

1. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 639 - Dalbecksbaum - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung des Planbereiches geschaffen werden. Diese bildet einen Abschluß der Bebauung an der westlichen Stadtgrenze Velberts.

2. Flächennutzungsplanung

Nach der kommunalen Neugliederung 1975 wurde am 09.05.1978 von der Stadt Velbert die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Das Baugebiet - Dalbecksbaum - entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanentwurfes, der mit den Trägern öffentlicher Belange und der Landesplanung im wesentlichen abgestimmt ist und im November/Dezember 1980 bereits öffentlich ausgelegen hat.

Die besondere Dringlichkeit, einen Bebauungsplan für diesen Bereich noch vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes aufzustellen, liegt in dem Bestreben, möglichst bald die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung und damit neue Arbeitsplätze in Velbert zu schaffen.

3. Festsetzungen

Das Plangebiet, das z. Z. landwirtschaftlich genutzt wird, ist eines der wenigen für Gewerbeansiedlung in Velbert geeigneten Gelände. Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich durch die vorhandenen Straßen Flandersbacher Weg L 426 und Heiligenhauser Straße B 227 sowie der geplanten A 44 mit Einmündung der an die Anschlußstelle angepaßten L 426. Mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung östlich des Flandersbacher Weges sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die in den benachbarten Wohngebieten keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen. Der von dem GE-Gebiet ausgehende Geräuschpegel darf in benachbarten reinen Wohngebieten tagsüber 50 dB (A) und nachts 35 dB (A), in benachbarten allgemeinen Wohngebieten tagsüber 55 dB (A) und nachts 50 dB (A) nicht überschreiten. Die Einschränkungen erfolgen auf Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes. Die Ansiedlung extrem emissionsträchtiger Anlagen ist nicht erwünscht, weil evtl. Beeinträchtigungen der bewohnten Gebiete zu befürchten sind. In den Bebauungsplan ist eine Richtfunkverbindung mit dazugehörigen Schutzstreifen (beidseitig je 100,0 m) von der Deutschen Bundespost nachrichtlich übernommen worden, die die Bauhöhe auf max. 245,0 m ü. NN beschränkt (Sicherung durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Planfeststellungsbeschuß des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 24.01.1962 Az.: 13.20-60/61). Diese Richtfunkverbindung soll jedoch voraussichtlich bis Ende 1983 verlegt sein, so daß danach keine Einschränkungen seitens der Deutschen Bundespost mehr bestehen.

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft wird am Nord-, Süd- und Ostrand des Plangebietes ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG festgesetzt. Die gestalterischen Festsetzungen werden getroffen, um die Bebauung an der Ortseingangssituation in das Stadtbild einzufügen. Die Einschränkung von Werbeanlagen, Firmennamen und von sonstigen Hinweisen erfolgt auf Anregung des Landesstraßenbauamtes Düsseldorf aus Verkehrssicherheitsgründen. Im Plangebiet verlaufen mehrere Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH, die der öffentlichen Energieversorgung dienen. Für die Leitungen werden Schutzstreifen (beidseitig je 4,0 m) mit einem Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH planungsrechtlich festgesetzt. Innerhalb der Pflanzgebotszonen muß ein Streifen von je 2,0 m rechts und links neben der Leitung stock- und holzfrei bleiben.

4. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen Flandersbacher Weg (L 426) und Heiligenhauser Straße (B 227) gesichert. Eine regionale und überregionale Anbindung wird durch die geplante Autobahn A 44 und deren Anschlußstelle an der Heiligenhauser Straße nach der Fertigstellung erreicht. Die Zufahrt in das Gewerbegebiet wird in die Mitte des Plangebietes gelegt, damit einerseits noch ein ausreichender Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung verbleibt, und andererseits der erforderliche Abstand zum Kreuzungsbereich der Ausbaumaßnahme Flandersbacher Weg (L 426)/Heiligenhauser Straße (B 227)/A 44 eingehalten wird. Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche entlang des Flandersbacher Weges erfolgte in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland, Landesstraßenbauamt Düsseldorf. Um die Sicherheit und Leichtigkeit auf den Straßen nicht zu beeinträchtigen, werden weitere Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten nicht gestattet.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Velbert sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die städtische Kanalisation. Es ist beabsichtigt, den vorhandenen Kanal in der Straße "Am Thekbusch" bis zum Plangebiet zu verlängern. Zur Vermeidung einer Überlastung wird bei der ausgewiesenen Baufläche von ca. 30.000 qm jedoch ein Rückhaltebecken im Plangebiet erforderlich. Sofern zur Abwasserableitung das natürliche Gefälle nicht ausreichen sollte, ist eine Pumpenanlage einzurichten.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, benötigte Flächen zur Erschließung, Ver- und Entsorgung sind im Eigentum der Stadt Velbert.

7. Spielflächen

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Gewerbegebiet handelt, kann auf eine Spielflächenplanung verzichtet werden.

8. Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen nach überschlägiger Ermittlung aus der Realisierung der Planung Kosten in Höhe von ca. 650.000,-- DM.

Die Finanzierung wird durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushaltsplänen der Stadt und Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BBauG bzw. KAG gesichert.

Velbert, 17.08.1981



Der Stadtdirektor
In Vertretung

Schmidt-Sicking

(Schmidt-Sicking)
I. Beigeordneter