**B e g r ü n d u n g** zum Bebauungsplanes Nr. 751 – Am Wasserfall –
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

## 01. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes Velbert-Mitte nordwestlich der Autobahnausfahrt Velbert-Nord der Bundesautobahn A 44. Die Abgrenzung folgt den örtlichen Gegebenheiten durch Straßen ( Werdener Straße, Am Wasserfall), der vorhandenen nordwestlich anschließenden Bebauung und berücksichtigt die nordöstlich angrenzende Fläche für die Forstwirtschaft.

## 02. Vorbereitende Planung

Der Flächennutzungsplan, der für den Planbereich bereits geändert wurde, stellt für die zu überplanenden Flächen Wohnbaufläche, Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und Fläche für die Landwirtschaft und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Blumencenter dar.
Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 03. Ziel und Zweck der Planung

Für das zur Zeit brachliegende Gelände ist Ziel und Zweck der Planung durch die Festsetzung „ Sonstiges Sondergebiet“ (SO) die Ansiedlung und Wiederaufbau eines durch Brand zerstörten Garten- und Blumencenters mit ca. 4000 qm Bruttogeschoßfläche zu ermöglichen. Weiterhin sollen in Anbetracht des dringenden Wohnbedarfs in Velbert – Mitte Flächen, die bisher für eine anderweitige Nutzung vorgehalten wurden, nun durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes dem Wohnungsmarkt zugeführt werden, um der Knappheit an Wohnbauland entgegenzuwirken.

## 04. Festsetzungen

Für den Bebauungsplanbereich wird in einem Teilbereich allgemeines Wohngebiet (WA ) festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Baustruktur entlang der Werdener Straße, sowie an den Bedürfnissen des Wohnungsmarktes. Die gestalterischen Vorgaben wie Firstrichtung und Dachneigung orientieren sich ebenfalls an der vorhandenen Bebauung des Umgebungsbereiches. Die Festsetzung der Baugrenzen soll die Erstellung von Hausgruppen sowie von Geschoßwohnungen in einem Teilbereich ermöglichen, um den Bedürfnissen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden.

Das sonstige Sondergebiet ( SO ) mit der Zweckbestimmung "Blumen- und Gartencenter" wird festgesetzt um einerseits an geeigneten Standorten die Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten zu ermöglichen und andererseits den Wiederaufbau eines durch Brand zerstörten Blumen- und Gartencenters planungsrechtlich zu sichern. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, daß vielseitige Möglichkeiten zur Stellung des Gebäudes des eingeschossigen Gartencenters gegeben sind. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen, wobei die Erschließung ausschließlich von der neuen Planstraße erfolgen kann. Sie werden nicht gesondert festgesetzt, um auch hier genügend Spielraum im Zusammenhang mit einem betriebsinternen Ablauf bzw. Stellung des Gebäudes zu gewährleisten.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO (Baunutzungsverordnung ) wird eine Sortimentsbegrenzung entsprechend der sogenannten „Kölner Liste“ vorgenommen.

Im Hinblick auf das im Nordosten des Plangebietes angrenzende Landschaftsschutzgebiet und der forstwirtschaftlichen Flächen sowie der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Fläche werden die nordöstlichen Flächen des Plangebietes teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
Der Anregung der Landwirtschaftskammer Rheinland auf Erhalt der gesamten landwirtschaftlichen Fläche kann nicht gefolgt werden, da die erforderlichen Flächen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht ausreichen und gleichzeitig eine Ausgleichszone zum Übergang zum Landschaftschutzgebiet geschaffen werden soll.
Entlang der Werdener Straße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

**05. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Werdener Straße und einer neu zu bauenden Planstraße, die im Osten an die vorhandene Straße Am Wasserfall anschließt. Die heutige Straße Am Wasserfall soll aus verkehrlichen Gründen im Bereich des Plangebietes entfallen und um ca. 100m nach Nordwesten verschoben werden. Die Vorteile für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind darin zu sehen, daß einerseits die Planstraße mit dem Krehwinkler Weg einen Kreuzungspunkt bildet, deren Einmündungen heute noch um ca. 100m versetzt sind und andererseits eine Verbesserung des Knotenpunktes der Werdener Straße mit der Bundesautobahn A44 ( Anschlußstelle Velbert-Nord ) im Hinblick auf den Verkehrsfluß erreicht wird.
Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über eine Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit, die an die Planstraße angebunden wird.
Für die Neuanbindung der Planstraße an die Werdener Straße ( B224 ) ist eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Landschaftverband Rheinland erforderlich.

