The seal of the City of Velbert is located in the top left corner. It is a circular emblem with a central figure, possibly a tower or a religious icon, surrounded by the text 'VELBERT' and '70'.

Bebauungsplan Nr. 612 - Lindenka
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 612 - Lindenka
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage im Stadtgebiet

Die Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 612 liegt im Süden des Stadtgebietes von Velbert-Mitte und wird eingeschlossen von der Heidestraße im Norden sowie von den Straßen Am Kostenberg im Westen und Am Lindenka im Süden. Im Osten erfolgt die Grenzziehung zwischen dem Fabrikgelände BKS und dem Bauhof der Stadt Velbert, so daß ein in sich abgeschlossener, regelungsbedürftiger Bereich überplant wird.

2. Vorbereitende Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dargestellt. Für den Teilbereich der Flurstücke Fl. 43 Flst. 284, 285 und 550 besteht der Bebauungsplan Nr. 625 - Kostenberg -, der für diese Flächen Gewerbegebiet (27 GE) in geschlossener Bauweise mit Flachdach festsetzt und durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden soll.

3. Ziel und Zweck der Planung

Im Plangebiet bestehen zwischen der vorhandenen Gewerbebebauung größere noch unbebaute Flächen, deren Einfügung in die Stadtstruktur durch Erschließung und Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der Immissionsproblematik infolge der Nähe benachbarter Wohngebiete erfolgen soll.

Ziel ist die Mobilisierung von stadteigenen und privaten Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgesehenen Rahmens für die Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Stärkung des Industrie- und Gewerbestandorts Velbert.

4. Festsetzungen

4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet gewerbliche Nutzung (GE) festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand an Gewerbebetrieben. Die Bebauung im 3 und 4 GE-Gebiet wurde zum Teil vor 1945 genehmigt als Wohn- und Wirtschaftsgebäude, zumeist verbunden mit einem Gewerbebetrieb im rückwärtigen Teil des Grundstücks (Häuser Heidestraße 85, 103, 107). Die auch heute noch vorwiegend zum Wohnen genutzten Häuser Heidestraße Nr. 85 a, 91, 105 wurden nach 1950 gemäß den Festsetzungen des bis 1963 rechtskräftigen Baustufenplanes der Stadt Velbert im Kleingewerbegebiet genehmigt. Nach damals gültiger Polizeiverordnung war der Bau von Wohnungen nur zulässig, soweit sie für den auf demselben Grundstück liegenden Geschäftsbetrieb erforderlich waren. Dies entspricht

den Bestimmungen des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO für Gewerbegebiete, nach dem ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden können.

Angesichts der Gemengelage im 3- und 4-GE-Gebiet sowie der umliegenden und benachbarten Wohnbebauung an den Straßen Am Kostenberg und Am Lindenkamp wie auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Heidestraße wird wegen der Nähe vorhandener Wohnbebauung zu benachbarter Gewerbenutzung, die bisher nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen geführt hat, 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 Wohnbevölkerung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen bewahrt wird. Auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes, Düsseldorf, wird durch textliche Festsetzung bestimmt, welche Betriebsart im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein soll und welche Auflagen zum Immissionsschutz zu erfüllen sind. Bei der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung über die Zulässigkeit von einzelnen Betrieben oder Betriebsarten wurde dabei insbesondere auf die Verträglichkeit mit Wohnnutzung aufgrund branchenbedingter Nachtarbeit, geruchsintensiver Produktionsverfahren oder sonstiger Nachteile für die Wohnbevölkerung geachtet. Gleichfalls wurde auf die im Plangebiet ansässigen Betriebe und ihre Betriebsstruktur eingegangen und bei der Formulierung die Fassung der Abstandsliste - Anhang 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 Bundesverwaltungsgerichts im Gewerbegebiet untersagt ist, wurden sonstige genehmigungspflichtige Anlagen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 1.3 mit Ausnahme von Anlagen, die der Ver- und Entsorgung der Betriebe u.a. mit Wärmeenergie dienen, bei der Gliederung ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2, demnach im Plangebiet nur einzelne Anlagen und Anlagearten, wenn sie im Hinblick auf den Umweltschutz unbedenklich sind, d. h., wenn besondere Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden, oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Bauweise angewandt wird. Im Plangebiet vorhandene Betriebsarten werden durch diese Einschränkungen in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt.

