

**Begründung** zum Bebauungsplanentwurf Nr. 605a – Am Berg- 3. Änderung  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**01. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebietes Velbert-Mitte und wird begrenzt durch die Hardenberger Straße im Norden, dem Stettiner Weg im Süden, nach Osten durch die Grundstücke der Posener Straße Nr. 19 und 21 sowie im Westen durch das Grundstück Hardenberger Straße Nr. 75.

**02. Vorbereitende Planung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

**03. Bestehende Planungen**

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 605a – Am Berg-. Dieser wurde erstmals geändert 1974 im Bereich des Gebietes 8MK (Geh- Fahr- und Leitungsrecht, Gemeinschaftsstellplätze) und zum zweiten Mal im Gebiet 8MK nördlich der Hardenberger Straße (Erschließung, Fläche für Stellplätze). Die vorliegende 3. Änderung betrifft die Flächen südlich der Hardenberger Straße im Gebiet 1-4 WA sowie östlich der Posener Straße. Hierfür setzt der Bebauungsplan eine verbreiterte Hardenberger Straße unter Fortfall der Straßenrandbebauung und eine Neubebauung durch quergestellte, zwingend 3-geschossige Baukörper fest.

**04. Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan wurde 1970 rechtsverbindlich. Das ihm zugrunde liegende städtebauliche Konzept entspricht nicht mehr den heutigen Zielvorstellungen bezüglich der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Hardenberger Straße sowie deren südlicher Randbebauung, und soll daher geändert werden.

**05. Festsetzungen**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung der Bebauung auf der südlichen Seite der Hardenberger Straße sowie die Festsetzung neuer Bauflächen nördlich des Stettiner Weges. Die Festsetzung der Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Baustruktur des Umgebungsbereiches sowie an den Bedürfnissen des Wohnungsmarktes. Die gestalterischen Vorgaben orientieren sich ebenfalls an der vorhandenen Bebauung des Umgebungsbereiches. Die Festsetzung bezüglich der Dachaufbauten erfolgt, um eine Nutzung der Dachräume unter Berücksichtigung der Dachneigung und der Vollgeschossigkeit zu ermöglichen. Der Ausschluß von Nebenanlagen und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, erfolgt, um eine ungeordnete Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zu vermeiden.

**06. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen "Hardenberger Straße, "Posener Straße" und "Stettiner Weg". Ein zusätzlicher Ausbau der Straßen ist durch die 3. Änderung nicht erforderlich.

**07. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Kommunikationsanlagen wird durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist über die vorhandene Kanalisation gewährleistet. Die Entwässerung erfolgt über bereits vorhandene Kanäle zur Kläranlage "Angertal". Das Plangebiet liegt im direkten Einzugsbereich des Regenrückhaltebeckens "Sonnenblume", dessen Sanierung noch nicht abgeschlossen ist. Es besteht eine Ordnungsverfügung, befristet bis zunächst Ende 2000, die eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser in das Mischsystem untersagt. Da der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung noch nicht absehbar ist, ist eine Versickerung des Regenwassers entsprechend dem Gutachten von Dipl.-Geologe H.-Peter Fülling vom 21.06.1999 auf den Baugrundstücken erforderlich. Die Einleitung des Regenwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

**08. Umweltverträglichkeit und Immissionsschutz**

Um die vom Verkehr auf der Hardenberger Straße ausgehenden schädlichen Lärmeinwirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern, werden die notwendigen Schallschutzvorkehrungen und die notwendigen Schalldämm-Maße entsprechend des Lärmschutztechnischen Gutachtens der Stadt Velbert vom Mai 1999 im Bebauungsplan festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung Nr. 7189/3+4 (Nr. des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann). Hierbei handelt es sich um einen Altstandort eines ehemaligen Gießereigeländes. Bisher liegt eine Untersuchung der abgelagerten Stoffe und des Grundwassers auf Schadstoffe und Gefährdungsabschätzung aus dem Jahre 1989/90 für diesen Altstandort vor. Als Ergebnis wurden gießereitypische Belastungen ermittelt. Geringfügige Grundwasserbelastungen wurden festgestellt und eine diffuse LCKW-Belastung ist im Grundwasser vorhanden. Die Überwachung der Grundwassersituation wird weiterhin im Rahmen des kreisweiten Überwachungsprogramms fortgeführt. Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, von einer Nutzung des Grundwassers abzusehen.

**09. Belange von Natur und Landschaft**

Der Planbereich liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine Ausgleichsbilanzierung ist somit entbehrlich, da die Flächen schon nach § 34 BauGB bebaut werden könnten.

Als Maßnahme zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung wird der Anregung des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes entsprochen und eine Festsetzung getroffen, die für Stellplätze und deren Zufahrten wasserdurchlässige Materialien vorsieht.

**10. Spielflächen**

Der Nachweis über die Versorgung mit notwendigen Kinderspielplätzen erfolgt in einer gesonderten Anlage zu dieser Begründung gemäß Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 – VC 2 – 901.11 – Hinweise für die Planung von Spielflächen, geändert durch Rd.Erl. des Innenministers vom 29.03.19978 – VC 2/VC 4 – 901.11-

**11. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind zur Zeit nicht erkennbar. Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll der Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

**12. Kosten und Finanzierung**

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt keine Kosten.

Velbert, 20.10.1999

Der Bürgermeister  
In Vertretung



(Güther)  
Beigeordneter

Anlagen:

1. Spielflächennachweis
2. Lärmschutztechnisches Gutachten