

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 122.01 - Vorderer Ziegeleiweg -  
gemäß § 9 Abs. 8 (BBauG)

### 1. Anlaß zur Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 122.01 - Vorderer Ziegeleiweg - sichert den Bestand eines bereits im Plangebiet angesiedelten Industriebetriebes und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung weiterer Betriebsanlagen in das Plangebiet sowie für den Ausbau des Ziegeleiweges als Erschließungsstraße.

Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 122.02 - Auf den Hosten - und dem Bebauungsplan Nr. 121 - Hinterer Ziegeleiweg - bildet er ein zusammenhängendes Industrie- und Gewerbegebiet, das im nördlichen Bereich des Stadtbezirks Velbert-Langenberg im Ortsteil Nierenhof liegt.

Die Unterteilung des Gebietes in zunächst zwei Bebauungspläne (Nr. 121 - Hinterer Ziegeleiweg - und Nr. 122 - Vorderer Ziegeleiweg -) erfolgte aus darstellungstechnischen Gründen.

Die weitere Teilung des Bebauungsplanes Nr. 122 - Vorderer Ziegeleiweg - nach der Offenlegung vom 12.01. - 12.02.1982 in die Bebauungspläne Nr. 122.01 - Vorderer Ziegeleiweg - und Nr. 122.02 - Auf den Hosten - wird mit der Absicht vorgenommen, die bereits im Bebauungsplangebiet Nr. 122.01 vorhandenen Betriebsanlagen möglichst kurzfristig planungsrechtlich zu sichern sowie die Voraussetzungen für die Verlagerung weiterer Betriebsanlagen zu schaffen.

Durch die Teilung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da mit dem Beschluß als Satzung für den Bebauungsplan Nr. 122.01 und dem Beschluß zur Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 122.02 an der Absicht festgehalten wird, die bauliche Nutzung für das gesamte Plangebiet durch eine verbindliche Bauleitplanung zu regeln.

Die Herausnahme des Bebauungsplangebietes Nr. 122.02 und die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes anstelle eines Gewerbegebietes dort berührt weder den planerischen Grundgedanken insgesamt, noch den Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 122.01 - Vorderer Ziegeleiweg -.

Bei einer erneuten Offenlage für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 122 würden kurzfristig geplante Investitionen von erheblichem Umfang auch in dem Teil blockiert, der erkennbar keine ungelösten Probleme mehr beinhaltet und gegen den auch keine Bedenken vorgebracht worden sind. Für die Weiterführung ist auch belanglos, ob im Bereich 122.02 Industriegebiet oder, wie bisher beabsichtigt, Gewerbegebiet festgesetzt wird.

### 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122.01 erstreckt sich auf ein überwiegend ebenes Gelände, das zwischen dem Ziegeleiweg und der Eisenbahnlinie Essen-Steele - Wuppertal-Vohwinkel bzw. dem Deilbach liegt.

Dabei handelt es sich im Stadtbezirk Velbert-Langenberg um die einzige noch verbliebene Fläche, die sich wegen ihrer Lage und Topographie zur Ansiedlung großflächiger Produktionsanlagen eignet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes,
- den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 126 und, bedingt durch die Teilung des Gebietes, den Grenzen der Bebauungsplanentwürfe Nr. 121 und Nr. 122.02
- sowie den örtlichen Gegebenheiten, wie Topographie, Bahnlinie, Deilbach, Ziegeleiweg und angrenzende Waldflächen.

Aus dem ehemaligen Bebauungsplangebiet Nr. 122 wurde die Fläche südöstlich der bestehenden Werksanlagen und nördlich des Ziegeleiweges als Bebauungsplanentwurf Nr. 122.02 - An den Hosten - ausgrenzt, um dort eine Planänderung verbunden mit einer erneuten Offenlage durchführen zu können.

### 3. Vorbereitende Planungen

Der Gebietsentwicklungsplan für den Kreis Düsseldorf-Mettmann weist für das Bebauungsplangebiet einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus.

Nach der kommunalen Neugliederung 1975 wurde am 09.05.1978 von der Stadt Velbert die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122.01 - Vorderer Ziegeleiweg - entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes, der mit den Trägern öffentlicher Belange und der Landesplanung im wesentlichen abgestimmt ist und vom 11.11.1980 bis zum 11.12.1980 öffentlich ausgelegen hat.

Die besondere Dringlichkeit, den Bebauungsplan vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes aufzustellen, ist gegeben, da ein bereits im Plangebiet angesiedeltes Werk in seinem Bestand gesichert und die Voraussetzungen für seine Erweiterung geschaffen werden sollen, um kurzfristig die Verlagerung weiterer Betriebsanlagen zu ermöglichen.

