Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 638 - Jupiterstraße -
========== gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 638 - Jupiterstraße - wird aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern und um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage des Stadtbezirks Velbert-Mitte. Die Abgrenzung, überwiegend durch örtliche Gegebenheiten bestimmt (Heiligenhauser Straße, Jupiterstraße, Flandersbacher Weg, Sportplatz), erfolgt so, daß ein im Zusammenhang regelungsbedürftiges Gebiet erfaßt wird.

3. Vorbereitende Planungen

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche (G), die Heiligenhauser Straße (B 227) und den Flandersbacher Weg (L 426) als Hauptverkehrszüge sowie eine öffentliche Grünfläche (Sportanlage) aus.
Der Bebauungsplan ist aus diesen Vorgaben entwickelt worden.

4. Festsetzungen

Für das Plangebiet wird im wesentlichen Gewerbegebiet und Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und im Hinblick auf die geringe Entfernung zur Wohnbebauung an der "Marsstraße" und "Am Brinkmannsbusch" ist eine Einschränkung der Nutzung erforderlich.

Die Einschränkung erfolgt durch textliche Festsetzung und durch die Festsetzung von Immissionsrichtwerten für Geräusche und Erschütterungen.

Die gewerbliche Baufläche grenzt im Norden und im Süden an schützenswerte Bereiche (Wohngebiete). Zur Vermeidung einer Konfliktsituation bezüglich des Immissionsschutzes sieht der Bebauungsplan textliche Festsetzungen vor, die Teile des Gewerbegebietes im Sinne von § 1 (4) der Baunutzungsverordnung gliedern.

Der Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen liegt die dem "Abstandserlaß" - Runderlaß 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 keine Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage im umliegenden schutzwürdigen Gebiet.

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 deshalb durch die textliche Festsetzung unter Ziffer 1.2 im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zugelassen. Bei den übrigen unter Ziffer 1.2 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.

Welche Anlagearten der Genehmigungspflicht nach § 4 BImSchG unterliegen, ist der 4. VO zum BImSchG zu entnehmen.

Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Post" dient der Unterbringung eines Fernmeldebaubetriebes mit einem Verwaltungsgebäude und erforderlichen Lagerflächen. Eine Ausweisung als Gewerbegebiet wird hier nicht getroffen, da ausschließlich der vorgesehene Standort für diesen öffentlichen Dienstleistungsbetrieb in Frage kommt, nicht zuletzt auch im Hinblick auf die nördlich anschließende Wohnbebauung.

Die Festsetzung der verhältnismäßig niedrigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahl erfolgt, weil in der Ortseingangssituation eine höhere Verdichtung städtebaulich nicht für vertretbar gehalten wird. Vielmehr soll eine lockere Bebauung mit Durchgrünung entstehen. Als Abschirmung zwischen dem Gewerbe und dem Wohnen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Im Süden ist eine private Grünfläche vorgesehen, die als Hundeübungsplatz der Sportvereinigung für das Polizei- und Schutzhundewesen genutzt werden soll. Die übrigen Grünflächen werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. Parkanlage festgesetzt.
Die im Bebauungsplangebiet vorhandene Gasreglerstation wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die zugehörigen Leitungen werden einschließlich der Schutzstreifen in den Bebauungsplan als Hinweis übernommen.
Die im Nordosten des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Stellplätze für das Stadion "Sonnenblume" werden entsprechend den heutigen Gegebenheiten festgesetzt.
Der Anregung des Oberkreisdirektors des Kreises Mettmann, innerhalb der Anbauverbotszone entlang der L 426 und der B 227 eine Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festzusetzen, wird nicht gefolgt, da die Anbauverbotszone überwiegend bereits begrünt ist, bzw. von Leitungen durchzogen ist, so daß eine weitere Anpflanzung ohnehin kaum möglich wäre.

