



ründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 720 - Röttgenstraße -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

01. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 720 - Röttgenstraße - wird aufgestellt, um die teilweise brachliegenden Flächen, im Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 658 - Bahnhofstraße -, einer geordneten gewerblichen Nutzung zuführen zu können.

02. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage des Stadtbezirks Velbert-Mitte. Die Abgrenzung, bestimmt durch örtliche Gegebenheiten und bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne, erfolgt so, daß ein im Zusammenhang regelungsbedürftiges Gebiet erfaßt wird.

03. Vorbereitende Planungen

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche aus.

04. Festsetzungen

Für das Plangebiet wird Industriegebiet festgesetzt, um Arbeitsplätze schaffen zu können. Die Einschränkung der Nutzung und der Ausschluß von Betriebsarten erfolgt, um die im Plangebiet vorhandenen und angrenzenden verschiedenen Nutzungen in Einklang zu bringen bzw. Konflikte zu mildern.

Aus der Neuausweisung oder Verdichtung von Gebieten mit Wohnnutzung neben bestehenden oder neu besiedelten Industrie- und Gewerbegebieten bzw. umgekehrt ebenfalls ergeben sich wechselseitige Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen sind insbesondere dann sehr bedeutsam, wenn weder ein ausreichender natürlicher Abstand durch freies Gelände noch besondere Schutz-zonen, z.B. Gliederungszonen, gegeben sind.

s trifft hier zu, denn der Abstand zwischen den vorhandenen Wohngebäuden und dem neu geplanten Gewerbe- und Industriegebiet entspricht nur der Breite der Röttgenstraße.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 05.07.1974 - IV C 50.71 - BRS 28 Nr. 4 - ist es ein elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung, der durch § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz bestätigt wird und liegt ein wesentliches Element einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 1 BBauG) darin, daß Wohngebiete und die nach ihrem Wesen umgebungsbelastenden Industriegebiete nicht nebeneinander liegen sollten.

Dieser Planungsgrundsatz soll nach dem städtebaulichen Verständnis in der Regel durch entsprechende Abstände und die Ausweisung von Zwischenzonen unempfindlicher Nutzung in die Praxis umgesetzt werden. Eine solche Umsetzung scheitert aber immer dann, wenn bereits Nutzung unterschiedlichen Störgrades vorhanden ist und damit eine Konfliktsituation vorprogrammiert ist. Diesen Fällen hat das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil vom 15.01.1980 - 4 B 265.79 - Rechnung getragen. Es modifiziert sein Grundsatzurteil von 1974 insofern, als es den Begriff "möglichst" vorwiegend auf bestehende Konfliktsituationen angewendet wissen will. Danach ist bei bestehenden unterschiedlichen Nutzungen ein Nebeneinander durchaus möglich. Es sollen aber ortsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, z.B. Gliederungen der gewerblichen Nutzung, um dieses Nebeneinander im Sinne des Umweltschutzes erträglich zu gestalten.

Anhaltspunkt für einen ausreichenden Immissionschutz zwischen Industrie- und Gewerbegebieten enthält unter anderem der sogenannte Abstandserlaß. Die dem Erlaß beigelegte Abstandsliste gibt für bestimmte Betriebsarten unter Berücksichtigung einschlägiger Immissionsschutznormen ermittelte und aus praktischer Erfahrung gewonnene Abstandswerte an. Bei Einhaltung oder Überschreitung dieser Abstandswerte sind schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG nicht zu erwarten.

So wurde auch beim Bebauungsplan Nr. 720 - Röttgenstraße - verfahren. Einerseits sind die vorhandenen Wohngebiete westlich des Plangebietes zu berücksichtigen. Andererseits gilt es, in einer längerfristigen Übergangszeit die Bewohner der Wohnhäuser im Gebiet Röttgenstraße/Bahnhofstraße zunächst vor Gesundheitsgefahren und soweit dies in diesem bereits jetzt vorbelasteten Gebiet möglich ist, auch vor erheblichen Belästigungen zu schützen. Planungsrechtlich gilt für diesen Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 658 - Bahnhofstraße -, der Gewerbegebiet festsetzt. Der Gliederung des Industriegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen liegt in dem "Abstandserlaß" - Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 - beigefügte Abstandsliste zugrunde. Die Abstandsliste gibt für bestimmte in acht Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten nicht. Aufgrund der geringen Abstände zu den vorgenannten schutzwürdigen Bereichen werden die in der Abstandsliste unter den Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste aufgeführten Betriebsarten grundsätzlich nicht zugelassen. Die unter der Abstandsklasse V aufgeführten Betriebsarten können trotz Abstandsunterschreitung ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Erteilung der Ausnahme hängt von der Bewertung der Immissionen im Genehmigungsverfahren ab. Der Bebauungsplan Nr. 720 - Röttgenstraße - schreibt dies ja ausdrücklich durch den Eingangssatz unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen vor.

