



Entscheidung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 515 - Auf'm Angst -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planungsanlaß

Zwischen nördlicher Neustraße, Nevigeser Straße, Am Birkenfeld und Eigenerbacher Klärteich liegt eine zusammenhängende Fläche, an die im Norden das Gewerbegebiet Teichstraße und im Süden das Gewerbegebiet Neustraße/Nevigeser Straße bzw. die Splittersiedlung "Am Birkenfeld" unmittelbar anschließt.

Auf der Fläche soll die Nachfrage nach kleineren (bis 750 qm) und mittleren (bis 2.000 qm) Gewerbeflächen für die Ansiedlung oder Verlagerung und Erweiterung von ortsansässigen Betrieben auf standortgünstigere Grundstücke gedeckt werden. Für diese Planungsabsicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, weil für die gegensätzlichen Belange des Wohnens, der Umwelt und der Wirtschaft nur durch Abwägung gegen- und untereinander ein tragbarer Kompromiß gefunden werden kann.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Begrenzung ergibt sich aus einem angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan und aus Gegebenheiten (Straßen, Wege, Klärteich). Im Norden werden die Flurstücke 794, 795 (Teichstraße 20) sowie die Flurstücke 839, 409, 197/118 (Teichstraße 22) und teilweise 866 der Flur 46, Gemarkung Velbert, in das Plangebiet einbezogen, um einen planungsrechtlich eindeutigen Anschluß an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 609 zu gewährleisten. Das Plangebiet wird nunmehr begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 794 und 795 (Teichstraße 20) der Flur 46, Gemarkung Velbert, sowie durch die Neustraße;
- im Osten durch die Nevigeser Straße;
- im Süden durch den Verbindungsweg (Flurstücke 904 und 905 der Flur 3, Gemarkung Großhöhe) zwischen Nevigeser Straße (Nevigeser Straße 110) und Neustraße (Neustraße 120) sowie durch die Straße "Am Birkenfeld" bis Nr. 12 (Flurstück 157 der Flur 3, Gemarkung Großhöhe);
- im Westen durch den Eigenerbacher Klärteich (Flurstücke 436, 866 und 865 der Flur 3, Gemarkung Großhöhe sowie Flurstücke 839 und 795 der Flur 46, Gemarkung Velbert).

3. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Kreises Mettmann ist der Eigenerbacher Klärteich als Rekultivierungsfläche mit Wanderweg festgesetzt. Wobei diese Abgrenzung nicht mit der bis zum 31.12.1998 befristeten Auflandungsabgrenzung des Klärteichs auf 234 m über Normal-null geometrisch eindeutig übereinstimmt.

Für die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Klärteich und Neustraße ist deren temporäre Erhaltung dargestellt.

Außerdem werden zwei Flächen für Mischwaldaufforstung (A 44 und A 49) festgesetzt, wobei deren geometrisch eindeutige Abgrenzung weder aus

den Flurstücksgrenzen oder örtlichen Merkmalen noch aus vorhandenen Vegetationsbestandteilen hervorgeht. Beide Flächen unterteilen bisher zusammenhängend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Getreideanbau bzw. Weide) ohne erkennbaren Grund.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Abweichend von den Festsetzungen (Klärteich, Aufforstung) und Darstellung des Landschaftsplanes verfolgt der Flächennutzungsplan das Ziel, beiderseits der Neustraße gewerbliche Bauflächen zu entwickeln und den Klärteich durch Aufforstungen abzuschirmen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; unterschiedliche sowie sich widersprechende Flächenansprüche waren auszugleichen, um sie letztlich geometrisch eindeutig und verbindlich festzusetzen. Vor dem Hintergrund vorhandener Nutzungen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch geprüft, ob sich das im Flächennutzungsplan angestrebte Ziel von aneinander angrenzenden gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen (Am Schlagbaum) uneingeschränkt verwirklichen läßt (siehe unter 6. und 7.).

