

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 643 - Lindenkamp Süd - gemäß
§ 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Velbert-Mitte. Nördlich grenzen die Industrieflächen an der Heidestraße, östlich die Industrieflächen der Mettmanner Straße, südlich Wohnbebauung an der Straße Unterste Kamp und westlich das Wohngebiet "Kostenberg" an.

2. Vorbereitende Planungen

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt. Südlich der geplanten Erschließungsstraße ist Erholungsbereich, Bereich für den Schutz der Landschaft und Agrarbereich ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Velbert stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche und für eine Teilfläche an der Mettmanner Straße gemischte Baufläche dar. Weitere Darstellungen zeigen ein Regenüberlaufbecken sowie ein Rückhaltebecken. Beide Nutzungen liegen in einer Grünzone, die vom Flandersbach durchflossen und im Bebauungsplan als Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung dieser Nutzungen ist nicht erforderlich, da hier im wesentlichen nur der derzeitige Bestand gesichert wird. Zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes betreibt der Bergisch-Rheinische Wasserverband (BRW) ein Planfeststellungsverfahren zum Bau eines Regenrückhaltebeckens für den Flandersbach mit einem Dammbauwerk, über das die Trasse der geplanten Straße Am Lindenkamp führt.

Weiterhin ist im Flächennutzungsplan eine Spielfläche der Kategorie "B" am Ende der Straße Unterste Kamp zur Versorgung der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete westlich der Mettmanner Straße dargestellt.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann und ist mit dem Entwicklungsziel temporäre Erhaltung belegt. Für die Fläche südlich der Planstraße Am Lindenkamp wird im Landschaftsschutzgebiet Nr. 28 die Aufforstungsfläche Nr. 42 festgesetzt.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Nach Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 612 - Lindenkamp Nord - mit Gewerbeflächen an und nach Westen der Bebauungsplan Nr. 625 - Kostenberg - mit einer Waldfläche und dahinter liegendem reinen Wohngebiet. Östlich der Mettmanner Straße soll der Bebauungsplan Nr. 635 mit Misch- und Gewerbeflächen aufgestellt werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Velbert als Industrie- und Gewerbestandort mit einem Schwerpunkt in der Metallverarbeitung benötigt zur Sicherung der Arbeitsplätze Gewerbeflächen zur Umsiedlung bestehender und zur Ansiedlung neuer Betriebe. Da die bestehenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet weitgehend ausgeschöpft sind und die Stadt durch Ankauf in Besitz zusammenhängender Grundstücksflächen im Plangebiet kommen konnte, ist es Ziel des Bebauungsplanes, diese Flächen nunmehr der gewerblichen Bebauung zuzuführen.

4. Festsetzungen

4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet gewerbliche Nutzung (GE) festgesetzt, jedoch aufgrund der Nähe zur umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich möglicher Schall-, Erschütterungs- und Geruchsemissionen durch textliche Festsetzungen eingeschränkt.

Anregungen, vorgetragen während der Bürgerbeteiligung, an Stelle der Gewerbe- eine Wohnnutzung aus Gründen des vorhandenen Bedarfs an Wohnraum festzusetzen und damit eine der umliegenden Wohnbebauung entsprechende Entwicklung zu ermöglichen, wurde nicht gefolgt. Damit wurde der Erschließung von neuen Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Velbert aus Gründen der Sicherung von Arbeitsplätzen Priorität vor einer auch an anderen Stellen möglichen Wohnraumversorgung eingeräumt.

In den Gewerbegebieten nördlich der Planstraße Am Lindenkamp wird 2-geschossige Bauweise aufgrund der nach Norden anschließenden ebenfalls gewerblichen Nutzung festgesetzt. Während der öffentlichen Auslegung vom 11.11. bis einschließlich 12.12.1997 wurden für das 4.1 und 4.2 Gebiet dahingehend Bedenken geäußert, daß die Erweiterung bestehender baulicher Anlagen erschwert wurde, weil die Untergeschosse wegen der Topografie bereits Vollgeschosse seien. Dabei handelt es sich um vorsorgliche Einwände, die sich bei Realisierung von Bauvorhaben durch die festgesetzte Geschossigkeit in einem nicht ebenen Gelände ergeben können. Nach Änderung der Geschossigkeit im 5 GE-Gebiet ist es zweckmäßig, auch in den 4.1 und 4.2 Baugebieten mehr als II Vollgeschosse beispielsweise für Bürogebäude zu ermöglichen sofern eine maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Gegen eine generelle III Geschossigkeit spricht die bisher verfolgte und auch nicht in Zweifel gezogene städtebauliche Absicht, entlang der Mettmanner Straße höhere Gebäude zu ermöglichen und den zukünftigen Kreuzungsbereich mit dominant hervortretenden Gebäuden städtebaulich zu fassen.

Vor diesem Hintergrund und der Tatsache der bestehenden I Geschossigkeit und der geringen Höhe bestehender Anlagen ist es gerechtfertigt, eine III Geschossigkeit im 4.1 und 4.2 GE-Gebiet nur als Ausnahme bei einer maximalen Gebäudehöhe von 15,0 m vorzusehen. Südlich der Planstraße wurde im Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 25.08.1997 I Vollgeschoß festgesetzt, um sowohl die Wohnbebauung an der Untersten Kamp als auch an der Mettmanner Straße nicht durch heranrückende hohe Gewerbebebauung in ihrem Wohnwert zu beeinträchtigen. Während der öffentlichen Auslegung vom 11.11. bis einschließlich 12.12.1997 wurde für das 5 GE-Gebiet eine III Geschossigkeit mit dem Ziel vorgeschlagen, mehrgeschossige Bürogebäude mit teilweiser, betrieblicher Wohnnutzung zu verwirklichen. Entsprechende Bauabsichten wurden bereits durch Pläne vom 05.08.1994 verdeutlicht, die allerdings keine Angaben zur Geschossigkeit enthalten. In einer mündlichen Erörterung mit den Einwendern am 05.03.1998 wurden die Belange einer III geschossigen gegenüber der I geschossigen Bebauung erneut geprüft. Im Grundsatz bestand Einigkeit darin, daß gegenüber den vorhandenen Wohngebäuden an der Straße "Unterste Kamp" eine überhöhte (mehr als 10,0 m) gewerbliche Bebauung städtebaulich unverträglich wäre. Das vorgetragene Interesse an einer Höhenbegrenzung von 263 m ü.NN in einem Streifen von 33,0 m bis 50,0 m wurde in der bisherigen Abwägung verkannt, weil nicht eine absolute sondern auch eine relativ zur Straße "Unterste Kamp" geltende Höhenbeschränkung gemeint war. Außerdem war in der mündlichen Erörterung unstrittig, daß im übrigen 5 GE-Gebiet Gewerbebauten von mehr als 20,0 m Höhe stadtgestalterisch nicht gewollt sind und lediglich die Planung eines mehrgeschossigen Bürogebäudes ermöglicht werden sollte. Demzufolge wird als Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs im 5 GE-Gebiet eine III Geschossigkeit mit einer Höhenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.

Bei der Bemessungsvorschrift im südlichen 5 GE-Gebiet wird die rechtwinklige Projektion eines geplanten Gebäudeeckpunktes auf die Bezugslinie vorausgesetzt. Bei den übrigen Bemessungsvorschriften wird die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisende vorhandene Geländehöhe ohne Berücksichtigung von geplanten Aufschüttungen oder Abgrabungen zugrunde gelegt.

Im 1 GE wird durch Festsetzung von max. 4 Geschossen eine spätere Erweiterung durch Aufstockung ermöglicht. Gleichfalls ist im 4.1 + 5 GE sowie im MI-Gebiet entlang der Mettmanner Straße 3-geschossige Bauweise zulässig und zur Ausbildung eines geschlossenen Straßenbildes auch erforderlich.

Im 5 GE-Gebiet besteht bereits ein Betrieb als Baustoffhandlung und Holzfachmarkt mit Lager- und Ausstellungsflächen. Es handelt sich hier um einen Holzfachmarkt mit angeglieder-tem schmalen Warensortiment für einen Baumarkt. Dessen Waren- und Dienstleistungsangebot im Randgebiet von Velbert-Mitte schöpft - gemäß einem Gutachten zur Untersuchung der betriebswirtschaftlichen Grundlagen des Einzelhandelsunternehmens - bei weitem nicht die in der "Kölner Liste" enthaltene Sortimentsbegrenzung zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für einen Bau- und Heimwerkermarkt aus. Dieses Gutachten kommt zu dem Schluß, daß das Waren- und Dienstleistungsangebot der Firma in der Randlage um die Innenstadt von Velbert-Mitte aufgrund des Branchenprofils innenstadtverträglich ist.

Die in Verbindung mit der Baustoff- und Holzhandlung betriebenen Einrichtungen unterliegen nicht dem Ausschluß der Abstandsliste, da sie nicht den typischen Betriebsformen entsprechen. Diese Aussage bezieht sich auf Anlagen- und Betriebsformen, wie Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren - Zimmereien, Anlagen zu Be- und Entladen von Schüttgütern, Tischlereien und Schreinereien, Steinsägereien, -schleifereien oder - polierereien. Der von der Firma Küpper GmbH betriebene Bauhof ist in der Abstandsliste zum Abstandserlaß aufgeführt und kann gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 im Plangebiet GE₅ ausnahmsweise genehmigt werden. In Abwägung der öffentlichen gegen die privaten Belange wird daher für die Entwicklung der Firma auf die Festsetzung von Sondergebietsflächen verzichtet.

4.2 Erschließung

Die äußere Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die Planstraße Am Lindenkamp. Die Trasse führt über die Krone des vom BRW geplanten Dammbauwerks für die Regenrückhaltung im oberen Verlauf des Flandersbaches. Geplant ist entsprechend dem von der Ingenieurgruppe IVV Aachen erarbeiteten Verkehrsentwicklungsplan (VEP) für das Stadtgebiet Velbert die Verlängerung über den Siepen der Fliether Beeke bis zur Teichstraße, um eine Entlastung der Straßen im Velbert Stadtgebiet - hier insbesondere des Knotenpunktes Rheinlandstraße/Berliner Straße - zu gewährleisten und eine Verbindung zwischen Heidestraße und Nevigeser Straße am südlichen Rand des Stadtgebietes zu ermöglichen. Darüber hinaus wird durch die Verknüpfung der Straße Am Lindenkamp mit der Mettmanner Straße eine Netzergänzung geschaffen, die für Heide-, Deller-, und Mettmanner Straße Verkehrsentslastung bringt und die Erreichbarkeit der Gewerbegebiete deutlich verbessert. Zudem wird die Erschließung durch den ÖPNV in besonderer Weise sichergestellt.

Die Grundstücksflächen der Straße Am Lindenkamp befinden sich im städtischen Eigentum. Lediglich im Einmündungsbereich der Mettmanner Straße werden auf privaten Grundstücksflächen Aufweitungen der Straßenfläche für zusätzliche Abbiegerspuren sowie zum Ausbau des Knotenpunktes für einen Kreisverkehr notwendig. Die Festsetzung der erforderlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt so, daß zunächst die Einmündung der Straße Am Lindenkamp als normale Kreuzung ausgebaut werden kann. Erst bei Fortführung der Straßenverbindung in östlicher Richtung ist der Ausbau einer Kreisverkehrsfläche vorgesehen, so daß die Festsetzung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 643 der Sicherung einer späteren Entwicklung dient.

Die beidseits zur Straße Am Lindenkamp geplanten 10 m breiten, unbebaubaren Flächen sollen der Durchgrünung dienen und dazu beitragen, das Gewerbegebiet attraktiv zu gestalten und dienen dem landschaftspflegerischen Ausgleich für Versiegelungsmaßnahmen im 2 - 5 GE Gebiet.

Anregungen aus der Bürgerschaft, diese durchgängigen Straßenführung in dem Gebiet des Siepens des Flandersbachs zu unterbrechen und die Gewerbeflächen von Stichstraßen sowohl vom Westen (Am Lindenkamp) sowie vom Osten (Mettmanner Straße) zu erschließen, wurde nicht gefolgt. Da das Regenrückhaltebecken des BRW aus hochwassertechnischen Gründen erforderlich ist, ist es sinnvoll, die Dammkrone zur Erschließung und inneren Verbindung beider Teile des Gewerbegebietes zu nutzen.

Aufgrund der Bedenken von Anwohnern der Mettmanner Straße hinsichtlich einer zu starken Verkehrsbelastung durch diese zusätzliche Straßenverbindung wurde durch die Ingenieurgruppe IVV - Aachen ein Verkehrsgutachten zu den verkehrlichen Auswirkungen erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß durch die Realisierung und Erschließung der gewerblichen Nutzungsflächen zwischen der Mettmanner Straße und dem Kostenberg keine verkehrstechnischen Probleme entstehen werden und die Netzer Ergänzung die Erschließung im südlichen Stadtgebiet deutlich verbessert.

Für die fußläufige Erschließung des Landschaftsraumes im Sieden des Flandersbaches wird auf der Trasse des Flandersbachsammlers ein Fahr- und Leitungsrecht für die Stadt Velbert und den Bergisch-Rheinischen Wasserverband (BRW) in Kombination mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zur Sicherung der bestehenden Fußwegeverbindung bis zur Heidestraße festgesetzt.

4.3 Begrünung

Die Talzone des Flandersbaches zerteilt das Plangebiet in Nordost/Südwest-Richtung und bietet die Möglichkeit, diese Grünflächen in die Planung und spätere Erschließung des Gewerbegebietes einzubeziehen. Darüber hinaus bietet sich die Fortführung dieses Grünzuges bis in das Stadtgebiet (Heidestraße/Offenbusch) an, wie es im Wirtschaftsplan der ehemaligen Stadt Velbert dargestellt war, verbunden mit allen Möglichkeiten der Freiraumerschließung für die Bewohner ebenfalls durch Vernetzung der Grünflächen, wie bereits ebenfalls im Grünordnungsrahmenplan der Stadt Velbert dargestellt.

Der nordöstliche Rand der Talzone wird durch die Böschungen der Aufschüttungsflächen des 1 GE-Gebietes gebildet. Hier hat sich im Successionsverlauf eine Spontanvegetation angesiedelt, die heute einen flächigen Bewuchs mit Bäumen und Büschen darstellt. Sie stellen eine wertvolle Randbepflanzung des Sieden des Flandersbaches dar und werden auf Anregung des Forstamtes Mettmann als Wald festgesetzt.

Das Gewässer des Flandersbaches ist in seinem Verlauf durch Versiegelung des Einzugsbereiches nahezu ausgetrocknet und ist streckenweise verrohrt. Er wird durch die großzügige Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie zum Schutz von Gewässern ausreichend gesichert. Dabei ist beabsichtigt, im Zuge der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen die Verrohrung aufzuheben und den Gewässerlauf wieder zu renaturieren. Eine Festsetzung von Schutzstreifen, wie vom BRW angeregt, kann aus diesem Grunde unterbleiben. Die weiteren Grünflächen dienen dem landschaftspflegerischen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft infolge der geplanten Bebauung und damit verbundenen Versiegelung von Grund- und Boden.

4.4 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Zuge der Realisierung der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 643 - Lindenkamp Süd - zu erwarten sind, wurde durch das ökologische Planungsbüro Overrath, Velbert, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (Anlage zur Begründung). Als Ergebnis wird darin festgestellt, daß bereits heute große Flächen der geplanten Gewerbegebiete versiegelt sind, so z.B. das 1 GE zu nahezu 100 %, gleichfalls Teile des 4 GE und zudem die Planung der Gewerbegebiete nahezu ausschließlich geringwertige Flächen (Acker) betrifft. Dennoch macht der Eingriff aus der Sicht des Umwelt- bzw. des Naturschutzes vor allem durch die geplante Versiegelung, die Verlärmung und die Störung des Landschaftsbildes Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Insbesondere ist hierbei der Schutz der Bachaue des Flandersbaches vorzusehen, der im Flächennutzungsplan vollflächig als Gewerbegebiet dargestellt ist. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird bewirkt, daß dieser Bereich frei von gewerblicher Ansiedlung bleibt, dabei verbreitert und in seinem Biotopreichtum aufgewertet wird. Er erhält damit die wichtige klimatische Funktion des Luftaustausches (Hauptwindrichtung aus Südwest) sowie des Abflusses der Kaltluftströme aus dem Stadtgebiet über dem Siepen des Flandersbachtals, wie im Grünordnungsrahmenplan der Stadt Velbert (Maßnahmenkonzept) dargestellt.