Im Hinblick auf die Luftreinhaltung liegen die Grenzen für Emissionen durch die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 27.02.1986 eindeutig fest. Sie gilt obwohl von ihrem Rechtscharakter nur eine Verwaltungsvorschrift nach der Rechtsprechung als sogenanntes antizipiertes Sachverständigen-

gutachten. Von daher kann sie auch bei der Bewertung von Immissionssituationen und daraus resultierender planerischer Maßnahmen beispielsweise bei Festsetzungen nach § 9 (1) Ziffer 23 Baugesetzbuch in der Bauleitplanung Anwendung finden.

Das ist in der Regel aber schon dann nicht mehr der Fall, wenn wie im Bebauungsplan Nr. 720 - Röttgenstraße - bereits vorgegeben, Betriebe mit einem großen zu erwartenden Potential an Luftverunreinigungen von vornherein ausgeschlossen werden bzw. nur eine ausnahmsweise Zulassung vorgeschrieben wird.

Hinsichtlich der Lärmemissionen bzw. der für Erschütterungen kommt man ohne Betrachtung der vorhandenen Bebauung und der bereits vorhandenen Konfliktsituation nicht weiter. Es handelt sich im Bereich der Bahnhofstraße und Röttgenstraße um eine historisch gewachsene Gemengelage in ihrer für das Bergische Land typischen Charakteristik. Hier gilt die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

Das Institut des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hat das Bundesverwaltungsgericht in seiner grundlegenden Entscheidung vom 12.12.1975 - IV C 71.73 - (BauR 76, 100; DÖV 76, 387; DVBl 76, 214; BRS 29, 135) sanktioniert.

Das Bundesverwaltungsgericht vertritt in diesem Zusammenhang die Auffassung, daß bei dem Aufeinandertreffen an sich unverträglich und sich wechselseitig störender Nutzungen beide Nutzungsarten sich beschränken müssen, der Emissionen verursachende Gewerbebetrieb kann nicht so emittieren, als sei die beeinträchtigungsfähige Wohnnachbarschaft nicht vorhanden, die durch Immissionen betroffene Wohnnachbarschaft kann nicht verlangen, so geschützt zu werden, als sei der Emissionen verursachende Gewerbebetrieb nicht in der Nachbarschaft vorhanden.

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hat sowohl in zahllosen Einzelfällen als auch in Planungsverfahren zunehmend Bedeutung erlangt. Die Rechtsprechung neigt dazu, bei dem Aufeinander-

treffen an sich unverträglicher Nutzungsarten einen Mittelwert zu bilden, wenn die zulässigen Emissionen einerseits und die hinzunehmenden Immissionen andererseits bestimmt werden sollen. Die Rechtsprechung ist dahingehend zu verstehen, daß das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nur dazu führt, daß ein ohne die gewerbliche Nachbarschaft als WR zu beurteilendes Gebiet nicht schlechter gestellt werden könne als ein WA-Gebiet, ein WA-Gebiet könne nicht schlechter gestellt werden als ein MI-Gebiet.

Diesem Grundsatz ist in den Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und in den Baugenehmigungsverfahren bereits entsprochen worden. Im Gegensatz zur Ausweisung als Gewerbegebiet sind zum Schutz der dort noch Wohnenden Immissionsrichtwerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) also denen einem Mischgebiet entsprechenden in den Genehmigungen festgesetzt worden. Gleiches gilt für die KB-Anhaltswerte im Hinblick auf Erschütterungen.

Der Ausschluß von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten erfolgt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Der Verkauf von Waren an Endverbraucher wird aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist der gesamte Innenstadtbereich von Velbert-Mitte als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Auf diesen Flächen kann der Bedarf an Waren für Endverbraucher ausreichend gedeckt werden; sie lassen zudem noch eine Erweiterung der Geschäftsflächen für einen überschaubaren Zeitraum zu. Eine Erweiterung dieser Flächen oder die Festsetzung von gewerblichen Flächen mit der Möglichkeit einer Nutzung als Geschäftsfläche würde den Entwicklungszielen, die im Flächennutzungsplan festgelegt sind, widersprechen und durch Abzug von Kaufkraft den Bestand und die Entwicklung im Kerngebiet gefährden.

Die bisher vom Rat der Stadt mit Nachdruck verfolgte Leitlinie, alles zu unternehmen, um das Kerngebiet zu stärken, würde dadurch unterlaufen.