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Neben der Standortsicherung ist die Ausweisung neuer noch ungenutzter gewerblicher Bauflächen als Angebot für die Verlagerung ansässiger und für die Ansiedlung neuer Betriebe zur Strukturverbesserung der Velberter Wirtschaft das Ziel des Bebauungsplanes. Die Nachfrage nach kleineren und mittleren Grundstücken hat, bedingt durch das vorherrschend kleinbetriebliche Nachfragepotential, zugenommen. Es wäre nicht sinnvoll, die Ansiedlung von kleinflächigem Gewerbe in großflächige Industriegebiete zu verweisen, weil dadurch das begrenzte Industrieflächenpotential unzweckmäßig genutzt würde.

Auch die planerische Beschränkung auf Abrundung oder Wiedernutzung von meist einzelnen "Restflächen" innerhalb schon genutzter Gewerbegebiete kann die insgesamt erhebliche Flächennachfrage nicht decken, so daß im Rahmen des im Flächennutzungsplan (FNP) angeführten Gewerbezuwachses (vgl. Erläuterungsbericht zum FNP, S. 21 ff.) auch die Umwandlung noch unbebauter Flächen im Gewerbegebiet erforderlich ist. So sind seit Wirksamkeit des FNP 1984 von den rd. 56 ha geplanten gewerblichen Bauflächen an 11 Standorten bisher lediglich 5,46 ha an 2 Standorten (Bebauungsplan Nr. 712.06 - Eintrachtstraße-, Bebauungsplan Nr. 639 - Dalbecksbaum -) ortsrechtlich als unbebaute Neubauflächen gesichert worden. Dem gegenüber besteht eine aktuelle Nachfrage von rd. 50 Betrieben über rd. 14 ha Gewerbefläche (d. h. im Mittel 2.800 qm je Nachfrager).

6. Art der baulichen Nutzung

Das im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten fast ebene, zum Klärteich leicht abfallende Plangebiet wird umgrenzt

- von bestehendem Gewerbe an der Teichstraße,
- von geschlossen bebauter Industrie an der Nevigeser Straße,
- von Gewerbe an der östlichen Neustraße,
- von einer Kleinsiedlung an der westlichen Neustraße und "Am Birkenfeld"

- vom Eigenerbacher Klärteich für Schlammablagerungen der Kalksteinwerke Wülfrath.

Aufgrund der Nähe zur langfristig geplanten Rekultivierung des Eigenerbacher Klärteichs sowie zur Wohnbebauung ist eine Entwicklung zu einem großflächigen Industriegebiet nicht sinnvoll.

Selbst für ein Gewerbegebiet ist mit Rücksicht auf die jeweils angrenzende Nutzung eine Gliederung des Gebietes zur Vermeidung von Immissionskonflikten durch Lärm, Luftverschmutzung und Erschütterungen teilweise zweckmäßig.

Die gewerbliche Baufläche soll die Bereitschaft zur Verlagerung ortsansässiger Betriebe aus Gemarkungen fördern. Hierbei ist besonders an die im innerstädtischen Bereich liegenden Metallverarbeitungsbetriebe gedacht, die die typischen Produkte des bergischen Raumes herstellen, z. B. Schlösser, Beschläge, Werkzeuge. Außerdem sollen zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur und zur Schaffung von Arbeitsplätzen neue Betriebe angesiedelt werden. Im Planbereich ist bisher schon die Firma Schulte Schlagbaum AG ansässig. Der Betrieb stellt hauptsächlich Schlösser her. Es handelt sich um einen größeren Betrieb dieser Branche. Der Betrieb soll an seinem Standort rechtlich gesichert werden.

Die gewerbliche Baufläche grenzt im Nordosten und im Südwesten an schützenswerte Bereiche (Wohn- und Mischgebiete). Zur Vermeidung einer Konfliktsituation bezüglich des Immissionsschutzes sieht der Bebauungsplan textliche Festsetzungen vor, die das Industriegebiet und Teile des Gewerbegebietes im Sinne von § 1 (4) der Baunutzungsverordnung gliedern.

Außerdem sind bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgesehen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 Baugesetzbuch). So dürfen aus Gründen des Schallschutzes in Teilen des mit 2-GE-Gebiet bezeichneten und im südlichen Teil des mit 3 GE-Gebieten bezeichneten Gewerbegebietes an bestimmten Gebäudeteilen keine Öffnungen gestattet werden bzw. sind Schalldämmmaße für Fenster bzw. Glasbausteine vorgegeben.

