

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplanentwurf Nr. 712.06 - Eintrachtstraße -
 ===== gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Allgemeines

Der Planbereich liegt am vorläufig nordöstlichen Rand des Industriegebietes "Röbbeck" im Stadtbezirk Velbert-Mitte beiderseits der Eintrachtstraße zwischen Siemensstraße und Langenberger Straße im Südosten und der Straße "Zur Röbbeck" im Nordwesten.

2. Vorbereitende Planungen

Der Gebietsentwicklungsplan für den Kreis Düsseldorf-Mettmann weist das gesamte Plangebiet sowie das nördlich und nordöstlich angrenzende Gebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist für das Plangebiet ebenfalls Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Der Landschaftsplan (Entwicklungs- und Festsetzungskarte) enthält keine Aussagen, die den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs entgegenstehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert ist für den Planbereich gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 712.06 - Eintrachtstraße - ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Bauland für die Ansiedlung von Betrieben und Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 712.06 - Eintrachtstraße - wird das Industriegebiet "Röbbeck" im Nordosten erweitert und die Voraussetzung für den Ausbau der Eintrachtstraße geschaffen, die Bestandteil des Erschließungsnetzes für den gesamten Industrieansiedlungsbereich ist.

Das Gebiet soll u.a. auch zur Unterbringung von Betrieben dienen, die aus Gemengelagen ausgelagert werden müssen, um städtebauliche Mißstände zu beheben. Zur Entflechtung der Gemengelagen besteht ein erheblicher Bedarf an Industrieflächen in einer Lage, die noch betriebliche Entwicklungen zuläßt.

Die Entflechtung der Gemengelage ist notwendig, um sowohl das Wohnumfeld für die in der Nachbarschaft von Industriebetrieben ansässige Wohnbevölkerung, als auch die Existenzgrundlagen für die Industrie zu verbessern, da die Betriebe an ihrem historisch gewachsenen Standort auf Dauer teils gar nicht, teils nur mit erheblichen Auflagen erhalten werden könnten.

Da die Verlagerung von Betrieben sehr langfristig geplant und betrieben werden muß, ist es notwendig, schon frühzeitig ein bestimmtes Flächenangebot für solche Zwecke bereitzuhalten. Das geplante Industriegebiet ist dafür deshalb geeignet, weil es von vorhandenen und künftigen Wohngebieten weit entfernt liegt und damit der generellen städtebaulichen Zielsetzung, industrielle Nutzungen und Wohnnutzungen voneinander zu trennen, Rechnung trägt.

Nach der vorgesehenen weiteren Ausdehnung des Industriegebietes nach Nordosten wird das geplante Industriegebiet später in einer größeren gewerblichen Baufläche liegen.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet südwestlich der Eintrachtstraße sowie für die Fläche zwischen der Eintrachtstraße und der Planstraße "A" wird Industriegebiet (GI), für den restlichen Planbereich Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Da das Plangebiet z.Z. direkt an den Außenbereich angrenzt, werden auf Anraten des Gewerbeaufsichtsamtes Düsseldorf sowie der Gesundheitsbehörde des Kreises Mettmann in dem 1 - 3 GI-Gebiet die in der dem Rund-erlaß des MAGS vom 09.07.1982 (Ministerialblatt MBL. NW. S 1.376) beigefügten Abstandsliste unter lfd. Nr. 1 - 22 aufgeführten Betriebsarten und Anlagen nicht zugelassen.

Damit werden besonders emissionsträchtige Anlagen, wie z.B. Fabriken der chemischen Industrie und verschiedene Anlagen der Schwerindustrie, die selbst in dieser Lage noch bedenklich wären, ausgeschlossen. Eine solche Festsetzung wurde bereits für das nach Südwesten angrenzende Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 712.04 - Stahlstraße - getroffen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die in der Abstandsliste unter lfd. Nr. 23 - 71 aufgeführten Betriebsarten.

Weitere Ausschlüsse von Betriebsarten, wie von der Gewerbeaufsicht angeregt, erfolgen nicht, um die Nutzung der Flächen für eine Vielzahl von verlagerungswilligen Betrieben nicht noch mehr einzuschränken. Der Mangel an geeignetem Gelände für eine möglichst uneingeschränkte industrielle Nutzung gebietet, auch für störende Betriebe Gelände auszuweisen. Wegen der günstigen räumlichen Lage abseits des Hauptsiedlungsbereiches ist das Gebiet für diesen Zweck besonders geeignet.

Eine Festsetzung der Flächen ausschließlich als Gewerbegebiet, wie vom Gewerbeaufsichtsamt Düsseldorf weiterhin angeregt, scheidet aus den gleichen Erwägungen aus.

Im südöstlichen Teil des Planbereiches wird der Anregung weitgehend gefolgt und Gewerbegebiet festgesetzt, um eine Abstufung zum benachbarten Landschaftsbereich und der vereinzelt hierin gelegenen Bebauung zwischen Langenberger Straße und Rottberger Straße zu schaffen.

Diese heute noch landwirtschaftlich genutzte Fläche südöstlich der Langenberger Straße und nördlich der Bleibergstraße wird gegen die Gewerbeflächen nordwestlich der Langenberger Straße durch die Topographie (Bergrücken) und einen geplanten Grünstreifen parallel zur Langenberger Straße geschützt. Vorkehrungen zum Immissionsschutz brauchen daher im Bebauungsplan Nr. 712.06 - Eintrachtstraße - nicht festgesetzt zu werden. Für die bestehende Hoflage "Rudenhaus" im 1 GI-Gebiet werden keine Vorkehrungen zum Schutze gegen Immissionsbelastungen festgesetzt, da das öffentliche Interesse an der Industrieansiedlung in diesem Bereich der Stadt bei der Abwägung der privaten gegen die öffentlichen Belange überwiegt, und der Fortbestand der Hoflage auf Dauer unerwünscht ist.

Für den Fall, daß durch Ansiedlung von Gewerbe/Industriebetrieben in der Nachbarschaft unzumutbare nachteilige Auswirkungen auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen eintreten sollten, wird die Stadt die Grundstücke Fl. 53 Flst. 1617, 1621, 1623, 1631, 1393, 1395 gegen eine angemessene Entschädigung übernehmen (§ 13 a BBauG).

Die dem 1 GI-Gebiet benachbarten Hoflagen "Pepes" und "Röbbeck" liegen außerhalb des Plangebietes und gemäß den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanentwurfes für den Regierungsbezirk Düsseldorf gleichfalls im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich. Da landwirtschaftliche Betriebe weniger emissionsempfindlich sind als Wohngebiete, ist eine weitergehende Abstufung innerhalb des 1 GI-Gebietes nicht vorgesehen.

Um dennoch die Industrieansiedlungsfläche des 1 GI-Gebietes von den direkt angrenzenden Hoflagen "Pepes" nordöstlich der Eintrachtstraße sowie "Röbbeck" nordwestlich der Straße Zur Röbbeck abzusichern und damit das Nebeneinander beider Nutzungen verträglich zu gestalten, wird eine 15 m breite private Grünfläche entlang der Straße Zur Röbbeck mit Bindungen zur Bepflanzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG festgesetzt. An der Eintrachtstraße wird durch die gleiche Festsetzung eine bestehende Baumpflanzung erhalten, die bereits heute einen wirksamen Sichtschutz für die Hoffläche "Pepes" bewirkt. Durch diese bepflanzten Grünstreifen wird die Gewerbefläche in das Landschaftsbild eingebunden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht für das 1 - 3 GI-Gebiet den Werten des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für das 1 GE-Gebiet wird aufgrund der starken Hanglage eine max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Die Baugebiete werden durch die Erschließungsstraßen begrenzt. Der Abstand der Baugrenzen von der Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,0 m bis 10,0 m, weil in dem freigehaltenen Geländestreifen die Zufahrten zu den Baugrundstücken mit Sichtfeldern für den Straßenverkehr geschaffen werden sollen und eine Bepflanzung zur Klimaverbesserung, zur Ortsbildgestaltung und zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse angelegt werden soll.

In diesem unbebaubaren Streifen entlang der Erschließungsstraßen verlaufen auch die Muldengräben, durch die das aus dem Hang austretende Quellwasser gesammelt und zur Pepesbeeke abgeführt werden soll. Die bebaubare Fläche wird so begrenzt, daß ein Abstand von mindestens 5,0 m vom Gewässer eingehalten wird.

Im 3 GI-Gebiet erfolgt die Festsetzung des Abstands der überbaubaren Fläche von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße "A" gleichfalls aus Gründen des Gewässerschutzes für die "Pepesbeeke". Um die Ansiedlung von Betrieben zu erleichtern wird gemäß § 22 (4) BBauG abweichende Bauweise festgesetzt. Die zum Teil starke Hängigkeit der bebaubaren Flächen im Plangebiet erfordert eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand zur besseren Einpassung in das Gelände in offener Bauweise. Da Gewerbe- und Industriebauten jedoch oftmals die Länge von 50 m überschreiten, dürfen gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m abweichend von den Bestimmungen des § 22 (2) BBauG ausnahmsweise errichtet werden. Damit soll den sehr unterschiedlichen Erfordernissen der gewerblichen Anlagen Rechnung getragen werden.

4.3 Erschließung

Die Eintrachtstraße bildet eine wichtige Querverbindung zwischen der Bundesstraße B 227 (Hefel) und der Landstraße L 427 (Langenberger Straße).

Die Festsetzung der Planstraße "A" wird insbesondere dadurch erforderlich, daß eine Erschließung der Gewerbe- und Industrieflächen nordöstlich der Eintrachtstraße von der Siemensstraße und der Eintrachtstraße aus infolge hoher Straßenböschungen nicht zweckmäßig ist. Die Planstraße "A" ist so gelegt worden, daß sie einerseits beidseitig Baugrundstücke erschließt, andererseits entlang dem Gewässerlauf der Pepesbeeke liegt, der dadurch leicht unterhalten werden kann. Die Straße wird mit einem Wendepunkt abgeschlossen.

Auf der südlichen Seite der Planstraße "A" wird ein 10 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Etwa mittig darin verläuft der obere Abschnitt der Pepesbeeke; Straße und Böschung sind so geplant, daß die Lage des Gewässerlaufes nicht verändert wird.

Um die Pepesbeeke als naturnah gestaltetes, offenes Gewässer führen zu können, wird die vorhandene Verrohrung beseitigt. Im Bebauungsplan wird durch Festsetzung sichergestellt, daß der Grünstreifen durch Bäume und Sträucher bepflanzt wird.

Auf Anregung des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) wird auf der nordöstlichen Seite der Eintrachtstraße von der Waldkante bis zur Einmündung der Planstraße "A" ein fünf Meter breiter Streifen als private Grünfläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur Erhaltung von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG) festgesetzt, um den Gewässerlauf der Pepesbeeke nach Nordosten durch eine vorgelagerte Grünfläche zu sichern. Der weitere Verlauf der nördlich der Eintrachtstraße im Graben geführten Pepesbeeke entspricht der Planfeststellung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und liegt in der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Der Forderung des STAWA und des Kreises Mettmann, aufgrund der Einleitung des Überlaufes aus dem Rückhaltebecken des Landschaftsverbandes an der Langenberger Straße mit 85 l/s in den Quellbereich der Pepesbeeke für den nicht planfestgestellten Teil des Gewässers ein Verfahren gemäß § 31 WHG durchzuführen, wird gefolgt. Dieses Verfahren wird parallel zum Bebauungsplan durch die Stadt Velbert durchgeführt. Durch die Festsetzung eines 10 m breiten Grünstreifens im Bebauungsplan Nr. 712.06 - Eintrachtstraße - wird sichergestellt, daß für das Planfeststellungsverfahren genügend Spielraum für Gestaltung und Planermessen gewahrt wird. Zur Erschließung der Grundstücke südlich der Planstraße "A" werden Überfahrten über die private Grünfläche erforderlich. Um die Anzahl dieser Überfahrten weitgehend zu begrenzen, wird in privatrechtlichen Verträgen mit den Grundstückseigentümern geregelt, daß jeweils für zwei benachbarte Betriebe nur eine gemeinsame Zufahrt zur Planstraße "A" zulässig ist. Eine genaue Festsetzung der Lage oder der Anzahl der Überfahrten ist nicht möglich, weil die Verkehrsbedürfnisse künftiger Gewerbebetriebe zu unterschiedlich und nicht vorhersehbar sind. Anliegen der Stadt ist, möglichst wenige Überfahrten zu schaffen.

An der Langenberger Straße wird zum Zweck einer wirkungsvollen optischen Abschirmung der Bebauung im GE-Gebiet gegen die Straße und aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes ein 20 m breiter Streifen für flächenmäßige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Auf Anregung des Rheinischen Straßenbauamtes Düsseldorf wird entlang der Langenberger Straße ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, um den Verkehrsablauf auf der Landesstraße L 427 nicht zu beeinträchtigen.

Bedenken des Forstamtes Mettmann hinsichtlich der durch den Ausbau der Eintrachtstraße zum Teil entfallenden Gehölzbestände und Straßenbäume an der südwestlichen Seite der geplanten Eintrachtstraße wird insofern gefolgt, als durch den 15 m breiten, bepflanzten Schutzstreifen an der Straße Zur Röbbek und den 20 m breiten Schutzstreifen an der Langenberger Straße und dessen Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern eine Ersatzfläche in mehrfacher Größe gesichert wird.

Der Anregung des Regierungspräsidenten Düsseldorf, den vorhandenen Gehölzbestand südwestlich der Eintrachtstraße gemäß § 9 Abs. 1, 25 b BBauG im Bebauungsplan festzusetzen, wird nicht gefolgt, weil die Festsetzungen privater Grünflächen mit Bindungen für das Bepflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Gewässern ausreichen, um die Einbindung des 1 und 2 GI-Gebietes in die Landschaft zu gewährleisten. Der Ausbau der Eintrachtstraße wird jedoch so erfolgen, daß die vorhandene Baumreihe auf der südlichen Seite (Pappeln) zwischen Haberstraße und Zur Röbbek bis auf die Einmündungsbereiche beider Straßen in die Eintrachtstraße erhalten wird. Eine Festsetzung von einzelnen Bäumen im Bebauungsplan, wie vom Kreis Mettmann angeregt, erfolgt nicht, um für den späteren Ausbau nicht Festlegungen zu schaffen, die z.B. den Ausbau von Zufahrten, die sich nach betrieblichen Erfordernissen richten müssen, verhindern würden.

Der durch das Forstamt Mettmann gleichfalls angeregte Sicherheitsabstand von 25 m der Bebauung von der Waldkante wird eingehalten.

4.4. Sonstiges

Die früher im 2 GI-Gebiet entspringende "Rudenbeeke" ist als Gewässer aufgehoben. Der Planfeststellungsbeschluß wurde am 31.12. 1981 im Amtsblatt des Kreises Mettmann bekanntgemacht.

Entsprechend einer wasserrechtlichen Einleitungsgenehmigung für die Abwässer des Regenrückhaltebeckens des Landschaftsverbandes Rheinland an der Langenberger Straße wird eine mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zwischen der Siemensstraße und der Planstraße "A" bis zur Einleitung in die Pepesbeeke zugunsten der Stadt Velbert festgesetzt.

Mit dem Gehrecht für die Stadt Velbert wird gleichzeitig eine fußläufige Verbindung zwischen der Planstraße "A" und der Siemensstraße gesichert, um für Fußgänger eine Abkürzung zu ermöglichen.

Eine 110 KV-Hochspannungsleitung mit zugehörigen Schutzstreifen von insgesamt 80 m Breite der Wuppertaler Stadtwerke AG wird nachrichtlich übernommen (Planfeststellungsbeschluß des RP Düsseldorf vom 24.04.1962 - Az.: 13.20-60/61).

Auf Anregung der Oberpostdirektion Köln (OPD) wird die das Plangebiet im Osten überquerende Richtfunkstrecke einschließlich eines 200 m breiten Schutzstreifens nachrichtlich übernommen. Durch textliche Kennzeichnung im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß den Richtfunkverkehr beeinträchtigende Bauhöhen von mehr als 249 m über NN von der Genehmigung ausgeschlossen sind. Eine spätere Bebauung des 1 GE-Gebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt, da die Richtfunkstrecke ca. 22 m über dem höchsten Punkt des Geländes, der auf der Höhe 215 m über NN liegt, verläuft. Auf Anregung der OPD wird im nordöstlichen Teil des 1 GE-Gebietes ein Leitungsrecht zur Sicherung eines Fernkabels für den überregionalen Fernverkehr der Bundespost mit einem insgesamt 3 m breiten Schutzstreifen festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet besteht die Möglichkeit früherer Bergbautätigkeit. In den Bebauungsplanentwurf wird daher eine entsprechende textliche Kennzeichnung aufgenommen, was auch vom Landesoberbergamt gefordert wurde.

4.5 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Stromversorgung wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo-Station) einschließlich einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Velbert für die Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus im Bereich der Planstraße "A" festgesetzt.

Die Gasversorgung für die Bebauung der geplanten Gewerbe- und Industrieflächen kann nach Aussage der Stadtwerke Velbert nur noch bedingt erfolgen.

Die Versorgung mit Löschwasser ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung bei Bauvorhaben erfolgt im Mischsystem über den Sammler "Eintrachtstraße" sowie den Hauptsammler "Hefel" in die Kläranlage Velbert-Hespertal. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Regenüberlaufbeckens Zechenweg, das nach Aussage des Ruhrverbandes noch erhebliche Reservekapazitäten aufweist. Hierdurch wird sichergestellt, daß auch verschmutztes Oberflächenwasser ausreichend behandelt wird. Eine Festsetzung gem. § 9a BBauG, wie vom STAWA angeordnet, ist demnach nicht erforderlich.

Der Anregung von Anliegern des benachbarten Außenbereiches, anläßlich der Planung von Gewerbeflächen einen Anschluß an das öffentliche Kanalnetz festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die hierzu erforderliche Festsetzung von Leitungsrechten würde die Planung und Nutzung der Gewerbegrundstücke behindern und die unerwünschte Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich bewirken.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, benötigte Flächen zur Erschließung, Ver- und Entsorgung sind bis auf die Planstraße "A" im Eigentum der Stadt. Sollten solche Maßnahmen doch noch erforderlich werden, so dient der Bebauungsplan hierzu als Grundlage.

Aus der Planung sich ergebende Entschädigungsansprüche von betroffenen Grundstückseigentümern richten sich nach dem BBauG.

6. Kosten und Finanzierung

Nach überschlägiger Ermittlung entstehen aus der Realisierung der Planung

- 7 -

Kosten in Höhe von 2.600.000,-- DM; hiervon trägt die Stadt den satzungsmäßigen Anteil.

Die Finanzierung wird durch Bereitstellung entsprechender Mittel in den Haushaltsplänen der Stadt sichergestellt.

7. Spielflächenplanung

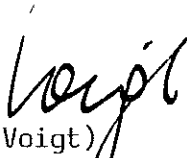
Eine Spielflächenplanung ist nicht erforderlich, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um Industrie- bzw. Gewerbegebiete handelt, in denen keine nennenswerte Wohnbevölkerung zu erwarten ist.

8. Schallschutzberechnung

Eine Berechnung der Schallimmissionen durch Verkehr ist nicht erforderlich, da die an die vorhandenen und geplanten Straßen angrenzenden Flächen gewerblich genutzt werden sollen.

Velbert, 3.09.1985

Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat