

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 122.02 - An den Hosten -  
gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

### 1. Anlaß zur Planaufstellung

Zusammen mit den Bebauungsplänen Nr. 122.01 - Vorderer Ziegeleiweg - und Nr. 121 - Hinterer Ziegeleiweg - bildet der Bebauungsplan Nr. 122.02 - An den Hosten - ein zusammenhängendes Industrie- und Gewerbegebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 122.02 ging durch Teilung aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 122 - Vorderer Ziegeleiweg - hervor.

Die Teilung des Bebauungsplangebietes Nr. 122 in die Bebauungsplangebiete Nr. 122.01 und Nr. 122.02 war erforderlich, um den zum Bebauungsplanentwurf Nr. 122 eingegangenen Anregungen und Bedenken folgend im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 122.02 eine geänderte Zielvorstellung zu realisieren und um beabsichtigte Investitionen von erheblichem Umfang nicht für die Bereiche zu blockieren, die erkennbar keine Probleme mehr beinhalten.

Der Bebauungsplan sichert somit den Bestand eines dort ansässigen Industriebetriebes und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung weiterer Betriebsstätten in das Plangebiet.

### 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das bisher unbebaute Gelände südöstlich der am Ziegeleiweg bereits vorhandenen Betriebsanlagen. Aufgrund der vorhandenen Standortfaktoren eignet sich das Gelände zur Ansiedlung bzw. Verlagerung großflächiger Betriebsstätten.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes
- den Grenzen der Bebauungspläne Nr. 126 - Steinbrink - und Nr. 122.01 - Vorderer Ziegeleiweg - sowie
- dem Verlauf des in Ausbau befindlichen Ziegeleiweges und der Eisenbahnlinie Essen- Wuppertal.

### 3. Vorbereitende Planung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Kreis Mettmann weist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, den der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 15.01.1983 verabschiedet hat, entwickelt worden.

Die besondere Dringlichkeit, den Bebauungsplan vor Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes aufzustellen, ergibt sich aus der Notwendigkeit, einen bereits angesiedelten Industriebetrieb in seinem Bestand zu sichern, Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen und die Voraussetzungen für die Verlagerung weiterer Betriebsstätten zu ermöglichen.

#### 4. Ziel und Zweck der Planung

Das Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 122.02 soll vornehmlich der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen durch Ansiedlung bzw. Verlagerung von Betriebsanlagen dienen.

Durch die Errichtung weiterer Betriebsstätten können hochwertige Arbeitsplätze langfristig erhalten und darüber hinaus neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Bebauungsplan sichert einerseits die betriebliche Entwicklung durch Erneuerung veralteter und Schaffung neuer Betriebsanlagen und andererseits die Wohn- und Lebensverhältnisse durch Verminderung der Emissionen aufgrund der Anwendung neuer Technologie, die bei den beengten früheren Verhältnissen nicht möglich war.

#### 5. Abwasserbeseitigung

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 Transport-sammlers 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

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird eine Unterteilung in Industriegebiet im Nordwesten und Gewerbegebiet im Südosten des Bebauungsplangebietes vorgenommen.

Diese Abstufung der Baugebiete zueinander erfolgt mit Rücksicht auf die im Osten benachbart gelegenen Wohngebiete.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 122 sah im gesamten Bebauungsplangebiet Nr. 122.02 die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor.

Aufgrund der zum Bebauungsplanentwurf Nr. 122 eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie der Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Düsseldorf vom 18.02.1982 wird nunmehr der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt, so daß hier im begrenzten Umfang genehmigungsbedürftige Anlagen gem. § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BIMSchG) zulässig sind.

Die vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt vorgeschlagenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen sowie die Festsetzungen zum Schallschutz stellen sicher, daß trotz der Ausweisung eines Industriegebietes keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und Belästigungen von diesem Gebiet auf die benachbarten Wohn- und Mischgebiete ausgehen können.

Diese Festsetzungen sind unter Abwägung der unterschiedlichen Belange getroffen worden. Als Maß der baulichen Nutzung wurden die jeweils zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, um die betriebliche Entwicklung nicht unnötig einzuengen.