Weitere Kompensationsflächen werden über die östlichen Böschungsflächen hinaus bis zum Schmutzwasserkanal (Flandersbachsammler) als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Gleichfalls der Durchgrünung des Gewerbegebietes (Kompensation) dient die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem 1- und 2 GE-Gebiet. Ziel ist die Aufwertung vorhandener Grünstrukturen durch höhere Biotopwertigkeit der Flächen als Ausgleich zur Versiegelung im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Zusätzlich wird durch textliche Festsetzung Nr. 4.3 bestimmt, daß entlang der Planstraße Am Lindenkamp in einem 10 m breiten Streifen eine Bepflanzung realisiert wird, die eine Grünfläche mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern darstellt. Falls zur Erschließung der Gewerbeflächen erforderlich, kann dieser Pflanzstreifen für den Bau von Zufahrten zu den Grundstücken bzw. zum Nachweis für den ruhenden Verkehr unterbrochen werden, wenn für je 25 qm versiegelter Fläche ein bodenständiger Baum gepflanzt wird. Wesentlich für die Gestaltung dieser Ausgleichsfläche entlang der Straße ist, daß einerseits eine ausreichende Beschattung gewährleistet und andererseits eine möglichst große Artenvielfalt angeboten wird.

Als Minderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Festsetzungen textlicher Art für Fassadenbegrünung, Bepflanzung von Hofflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr getroffen. Hiermit wird auch die Einfügung der Bauflächen in das Landschaftsbild verbessert.

Um den landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Overrath mit den Festsetzungen im Bebauungsplan abzugleichen wird ein Maßnahmenplan als Anlage zu Bebauungsplan entwickelt. Er enthält Handlungs- und Pflanzanweisungen entsprechend den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sowie gleichfalls eine überarbeitete Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Anlage zum Gutachten).

In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des landschaftspflegerischen Begleitplanes wird nachgewiesen, daß der lt. § 8 a BNatschG (Bundesnaturschutzgesetz) erforderliche landschaftspflegerische Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen kann. Die Umlegung der Kosten für diese Maßnahmen erfolgt auf dem Wege der Sammelzuordnung als pauschale Zuordnung aller Flächen im Plangebiet, auf denen künftige Eingriffe zu erwarten sind und allen dort vorhandenen Flächen, auf denen hier Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen. (Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 8 a BNatschG gemäß Mustersatzung der kommunalen Spitzenverbände.)

5. Belange des Immissionsschutzes

Wegen der Nähe vorhandener Wohnbebauung an der Straße Unterste Kamp, der Mettmanner Straße im Osten und Süden und dem Wohngebiet "Kostenberg" im Westen des Plangebietes wird eingeschränkte Gewerbenutzung festgesetzt. Die Gewerbegebiete werden in Abstimmung mit dem StUA, Düsseldorf daher zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sowie des Außenbereiches nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung gegliedert, d.h. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagearten werden vom StUA bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt hier der Formulierung die neueste Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen (Anhang zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - VB 3 - 8804.25.1 -) 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 Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten nicht.

Da diese Abstände beim Bebauungsplan Nr. 643 aufgrund vorhandener schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht - oder nur unter Einschränkungen - einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluß dieser Betriebsarten. Die Gliederung erfolgt dabei auf Anregung des StUA in die Baugebiete nördlich der Planstraße Lindenkamp (1 - 4 GE) sowie südlich desselben (5 GE) entsprechend der dort vorhandenen Grundstücksnutzung. Das 4 GE wird dabei unterteilt in 4.1 - 4.2 GE aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbestruktur und deren Abstand zur nächsten Wohnbebauung an der Mettmanner Straße.

Genehmigungspflichtige Anlagen nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz dürfen, abgesehen von wenigen Ausnahmen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht in Gewerbegebieten errichtet werden. Sie wurden daher bei der Aufzählung nicht nochmals aufgeführt, aber aus Gründen der Rechtssicherheit durch textliche Festsetzungen nochmals explizit ausgeschlossen. Welche Anlagearten der Genehmigungspflicht nach § 4 BImSchG unterliegen, ist dem Anhang der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 24.07.1985 - BGBl. I. S. 1586 - zu entnehmen.

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung und des Außenbereichs werden die Gewerbegebiete weiterhin nach dem Emissionsverhalten der Betriebe oder Anlagen bezüglich Erschütterungen, Schall- und Luftverunreinigungen gegliedert. Damit ist auch gewährleistet, daß trotz teilweise Abstandsunterschreitung keine erheblichen Belästigungen in den schutzwürdigen Bereichen auftreten.

Als Bewertungsgrundlage für Schall wurde die DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" und für Erschütterungen die DIN 4150 Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen" herangezogen.

Angeichts der bisher bereits vorhandenen Gewerbeansiedlung wurde bei der Ansetzung des Planungsrichtpegels der Grundsatz zur "Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme" angewendet. Für die benachbarte Wohnbebauung ergibt das bei der Bildung des sogenannten Mittelwertes einen Planungsrichtpegel von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Da aus Gleichheitsgründen alle Anlagen und Betriebe an diesem gebietsbezogenen Geräuschpegel partizipieren, erfolgte eine Umrechnung auf die Einzelanlage. Die Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe fanden dabei Berücksichtigung.

Bedenken, vorgetragen von Anliegern der Straße Unterste Kamp zur Einplanung eines begrünten Schutzstreifens entlang ihrer Grundstücksgrenze wird insofern gefolgt, als hier eine 7,5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird, wo dies der Betriebsablauf auf dem benachbarten Betriebsgelände zuläßt. Für die Flurstücke Flur 46 Flurstück 313, 276 und 243/65 besteht die Möglichkeit, einer Erhöhung der vorhandenen Mauer oder eine Sicherung der Erhaltung der vorgegebenen Schallzaunwerte durch einen aufgesetzten Schallzaun.

5.1 Schutz vor Verkehrslärm

Die zukünftige Verkehrsbelastung für die Mettmanner Straße (K 32) wird mit ca. 6.500 Pkw im durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) angenommen, wobei der Lkw-Anteil tagsüber 20 % und nachts 5 % beträgt. Die ermittelten Lärmemissionen liegen bei 63,9 dB(A) und 51,92 dB(A) nachts an der engsten Stelle im Straßenquerschnitt im Bereich des Bebauungsplanes 643 bei Haus-Nr. 122/124. Ein zweiter Querschnitt wurde für Haus-Nr. 128 berechnet. Die Grundstücke liegen im Mischgebiet, ebenso die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Um einen Innengeräuschpegel von 35 bis 40 dB(A) tags und 30 bis 35 dB(A) nachts in den Aufenthaltsräumen der Bebauung beidseits der Mettmanner Straße (MI-Gebiet, Geschäfts-/Wohnnutzung, 2-geschossige Bebauung) zu gewährleisten, sind an den lärmbeeinträchtigten Außenwänden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In der Anlage zur Begründung wird eine Lärmschutzberechnung geführt. Die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämmmaße werden im Bebauungsplan festgesetzt.

5.2 Altlasten

Im Plangebiet sowie nördlich davon lagern aus teilweise untergegangener industrieller Tätigkeit verschiedene Altablagerungen bzw. Altlasten im Boden, für die das staatliche Umweltamt (StUA) die Kennzeichnung im Bebauungsplan bzw. den Nachweis der Nutzungsverträglichkeit fordert. Es handelt sich hier vor allem um die Altablagerung "Am Lindenkamp" Nr. 7288/1 Ve Gefährdungsklasse II, Gießereisande, Gießereiabfälle) im 1 GE. Für diese Altlast wurde durch das Büro Jessberger und Partner 1990 ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung erarbeitet. Es kommt zu dem Ergebnis, daß im Bereich der Geländeauffüllungen außerhalb der Altlasten keine auffälligen Konzentrationen an Schadstoffen in der Bodenluft gemessen wurden. Innerhalb der Auffüllung wurde an vier Stellen geringe Methanproduktion festgestellt. Wegen der sich daraus ergebenden möglichen Explosionsgefahr bei Migration und Eindringen in Kellerräume wurden Drainungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß eine akute Gefährdung durch die Altablagerung Am Lindenkamp nicht besteht. Da der unmittelbare Bereich der Altablagerung keine empfindliche Nutzung aufweist, ist ein kurzfristiger Sanierungsbedarf nicht erforderlich. Es ist jedoch zu beachten, daß die vorhandenen Schadstoffe als persistent zu betrachten sind und somit ein latentes Gefährdungspotential für die Umwelt über die angesprochenen Emissionspfade besteht. Im Bebauungsplan wird daher durch textliche Festsetzung Nr. 3.2 bestimmt, daß bei Um- und Neubauten im Bereich des 1 GE-Gebietes der Bau von Kellerräumen unzulässig ist.

Entsprechend den Empfehlungen des Büros Jessberger wird durch textliche Festsetzung zusätzlich im I-GE auf der Fläche für Altablagerung bei Neubaumaßnahmen eine Gasdrainage vorgeschrieben.

Der Altlaststandort AA 106 (Kreis Nr. 7388/1, Gießereiabfälle, Gefährdungsklasse II) auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei Tiefenthal an der Mettmanner Straße erhielt auf Forderung des Kreises eine komplette Oberflächenversiegelung. Zudem wurden die Böschungsflächen des Deponiekörpers in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zur Minimierung des in die Aufschüttung eindringenden Niederschlagswassers vollständig bepflanzt, so daß nach Angabe des Kreises Mettmann die Sanierungsmaßnahme als abgeschlossen gelten kann.

Weiterhin regt das Staatliche Umweltamt an, die Altablagerung AA 58 (Kreis Nr. 7288/2, Gefährdungsklasse 2, ölkontaminierter Boden) am Flandersbach im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Diese Ablagerung wurde nach Angaben des Kreises Mettmann 1990 bereits saniert. Da diese Altablagerung in der Talsohle des Flandersbaches und somit im Regenrückhaltebecken des BRW liegt, wird auf Anregung des Kreises Mettmann eine Festsetzung im Bebauungsplan eingefügt, daß eventuell vorhandene Restverschmutzungen vor Beginn der Arbeiten am RRB zu untersuchen sind.

Für die weiteren Standorte ist auf Anregung des StUA die Nutzungsverträglichkeit nachzuweisen.

Dies gilt u. a. für den Standort AS 77 (Kreis Mettmann 7288/3, ehemalige Gießerei Küpperbusch) im Plangebiet des nördlich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 612 - Lindenkamp Nord -. Auswirkungen auf den Planbereich des Bebauungsplanes 643 - Lindenkamp Süd - ergeben sich aufgrund des Abstandes vom Plangebiet, der Versiegelung der Oberflächen sowie der vorhandenen Überbauung nicht.

Alle weiteren vom StUA genannten Standorte liegen jenseits der Straßen Heide-/Deller-/Mettmanner Straße und haben daher aufgrund von Topographie und Entfernung zum Plangebiet keine Auswirkungen auf die Nutzung der Flächen im Bebauungsplangebiet 643 - Lindenkamp Süd -.

Die Überprüfung von Grundstücken im Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg ergab keine Anhaltspunkte, so daß lediglich die Empfehlung ausgesprochen wird, vor eventuell erforderlichen größeren Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 - 100 mm ø) zu erstellen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Gewerbegebiete im Bereich des Bebauungsplanes mit Wasser, Elektrizität und Gas ist sichergestellt.

Die entwässerungstechnische Erschließung ist über das vorhandene Kanalisationsnetz gesichert.

Durch die Sanierung des Hauptsammlers Kostenberg und den mittlerweile erfolgten Bau eines Regenüberlaufbeckens (RÜB) im Oberlauf des Flandersbaches ist die Hochwasserrückhaltung so angelegt, daß Anlieger im Unterlauf vor möglichen Schäden geschützt werden können.

Für die Ableitung von Schmutzwasser aus den neuen Gewerbeflächen des Plangebiets im Mischsystem wird die Verstärkung des Sammlers bis zum RÜB erforderlich.

Der Bergisch-Rheinische Wasserverband (BRW) plant den Bau eines Regenrückhaltebeckens zum Schutz des Flandersbaches mit Dammbauwerk und gedrosseltem Durchlauf für das zur Zeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Auf der Krone des geplanten Dammbauwerks wird die Verkehrsfläche für die Erschließungsstraße Am Lindenkamp festgesetzt, so daß aufgrund der Kombination "Staudamm = Straßendamm" zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden können. Die benötigten Flächen werden im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasserbeseitigung) festgesetzt. Erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden im Zuge des Planfeststellungsverfahrens vom BRW nachgewiesen und sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

7. Regenwasserbewirtschaftung

Im Auftrag der Stadt Velbert wurde durch das Umweltbüro Essen ein hydrologischer Fachbeitrag gemäß § 51 a Landeswassergesetz erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß aufgrund der Ausschlußliste des StUA im Plangebiet keine Unternehmen mit erheblichen Emissionen angesiedelt werden können.

Zur Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerung können daher die Bauflächen des Plangebietes sowie die geplanten Straßenflächen gemäß § 51 a Landeswassergesetz herangezogen werden. Dies gilt nicht für bereits befestigte Flächen sowie potenziell belastete Flächen (1 GE, 4.1 (teilweise), 4.2 (teilweise) und 5 GE (teilweise), die nicht in die Möglichkeit der Versickerung einbezogen werden können.

