetzigen Zeitpunkt bedarf es nicht, weil je nach Vorhabenrealisierung ein differierender Flächenbedarf entstehen kann.

Velbert, den 05.11.1998

Der Stadtdirektor

(Hörr)

Anlagen zu dieser Begründung:

1. Prof. Dr.-Ing. H. Huth: Anhangplan zu den Profilschnitten v. 29.06.1998
2. Will + Sparla: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag v. 28.07.1998
3. Spitzlei + Jossen: Umweltgeologisch /Geotechnisches Gutachten, Mai 1998
4. Ingenieure Graner + Partner: Schalltechnisches Gutachten v. 14.07.1998
5. Gemaba: Potential-Analyse, Dezember 1997
6. Bauplan GmbH Wagner + Partner: Planung eines neuen Kreisverkehrplatzes v. 17.08.1998
7. Ingenieur Graner + Partner: Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch den Schießstand der Hardenberger Schützen e.V. auf geplante Wohnhäuser innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 447 vom 25.08.1998
8. Prof. Dr.-Ing. Henning-Huth: Gespräch mit dem Hardenberger Schützenverein vom 27.10.1998; Aktennotiz vom 30.10.1998
9. Prof. Dr.-Ing. Henning Huth: Stellungnahme bezüglich der Schreiben des Forstamtes Mettmann; Kurzbrief vom 16.10.1998