Die Bezugspunkte für die Bewertung der Schallemissionen wurden ebenfalls vom Gewerbeaufsichtsamt (GAA), Düsseldorf, benannt und in den Bebauungsplan übernommen. Da aus Gleichheitsgründen alle Anlagen und Betriebe am gebietsbezogenen Geräuschpegel partizipieren, erfolgt eine Umrechnung auf die Einzelanlage. Für die benachbarten Wohngebiete ergeben sich bei der Bildung der sogenannten Mittelwerte Planungs-

richtpegel von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Trotz der Festsetzung als Gewerbegebiet kann der Bestand an Wohnbebauung vor allem im 3- und 4-GE Gebiet für einen begrenzten Zeitraum hingenommen werden. Langfristig gesehen ist die Nutzung im 3- und 4 GE-Gebiet entsprechend den Bestimmungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO umzustrukturieren, um bestehende Betriebe nicht in ihrer Existenz zu gefährden und für weitere Betriebsgründungen im Plangebiet Planungssicherheit zu bieten. Ein sofortiger Vollzug der Umwandlung in eine gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung - und somit ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot der Umwandlung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken - ist aufgrund der Einschränkungen bei der gewerblichen Nutzung der Grundstücksflächen nicht erforderlich und aufgrund der derzeitigen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt auch nicht vertretbar.

Eine Festsetzung des 3- und 4 GE-Gebietes als Mischgebiet wurde verworfen, da in diesem Falle die erforderlichen Einschränkungen im 1, 5 und 6 GE-Gebiet hinsichtlich des von der Gewerbeaufsicht geforderten erhöhten Immissionsschutzes zu Gunsten einer dann möglichen Wohnnutzung im Plangebiet die Existenz bestehender Betriebe gefährden könnte.

Im 3 GE-Gebiet wird das 1-geschossige Gebäude Heidestraße 107 nur teilweise in die Baugrenzen einbezogen, um bei späterer Neubebauung aus Gründen der Stadtbildgestaltung und Begrünung einen größeren Abstand von der Heidestraße einhalten zu können. Der Fortfall bebaubarer Flächen auf der Straßenseite wird durch die Festsetzungen im rückwärtigen Bereich ausgeglichen.

Infolge der im Bebauungsplan Nr. 612 festgesetzten Nutzungen und der sich daraus ergebenden Problematik zwischen Wohnen und Gewerbe, insbesondere im 3- und 4 GE-Gebiet, kann eine Übernahme der Grundstücke und des aufstehenden Bestandes durch die Stadt erforderlich werden. Für soziale Maßnahmen, die aus der Umsetzung der betroffenen Mieter sich ergeben können, sind per Saldo Kosten bis in Höhe von 800.000 DM zu veranschlagen.

Auf den bebaubaren Flächen des 1-, 2- und 6 GE-Gebietes wird 2-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt, um eine intensive Nutzung dieser wertvollen, stadtnahen Gewerbegrundstücke zu erreichen und gleichzeitig deren Höhenentwicklung in die Umgebung einzufügen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bei GRZ 0,8 in Abhängigkeit von der Zahl der max. zulässigen Geschosse festgesetzt. Diese beträgt bei 2-geschossiger Bauweise (1-, 2- und 6 GE) GFZ 1,6 sowie bei eingeschossiger Bauweise (5 GE) 0,8. Das gemäß § 17 BauN VO höchstzulässige Maß von GFZ 2,4 wird in diesen Teilen des Plangebietes nicht festgesetzt, um die neue Bebauung unter Wahrung städtebaulicher und ökologischer Gesichtspunkte im gesamten Zusammenhang des Ortsbildes einpassen zu können.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im 1- bis 6-GE-Gebiet entspricht der vorhandenen Ausnutzung der z.T. bereits bebauten Grundstücke. Mit GFZ 1,6 bei 2-geschossiger Bauweise ist eine weitere Bebauung auf den Grundstücksflächen wie auch eine Aufstockung vorhandener zu- meist 1-geschossiger Baukörper möglich.

Im 5 GE-Gebiet wird nur eingeschossige Bebauung bei offener Bauweise zugelassen, um auf der schmalen bebaubaren Fläche eine hohe und dichte Bebauung, die die benachbarte Grünzone im Quellbereich der Bartelsbeeke beeinträchtigen würde, auszuschließen. Als Ausnahme sind im 5 GE-Gebiet 2-geschossige Baukörper zulässig für Wohn- und Büronutzung, um bei beengtem Grundstückszuschnitt diese Nutzungen von der Erdgeschoßfläche in das 1. Obergeschoß verlegen zu können (textl. Festsetzung Nr. 1.5). Lediglich für die Bebauung an der Heidestraße im 3- und 4 GE-Gebiet wird 3- bzw. 4-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise entsprechend dem zum Teil vorhandenen Bestand festgesetzt, um eine intensive Nutzung zu erreichen und einen Abschirmungseffekt für die nördlich der Heidestraße gelegene und geplante Wohnbebauung gegenüber den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Gewerbegebieten zu erzielen.

Für die seitlichen und rückwärtigen Gewerbeflächen im 3- und 4 GE-Gebiet wird nur eingeschossige Bebauung zugelassen, da sonst das Maß der baulichen Nutzung angesichts der hohen Randbebauung, zu groß würde.

Im 1 GE-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Geschäftsgebäude und sonstige Einzelhandelsbetriebe, die zu den "Gewerbebetrieben aller Art" im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zählen, nur ausnahmsweise zulässig. Von der Ausnahme ausgeschlossen sind Geschäfte und Betriebe, die der Versorgung mit Waren für den täglichen Bedarf dienen. Der Ausschluß wird erforderlich, da an der Heidestraße im Bereich der Kreuzung mit der Straße Am Kostenberg bereits ein Lebensmittelsupermarkt besteht. Bei Ansiedlung weiterer Märkte mit Waren für den täglichen Bedarf ist davon auszugehen, daß durch Abziehung von Kaufkraft negative Auswirkungen auf die Funktion und Zentralität des Nebenzentrums "Am Berg" unvermeidlich wären.

4.2 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt sowohl über die vorhandenen, das Plangebiet begrenzenden Straßen Heidestraße (Bundesstraße 227)/Am Kostenberg/Am Lindenkamp als auch über eine neu zu bauende Planstraße "A". Planung und Bau dieser neuen Straße werden auch erforderlich, um für den Verkehr von der Straße Am Lindenkamp zur Heidestraße eine zusätzliche Verbindung zu schaffen und so die angrenzenden Wohngebiete Am Kostenberg sowie die Straßenkreuzung mit der Heidestraße vom Verkehr zu entlasten. Dies gilt insbesondere für die An- und Abfahrt der Fahrzeuge aus dem Gelände des Bauhofs der Stadt sowie des Ziel- und Quellverkehrs aus dem 6 GE-Gebiet. Zudem wird durch diese

Straße die Erschließung der neuen Gewerbeflächen verbessert. Die Anbindung der Planstraße "A" an die Heidestraße erfolgt im Kreuzungsbereich mit der Dammstraße über das städtische Grundstück Flur 43 Flurstück 388. Versuche, die Bausubstanz des Hauses Heidestraße 85 dadurch zu bewahren, indem die Anbindung an die Heidestraße nach Osten verschoben und dadurch z. T. auf das Betriebsgelände der Firma BKS gelegt wurde, scheiterten an Bedenken des Grundstückseigentümers, der hier für die auf seinem Gelände ansässigen Betriebe einen Andienungshof unterhält.

Zwischen dem 3- und 4 GE-Gebiet wird ein Fahrrecht sowie Leitungsrecht für die Stadt Velbert und die Stadtwerke festgesetzt, um Leitungen der Energieversorgung (Gas, Elektrizität) bis zur Versorgungsfläche (Trafo, Gasübergabestation) im 6 GE-Gebiet sowie für den Bedarfsfall eine zweite Zufahrt für den städtischen Bauhof mit direkter Anbindung an die Heidestraße zu sichern.

Weitere Festsetzungen von Flächen für Stellplätze im Plangebiet erfolgen auf einigen Grundstücken, die bereits für den Nachweis des ruhenden Verkehrs genutzt werden, zur Sicherung dieser Nutzung. Darüber hinaus werden keine Flächen für Stellplätze festgesetzt, um mögliche Entwicklungen auf den Grundstücken nicht zu behindern. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden festgesetzt, um die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Anliegergrundstücken insbesondere im Bereich der vierspurigen Heidestraße (Busbucht) einzuschränken. Für das Aufstellen einer Wartehalle wird an der Heidestraße eine entsprechende Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.3 Begrünung