Der Gliederung des Industriegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen liegt die dem "Abstandserlaß" - Rundverfügung 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 sind die in der Abstandsliste unter den Abstandsklassen I - V der Abstandsliste aufgeführten Betriebsarten grundsätzlich nicht zulässig. Die unter der Abstandsklasse VI aufgeführten Betriebsarten können trotz Abstandsunterschreitung ausnahmsweise zugelassen werden. Hierdurch soll erreicht werden, daß die Bandbreite der industriellen Nutzungen erweitert wird und der Charakter als Industriegebiet gewahrt bleibt. Die Ausnahme kann allerdings nur gewährt werden, wenn die Einzelprüfung ergibt, daß die Betriebsart oder die Anlage im Hinblick auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

Das mit 1 GE bezeichnete Gewerbegebiet und der mittlere Teil des 3 GE-Gebietes bedarf aufgrund ihrer Entfernung zur Wohnbebauung keiner Gliederung. Genehmigungspflichtige Anlagen nach § 4 Bundes-immissionsschutzgesetz dürfen, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht in Gewerbegebieten errichtet werden.

Damit erfolgt schon durch die Rechtsprechung der überwiegende Ausschluß der in den Abstandsklassen I - VI aufgeführten Betriebsarten und Anlagen. Betriebsarten und Anlagen, die nicht oder nur in geringen Bereichen unter die Genehmigungspflicht des § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz fallen, aber den Abstandsklassen I - VI angehören, sind in Teilen des 2 GE-Gebietes und Teilen des 3 GE-Gebietes nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen. Bei den nicht zulässigen Betriebsarten und Anlagen handelt es sich ausnahmslos um solche, die aufgrund von typischen mit der Betriebsart verbundenen Emissionen z. B. Gerüche bzw. Geräusche durch Freiflächenverkehr oder bei denen eine atypische Betriebsweise aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, selbst im Ausnahmewege nicht zugelassen werden können. Die Ausnahme kann allerdings auch hier nur gewährt werden, wenn die Einzelprüfung ergibt, daß die Betriebsart oder die Anlage im Hinblick auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

Bei der Bebauung "Am Birkenfeld" handelt es sich bei groß- und kleinräumiger Betrachtung um eine von den übrigen Wohnsiedlungen isolierte Lage, die sich aus einem Kleinsiedlungsgebiet ohne eigenständigen Versorgungsbereich entwickelt hat. Mit Ausnahme des Klärteichs sind die ca. 23 Wohngebäude mit rd. 150 Einwohnern ausschließlich von großflächigen Gewerbegebieten umgeben. Unter diesen Umständen ist eine langfristige Bestandssicherung der Wohnnutzung oder sogar deren Weiterentwicklung mit dann nur sehr eingeschränkter Wohnumfeldqualität und ohne ausreichenden Versorgungsausbau aus städtebaulichen Gründen bedenklich. Im Bebauungsplanentwurf wird die langfristige Entwicklung in ein Mischgebiet angestrebt, weil diese Möglichkeit aufgrund der Grundstücksgrößen und Bauflächenreserven realisierbar ist. Dies entspricht der bis zum Jahre 1981 in Kraft gewesenen Festsetzung im Baustufen- und Bauzonenplan der ehemaligen Stadt Neviges.

Bei dem vorhandenen Betrieb an der Nevigeser Straße (Nr. 100 - 110) handelt es sich um Industrie im immissionsrechtlichen Sinne mit genehmigungspflichtigen Anlagen, deren Abstand zu Wohngebieten 200 m nicht unterschreiten soll.

Durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die bisherigen Nutzungen und Anlagen weder unzulässig noch ausgeschlossen, so daß die ausgeübte Betriebsart auch zukünftig bestehen bleiben kann. Die textlichen Festsetzungen, insbesondere unter Punkt 1.2, schränken den Betrieb insofern in seinen zukünftigen Nutzungsansprüchen ein, als zusätzliche störende Produktionsanlagen (z.B. Metallguß) nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Bedingungen für eine Ausnahme ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen. Deren Erfüllung dürfte für einen Betrieb dieser Größenordnung angesichts der ohnehin notwendigen Rücksichtnahme zur vorhandenen Umgebung (Am Schlagbaum) technisch und wirtschaftlich möglich sein.

Die vom Betrieb angestrebte, zukünftige Erweiterung nach Norden ist wegen der Nähe zum Wohngebiet "Am Schlagbaum" nur in begrenztem Umfang möglich. Zur ortsrechtlichen Sicherung dieser Entwicklungsabsicht wäre einerseits eine nördliche Begrenzung des Industriegebietes und andererseits eine Verringerung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche außerhalb des Plangebietes erforderlich. Dies kann durch Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 651 - Am Schlagbaum -) mit Festsetzung schallschützender Vorkehrungen im Falle einer Wohngebietserweiterung sichergestellt werden.

7. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung festgesetzt, damit mit Rücksicht auf ausreichende Durchlüftungs- und Luftaustauschwirkungen, insbesondere in den Randbereichen, eine lockere Bebauung entsteht. Im nördlichen Gewerbegebiet 1 GE wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert und die überbaubaren Flächen nach Süden ausgedehnt, um die Erweiterung bestehender Betriebe zu ermöglichen.

Insbesondere westlich der Neustraße verfolgt der Bebauungsplan die Absicht der Besiedlung des Gewerbegebietes "Neustraße" mit Kleinbetrieben von rd. 1.000- 2.000 qm Flächenbedarf. Aus diesem Grund weist der Entwurf eine Stichstraße, teilweise III Vollgeschosse und großzügige überbaubare Flächen aus. Andererseits sollen textliche Festsetzungen verhindern, daß dieses Gewerbegebiet zur Errichtung einer unangemessenen Anzahl von Betriebswohnungen und einer vollständigen Flächenversiegelung mißbraucht wird.

Die überbaubaren Flächen in den Mischgebieten "Am Birkenfeld" sind großzügig ausgewiesen, um Einrichtung von Arbeitsplätzen und die Trennung von Wohnen und Gewerbe innerhalb der Grundstücke zu fördern.

8. Verkehrsflächen und Eisenbahn

Die bereits ausgebauten Straßen "Am Birkenfeld", "Nevigeser Straße" sowie der Fußweg zwischen Neustraße und Nevigeser Straße werden entsprechend ihrem Bestand festgesetzt. Zur Erschließung einer kleinflächigen Gewerbenutzung wird westlich der Neustraße die Fläche für einen Straßenneubau festgesetzt.

Die Fläche für Bahnanlagen der Eisenbahnlinie Velbert-Wülfrath entspricht den bestehenden Abgrenzungen. Mit Rücksicht auf die vorhandene Grenzbebauung und für Erweiterungsmöglichkeiten im 3 Gewerbegebiet ist teilweise eine Grenzbebauung entlang der Bahnanlagen vorgesehen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Strom, Gas, Wasser und Telefon

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation wird durch vorhandene oder zu ergänzende Leitungen sichergestellt.

Für die ausreichende Stromversorgung des Gewerbes sind Trafostationen erforderlich, die durch kleinflächige Versorgungsflächen festgesetzt sind. Weitergehende Festsetzungen (z.B. Leitungsrechte) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt unzumutbar, weil sie die Grundstücksaufteilung behindern könnten und die optimale, geometrisch eindeutig bestimmbare Lage noch nicht absehbar ist.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Schmutz- und Regenwässer der Gewerbe- und Mischgebiete werden entlang der Neustraße über vorhandene Kanäle und im 1, 2 und 5 Gewerbegebiet sowie im 1 Mischgebiet über einen neu herzustellenden Kanal mit Regenüberlaufbecken (RÜB) und Pumpstation zum Kanal in der Neustraße entsorgt. Dieser Kanal führt gegenwärtig zur Kläranlage Velbert-Neviges, die durch den Bau

eines Transportsammlers zur Kläranlage Essen-Kupferdreh ersetzt werden soll. Diese Infrastruktureinrichtung für einen größeren, stadtübergreifenden Einzugsbereich ist im Bau bzw. in wesentlichen Teilen bereits fertiggestellt, so daß zum Zeitraum der Verwirklichung der planbedingten Erschließung auch die Verwirklichung von anderen Erschließungsanlagen als im Sinne des § 30 BauGB, namentlich zur schadlosen Abwasserbeseitigung, in Aussicht steht.

Die planbedingten Abwasserbeseitigungsanlagen (Kanal, RÜB "Am Birkenfeld", Pumpstation mit Druckleitung zur Neustraße) sind im vom Regierungspräsidenten Düsseldorf genehmigten Generalentwässerungsplan ausgewiesen und deren Finanzierung im Haushaltsplan für 1989 und 1990 voranschlagt, so daß sie verwirklicht werden können, wenn und sobald dies zur Ansiedlung bzw. für den Nachweis einer gesicherten Erschließung im Sinne des § 30 BauGB erforderlich wird. Durch RÜB und Pumpstation ist eine Geruchs- oder Lärmbelästigung der Umgebung aufgrund ihrer technischen Ausführung nicht zu befürchten.

Für den Wasserabschlag vom RÜB in den Klärteich steht die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis noch aus. Die Vermeidung wesentlicher Schadstoffeinleitungen in den Klärteich kann durch entsprechende technische Vorkehrungen berücksichtigt werden. Insgesamt ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung durch bereits eingeleitete oder geplante Vorhaben so weit gesichert, daß die Belange der Abwasserwirtschaft grundsätzlich der Festsetzung von gewerblichen Neubauflächen nicht entgegenstehen. Eventuell trotzdem noch bestehende Bedenken haben deshalb gegenüber den gesamtstädtisch begründeten, wirtschaftlichen Belangen ein geringeres Gewicht und müssen deshalb zurückstehen.

10. Fläche für die Forstwirtschaft

Zwischen Klärteich und Gewerbegebiet ist eine heute der Landwirtschaft dienende Fläche zur Aufforstung vorgesehen, um eventuelle Auswirkungen durch eine Bebauung auszugleichen. Während der Landschaftsplan mit den Aufforstungsflächen 44 und 49 eine Fläche von schätzungsweise 1,8 ha umfaßt, wird im Bebauungsplan eine zusammenhängende Fläche von 3,02 ha geometrisch eindeutig festgesetzt. Zur Erschließung, Bewirtschaftung und eventuellen öffentlichen Benutzung sind zwei Wege vorgesehen, so daß diese Fläche auch der Erholung dienen könnte.

Es wird bewußt eine nicht weiter konkretisierte Fläche für die Forstwirtschaft als Trennzone zwischen Gewerbe und Klärteich festgesetzt, damit der Spielraum für eine landschaftsplanerische Gestaltung offengehalten und der noch zu entscheidenden Funktion des Klärteichs als Naturschutz- oder Erholungsgebiet nicht vorgegriffen wird. Angesichts der stadtübergreifenden Bedeutung des Klärteichs für Umwelt und Natur wird von einer mit den Landschaftsbehörden noch im Detail abzustimmenden Gestaltung dieser Fläche ausgegangen.

11. Umweltverträglichkeit

Hinsichtlich der Auswirkungen künftiger Nutzungen auf die Luftgüte sind groß- und kleinräumige Wirkungen zu unterscheiden.

Bezüglich der großräumigen, städtebaulichen Entwicklung dient der Bebauungsplan Nr. 515 zur Abrundung bzw. Ergänzung eines von der Burgstraße bis zur Straße "Zum Papenbruch" reichenden Gewerbegebiets. Dieses auf einem Höhenrücken entlang der Nevigeser Straße durchgängig bebaute Gebiet liegt gemäß "H. Wiegel u. a., Ermittlung der Luftgütequalität in Velbert mit Flechten als Bioindikatoren (Velbert