### 4. Ziel und Zweck der Planung

Das Gewerbe- und Industriegebiet Ziegeleiweg soll vornehmlich der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch Verlagerung veralteter Werksanlagen von ihrem bisherigen Standort im Stadtbezirk Velbert-Langenberg in das Plangebiet dienen. Dies geschieht mit dem Ziel, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und die Belange der Wirtschaft sowie des Umweltschutzes zu fördern.

Durch die Neuerrichtung der Produktionsstätten an einem Standort, der günstigere Entfaltungsmöglichkeiten bietet, wird eine Modernisierung der Betriebseinrichtungen, eine Verbesserung der Arbeitsverhältnisse und eine Verminderung der Emissionen ermöglicht sowie die weitere Entwicklung gefördert. Es werden hochwertige Arbeitsplätze erhalten und können langfristig zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Emittierende Betriebsanlagen können von einem städtebaulich bedenklichen Standort, der die Beeinträchtigung benachbarter Wohn- und Mischgebiete bedingt, an einen in seiner Lage zur Hauptwindrichtung günstigeren Standort verlagert werden.

Die Beanspruchung bisher teilweise landwirtschaftlich genutzter Flächen wird aus diesem Grunde für vertretbar gehalten. Dabei handelt es sich weder um ein Landschaftsschutzgebiet, noch wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig verändert, so daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Durch eine Begrenzung der Emissionen können unzumutbare Belästigungen im Bereich der umgebenden Landschaft und der nächstliegenden Wohn- und Mischgebiete ausgeschlossen werden, so daß die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Funktion der Landschaft als Erholungsraum ausreichend Berücksichtigung finden.

## 5. Voraussetzungen der Planung

Die im Bebauungsplangebiet anfallenden Schmutzabwässer werden über den Hauptsammler des Ruhrverbandes der Kläranlage Essen-Kupferdreh zugeleitet. Da die Aufnahmefähigkeit dieses Sammlers nahezu erschöpft ist, kann bis zur Fertigstellung eines neuen Transportsammlers des Ruhrverbandes voraussichtlich 1985/86 die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes nur unter bestimmten Voraussetzungen als gesichert angesehen werden:

Da an den Ziegeleiweg lediglich Betriebseinrichtungen verlagert werden sollen, die sich am alten Standort schon im Entsorgungsbereich des vorgenannten Hauptsammlers befinden, entstehen keine zusätzlichen Schmutzabwässer, sie werden lediglich an anderer Stelle eingeleitet. Auf Forderung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) soll das auf dem Firmengelände anfallende Oberflächenabwasser vor Einleitung in den Vorfluter geklärt werden. Die Stadt Velbert wird im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung des STAWA die Einhaltung dieser Voraussetzungen verlangen.

## 6. Festsetzungen

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 122.01 - Vorderer Ziegeleiweg - setzt in seinem nordwestlichen Teil Industriegebiet fest. Dies geschieht - den Zielen des Bebauungsplanes entsprechend -, um auf diesem großflächigen Areal die weitere Ansiedlung moderner industrieller Produktionsanlagen mit hochwertigen Arbeitsplätzen zu ermöglichen und die dort bestehenden Anlagen planungsrechtlich zu sichern. Die südwestlich des Ziegeleiweges gelegenen, teilweise gemischt genutzten Grundstücke werden zur Arrondierung in die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen mit einbezogen. Die Entstehung neuer Wohnungen soll wegen der zu befürchtenden Beeinträchtigungen verhindert werden.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wurden die zulässigen Werte der Bau-nutzungsverordnung angesetzt und auf weiter einschränkende Festsetzungen verzichtet, um Entfaltungsmöglichkeiten für die Errichtung moderner Produktionsanlagen zu geben.

### 6.2 Immissionsschutz

Um die im Plangebiet entstehenden Emissionen begrenzen zu können, wird eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen. Die in der dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW (-III B 1 - 8804) vom 25.07.1974 beigefügten Abstandsliste unter der lfd. Nr. 1 - 46 aufgeführten besonders emissionsträchtigen Betriebsarten und Anlagen sind im Industriegebiet nicht zulässig. Durch diese Festsetzungen, die auf Anregungen der Nachbarstädte Essen und Hattingen sowie des Gewerbeaufsichtsamtes Düsseldorf erfolgen, wird gewährleistet, daß in den benachbarten Misch- und Wohngebieten keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen hervorgerufen werden.

Darüber hinaus werden nach Angaben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Festsetzungen getroffen, die die im Plangebiet entstehenden Lärmemissionen soweit begrenzen, daß die benachbarten Wohn- und Mischgebiete nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Dazu werden im Bebauungsplan Richtwerte festgesetzt, die an einer im Plan eingetragenen Bezugslinie am Rand des Plangebietes nicht überschritten werden dürfen.

Die Richtwerte ergeben sich aus der Rückrechnung der durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" unter Ziffer 5 vorgegebenen Planungsrichtpegel, wobei in die Rechnung der Abstand zwischen möglichen Schallquellen des Gewerbegebietes und der Wohnbebauung einfließt und die Summierung der Schallquellen berücksichtigt werden muß. Der im Plan festgesetzte Richtwert bezieht sich auf die Einzelanlage, so daß dem mit Urteil vom 18.02.1975 des OVG Münster - B 1009/74 n. V. geforderten Gleichheitsgrundsatz Genüge getan wird.

### 6.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Landstraße L 427 - Nierenhofer Straße -; die innere Erschließung wird durch den im Ausbau befindlichen Ziegeleiweg, der im südöstlichen Teil des Plangebietes in die Landstraße L 427 mündet, gesichert.

Da die Werksanlagen in einem vorgegebenen Rastersystem errichtet wurden und werden, erschien es sachgerecht, die Neutrasseierung des Ziegeleiweges als Erschließungsstraße mit Rücksicht auf die zu erwartende weitere Bebauung mit den entsprechenden Bauentwürfen abzustimmen. Die Trassenführung ist unter Berücksichtigung der südlich begrenzenden Geländeböschungen und der bestehenden Bebauung so gewählt, daß für die geplanten Betriebsanlagen eine ausreichend breite überbaubare Grundstücksfläche verbleibt.

Im Falle der Realisierung eines Neubaus der Landstraße L 427 mit einem Straßenüberführungsbauwerk über die Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn wird der bestehende höhengleiche Bahnübergang in Bahn-km 20,913 der Strecke Essen-Steele - Wuppertal-Vohwinkel voraussichtlich aufgehoben. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt dann über die Nierenhofer Straße mit südlichem Anschluß an die neue Landstraße L 427 N.

### 6.4 Leitungsrechte und Schutzflächen

Im Bebauungsplangebiet verlaufen ein städtischer Hauptabwasser-sammler, der verrohrte Bachlauf des Brakenbaches sowie eine 10 kV-Elektrokabel-Trasse der Wuppertaler Stadtwerke.

Die für diese Leitungen erforderlichen Schutz- und Unterhaltungsstreifen werden als mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Stichleitung der Ruhrgas AG, die zur Erdgasversorgung der Produktionsanlagen dient, in gleicher Weise gesichert.

Die ab Böschungsoberkante gemessen, 10 m breite Schutzfläche entlang des Deilbachs sichert wasserwirtschaftliche Belange.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen.

Falls sich die Notwendigkeit dafür noch ergeben sollte, wird dieser Bebauungsplan die Grundlage bilden.

8. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung der Planung werden mit den noch zu erstellenden Erschließungsanlagen nach überschlägiger Ermittlung Kosten in Höhe von 1.566.000,-- DM entstehen.

Davon trägt die Stadt den satzungsgemäßen Anteil in Höhe von 10 %.

Die Finanzierung dieser Kosten ist im Investitionsprogramm der Stadt ab 1984 enthalten.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die Stadtwerke Wuppertal, die Versorgung mit Wasser durch die Gelsenwasser AG sichergestellt.

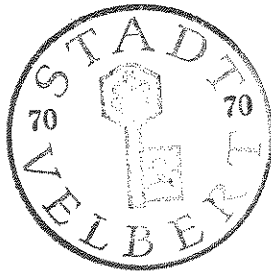
Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist unter den in Punkt 5. genannten Voraussetzungen gesichert. Das Schmutzabwasser wird der Kläranlage Essen Kupferdreh des Ruhrverbandes zugeleitet.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenabwasser wird geklärt und in den Deilbach eingeleitet.

10. Spielflächenplanung

Ein Spielflächennachweis ist nicht erforderlich, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Industrie- und Gewerbegebiet ohne nennenswerte Wohnbevölkerung handelt.

Velbert, 26.02.1982



Der Stadtdirektor  
In Vertretung

*Voigt*

(Voigt)  
Beigeordneter/Stadtbaurat