Im 2 GE-Gebiet sollte aufgrund der äußerst schlechten Versickerungsfähigkeit der Bodenschichten das Niederschlagswasser oberflächennah in den straßenbegleitenden Grüngürtel eingeleitet und dem Regenrückhaltebecken Flandersbach zugeführt werden (textliche Festsetzung). In den übrigen GE-Gebieten ist eine Versickerung gemäß Gutachten des Umweltbüros Essen möglich. Eine oberflächennahe Ableitung in den Vorfluter Flandersbach ist nicht erforderlich, da das bei der Versickerung auftretende Schichtenwasser aufgrund der Topografie dem Flandersbach zufließt.

Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser bzw. die gedrosselte Regenwasserableitung werden im Plangebiet Nr. 643 nicht festgesetzt, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt, sowohl die Art der Betriebe und deren Emissionen nicht feststeht als auch keine Angaben über eine spätere Parzellierung gemacht werden können. Daher ist eine eventuelle Regenwasserbewirtschaftung entsprechend den Regelungen des § 51 a LWG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

8. Spielplatzplanung

Im Plangebiet werden - mit Ausnahme des Mischgebietes an der Mettmanner Straße - nur gewerbliche Bauflächen festgesetzt, für eine Wohnnutzung nur gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 möglich ist. Für diese Flächen ist ein Spielflächennachweis nicht erforderlich. Das MI-Gebiet an der Mettmanner Straße gehört zum Einzugsbereich des Spielplatzes Typ B Nr. 47 - Unterste Kamp -. Den Bedarf von 430 qm Spielplatzfläche für den gesamten Einzugsbereich steht die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit dem Symbol Spielplatz mit 690 qm gegenüber, so daß der Bedarf in der Planung ausgeglichen wird.

Der durch den Bebauungsplan 643 - Lindenkamp Süd - ausgelöste Bedarf von Spielfläche von Typ A ist durch das kleinflächige MI-Gebiet sehr gering und wird durch den geplanten Spielplatz "In den Fliethen" (Nr. 10, Spielflächennachweis) abgedeckt.

9. Auswirkungen der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Sollten sie erforderlich werden, so bildet der Bebauungsplan hierzu die rechtliche Grundlage. Bei erforderlich werdendem Straßenausbau des Kreuzungsbereichs können Kosten für den notwendigen Straßenlanderwerb sowie eventuell auszugleichende Entschädigungsansprüche auftreten. Diese sind im Verhältnis zur Gesamtplanung und der Förderung der gewerblichen Wirtschaft gering zu veranschlagen und können bei Bedarf durch Bereitstellung im Haushaltsplan sichergestellt werden.

10. Kosten und Finanzierung

Bei Durchführung der geplanten Erschließungsmaßnahme, für die der Bebauungsplan die Grundlage bietet, entstehen der Stadt Kosten

für <u>Kanal</u>	Variante Mischsystem	3.450.000,00 DM
	(Variante Trennsystem	4.100.000,00 DM)

für <u>Straßen</u>		
einschließlich Beleuchtung, Bepflanzung		
und Kostenbeteiligung für den Dammbau		
und Regenwasserrückhaltebecken des BRW		3.200.000,00 DM

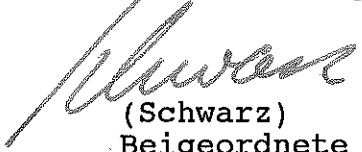
für <u>Begrünung</u>		<u>380.000,00 DM</u>
----------------------	--	----------------------

Gesamt	<u>7.030.000,00 DM</u>
--------	------------------------

Die erforderlichen Geldmittel werden durch Bereitstellung in den Haushaltsplänen der Stadt sichergestellt.

Velbert, 09.03.1998

Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Schwarz)
Beigeordnete

- Zu dieser Begründung gehören die folgenden Unterlagen:

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Planungsbüro Overrath)
2. Spielflächenplanung
3. Schallberechnung
4. Verkehrsgutachten IVV zur Auswirkung der Straße Am Lindenkamp auf die Mettmanner Straße
5. Auszug Gutachten Jessberger & Partner zur Altlast Am Lindenkamp (Kreis-Nr. 7288/1Ve)
6. Entwässerungstechnischer Fachbeitrag gemäß § 51 a LWG (Umweltbüro Essen)