3/1987))" innerhalb der Luftgütezone 1.0. Aufgrund dieser Ermittlungen läßt die weite Verbreitung dieser Luftgütezone im gesamten Stadtgebiet (min. 0,9, max. 1,6) darauf schließen, daß die lufthygienische Situation wesentlich durch die vom Ballungsgebiet der Rheinschiene emittierenden Luftschadstoffen beeinflusst wird. Die von Velbert-Mitte und Tönisheide ausgehenden Immissionsbelastungen tragen (abgesehen von zwei Ausnahmen) nicht nennenswert zur Verschlechterung der Luftgüte bei (Seite 23/24). Entsprechend der empfohlenen Vermeidung weiterer lokaler Zusatzbelastungen sind alle bisher unbebauten Grundstücksflächen deshalb im Bebauungsplan nur als Gewerbegebiete und nicht als teilweise ebenso mögliche Industriegebiete ausgewiesen. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, daß gerade durch die geplante gewerbliche Abrundung eine ausschlaggebende Beeinträchtigung der Luftgüte zu erwarten ist. Eine unwesentliche Luftbelastung muß in der Industrieregion im Interesse der Wirtschafts- und Arbeitsplatzsicherung hingenommen werden.

Bezüglich der kleinräumigen Durchlüftung ist aufgrund der exponierten Lage auf einem Höhenrücken mit vorherrschend West-/Südwest-/Südwinden davon auszugehen, daß das Plangebiet in einer austauschstarken Zone liegt. Die Festsetzungen der Bauweise, die bisher erkennbaren Realisierungsabsichten sowie die Größe der realisierbaren Vorhaben (vergleichbar mit Gewerbe Teichstraße) lassen erkennen, daß eine Durchlüftung nicht wesentlich behindert wird. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß ca. 50 m entfernt im nördlich anschließenden, rechtsbindlichen Bebauungsplan Nr. 609 eine ca. 50 m breite unbebaubare Grünfläche mit der Eignung als Lüftungsschneise festgesetzt ist. Im Vergleich zur vorhandenen riegelartigen Bebauung an der Nevigeser Straße wird unter Berücksichtigung der umliegenden Baugebiete ein ausgewogener Kompromiß zwischen Belangen der Wirtschaft einerseits und Belangen des Naturhaushalts, insbesondere der Durchlüftung erreicht.

Die Forderung nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung gerade für diesen Bebauungsplan verkennt die relativ kleinräumige Ergänzung eines großräumig vorhandenen Gewerbegebiets.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen, sie können aber im Einzelfall erforderlich werden (insbesondere in den Mischgebieten). Falls sich die Notwendigkeit dafür ergeben sollte, bildet dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage.

13. Spielflächen

Ein Nachweis über die Versorgung mit Kinderspielplätzen ist für die Gewerbegebiete nicht erforderlich. Bei den Mischgebieten "Am Birkenfeld" handelt es sich um eine kleine, vom zusammenhängenden Siedlungsgebiet isolierte Lage mit grundstückseigenen Freiflächen, so daß auch bei einer Entwicklung des Mischgebietes keine öffentliche Versorgung mit Kinderspielplätzen gerechtfertigt ist.

14. Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen im wesentlichen Kosten für den Straßenausbau, für die Herstellung der Kanalisation

und für die Aufforstung. Dabei ist mit überschlägig geschätzten Kosten in Höhe von insgesamt 2,6 Mio. DM zu rechnen, wovon die Stadt Velbert einen Anteil von ca. 1,2 Mio. DM für die Regenrückhaltung zu tragen hat.

Für die Gewerbegebiete 1, 2 und 5 werden die Erschließungskosten in Höhe von rd. 450.000,-- DM, wovon die Stadt Velbert den satzungsgemäßen Anteil in Höhe von 10 % trägt, gemäß § 17 BauGB abgerechnet. Davon getrennt werden die an den neuen Kanal a n s c h l i e ß e n - d e n Grundstücke (z. B. Grundstücke "Am Birkenfeld" mit nicht ordnungsgemäßer Abwasserbeseitigung) zu Kanalanschlußbeiträgen (derzeit DM 4,05 / qm) herangezogen, so daß eine ungerechtfertigte Kostenbelastung für Grundstücke ohne Erschließungsvorteil nicht entsteht.

Velbert, 20.09.1988

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Voigt

(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

