

**Begründung**  
**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 631 –**  
**Obere Flandersbach Süd – 1. Änderung**

### 1. Planungsanlass

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 631 – Obere Flandersbach Süd – vom 15.05.1986 setzt im Bereich des Flurstücks 1600 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz fest. Nachdem sich diese Festsetzung über Jahre hin nicht verwirklichen ließ, beantragte die Vastbau Düsseldorf am 08.03.2001 die Änderung des Bebauungsplanes, um eine Wohnbaufläche für Doppelhäuser entwickeln zu können.

### 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes, am südlichen Rand des Stadtteils ‚Obere Flandersbach‘. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 631 – Obere Flandersbach Süd – 1. Änderung wird begrenzt

- im Nordosten durch eine Spielfläche auf den Flurstücken 1602 und 1003 der Flur 57 Gemarkung Velbert,
- im Nordosten durch die Straße ‚Am Thekbusch‘,
- im Südosten durch den Flandersbacher Weg und
- im Südwesten durch die landwirtschaftliche Fläche auf dem Flurstück 1421 der Flur 57 Gemarkung Velbert.

Gegenüber dem Einleitungsbeschluss ist der Geltungsbereich um einzelne Flurstücke im südlichen Straßenrandbereich der Straße Am Thekbusch erweitert worden, um die regelungsbedürftige Erschließung aller geplanten Grundstücke zu erfassen.

### 3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich bergbaulichen Abbaus, der durch Randsignatur gekennzeichnet ist. Außerdem liegt der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich einer Straße mit überörtlicher Bedeutung und den damit ausgewiesenen Abstandszonen.

Da sich an diesem Standort bisher keine Tennisanlage verwirklichen ließ, soll mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes nun eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Damit wird für die noch unbebaute Seite der Straße ‚Am Thekbusch‘ eine der Örtlichkeit städtebaulich angemessene Arrondierung von Wohnbebauung geschaffen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

### 4. Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger hat eine Planung für ein allgemeines Wohngebiet vorgelegt. Dabei sollen 8 Doppelhäuser, eventuell auch Hausgruppen, in offener Bauweise entstehen. Zur Verdeutlichung, nicht als Festsetzung, sind die geplanten Gebäude und Garagen im Bebauungsplan enthalten. Auf dieser Grundlage und in Abhängigkeit der Geländehöhen sind je Doppelhaus Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) in Meter über Normnull festgesetzt. Entsprechend der vom Vorhabenträger vorgelegte Ansichten sind vom städtebaulichen Erscheinungsbild her eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden geplant, festgesetzt wird eine II Geschossigkeit, um topografisch bedingte Abweichungen ermöglichen zu können. Zu jeder Wohneinheit ist mehr als die

notwendige Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachweisbar. An zentraler Stelle ist ein ca. 10 qm großer Sammelmüllstandplatz vorgesehen.

## 5. Verkehrsfläche

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straße Am Thekbusch an, die auch die Erschließungsfunktion für 8 Doppelhäuser erfüllt. Der Geländeunterschied zwischen Straßenniveau und ansteigendem Baugelände wird durch eine Rampe und entsprechend zurücktretender Baugrenze aufgefangen.

Zur Erschließung weiterer 8 Doppelhäuser im Nordwesten des Plangebietes ist eine Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, die die Mindestbreite für Anliegerstraßen ausweist und bei verminderter Geschwindigkeit von  $\leq 40$  km/h noch die Begegnung von LKW/PKW zulässt.

## 6. Bergbau

Im Plangebiet hat oberflächennaher Bergbau stattgefunden und es gibt Hinweise auf stillgelegte Schächte der ehemaligen Gewerkschaft Ferdinand.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die bergbaulichen Einwirkungen geprüft (Erd-baulaboratorium Essen: Angaben zu bergbaulichen Einwirkungen, Essen, September 2001). Unterhalb der geplanten Bebauung verläuft in einer Tiefe von  $> 39$  m ein Stollen des Erzabbaus „Ferdinande“. Aufgrund der Stollengröße (1,5 m breit x 2,0 m) sind Schäden an der Tagesoberfläche entlang des Stollenverlaufs auszuschließen.

Außerhalb des Plangebietes, im Bereich des Fußweges, befindet sich der Luftschacht des Bleierzbergwerkes. Der Schacht mit einer Teufe von ca. 39,0 m und einem Querschnitt von 2,5 m wurde 1985 abgetragen und mit einer Stahlbetonplatte abgedeckt. Die geplanten Gebäude liegen weit außerhalb des senkungs- und einsturzgefährdeten Bereichs des Schachtes. Lediglich die nördlichste Gartenfläche berührt den Senkungsbe- reich. Der Gutachter hält besondere Sicherungsmaßnahmen nicht für erforderlich.