**06. Ver- und Entsorgung**

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

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die Mischwasserkanalisation in der Werdener Straße zur Kläranlage Abtsküche.

Das Niederschlagswasser kann nach entsprechender Retension z.B. durch einen Stauraumkanal unter der Straße "Am Wasserfall"(neu) in den nahegelegenen Vorfluter, der Wasserfallbeeke eingeleitet werden. Die Einleitung ist durch die Untere Wasserbehörde zu genehmigen. Die Auflagen und Bedingungen des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes hierzu sind zu beachten.

Der Anregung, zur Entlastung der Kanalisation sowie zur Erhaltung des natürlichen Wasseraufkommens das örtliche Niederschlagswasser örtlich zu versickern oder

über Geländemulden der Wasserfallbeeke zuzuleiten, wird insofern gefolgt, als ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Von der Festsetzung konkreter Flächen für geometrisch eindeutig festzulegende Mulden-Rigolensysteme zur Niederschlagswasserversickerung wird abgesehen, weil weder die konkrete Lage noch Ausmaße von Vorhaben im gegenwärtigen Planungsstadium bekannt sind und dementsprechend eine vorhabenbezogene Dimensionierung von Versickerungsflächen nicht zweckmäßig ist.

## 07. Umweltverträglichkeit und Immisionsschutz

Um die vom Verkehr der Bundesstraße B224 (Werdener Straße) ausgehenden schädlichen Lärmeinwirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern, werden die notwendigen Schallschutzvorkehrungen und die notwendigen Schalldämm-Maße entsprechend des Gutachtens des Ingenieurbüros IFS vom 01.07.1998 im Bebauungsplan festgesetzt.
Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist in einer Entfernung von ca. 250m Luftlinie zum Planbereich die Altlast Nr. 7190/1 aufgeführt. Bei dieser Altlast handelt es sich um einen alten Steinbruch, der als Schlammdeponie des Ruhrverbandes genutzt wurde und mit Schlämmen der Kläranlage Abtsküche verfüllt worden ist. Im Jahre 1992 wurde für diese Altlast eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Als weitere Maßnahmen sind Beprobungen des Grundwassers und Tiefbohrungen im Bereich der Schlammdeponie erforderlich.
Im Hinblick auf die topographische Lage der Altlast und ihre Entfernung zum Plangebiet sowie aufgrund der bisherigen Untersuchungsergebnisse kann nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werde, daß eine Verträglichkeit mit der vorgesehenen Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes gegeben ist.

## 08. Belange von Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet wird, bis auf die für das Sondergebiet vorgesehene Fläche, derzeit als Ackerfläche genutzt. Ökologisch wertvolle Strukturen bestehen nicht. Das Gebiet fällt nach Südosten leicht ab und grenzt im Nordosten an das Landschaftsschutzgbiet Nr. 6 an.
Um den mit einer Bebauung verbundenen unvermeidbaren Eingriff zu bilanzieren und auszugleichen wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Als festsetzungsrelevante Auswirkung wird im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Maßnahmen festgesetzt.
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.

## 09. 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-.

## 10. 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.

## 11. Kosten und Finanzierung

Für die Verwirklichung der Planung entstehen der Stadt Kosten für den Straßenaus- und Umbau in Höhe von ca. 2 230 000 DM von denen die Stadt den satzungsgemäßen Anteil trägt. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel wird durch Investitions- und Haushaltspläne sichergestellt.

Velbert, 15.12.98

Der Stadtdirektor

(Hörr)

Anlagen:
1. Spielflächennachweis
2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
3. Schalltechnische Untersuchung