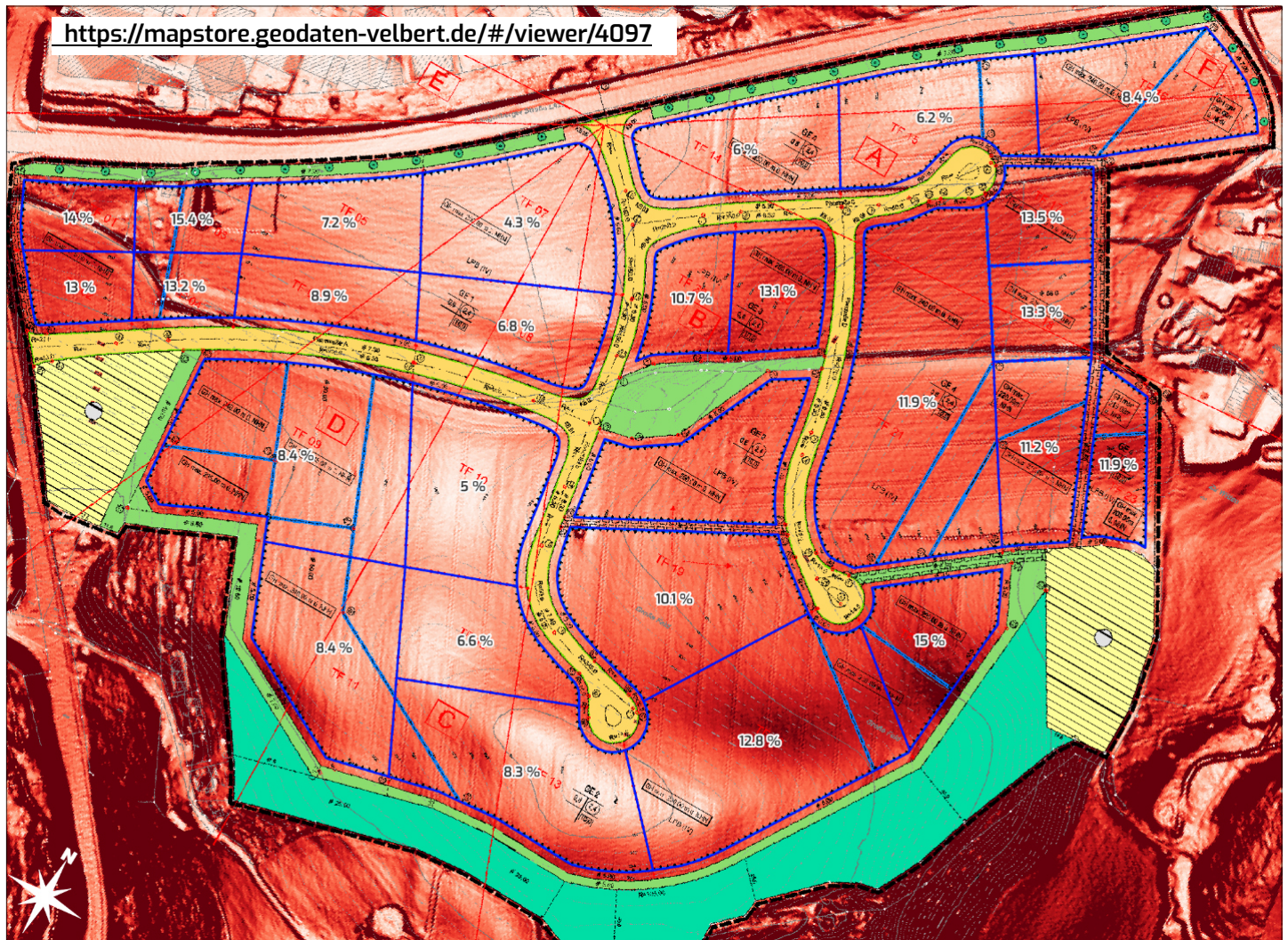


Faktenbasiert entscheiden:

Geländeneigungen im Bebauungsplangebiet Große Feld



BÜRGERINITIATIVE
GROSSE FELD VELBERT
BERGISCH+GRÜN.



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 761 Große Feld/Langenberger Straße ist am 8.7.2025 erneut im Stadtrat gescheitert.

Doch SPD und FDP haben angekündigt, dem Plan nach der Kommunalwahl ggf. zuzustimmen.

Die Bürgerinitiative Große Feld Velbert e.V. wird daher in den kommenden Wochen bislang vernachlässigte Informationen zu dieser Planung und den Risiken ihrer Umsetzung zusammentragen.

Den Auftakt machen wir mit dem Thema Geländeneigung.

Dazu haben wir auf Basis des Digitalen Geländemodells mit einer Bodenauflösung von 1 Meter erstmals eine Analyse der Geländeneigung der 26 Teilflächen in den Baugrenzen des Bebauungsplanes 761 Große Feld durchgeführt.

Der Bebauungsplan 761 Große Feld weist, in den festgelegten Baugrenzen, 26 Teilflächen mit einer Gesamtgröße von rd. 169.000 qm (16,9 ha) aus.

Die Analyse der Teilflächen zeigt:

- 13 Flächen, also die Hälfte aller Teilflächen, hat eine mittlere Geländeneigung > 10 %.
- 9 Flächen (rd. ein Viertel der gesamten Fläche) weist mittlere Geländeneigungen > 12 % auf.
- Diese Flächen haben auf mehr als 80% ihrer Fläche Neigungen größer 10%.
- 2 Teilflächen (die südlich gelegenen TF 20 + 24) haben auf mehr als 30% ihrer Fläche Neigungen > 15%.

Geländeneigungen von mehr als 10% werden in Standortsuchen für Gewerbeflächen regelmäßig als Beleg für eine geringe Attraktivität angesehen.

Das Regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2023 für die Planungsregion Düsseldorf führt aus (S.118), "dass einige Städte ... im Kreis Mettmann sich dauerhaft mit der Flächenknappheit bei der gewerblichen Entwicklung arrangieren müssen, weil es aufgrund naturräumlicher und siedlungsstruktureller Gründe keine alternativen Standorte mehr gibt (z.B. Monheim, Langenfeld und Velbert)."

Und das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Mettmann sagt dazu: "Eine Fokussierung ... auf die Beseitigung von bestehenden Aktivierungshemmnissen könnte die Stadt Velbert in die Lage versetzen, einen Großteil des prognostizierten Flächenbedarfs auch in Bestandsgebieten zu realisieren." (Seite 9-33)

Ein Blick in die Karte zeigt, dass insbesondere die östlich gelegenen, von der Planstraße D erreichbaren Gewerbeflächen wenig attraktiv sind. Südlich der Planstraße D reichen die mittleren Geländeneigungen von knapp 13 bis über 15%. Aber auch nördlicher gelegene Flächen überschreiten 13%.

Die Planer waren wohl angetrieben, möglichst viel Gewerbefläche zu erschließen, egal welche Einschränkungen diese hinsichtlich Geländeneigung und damit Erschließungs- und Baukosten aufweisen. Ein Bebauungsplan, der diese Restriktionen berücksichtigt, würde zwar weniger Gewerbeflächen erschließen, aber diese mit deutlich geringeren Kosten je Hektar.

Das benachbarte Gewerbegebiet Röbbek weist in Teilen eine ähnliche Topographie auf. Es soll hier nicht der Eindruck erweckt werden, dass man diese Gewerbeflächen nicht bebauen könne.

Ob es aber wirtschaftlich Sinn macht, wenig attraktive Gewerbeflächen mit hohen Erschließungskosten bereitzustellen, darf bezweifelt werden. Zumal bestehende, infrastrukturell komplett erschlossene Gewerbeflächen brach liegen und die Stadt ihre Möglichkeiten aus dem Städtebaurecht nicht im Ansatz nutzt, um eine Wiederbelebung vorzubereiten.

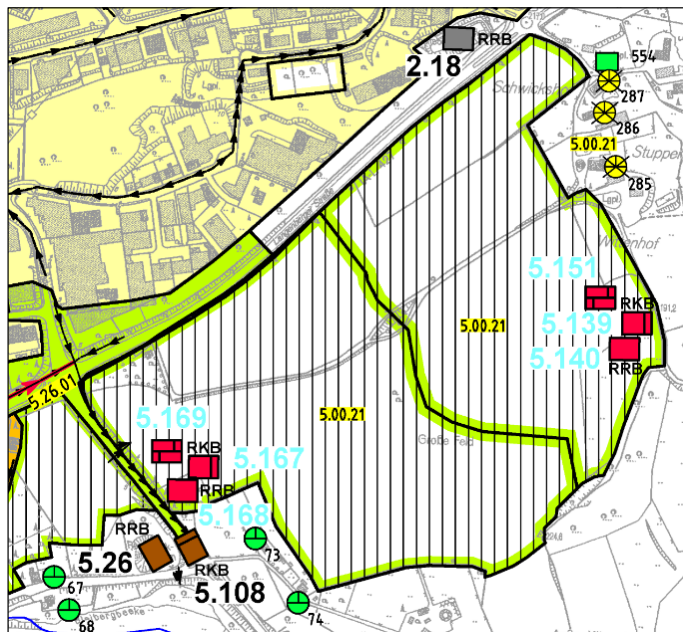
Wir meinen

- **Die zweistelligen Millionenbeträge der Erschließung sind besser investiert, um ungenutzte, fertig erschlossene Gewerbegebiete zu reaktivieren.**



**BÜRGERINITIATIVE
GROSSE FELD VELBERT**
BERGISCH+GRÜN.

Die Geländeneigung spielt nicht nur eine Rolle für die Bebauung der Teilflächen, sondern auch für die **Abwasserentsorgung**.



Das Plangebiet ist etwa mittig durch eine Wasserscheide geteilt, bei der eine Fläche nach Osten (Dellwigbach) und eine Fläche nach Westen (Bleibergbeeke) entwässert. Dies bedeutet, dass die abwassertechnischen Anlagen **zweimal** zu errichten sind: 2 Regenklärbecken, 2 Regenrückhaltebecken, 2 Pumpwerke und das in bewegtem Gelände.

Zu heutigen Preisen gehen die Technischen Betriebe Velbert von rd. 17 Mio. € Kosten aus, von denen über 90% von den Gebührenzahlern (Haushalte und Betriebe) geschultert werden soll.

Das Schmutzwasser wird dann aus dem östlichen Teilgebiet in das westliche gepumpt und dann vom westlichen Teil nördlich bis zur anderen Seite des sog. "Velberter Höhenrückens" um an der Stahlstraße in die Kanalisation zur Kläranlage Hespertal zu gelangen.

Die Fraktion "Velbert anders" sagt dazu "die Entwässerung ist optimal geplant." (Ratsantrag 25.6.2025, S.2)

V.i.S.d.P.: Stefan Overkamp, BI Große Feld Velbert e.V.
Laakmannsbusch 44, 42555 Velbert,
<https://grosse-feld-velbert.org/>