Eine landschaftsplanerische Notwendigkeit für eine zusätzliche Festsetzung ist nicht erkennbar.
Der Anregung des Forstamtes Mettmann hinsichtlich der Waldumwandlung wird dahingehend gefolgt, daß eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1 : 1 zugesichert wird.
Einvernehmlich mit dem Forstamt Mettmann verpflichtet sich die Stadt Velbert als Ausgleich für die in Anspruch genommenen Waldflächen zur Durchführung einer Ersatzpflanzung (Neuanlage von Wald) auf den Flurstücken - Nr. 1298, 1306, 1317, Flur 53, Gemarkung Velbert auf einer Teilfläche von 0,40 ha (Landesforstgesetz §§ 39, 41, 43 und Landschaftsgesetz NW §§ 4 und 5). Einzelheiten der Aufforstung mit heimischen und standortgerechten Laubholzarten sind mit dem Forstamt vorher abzustimmen.

Die Ersatzanpflanzung ist innerhalb von 2 Jahren durchzuführen, wobei die Frist beginnt, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, oder bei einem vorzeitigen Baubeginn mit diesem.

5. Verkehrserschließung

Für die Erschließung des Gewerbegebietes ist der Neubau einer Stichstraße erforderlich, da eine Anbindung an die Heiligenhauser Straße (B 227) bzw. an den Flandersbacher Weg (L 426) aufgrund der verkehrstechnischen Lage und Gegebenheiten (kurze Abstände zu der benachbarten lichtzeichengeregelten Kreuzung der B 227 einschließlich der Anschlußstelle an die A 44) nicht möglich ist. Die B 227 - Heiligenhauser Straße - ist in diesem Abschnitt nicht angebaut und freie Strecke. Der Baulastträger, der Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Straßenbauamt Düsseldorf -, hat einer zusätzlichen Anbindung nicht zugestimmt. Die Anbindung der Planstraße an die Jupiterstraße erfolgt an der einzigen wegen der topographischen Verhältnisse möglichen Stelle. Die Nutzung der Parkplätze für den Sportplatz "Stadion Sonnenblume" wird durch die neue Stichstraße nicht beeinträchtigt.

Im weiteren Verlauf der Stichstraße soll ein Fahrweg die Andienung der Gasreglerstation und des Hundeübungsplatzes sichern. Der Anschluß des Rad- und Fußweges an den Flandersbacher Weg soll dem Radfahrer und Fußgänger eine direkte Verbindung zum Stadion "Sonnenblume", abseits von stark befahrenen Straßen ermöglichen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die Stadtwerke Velbert sichergestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über bereits vorhandene und durch im Zuge der Straßen neu zu bauende Entwässerungsleitungen.

entfällt

Den Anregungen und Bedenken des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (StAWA) Düsseldorf sowie des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes (BRW), das für eine schadlose Entsorgung geplanter Vorhaben erforderliche Regenüberlaufbecken "Sonnenblume" fertigzustellen oder durch einen verbindlichen Zeit-und Finanzierungsplan zu sichern, wird nicht gefolgt.
Das STAWA und der BRW verfolgen mit dieser Forderung eine Baubeschränkung für den gesamten Einzugsbereich damit bis zur Fertigstellung einer verbesserten Abwasserbehandlung keine Verschärfung der Entsorgungsprobleme eintritt.
Bei der Prüfung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb (gemäß § 30 BauGB) und außerhalb (insbesondere gemäß § 34 BauGB) von Bebauungsplangebieten ist die gesicherte Erschließung und damit auch eine gesicherte Abwasserbeseitigung ein wesentlicher Beurteilungsgesichtspunkt. Prüfung der gesicherten Erschließung in diesem Sinne umfaßt aber nicht die Klärung der Abwasser eines größeren Gebiets, sondern, ob als gesichert angenommen werden kann, daß die Erschließungsanlagen (Kanäle, evtl. Rückhaltebecken) zum Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Anlagen voraussichtlich benutzbar sein werden oder nicht.

Die vom STAWA und BRW gewünschte Verpflichtung der Stadt in der Begründung "daß Vorhaben .... bis zur Fertigstellung des o. a. Regenüberlaufbeckens in der Regel als nicht genehmigungsfähig angesehen werden müssen", ist nicht im Bebauungsplan festzusetzen, weil darüber bauordnungsrechtlich im Einzelfall entschieden werden muß.
Die angeregte Festsetzung gemäß § 9 a des nicht mehr in Kraft befindlichen BBauG ist hinfällig, da der § 9 a in das Baugesetzbuch nicht übernommen worden ist. Die verbindliche Bauleitplanung kann zur Konfliktbewältigung nur soweit beitragen, als planungsrechtliche Instrumente dafür zulässig und im Rahmen der Abwägung geeignet sind. Dabei muß die Verhältnismäßigkeit der Mittel gewahrt bleiben.

Die Anregungen zielen aber darauf ab, für ein kleines Gebiet eine unbestimmte befristete Baubeschränkung festzusetzen, obwohl in unmittelbar benachbarten beplanten und unbeplanten Bereichen Bauvorhaben mit zusätzlichem Abwasseranfall zulässig wären.

entfällt

Die Anregungen sind auf ein einzelnes Bebauungsplangebiet bezogen ein untaugliches Mittel zur Durchsetzung einer zeitlich, finanziell und technisch koordinierten Abwasserbehandlung für einen größeren Einzugsbereich.
Die Gemeinde hat weder die Zuständigkeit noch das planungsrechtliche Instrumentarium, den Konflikt zwischen städtebaulich notwendiger Neuordnung und dem großflächigen Ausbau der Abwasserbeseitigungsanlagen mit Mitteln des BauGB zu bewältigen.

Es handelt sich um ein Gebiet, für das eine Planung erforderlich ist, um eine geordnete Entwicklung zu erreichen. Im Vergleich zum Bestand ermöglicht der Bebauungsplan allenfalls Abrundungen und notwendige Ergänzungen. Die städtebauliche Planung muß der Verwirklichung abwassertechnischer Anlagen vorausgehen, nicht umgekehrt, wie vom StAWA gefordert wird.

Mit der "Sanierung des Hauptsammlers Kostenberg" wurde bereits begonnen. Die entsprechenden Landesmittel wurden bewilligt und die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Haushaltsplan sowie im Investitionsprogramm der Stadt vorgesehen. Das Regenüberlaufbecken (RÜB)/Regenrückhaltebecken (RRB) "Sonnenblume" befindet sich zur Zeit in der Bauvorbereitung. Mit der Fertigstellung ist im Jahre 1993 zu rechnen.

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger vorhanden. Die entsprechenden Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten und im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Immissons- und Umweltschutz

Die vorhandene Wohnbebauung an der "Marsstraße" und "Am Brinkmannsbusch" ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Entsprechende Einschränkungen der Nutzung sind durch textliche Festsetzungen vorgesehen.

Des weiteren ist durch die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen (Parkanlage und Hundeübungsplatz) sowie durch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Kompromiß zwischen der Einbindung in den vorhandenen Grüngürtel und sinnvoller Nutzung von brachliegendem ebenem Gelände in der Ortseingangssituation gefunden worden. Eintragungen im Altlastenverzeichnis des Kreises Mettmann liegen für diesen Planbereich nicht vor. Schädliche Einwirkungen von den überörtlichen Straßen L 426 und B 227 auf die im Plan ausgewiesenen Nutzungen sind nicht zu befürchten, da sie den üblichen Lärmpegel eines Gewerbegebietes nicht überschreiten.
Die notwendigen Untersuchungen zur Umwelterheblichkeit der Planung sind durchgeführt worden. Sie haben ergeben, daß eine darüber hinausgehende Umweltverträglichkeitsprüfung in diesem Fall nicht erforderlich ist.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht vorgesehen. Falls sich die Notwendigkeit später ergeben sollte, soll dieser Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

9. Spielflächen

Für das Bebauungsplangebiet ist ein Spielflächennachweis nicht erforderlich, weil keine nennenswerte Wohnnutzung zu erwarten ist.

10. Kosten und Finanzierung

Nach überschlägiger Ermittlung entstehen durch die Realisierung der Planung Kosten in Höhe von ca. 1.250.000,-- DM, von denen die Stadt den satzungsgemäßen Anteil zu tragen hat.
Die Finanzierung wird durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushalts- und Investionsplänen der Stadt gesichert.

Velbert, 18.02.1991

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Voigt

(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Die in vorstehender Begründung durchgeführte Streichung und Ergänzung erfolgte aufgrund der Verfügung des Regierungspräsidenten und des hierzu ergangenen Ratsbeschlusses.

Velbert,6.11.1991

STADT VELBERT

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Voigt

(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat