

Entscheidungsbegründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 A

- Schöllersheider Straße -

1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt von der B 7, im Osten durch freie Landschaft, die im wesentlichen gleichzeitig die Stadtgrenze nach Wuppertal bildet, im Süden durch die Bahnlinie der Deutschen Bundesbahn und im Westen durch das angrenzende Plangebiet Nr. 61 B - Mettmann-Ost/Röttgen.

Das Plangebiet ist aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 30, der später für unwirksam erklärt wurde, bereits durch die Schöllersheider Straße erschlossen. Im östlichsten Geländeteil wurde bereits eine Werkzeugfabrik angesiedelt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie für den größten Teil des angrenzenden Plangebietes Nr. 61 B bestand bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30 Mettmann-Ost/Röttgen, der durch Urteil des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf vom 1.7.1976 in der Sache Niederhoff gegen Stadt Mettmann für unwirksam erklärt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 30 wird seit diesem Zeitpunkt nicht mehr angewandt. Die auf Grundlage dieses Planes getätigten privaten und öffentlichen Investitionen sind damit z.Z. ohne Rechtsgrundlage. Eine weitere gewerbliche Entwicklung ist nur in eingeschränktem Umfang gemäß § 35 Abs. 2 BBauG möglich. Damit ist eine Nutzung für den ursprünglichen Zweck im Augenblick weitgehend unmöglich. Auf der anderen Seite bedeutet die bereits hergestellte Erschließungsstraße auch eine Behinderung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Alle Beteiligten, einschließlich der Bewohner der angrenzenden Siedlungsbereiche, haben Anspruch auf eine planungsrechtliche Klärung der zukünftigen Nutzung des Gebietes. Das Erfordernis ergibt sich auch aus dem Mangel an Industrieflächen in Mettmann und konkreten Bauanfragen, die derzeit zurückgestellt werden müssen.

Planungsrechtlich ist das Gebiet derzeit "als Außenbereich" im Sinne des § 35 BBauG anzusehen. Der Bebauungsplan kann weitgehend aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann entwickelt werden. Für Teilbereiche wird jedoch parallel zum Bebauungsplanverfahren die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Neben den Belangen der Wirtschaft bezüglich der Bereitstellung planungsrechtlich abgesicherter Baugrundstücke für Industrie- und Gewerbebetriebe und bezüglich der Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe sind die Belange der Bewohner der nahegelegenen Siedlung Röttgen und Belange des Landschaftschutzes zu berücksichtigen sowie nach den jeweiligen Bedürfnissen untereinander abzuwägen.

Die Baugebiete sind nach dem Störungsgrad der Anlagen und Betriebe so zu gliedern, daß die Wohnruhe in der benachbarten Siedlung nicht erheblich gestört wird und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

5. Planerisches Konzept und bauliche Nutzung

Wegen der Hanglage zur freien Landschaft erfolgt eine Aufteilung der Flächen in horizontale Riegel von begrenzter Höhenentwicklung, damit eine Einfügung in die Landschaft möglich wird und nicht integrierbare Großbetriebe ausgeschlossen sind. Die Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen, wie auch nach ihren besonderen Eigenschaften, erfolgt unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes der westlich im Plangebiet 61 B gelegenen Baugebiete mit Wohnungen als der empfindlicheren und damit schutzbedürftigen Nutzung. Entlang der B 7 werden daneben auch Schutzansprüche der Allgemeinheit berührt, so daß gegen Einsicht, Blendung, Ablenkung ein Pflanzstreifen festgesetzt wird.

6. Immissionsschutz

Bei der Ausweisung der Industriegebiete handelt es sich um Flächen, deren zukünftige Nutzung größtenteils unbekannt ist. Im Sinne des "Abstandserlasses" (Rd.Erl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 9.7.82) werden daher Anlagen, die einen größeren Abstand zur Wohnbebauung erfordern, als nach den gegebenen Verhältnissen zu realisieren ist, ausgeschlossen. Abstandsmäßig passende Anlagen sind generell zulässig.

Ansonsten kann unter Zugrundelegung der notwendigen Einzelinformationen durch ein Einzelgutachten geprüft werden, ob der durch die Ausweisung tatsächlich vorhandene Abstand ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Bewohner der benachbarten Wohngebiete zu vermeiden. Die Einzelgutachten sind dann nicht erforderlich, wenn das zuständige Staatliche Gewerbeaufsichtsamt aus eigenem Sachverstand in der Lage ist, eine Lösung vorzuschlagen. Die Emissionen der noch verbleibenden Betriebsarten sind nach Art und Größe sowohl aus bestehenden Betrieben als auch aus den Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG von Neubetrieben hinreichend bekannt. Darüber gibt es Messungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Düsseldorf und gutachtliche Aussagen anerkannter Gutachter. Es handelt sich dabei in erster Linie um Lärmemissionen. Die Lärmemissionen sind technisch beherrschbar und im übrigen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt.

Da der Abstandserlaß grundsätzlich erst einmal von der Typisierung der gewerblichen und industriellen Anlagen ausgeht, sind die Abstände auch Maßstab für das typische Emissionsverhalten. Die Typisierung ist notwendig, weil in der Regel das Emissionsverhalten des Einzelbetriebes nicht bekannt ist. Hinsichtlich der Lärmemissionen ergibt sich allerdings noch eine weitere Unterscheidung, nämlich, ob die Wohnnachbarschaft aus reinen oder allgemeinen Wohngebieten besteht. Denn danach richten sich die Planungsrichtpegel, die die Grundlage für die Berechnung der Emissionsgrenzwerte bilden. Da das benachbarte Kleinsiedlungsgebiet in der DIN 18005 wie ein WA-Gebiet bewertet wird, kann hier auch eine Reduzierung der Abstandswerte vorgenommen werden.

Der Schallschutz der benachbarten schutzwürdigen Gebiete wird durch die Festsetzung von Emissionsgrenzwerten gewährleistet. Die Emissionsgrenzwerte ergeben sich aus der Rückrechnung der in den Nachbargebieten geltenden Planungsrichtpegel der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" - Rd.Erl. vom 18.11.71 - SMBl. NW. 2311 - und den physikalischen Schallausbreitungsbedingungen. Linienschallquellen als ungünstigste Form von Schallquellen (als solche sind eine Reihe von Gewerbebetrieben anzusehen) haben bei jeweils 100 m Abstand eine Schallpegelabnahme von 6 dB(A).

Auf die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel (FBS) wurde verzichtet. Der FBS ist seiner Definition nach ein spezifischer Schalleistungspegel für eine bestimmte Flächengröße. Mit der Angabe eines FBS-Wertes wird vorausgesetzt, daß die gesamte Bezugsfläche gleichmäßig mit einer bestimmten Schalleistung belegt ist.

Diese Voraussetzung ist aber im Regelfall nur bei großflächig angelegten Industriebereichen zur Ansiedlung flächenintensiver Großbetriebe gegeben.

Bisher liegen nur für Betriebe der Mineralölwirtschaft FBS-Werte vor. Daher läßt sich auch im Baugenehmigungsverfahren kein verhältnismäßig einfacher Vergleich anstellen, ob der Betrieb nun zugelassen werden kann oder nicht. Vielmehr müßte in jedem einzelnen Fall gutachtlich geprüft werden, ob der im Bebauungsplan festgesetzte FBS-Wert unterschritten ist. Abgesehen von der zeitlichen Verzögerung des Genehmigungsverfahrens ist vielen Kleinbetrieben ein derartiger Kosten- und Verwaltungsaufwand kaum zuzumuten.

Die im Bebauungsplan gewählte Festsetzung von Emissionsgrenzwerten an der Gebietsgrenze und damit an der eigentlichen Konfliktzone bedingt im Baugenehmigungsverfahren nur eine überschlägige Berechnung.