## 7. Schallschutz

Das Plangebiet grenzt im Südosten an den klassifizierten Flandersbacher Weg (L 426) und ist daher durch Straßenverkehrslärm beeinträchtigt. In einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro für Schallschutz: Schalltechnische Untersuchung; - EVP Am Thekbusch in Velbert-Flandersbach, Neuss, November 2001) wird zum Schutz gegen Verkehrslärm eine Kombination aus aktivem und passivem Schallschutz vorgeschlagen. Entlang des Flandersbacher Weges wird ein 1,5 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Aufgrund des Abstandes zur Straße sind in den Baugebieten unterschiedliche, passive Schalldämm-Maße einzuhalten, die als Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Darüber hinaus regt der Gutachter an, dass in zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß von  $\geq 30$  dB eine Zwangsbelüftung vorzusehen ist. Richtigerweise ist dies ab einem Schalldämm-Maß von  $R'_{w, res} \leq 35$  dB (A) erforderlich und der Bebauungsplanentwurf wird um eine entsprechende textliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB ergänzt.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation kann durch Ergänzung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Die Abwasserleitung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Die über das Plangebiet hinaus gehende Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Kläranlage Angertal.

Der Generalentwässerungsplan sowie die Schmutzfrachtberechnung, in dem auch das Entwässerungssystem im Einzugsbereich der Kläranlage Angertal enthalten ist, ist fertiggestellt und wird in 2002 abschließend mit dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf beraten. Sowohl der Generalentwässerungsplan als auch der Schmutzfrachtnachweis sehen im Einzugsbereich der Kläranlage Angertal keine Sanierungsmaßnahmen vor.

Aus dem Generalentwässerungsplan ist am Regenüberlauf (RÜB) Tillmannshöfe ein Regenrückhaltebecken (RRB) erforderlich. Das RRB wird vom Bergisch-Rheinischen Wasserverband betrieben und ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt, ist nicht bekannt.

Zum Vorhaben besteht eine Untersuchung (Ingenieurbüro Jansen: Erläuterungsbericht zur Entwässerung ..., Wachtendonk, Dezember 2001) zur Entwässerungssituation. Darin wird aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse keine Regenwasserversickerung für Gebäude empfohlen. Um eine Beeinträchtigung des im Gebiet bestehenden Mischwasserkanals zu vermeiden, ist die in den Mischwasserkanal einleitbare Niederschlagsmenge auf  $\leq 20\%$  der gesamten Gebietsfläche ( $Q_{m, \text{gesamt}} = 18,88 \text{ l/s}$ ) zu beschränken. Da auf der Gesamtfläche noch  $1.046,5 \text{ qm}$  (gleich  $17,8\%$ ) durch sonstige Flächen (Straßen, Wege, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, u.a.) befestigt werden sollen, ist durch entwässerungstechnische Maßnahmen dieses anfallende Niederschlagswasser gedrosselt im Gebiet zu versickern.

Im Bereich des Stichweges bzw. der Grundstückszufahrten ist deshalb ein wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Rasengittersteine geplant. Um eine gefahrlose Ableitung zu garantieren, wird der Unterbau als Zwischenspeicher ausgebildet. Dadurch entspricht die Versickerung dieser Flächen dem zurzeit natürlichen Abfluss-Potential.

Außerdem soll das anfallende Niederschlagswasser der Garagen durch eine Dachbegründung auf ca.  $70\%$  reduziert werden. Das Restwasser wird verzögert einer Flächenversickerung im Garten zugeführt.

Durch diese unterschiedlichen Maßnahmen werden  $80\%$  des anfallenden Niederschlagswassers örtlich beseitigt.

## 9. Spielflächen

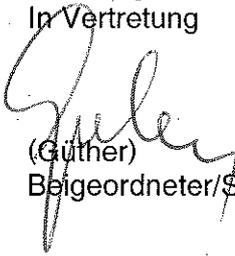
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet, das mit Doppelhäusern und Grundstücksflächen von durchschnittlich  $350 \text{ qm}$  bebaut werden soll. Unmittelbar nordwestlich angrenzend befindet sich eine größere, öffentliche Spielfläche. Damit ist eine ausreichende Spielflächenversorgung auch ohne gesonderten rechnerischen Nachweis gegeben.

## 10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Kosten und Finanzierung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist die rechtliche Voraussetzung für die Verwirklichung von Bauvorhaben, des Straßenausbaues und von Schallschutzmaßnahmen. Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem gegenwärtigen Stand der Planung nicht erforderlich. Nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Flächen werden freihändig erworben und die Teilung der Grundstücke erfolgt auf der Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Velbert keine Kosten.

Stadt Velbert  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

  
(Güther)  
Beigeordneter/Stadtbaurat

Zu dieser Begründung gehören

1. RPHS-Architekten:
  - Lageplan vom 11.03.2002 im Maßstab 1:500
  - Geländeschnitt und Gartenansicht vom 11.03.2002 im Maßstab 1:200
  - Fassadenabwicklung Am Thekbusch vom 11.03.2002 im Maßstab 1:200
2. Erdbaulaboratorium Essen: Angaben zu bergbau~~ähn~~lichen Einwirkungen, Essen, September 2001
3. Ingenieurbüro für Schallschutz: Schalltechnische Untersuchung – VEP Am Thekbusch in Velbert-Flandersbach, Neuss, November 2001 (einschließlich Nachuntersuchung)
4. Ingenieurbüro Jansen: Erläuterungsbericht zur Entwässerung des geplanten Erschließungsgebietes Am Thekbusch, Wachtendonk, Dezember 2001