



g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 535 - Reuterstraße -  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Tönisheide beidseits der Strecke der Deutschen Bahn AG (DB) im Gewerbegebiet Wülfrather Straße. Der südliche Teilbereich wird durch die Reuterstraße (L 200) und die Böschungsflächen der autobahnartig ausgebauten B 224 begrenzt.

2. Vorbereitende Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt für den Planbereich gewerbliche Nutzung dar, unterbrochen durch die Darstellung einer Fläche für Bahnanlagen.

2.2 Landschaftsplan

Nur der südliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Es bestehen keine Festsetzungen für das Plangebiet des Bebauungsplanes.

3. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet umfaßt die Betriebsfläche der Firma Stein & Co. GmbH an der Wülfrather Straße Nr. 47 beidseits der Strecke der Deutschen Bahn AG (DB). Da der westlich des Bahnkörpers liegende Teil (1 - 3 GE) bereits im wesentlichen baulich abgeschlossen ist, sollen nunmehr die südöstlich der Strecke der DB liegenden Flächen (4 GE) der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Diese Flächen liegen zur Zeit im Außenbereich, so daß für ihre bauliche Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

3.1 Festsetzungen

3.1.1 Art und Maß der Nutzung

Für das 1 - 3 GE-Gebiet stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Festschreibungen der derzeitigen Nutzung dar. Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der vorhandenen Überbauung und der Art ihrer Gestaltung sind nicht mehr gegeben und auch nicht beabsichtigt.

Für das 4 GE-Gebiet hingegen ergibt sich die Möglichkeit der Erweiterung der Produktionsstätten bzw. betriebsbedingten Nutzungen. Geplant ist der Bau von Gewerberäumen für die Forschungs- und Entwicklungsabteilung sowie einer Betriebsleiterwohnung.

Da auf der Fläche des 4 GE bereits ein Betriebsgebäude mit Wohnungen für Betriebszugehörige besteht, wird das 4 GE den restlichen Gewerbeflächen entsprechend den

Nutzungs- und Eigentumsverhältnissen zugeordnet und so der Anteil des gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässigen Wohnens in bezug auf die Gesamtnutzung in zulässigen Grenzen gehalten. In Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG wird für einen Teilbereich der bebaubaren Fläche die Baugrenze dabei auf die Grundstücksgrenze gelegt, um zu einer besseren baulichen Nutzung der schmalen Baufläche zu gelangen. Die Festsetzung von höchstzulässigen Geschloßzahlen entspricht zum einen der vorhandenen Bebauung und zum anderen ist sie auf die Baumassenentwicklung des Gesamtbetriebes abgestimmt und nimmt insofern die Höhe des zweigeschossigen Empfangsgebäudes Wülfrather Straße Nr. 47 auf, als das Plangebiet nach Südosten um ca. ein Geschloß abfällt.

In Anbetracht der Nähe der Wohnbebauung an den umliegenden Straßen Nevigeser Straße, Wülfrather Straße und Reuterstraße zum vorhandenen und geplanten Gewerbegebiet, die bislang aufgrund der ausgeübten gewerblichen Nutzung als emissionsarmer Betrieb (Entwicklung, Herstellung und Montage von Elektrogeräten) zu keinerlei Beeinträchtigungen geführt hat, wird unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes eine eingeschränkte Gewerbenutzung festgesetzt, damit sich unter Beachtung des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme sowohl die gewerbliche Nutzung entwickeln kann, als auch die Wohnnutzung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen bewahrt wird.

Auf Anregung des Staatlichen Umweltamtes (StUA), Düsseldorf, wird durch textliche Festsetzung bestimmt, welche Betriebsarten im Plangebiet nicht zulässig und welche Auflagen zum Immissionsschutz zu erfüllen sind. Bei der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung über die Zulässigkeit von einzelnen Betrieben oder Betriebsarten wurde insbesondere auf die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung aufgrund branchenbedingter Nacharbeit, geruchsintensiver Produktionsverfahren oder sonstigen Nachteilen für die Wohnbevölkerung geachtet. Gleichzeitig wurde auf den im Plangebiet ansässigen Betrieb und seine Betriebsstruktur eingegangen und bei der Formulierung die Fassung der Abstandsliste - Anhand zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales - (Abstandserlaß vom 21.03.1990) - berücksichtigt.

Da die Ansiedlung genehmigungspflichtiger Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bis auf wenige Ausnahmen durch die Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes im Gewerbegebiet untersagt ist, wurden sonstige genehmigungspflichtige Anlagen gemäß textlicher Festsetzung mit Ausnahme von Anlagen, die in der Ver- und Entsorgung der Betriebe unter anderem mit Wärmeenergie dienen, bei der Gliederung ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß textlicher Festsetzung demnach im Plangebiet nur einzelne Anlagen und Anlagearten, wenn sie im Hinblick auf den Umweltschutz unbe-

denklich sind, das heißt, wenn besondere Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Bauweise angewandt wird.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine Teilfläche des Flurstücks 422 als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich dargestellt. Hier besteht auf dem Gelände der Bundesrepublik Deutschland im Eigentum der Deutschen Bahn AG ein Gittermast mit Richtfunktechnik. Die Wegerechte sind durch Vertrag zwischen dem Gewerbebetrieb und der Deutschen Bahn AG geregelt und grundbuchlich gesichert.

### 3.1.2 Erschließung

Das 1 - 3 GE ist sowohl von der Wülfrather Straße über eine öffentliche Verkehrsfläche (Stichstraße) erschlossen als auch von Norden über das Gelände der Deutschen Bahn AG für den Anliegerverkehr sowie die Zufahrt für die Tiefgarage unter dem viergeschossigen Betriebsgebäude.

Das 4 GE wird von der Reuterstraße aus erschlossen. Die Zufahrt zu dem Haus Reuterstraße 30 ist vorhanden und liegt im Bereich der Zuständigkeit des Landschaftsverbandes (freie Strecke). Da lediglich ca. 1.500 qm bebaubare Grundstücksfläche zu erschließen sind, ist der zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr als unerheblich einzustufen.

Im Bebauungsplan werden durch Festsetzung eines Einfahrtsbereiches weitere mögliche Zu- und Abfahrtsbereiche ausgeschlossen.

Im 2 GE-Gebiet besteht ein privater Fußweg von der Nevigeser Straße zur Wülfrather Straße, der die Strecke der DB schienengleich über- und die Betriebsgebäude der Firma Stein unterquert. Der Weg ist grundbuchlich durch beschränkte Dienstbarkeit für die Stadt Velbert (Wegerecht) gesichert.

### 3.1.3 Ver- und Entsorgung

Das 1 - 3 GE-Gebiet wird zur Wülfrather Straße hin entwässert. Es ist geplant, die südlich gelegenen Teile (4 GE) des Plangebietes mittels Hebeanlage an die Schmutzwasserentsorgung des Betriebes anzuschließen.

Die Fläche des 4 GE ist nicht im genehmigten Generalentwässerungsplan enthalten. Die Stadt Velbert wird jedoch noch 1995 bei der Bezirksregierung Düsseldorf eine Ergänzung beantragen. Für die Versickerung bzw. Sammlung und Wiederverwendung als Brauchwasser von Oberflächenwasser im 4 GE ist im Baugenehmigungsverfahren die Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Diese Erlaubnis kann auch für Oberflächenwasser von gewerblichen Flächen erteilt werden, wenn die Belastung des abfließenden Oberflächenwassers mit der Belastung des in einem Wohngebiet abfließenden Oberflächenwassers

verglichen werden kann. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Bebauung (Wohnnutzung zusätzliche Büroräume für Forschungs- und Entwicklungsabteilung) ist dieser Tatbestand gegeben. Somit können mit Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde Oberflächenwässer in den vorhandenen und zum größten Teil nicht überbaubaren Teich abgeleitet oder auf dem Grundstück verrieselt werden. Die übrige Versorgung mit Strom und Wasser ist sichergestellt.

#### 3.1.4 Altlasten

Im Ortsteil Tönisheide liegen auf dem Höhenrücken und beidseits der Wülfrather Straße Verdachtsflächen, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet sind. Es sind dies die Verdachtsflächen Nr. 7486/1 - 4. Es handelt sich dabei um drei kontaminierte Standorte (7486/1, 2 und 4) und eine Hausmülldeponie (7486/3). Die Entfernung vom Plangebiet beträgt für die Standorte 1 bis 3 rund 150 bis 450 m, lediglich der Standort 4 (CKW-Schadenklasse 1) grenzt dicht an das Plangebiet an.

In Absprache mit dem Kreis Mettmann - Untere Wasser- und Abfallbehörde - kann als Ergebnis einer Erstbewertung folgendes festgestellt werden:

Aus den genannten vier Standorten ergibt sich für das Plangebiet aus Gründen der Topographie, des Abstandes vom Plangebiet, der Gewässerfließrichtung nach Westen (weg vom Plangebiet) sowie der für alle Standorte zur Zeit laufenden und auch für 1995 vorgesehenen Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen durch den Kreis Mettmann keine erkennbare Gefahreneinwirkung auf das Plangebiet. Eventuelle Nutzungseinschränkungen, wie vom StUA vorgeschlagen, können somit unterbleiben.

Für den Fall von Grundwasserentnahmen und Oberflächenwasserversickerungen wird auf Anregung des Kreises Mettmann im Bebauungsplan die Beteiligung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Auf Antrag der Stadt Velbert wurde durch die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst - die Grundstücksfläche im Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg hin untersucht. Empfehlungen der Expertise beziehen sich auf ferromagnetische Überprüfung des Bodens vor Bohrungen in Verbindung mit Baumaßnahmen sowie generell eine Überprüfung der Baugelände-Teilfläche, auf der im 2. Weltkrieg Militäreinrichtungen vorhanden waren. Durch Hinweis im Bebauungsplan wird auf diese Luftbilddauswertung aufmerksam gemacht.

#### 4. Begrünung, landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 535 - Reuterstraße - für das 1 - 3 GE entsprechen dem Bestand. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht vorgesehen.

Für das 4 GE, auf das sich die Neufestsetzungen von bebaubaren Flächen im wesentlichen beschränken, wurde durch das ökologische Planungsbüro Overath, Velbert, eine Eingriffsbewertung einschließlich einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung erstellt. Da diese sich aber nur auf den Bau eines einzelnen Betriebsgebäudes beschränkt, werden für die insgesamt geplanten bebaubaren Flächen ergänzende Aussagen erforderlich. Hierzu kann die Bestandskartierung des o.a. Planungsbüros herangezogen werden. Danach ergibt sich folgende

Eingriffsbewertung:

Überbaubare Grundstücks- Fläche (80 %)	Wertigkeit	Eingriffswertig- keit (Punkte)
1.500 am x 0,8 = 1.200 qm	I	- 1.200

Ausgleichsforderung:

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 2.400 qm (Wertigkeit I)	geplant II	+ 2.400 -----
Differenz		+ 1.200

Aus der Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsregulierung wird deutlich, daß auf den Randflächen im Plangebiet entsprechend dem ökologischen Gutachten durch die Anlage von strukturreichem Grün ein Ausgleich möglich und darüber hinaus eine Verbesserung der ökologischen Eingriffswertigkeit zu erwarten ist. Art und Dichte der Bepflanzung werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Da im nördlichen Plangebiet keine über die bestehende Bebauung hinausgehende weitere Versiegelung geplant und zulässig ist, ergeben sich aus diesem Bereich keine zusätzlichen Ausgleichsforderungen.

5. Immissionsschutz

Im Plangebiet ist vor allem das 4 GE in Folge der Güterstrecke der DB, der Reuterstraße (L 200) sowie der B 224 durch Verkehrslärm vorbelastet.

Durch Festsetzung eines Schallschutzwalles entlang der Reuterstraße/B 224 im 4GE-Gebiet werden die Anforderungen des Schallschutzes für Gebäude, die sowohl gewerblichen Zwecken wie auch der Wohnnutzung dienen, erfüllt.

ten und Finanzierung

durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadt Velbert  
keine Kosten.

Velbert, 23.07.1996

Stadt Velbert  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung



(Voigt)  
Beigeordneter/Stadtbaurat

Anlagen zur Begründung

1. ökologisches Gutachten zum Bauvorhaben Reuterstraße
2. schalltechnisches Gutachten
3. Kampfmittelüberprüfung