Die für eine Aussage im Bebauungsplan wichtigsten Daten finden in beiden Methoden ihren Niederschlag, nämlich der anzustrebende Planungsrichtpegel des zu schützenden Gebietes und der Abstand der anzusiedelnden gewerblichen Anlage. Dabei garantiert die gewählte Festsetzung von Emissionsgrenzwerten

zugleich auch die Einhaltung der in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 festgesetzten Immissionsrichtwerte. Dies ist zwar kein Umstand, den es unbedingt planerisch zu bedenken gilt. Insbesondere bei Betrieben mit starkem Kraftfahrzeugverkehr kann aber bei der Standortwahl die Festsetzung der Emissionsgrenzwerte eine erwünschte Signalwirkung haben.

Betriebe oder Anlagen, von denen luftverunreinigende Stoffe ausgehen können, sind nur dann zulässig, wenn der Grad der Luftverunreinigung an sich unerheblich ist oder durch technische Maßnahmen soweit gemindert werden kann, daß erhebliche Luftverunreinigungen nicht auftreten können.

Die genannten Festsetzungen bezüglich des Immissionsschutzes dienen dazu, eine Verträglichkeit der angestrebten gewerblichen Nutzung mit der benachbarten Wohnsiedlung "Am Röttgen" sicherzustellen. Die während des Auslegungsverfahrens von der Siedlergemeinschaft Am Röttgen ursprünglich geäußerten - und später zurückgestellten - Bedenken gegen eine gewerbliche Nutzung durch Industriebetriebe wurden daher von Anfang an bei der Planung berücksichtigt. Auch die weiterhin geäußerten Bedenken gegen die Durchführung zeitlich getrennter Planverfahren werden nunmehr durch die gleichzeitige Weiterführung der Bebauungspläne 61 A und 61 B sowie der 19. Flächennutzungsplanänderung voll berücksichtigt.

7. Ver- und Entsorgung der Baugebiete

Mit der Schöllersheider Straße sind auch Kanal- und Versorgungsleitungen verlegt worden, die auf eine Nutzung des Gesamtgebietes als GI-Gebiet bereits ausgelegt sind. Ein zusätzlicher Kanal ist in der "Planstraße" erforderlich. Die Bauarbeiten zur Erweiterung der Kläranlage "Hellenbruch" des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes wurden im Jahre 1986 abgeschlossen. Gemäß Generalentwässerungsplan, Teilbereich Einzugsgebiet Hellenbrucher Bach, erfolgt zur Entlastung des Kanalnetzes bzw. des Vorfluters die Anlage des RÜB 1 sowie eine Ablaufsteuerung des RÜB 3.

Die Stromversorgung wird durch das RWE gesichert, Trinkwasser durch die Stadtwerke Düsseldorf bereitgestellt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den städtischen Betrieb zur Müllverbrennungsanlage Düsseldorf, soweit nicht eine Beseitigung durch Privatfirmen für Sondermüll erforderlich wird.

8. Verkehr

8.1 Straßenverkehr

Da eine direkte Anbindung der Flächen an die B 7 ausgeschlossen ist, muß eine zusätzliche Erschließungsstraße die Fläche, welche von der Schöllersheider Straße eingeschlossen wird, unterteilen. Die Straße fügt sich dem Geländeverlauf an und endet in einem Wendepunkt an den westlich angrenzenden Gewerbegrundstücken. Hierdurch wird eine rückwärtige Erschließung dieser Flächen vorbereitet, so daß keine Zufahrten unmittelbar auf die B 7 mehr erforderlich sind. Dies ist auch Grundlage für ein Verbot von direkten Zufahrten, das vom Landesstraßenbauamt aus Sicherheitsgründen gefordert wird.