Im Plangebiet "entspringt" der Gewässerlauf der Bartelsbeeke. Zum Schutz des Gewässers sowie von Fauna und Flora des umgebenden Landschaftsraumes dieses auslaufenden Siepens wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Die westlich an den Gewässerbereich anschließende Fläche des ehemaligen Obstgartens einschl. des ihn begrenzenden Baumstreifens wird in diese Fläche mit bezogen und hiermit u.a. einer Anregung des Kreises gefolgt. Gleichzeitig wird hierdurch einer Anregung des BUND entsprochen, da hier durch die Sicherung der Grünfläche gleichfalls die Frischluftschneise im Verlauf des alten Siepens bis tief in das Stadtbild von Velbert erhalten wird.

Diese Fläche als Abenteuerspielplatz für die in der Siedlung am Kostenberg lebenden Kinder zu nutzen, wie vom BUND gleichfalls angeregt, wird nicht gefolgt, weil eine solche Anlage im Gewerbegebiet nicht sinnvoll ist und der

Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen zur Sicherung von Arbeitsplätzen an dieser Stelle Vorrang eingeräumt wird. Die Begehrbarkeit des Siepens und damit die Einbeziehung dieser Grünfläche in das Fußwegenetz der Stadt wird durch das Gehrecht für die Allgemeinheit an der Grenze zwischen dem 5 GE und 6 GE-Gebiet gesichert.

Nördlich und westlich angrenzend an die Planstraße A werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um einen dort vorhandenen geschlossenen alten Heckenbestand (Birke, Holunder, Eiche, Haselnuß u. a.), eine Obstwiese sowie im weiteren in einem schmalen Streifen vom 3,5 bis 5,0 m bis zur Heidestraße eine erhaltenswerte Weißdornhecke zu schützen. Gleichzeitig wird durch diese Schutzfestsetzung nördlich an die Altlastfläche angrenzend eine Pionierkraut- und Baumflur gesichert, die sich mit den Jahren auf dem dort vorhandenen Rohbodenstandort angesiedelt hat.

Der Anregung der Firma Velleuer, den Grünstreifen zwischen dem 1- und 2 GE-Gebiet zugunsten einer Ausweitung der bebaubaren Flächen und zur Expansion der eigenen Betriebsanlagen nach Osten hin entfallen zu lassen, wird nicht gefolgt, da durch die Möglichkeit einer Überbauung von Teilflächen des Betriebshofes sowie des südlich angrenzenden Flurstücks 285 ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Der auf dem Flurstück 285 vorhandene Weidenbestand einschließlich der dort befindlichen Solitärgehölze wird nicht gesichert, um die gewerbliche Nutzung dieses wertvollen Gewerbegrundstücks nicht zu erschweren.

Weitere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden seitlich und im hinteren Teil der Häuser Heidestraße 91 bis 103 festgesetzt. Die Häuser haben zur Zeit vorwiegend Wohnnutzung und sollen bis auf weiteres gegen die gewerblich genutzten Flächen durch Eingrünung der Hofflächen abgesetzt werden. Damit diese Flächen später auch im Sinne eines Gewerbegebietes genutzt werden können, wird durch textliche Festsetzung bestimmt, daß auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im 1- bis 5 GE-Gebiet die Errichtung von Stellplätzen, eine Versiegelung der Bodenfläche wie auch eine eingeschossige Bebauung zulässig sind, wenn dafür Pflanzungen von Bäumen und Hausbegrünungen vorgenommen werden. Hiermit werden auch Anregungen der Handwerkskammer Düsseldorf aufgenommen, die hinteren Grundstücksflächen der Häuser Heidestraße 91 und 103 einer gewerblichen Nutzung nicht völlig zu entziehen und gleichzeitig zu einer Begrünung der inneren Gewerbeflächen beizutragen. Eine weitere Festsetzung im 1 GE im Bereich der Straßenkreuzung Am Lindenkamp/Am Kostenberg dient dazu, die Gewerbefläche durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Damit wird eine Einpassung in das Stadtbild, das auf den gegenüberliegenden Straßenseiten von Wohnbebauung (WA-Gebiete gemäß Bebauungsplan Nr. 625 - Kostenberg -) geprägt wird, erreicht und im wesentlichen dem Bestand an vorhandenem Bewuchs auf den Flächen entsprochen. Die Fortsetzung dieses Streifens zum Anpflanzen von Bäumen

und Sträuchern sowohl an der Straße Am Kostenberg, als auch Am Lindenkamp/ Planstraße "A" bewirkt gleichfalls die Eingrünung der gewerblichen Bauflächen und erfüllt somit die Funktion von Ausgleichsflächen.

5. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Bestand

Das Plangebiet ist bereits zu ca. 50 % gewerblich genutzt. Die restlichen freien Flächen bestehen aus ca. 9.500 qm Ackerfläche, 4.300 qm Weidengebüsch, 5.000 qm Wildwiese und 2.500 qm Ziergarten. Zudem verläuft im Plangebiet der Siepen der Bartelsbeeke mit vorgelagertem überalterten Obstgarten, eine Fläche von insgesamt ca. 6.700 qm. Etwa mittig im Plangebiet liegt die Altlastfläche der ehemaligen Gießerei Küppersbusch mit 4.500 qm Größe, auf der sich eine Pionierbesiedlung mit Weiden, Birken und Kräutern auf magerem Standort entwickelt hat.

5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

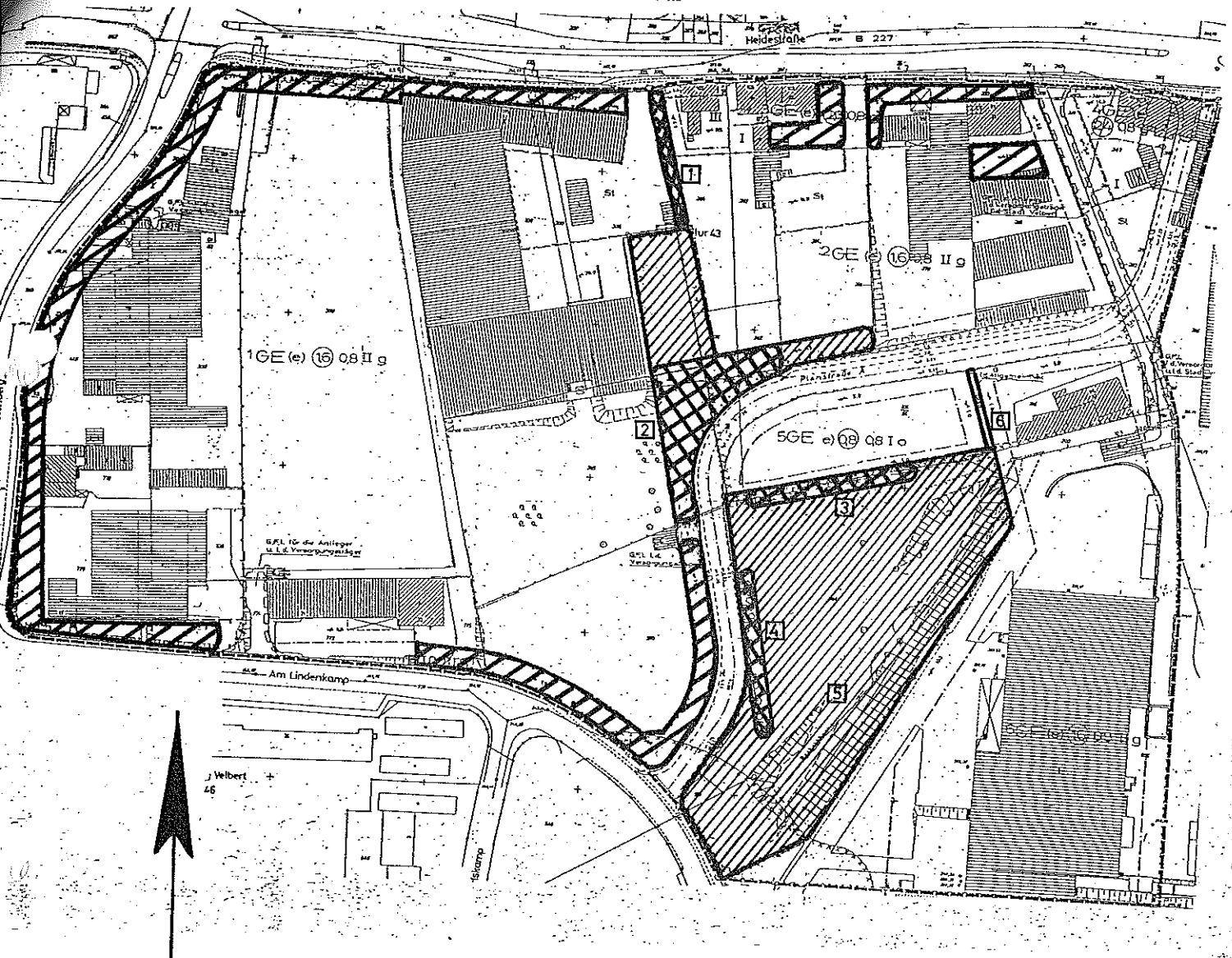
Durch Realisierung der Planung ist mit zum Teil erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt infolge von Erschließung und Bebauung durch Versiegelung und damit verbundenen Verlust an Vegetationsstrukturen und Biotopfunktionen zu rechnen. Insbesondere zählen hierzu die Umwandlung von ca. 15.800 qm Acker-, Wiesen- und Weidengebüschfläche in Gewerbefläche als auch die noch zum Teil als Hausgärten genutzten Hinterhofflächen an der Heidestraße in einer Größe von 2.900 qm sowie die Wiesenfläche vor dem Bauhofsgebäude in 6 GE-Gebiet mit 1.900 qm. Gleichfalls betroffen durch die geplante GE-Nutzung ist mit 1.250 qm die Altlastfläche durch die Ausweisung eines 5 GE-Gebietes, insgesamt somit ca. 21.850 qm Grünflächen. Infolge der höchstzulässigen Ausnutzung der Flächen durch Überbauung und Versiegelung von Hofflächen durch Festsetzung einer GRZ von 0,8 im gesamten Plangebiet reduziert sich die Inanspruchnahme um ca. 4.370 qm auf 17.480 qm. Durch den Bau der Planstraße "A" werden weitere 2.900 qm in Anspruch genommen, so daß ein Eingriff auf ca. 20.400 qm Grünflächen auszugleichen ist.

5.3 Landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept

5.3.1 Zusammenstellung der Konflikte und Maßnahmen

Konfliktsituation	landschaftspflegerische Maßnahmen
Verlust an Wiesen- und Gebüschflächen durch Bebauung	Begrenzung der Bebauung durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Baugrenzen GRZ 0,8) Begrünung der unbebaubaren Flächen

BEBAUUNGSPLAN Nr.612 -LINDENKAMP NORD- Landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept



Plan 1 : 2000

-  Strukturen zur Blockrandgestaltung
Einbindung in das Stadtbild
-  erhaltenswerte Strukturen
-  Maßnahmen zur Extensivierung
- 1 Hecke
- 2 Biotop
- 3 Bäume
- 4 Baumreihe
- 5 Renaturierung Bartelsbeeke
- 6 Wegeverbindung (Vernetzung)

Versiegelung von Boden
und Beeinträchtigung
des Wasserhaushaltes
durch Bebauung und
Straßenerschließung

Extensivierung von land-
schaftlich schützenswerten
Flächen (Siepen Bartels-
beeke, Straßenrandbegrünung)

Funktionsminderung
erhaltenswerter Struk-
turen infolge Ver-
bauung

Anlage von strukturreichen
Grundstücksflächen, die von
Bebauung freizuhalten und
gärtnerisch zu gestalten
sind

Verlust einzelner
Vegetationsstrukturen

Schutz durch Festsetzung
im Bebauungsplan (Hecke,
Baumreihe etc.)

5.3.2 Verminderung und Ausgleich des Eingriffs durch stadt- ökologische Maßnahmen und Ausgleich (Bilanzierung)

Eine Verminderung des Eingriffs wird durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan bewirkt. Als solche sind zu nennen: Ca. 5.200 qm Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, vor allem im Straßenrandbereich der Gewerbegrundstücke aber auch auf Hofflächen hinter Wohngebäuden an der Heidestraße. Sie dienen der Durchgrünung des Gewerbegebietes und der städtebaulichen Einfügung in die Umgebungsbebauung. Die Flächen sind gemäß textl. Festsetzungen mit bodenständigen und einheimischen Pflanzen zu bestocken.

Weiterhin sind 2.300 qm Flächen zum Bepflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sowie ca. 7.500 qm Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, insgesamt ca. 15.000 qm. Durch Begrenzung der baulichen Nutzung sind weitere 4.370 qm von der Bebauung und Versiegelung ausgenommen und zu 50 % gärtnerisch zu gestalten. Zusätzlich wird durch textliche Festsetzung bei Neubauvorhaben im Plangebiet nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Begrünung von mindestens 30 % der Fassadenflächen im Baugenehmigungsverfahren gefordert. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch Verlust an Vegetationsstrukturen oder die Beeinträchtigung der für die Tierwelt wichtigen Funktionsbeziehungen kann somit unter Berücksichtigung der Prämisse, daß an diesem innerstädtischen, voll erschlossenen Standort, der bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, Belange der Wirtschaftsförderung Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft haben, durch entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan-gebiet flächenmäßig quantitativ und qualitativ ausgeglichen werden.

3.3 Bilanzierung

Zu erwartende Eingriffe

Umwandlung von Wiesen-
und Gebüschflächen in
Gewerbegebiete
ca. 20.400 qm

Minderungs- und Ausgleichs-
maßnahmen im Bebauungsplan

Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern
ca. 5.200 qm

Flächen zum Bepflanzen und
zum Erhalt von Bäumen und
Sträuchern
ca. 2.300 qm

Flächen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
ca. 7.510 qm

unversiegelte Gewerbeflä-
chen (GRZ 0,8)
ca. 4.400 qm

Fassadenbegrünung
ca. 990 qm

insgesamt 20.400 qm

Da viele dieser Flächen im Plangebiet zur Zeit eine niedrige Wertigkeit besitzen (Acker, Brache, Altlast) ist infolge der Auswirkungen des Bebauungsplanes damit zu rechnen, daß struktureichere Grünflächen als bisher vorhanden angelegt werden, so daß sich eine qualitätsreichere Fauna und Flora entwickeln kann und somit der Eingriff in Natur und Landschaft auch qualitativ ausgeglichen wird.

Die Festsetzungen zum Schutz bestehender Grünbereiche mit ökologisch wertvollem Biotopbestand sind trotz Ausweisung eines zusammenhängenden Gewerbegebietes sehr weitgehend. Durch textliche Festsetzungen, der restlichen Grünflächen, Wandbegrünung sowie weiterer Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Grundstücksflächen sowie durch Freihaltung und Sicherung zusammenhängender, empfindlicher Grünzonen im Plangebiet werden in ausreichendem Maße Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und können bei Investitionen baulicher Art im Plangebiet als solche herangezogen werden. Auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes wird verzichtet, da bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann die Sicherung der empfindlichen und schützenswerten Landschaftsbestandteile gewährleistet ist und der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zwei Altlaststandorte: Die Altlast Nr. 7288/1 Ve (ehemalige Industriekippe für Gießereiabfälle der Firma Eaton) sowie die Altlast Nr. 7288/3 Ve (ehemalige Gießerei Küppersbusch). Für beide Altlasten liegen Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vor. Dabei wird der Anregung des Kreises Mettmann, beide Altlastflächen im Bebauungsplan zu kennzeichnen, gefolgt.

In bezug auf die Fläche der ehemaligen Gießerei Küppersbusch (Nr. 7288/3 Ve) liegt nach dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des Büros Dr. K. Hoffmann, Essen, eine Auffüllung unterschiedlicher Mächtigkeit aus Aschen, Schlacken und Formsandresten von mit teilweise erhöhtem Gehalt an Schwermetallen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß eine landwirtschaftliche oder nutzgärtnerische Verwendung der betreffenden Flächen nicht zulässig ist. Hinsichtlich möglicher Wohnnutzung wird eine leichte Überdeckung mit unbelastetem Material empfohlen. Anfallendes Aushubmaterial sollte unter gutachterlicher Begleitung der Erdarbeiten auf eine Deponie der Klasse II verbracht werden.

Nach dem Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Jessberger, vom April 1988, zur Deponiefläche Nr. 7288/1 Ve (ehemaliges Firmengelände der Firma Eaton) befindet sich diese Deponiefläche im wesentlichen außerhalb des Plangebietes. Auswirkungen auf das Plangebiet sind laut Aussage des Gutachtens von dieser Deponie nicht zu erwarten. Im Bereich des Bebauungsplanes selbst bestehen nur geringmächtige Auffüllungen aus Boden, der zum Teil mit Schlacken und Ziegelresten durchsetzt ist. Es wurden keine über das zulässige Maß hinausgehenden Konzentrationen von Schadstoffen gemessen.

Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erfolgt dennoch zur Verdeutlichung des Sachverhaltes.

Diesbezügliche textliche Festsetzungen zur Gefahrenabwehr bzw. zur Entsorgung und Sanierung des Bodens können entfallen, da die erforderliche Anstoßwirkung durch Kennzeichnung der Flächen sowie Einfügung eines Hinweises im Bebauungsplan auf die bestehenden Gutachten zur Gefahrenabschätzung gegeben ist.

Weitere Altlasten aus früherer industrieller Nutzung der Flächen im Plangebiet sind nicht bekannt. Da Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden können, wird vor Beginn der jeweiligen Bauarbeiten die Sanierung von Bodenflächen von möglicherweise vorhandenen Verunreinigungen aus früherer industrieller Tätigkeit durch einen Hinweis im Bebauungsplan gefordert.

Die weiteren vom StAWA angesprochenen Altlaststandorte liegen außerhalb des Plangebietes in z. T. größerer Entfernung, so daß nach heutigen Erkenntnisstand von diesen keine Gefährdung für das Plangebiet zu erwarten ist.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie und Wasser im Plangebiet ist für die bestehenden Betriebe sichergestellt. Um die neu zu erschließenden Flächen gleichfalls ausreichend mit Energie zu versorgen,

sind an geeigneter Stelle im Plangebiet in Absprache mit den Stadtwerken Velbert Flächen für Versorgungsanlagen zum Bau von Trafostationen vorgesehen.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem und liegt im Einzugsbereich des Hauptsammlers Kostenberg, dessen Sanierung des oberhalb liegenden Kanalnetzes durch den 1994 begonnenen Bau des Regenüberlaufbeckens (RÜ) Bartelskamp abgeschlossen ist.

Damit ist der lange Zeit vorhandene Entwässerungsmißstand behoben. Die Bedenken des Kreises Mettmann sowie des StAWA hinsichtlich der Vorflutsituation des Flandersbaches können deshalb als ausgeräumt angesehen werden.

8. Immissionsschutz

Auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes Düsseldorf wird im Bebauungsplan festgesetzt, welche Betriebsarten im Gewerbegebiet nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind und welche Anforderungen hinsichtlich Luft-, Schall- und Erschütterungsemissionen an die Betriebe zu stellen sind.

Eine Schallschutzberechnung zur Ermittlung der Geräuschbelastung der vorhandenen Wohnungen im 3- und 4 GE-Gebiet an der Heidestraße durch den Straßenverkehr ist entbehrlich, da der Bestand dieser Wohnnutzung aufgrund der Bestimmungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO durch zusätzliche Festsetzungen nicht verfestigt werden soll.

Die Wohnflächen südlich der Straße Am Lindenkamp und westlich der Straße Am Kostenberg liegen außerhalb des Plangebietes. Ihre ohnehin nicht sehr starke Verkehrsbelastung wird sich aufgrund der Prognose der IVV, Aachen, für den Fall des Durchbaus der Straße Am Lindenkamp bis zur Mettmanner Straße sowie des Ausbaus der "Planstraße A" im Plangebiet nur insofern geringfügig erhöhen, als die Planstraße "A" für die Straße Am Lindenkamp eine verkehrsableitende Funktion hat. Zudem entfällt ein großer Teil des Ziel- und Quellverkehrs zum städtischen Bauhof durch Direktanbindung an die Heidestraße.

9. Spielflächenplanung

Da für das Plangebiet ausschließlich Gewerbeflächen festgesetzt werden, sind gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und -inhaber zulässig. Eine Spielflächenplanung ist nicht erforderlich, weil keine nennenswerte Wohnbevölkerung zu erwarten ist.

. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.
Sollten sie erforderlich werden, so bietet der Bebauungsplan Nr.
612 - Lindenkamp-Nord - hierfür die rechtliche Grundlage.

11. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Velbert entstehen durch Realisierung dieser Planung
überschlägig ermittelte Kosten in Höhe von 850.000,00 DM.

Velbert, 11.05.1994

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Zu dieser Begründung gehören folgende Anlagen:

1. Gefährdungsabschätzung
ehemalige Gießerei Küppersbusch
(Dr. rer. nat. K. Hoffmann, Essen)
2. Gutachten zur Gefährdungsabschätzung
der Altablagerung am Lindenkamp in
Velbert (Ingenieurgen. Jessberger und
Partner, Bochum)