- Der erhöhte Aufwand für Verkehr und Stellplätze, der beim Verkauf von Waren an Endverbraucher nachgewiesen werden muß, würde wertvolle Flächen beanspruchen, die für die Schaffung von stadtnahen Arbeitsplätzen benötigt werden.

Der während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregung, ein Mischgebiet auszuweisen und das Kippen von "Industriemüll" nicht zuzulassen, kann nicht gefolgt werden. Die Ausweisung eines Mischgebietes würde den Entwicklungszielen der Stadt zuwiderlaufen. Darüber hinaus besteht für die Aufschüttung des Geländes eine rechtskräftige Genehmigung gem. § 9 Abfallbeseitigungsgesetz.

Ein Teil des Plangebietes ist bereits mit inerten gewerblichen Abfallstoffen verfüllt. Die Fläche für Aufschüttungen ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Plan nachrichtlich übernommen worden. (Verfügung des Oberkreisdirektors Düsseldorf-Mettmann vom 27.02.1963, Az.: - Va(Pl 3-55/61 -).

Die für die aufzufüllenden Grundstücke vorgesehene Endnutzung kann erst nach Abschluß der geplanten Aufschüttung erfolgen. Die Doppelfestsetzung wird getroffen, da der Zeitpunkt der Beendigung der Aufschüttung bereits absehbar ist und der Deponiebetrieb die beabsichtige Folgenutzung berücksichtigen soll.

Die zukünftige Höhe der Deponiefläche orientiert sich im wesentlichen an den Höhen des Ausbauentwurfs der Planstraße. Die Höhenlage der baulichen Anlagen ergibt sich im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus den technologischen Notwendigkeiten und der Erschließung.

Die unterschiedliche Festsetzung der Baumassenzahl erfolgt, um die in einem Teilbereich des Bebauungsplanes vorhandenen gewerblichen Anlagen in ihrem Bestand zu sichern und Erweiterungen zu ermöglichen sowie um im noch unbebauten Teil des Plan-

gebietes eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden und eine Abstufung zwischen dem südlich des Plangebietes vorhandenen Gewerbegebiet und dem nördlich anschließenden Industriegebiet zu schaffen.

Festsetzungen gemäß § 81 der Landesbauordnung werden getroffen, um die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke so zu regeln, daß das Eindringen von Oberflächenwasser in den Deponiekörper weitestgehend vermieden wird.

Im Nordosten des Bebauungsplangebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Fläche ist identisch mit der durch die Aufschüttung voraussichtlich entstehende Böschungsfläche sowie mit der im Landschaftsplan dargestellten Rekultivierungsfläche Nr. 40. Durch einen entsprechenden Abstand der Baugrenze zu der vorgesehenen Rekultivierungsfläche wird auch den Belangen der Forstwirtschaft Rechnung getragen. Da es sich beim Baugrund des Plangebietes überwiegend um aufgeschüttetes Gelände handelt, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen. Den Anregungen des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW) zur Eintragung der Quelle und des Verlaufs der "Engelsbeeke" in den Bebauungsplan sowie der Festsetzung eines Freistreifens kann nicht gefolgt werden: Der obere Verlauf der "Engelsbeeke" wurde bereits 1965 verrohrt. Diese Verrohrung als geschlitztes Rohr DN 500 faßt auch Sickerwässer und endet derzeit in einem Auslaufbauwerk außerhalb des Plangebietes. Der Abschnitt der verrohrten "Engelsbeeke" liegt innerhalb des mit Bescheid vom 01.10.1991 Az.: 54.30.09 -1/89 genehmigten Deponie "Röttgenstraße". Einzelne Detailpunkte, die die Fassung und Ableitung unterirdischer Wässer betreffen, sind ausreichend in dem Erläuterungsbericht zur Einrichtung und zum Ausbau der Deponie dargestellt und abschließend geregelt. Die Belange des Gewässerschutzes sind somit ausreichend berücksichtigt.

05. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine noch zu bauende Straße, die nach abgeschlossener Aufschüttung an die Talstraße und an die Röttgenstraße angebunden wird. Die beabsichtigte kurze Anbindung über die Metallstraße an die Bundesstraße 224 und somit an das Autobahnnetz A 44/A 46 wird ein wesentlicher Standortvorteil für künftige Gewerbeansiedlungen in diesem Bereich sein.

Entlang der neugebauten Talstraße einschließlich des Einmündungsbereiches Röttgenstraße wird mit Rücksicht auf die topographischen Verhältnisse und auf die Verkehrsfunktion ein Zu- und Ausfahrtverbot festgelegt.

Eine wegen des Zuschnitts nicht anders nutzbare Teilfläche wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkplatz" festgesetzt. Im Bedarfsfall könnte diese Fläche später zur Erschließung nördlich angrenzender Gewerbe- und Industrieflächen genutzt werden.

06. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie und Wasser wird durch die zuständigen Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über bereits vorhandene bzw. über neu zu bauende Entwässerungsleitungen. Der Anregung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA), das für eine schadlose Entsorgung geplanter Vorhaben erforderliche Regenrückhaltebecken fertigzustellen bzw. Bauvorhaben erst nach Fertigstellung zuzulassen, kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Der städtische Entlastungskanal stellt das angesprochene Regenrückhaltebecken dar, der für die Rückhaltung der aus den angeschlossenen Industrieflächen anfallenden Wassermengen bereits im

Jahre 1974 fertiggestellt wurde. Diese Rückhaltung wurde außerdem in den vom Ruhrverband aufgestellten Entwurf "Niederschlagswasserbehandlung Velbert-Hespertal, Entlastungsnachweise" in das Gesamtentwässerungskonzept für den Einzugsbereich der Kläranlage "Hespertal" integriert. Für diesen Bereich sind zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich. Der durch das Plangebiet verlaufende städtische Abwassersammelkanal liegt zum Teil innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche oder wird in seiner Trasse durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen im Bebauungsplan gesichert.

07. Umweltverträglichkeit

Wegen des noch mit Wohnhäusern durchsetzten gewerblichen Baugebietes zwischen der Röttgenstraße und der Bahnhofstraße sind im Plangebiet Einschränkungen der Nutzung vorgesehen.

Durch die vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im nördlichen Plangebiet wird der Übergang der Siedlungsstruktur in die freie Landschaft berücksichtigt.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine Altablagerung für Gießereisande und Gießereiabfälle (Nr. 74/7 des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann vom Mai 1989 bzw. Nr. 1078 im Meßtischblatt des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft). Im Hinblick auf die im Plangebiet vorgenommenen Aufschüttungen wird empfohlen, vor Beginn von Bauvorhaben jeweils eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan eingetragen.

Im Hinblick auf die bereits verfüllte bzw. noch zu verfüllende Deponiefläche und deren Abdichtung der Oberfläche sind besondere Anforderungen erforderlich, die in dem Genehmigungsbescheid für die Deponie dargelegt sind. Die Details der Anbindung der

Oberflächenabdichtung an die bebauten Flächen bzw. Straße (incl. Entwässerung) sind dem StAWA 3 Monate vor Bauausführung zur Zustimmung vorzulegen.

Die bereits verfüllte Deponiefläche wurde darauf überprüft, ob Altlasten vorhanden sind. Die Untersuchungen durch Bohrungen und chemische Analysen haben ergeben, daß in der vorhandenen Formsandablagerung offenbar keine schädlichen Stoffe in bedenklicher Konzentration vorhanden sind ("Gutachten zur Frage etwa vorhandener Altlasten im Bereich der Gießereisandablagerung auf dem Hintergelände Röttgenstraße in Velbert" von Prof. Dipl.-Ing. Hermann Schütz vom 07.10.1988).

Im Gebiet 2 GI befand sich bis zum Jahre 1985/86 die Gießerei Tillmanns & Maier. Nach Abriß der Gebäude werden die Grundstücke nunmehr im Altlastenkataster des Kreises Mettmann als Verdachtsfläche Nr. 74/8 (Stand: Mai 1989) bzw. Nr. 7390/2 (Stand: Okt. 1990) geführt, da aufgrund der ehemaligen Betriebsstruktur ein Gefährdungspotential nicht ausgeschlossen werden kann. Die Kennzeichnung dieser Fläche wird im Bebauungsplan vorgenommen. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, daß vor Erteilung von Baugenehmigungen für diesen Bereich eine Gefährdungsabschätzung erforderlich ist. Aufgrund der geplanten technischen Ausführung der Deponie (Oberflächenabdichtung), der vorgesehenen Festsetzung gem. § 81 BauO NW (90% Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen) und der künftigen Nutzung als Industriegebiet ist der Hinweis auf eine Gefährdungsabschätzung ausreichend.

08. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen.

Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

09 Spielflächen

Für das Bebauungsplangebiet ist ein Spielflächennachweis nicht erforderlich, weil keine nennenswerte Wohnnutzung innerhalb der Industriegebiete vorgesehen ist.

10. Kosten und Finanzierung

Nach überschlägiger Ermittlung entstehen durch die Realisierung der Planung Kosten in Höhe von ca. 2.400.000,-- DM, von denen die Stadt den satzungsgemäßen Anteil zu tragen hat.

Die Finanzierung wird durch die Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investitionsplänen der Stadt gesichert.

Velbert, 24.11.1992

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)

Beigeordneter/Stadtbaurat