8.2 Ruhender Verkehr

soll normalerweise auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Ein schmaler, schlecht nutzbarer Grundstücksstreifen wird jedoch für Pkw von Beschäftigten reserviert und den umliegenden Flächen zugeordnet, um eine bessere Flächennutzung zu sichern und Brachland zu verhindern. Die Zuordnung zu Bauflächen soll sicherstellen, daß im Baugenehmigungsverfahren die notwendigen Stellflächen auch dort nachgewiesen werden.

8.3 Gleisanschluß

Der von der Deutschen Bundesbahn vorgeschlagene und begrüßte Bahnanschluß eines Ladegleises wird über eine öffentliche Wegeschleife mit dem Straßennetz verbunden (Ringstraße mit steiler Zu- und Abfahrt für Leerfahrten und flacherer Neigung für Lastfahrten). Das Gleis soll nur hergestellt werden,

wenn sich ein ausreichender Bedarf einstellt. In dem Fall sind Böschungen erforderlich sowie die Verlegung des Bachdurchlasses. Diese Maßnahmen bleiben jedoch, ebenso wie die erforderliche landschaftsgerechte Eingrünung, einem Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

8.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird durch den Haltepunkt "Mettmann-Ost" der Deutschen Bundesbahn und durch die Buslinie 745 mit einer mittleren Wegeentfernung von 200 m angedient.

9. Einfügung in die Landschaft

Mit der Entscheidung für eine kleinteilige Gebietsstruktur läßt sich das Problem der exponierten Südhanglage durch gezielte Maßnahmen im Sinne der Landschaftspflege lösen:

Horizontale Baumriegel aus Pioniergehölzen und anderen Bäumen schirmen die aus dem fallenden Gelände herausragenden Zweckbauten gegen Einsicht ab (eine Reklamewirkung ist von dort aus ohnehin nicht gegeben). Der Bachsieden wird freigehalten, die dort vorhandenen Gehölze geschützt. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche soll die landschaftliche Eigenart erhalten bleiben.

Damit die Sichtschutzpflanzung die möglichen Baukörper verdeckt, muß gleichzeitig die zulässige Bauhöhe begrenzt werden; Kamine und turmartige Bauteile werden davon ausgenommen, wenn sie für technische Einrichtungen erforderlich sind. Um den Zweck der Festsetzung zu erreichen, wird nicht die relative Höhe der baulichen Anlagen im Sinne von § 16 (3) BauNVO, sondern deren absolute Höhe als Grenze festgesetzt.

Die für Sichtschutzpflanzungen erforderlichen Flächen sind überwiegend in öffentliche Flächen eingebunden.

Für die Stellplatzanlage südlich der Schöllersheider Straße ist eine massive Baumpflanzung vorgeschrieben, damit der abschirmende Pflanzriegel nicht durch befestigte Flächen unterbrochen wird.

Die an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzte "Parkanlage" dient nicht der Erholung, sondern dem Erhalt der landschaftlichen Eigenart des Bachtals. Zum Schutz der Quellgebiete (Feuchtgebiete) soll auf eine öffentliche Wegeerschließung verzichtet werden.

10. Maßnahmen zur Durchführung

Die für die Aufschließung der Flächen erforderlichen Flächen sollen freihändig erworben werden.

Die Kosten der Durchführung sollen im Haushalt der Stadt ausgewiesen werden.

Im einzelnen entstehen umlagefähige Erschließungskosten für:

Straßenbau einschl. Beleuchtung	DM ca. 1.500.000
Kanalbau	DM ca. 1.230.000
Schutzpflanzungen auf öffentlichem	DM ca. 40.000
und privatem Grund	DM ca. 86.000

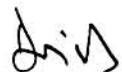
Die Kosten eines eventuellen Gleisanschlusses werden in einem besonderen Planfeststellungsverfahren ermittelt.

Die Kosten zur Anlage des RÜB 1 werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 B aufgeführt.

Mettmann, 18. Mai 1987

Aufgestellt:
Scher./W.

Im Auftrage:



Brinks

Kuhn-Boskamp-Partner