## 6.2 Immissionsschutz

Um die im Plangebiet entstehenden Emissionen begrenzen zu können, wird eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Vorschlag des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes folgend, getroffen:

In dem 2 GI-Gebiet sind Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsliste - Anlage zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 02.11.1977 - MBl. NW. S. 1088 - unter der lfd. Nr. 1 - 109 und 111 - 162 aufgeführt sind, nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen sind in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes im einzelnen aufgeführt. Betriebe und Anlagen der lfd. Nr. 110 der Abstandsliste (Metallhalbzeugwerke, Walz-, Hammer- und Preßwerke für Kupfer, Blei und sonstige Metalle - ohne Leichtmetalle -; Metalldrahtziehereien) dagegen sind zulässig.

Die Einschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagen erfolgt unter Anwendung der Planungsgrundsätze des "Abstandserlasses" vom 25.07.1974 - geändert durch den o. g. Runderlaß - sowie der zugehörigen Abstandsliste. Danach werden diejenigen Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, für die die Abstandsliste einen größeren einzuhaltenden Abstand zu den benachbarten Wohngebieten angibt. Die Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen der lfd. Nr. 110 der Abstandsliste ergibt sich aus der Anwendung der Abschnitte 2.3112 und 2.3113 (Ausweisung von Industrie- oder Gewerbegebieten, deren Nutzung in allen Einzelheiten bekannt ist) des Abstandserlasses.

Danach kann, wenn die im Bebauungsplangebiet anzusiedelnden Betriebe und Anlagen bereits bekannt sind, die vorgesehene Nutzungsart festgesetzt werden.

Bei den zulässigen Anlagen der Nr. 110 - Abstandsliste - sind ausschließlich Lärmemissionen zu befürchten, die in diesem Falle durch aktive Schallschutzmaßnahmen begrenzt werden können. Hingegen sind von zahlreichen anderen Betrieben derselben Abstandsklasse auch Gas-, Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu befürchten, die durch technische Maßnahmen nicht auf das notwendige Maß zu mindern sind.

Die Festsetzungen zum Schallschutz stellen sicher, daß die notwendigen Maßnahmen zur Begrenzung der Lärmemissionen getroffen werden, so daß von den hier anzusiedelnden Betrieben und Anlagen für die benachbarten Wohn- und Mischgebiete keine wesentlichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm zu befürchten sind. Dazu werden nach Angaben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes 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 entsprochen wird.

### 6.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Landstraße L 427 - Nierenhofer Straße - sowie durch den in Ausbau befindlichen Ziegeleiweg. Den Bedenken gegen den Ausbau des Ziegeleiweges wurde insoweit gefolgt, als die Trasse verschwenkt und in ihrem Querschnitt so verringert wird, daß ein Abstand von ca. 7 m zum Gebäude des Einwenders entsteht. Bei einer weiteren Verschiebung des Ziegeleiweges gingen bereits getätigte Investitionen in den vorhandenen Straßenausbau und in die Anlage der Werkszufahrt verloren. Außerdem wären Sicherungsmaßnahmen an dem verrohrten Brakenbach zu tätigen sowie zusätzlich aufwendige Abstützungen zum vorhandenen Pförtnerhaus zu errichten.

Eine noch weitergehende Verschwenkung und Reduzierung des Straßenquerschnittes würde die Sicherheit und Leichtigkeit des schweren Werksverkehrs gefährden. Im Falle der Realisierung eines Neubaus der Landstraße L 427 mit einem Straßenüberführungsbauwerk über die Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn wird der bestehende höhengleiche Bahnübergang bei Bahn-km 20,913 der Strecke Essen - Wuppertal voraussichtlich aufgehoben.

### 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.

### 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

Die für die noch zu erstellenden Erschließungsanlagen anfallenden Kosten entstehen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 122.01 und sind dort in die Begründung eingestellt worden, so daß durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 122.02 keine zusätzlichen Kosten entstehen.

### 9. Ver- und Entsorgung

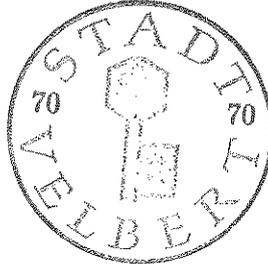
Die Versorgung mit Strom wird durch die Stadtwerke Wuppertal, die Versorgung mit Wasser durch die Gelsenwasser AG sichergestellt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist unter den in Punkt 5 genannten Voraussetzungen gesichert. Das Oberflächenwasser wird geklärt und in den Deilbach eingeleitet.

- 5 -

10. Spielflächenplanung

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

Velbert, 29. 04. 1983



Der Stadtdirektor  
In Vertretung

*Voigt*

(Voigt)  
Beigeordneter/Stadtbaurat