

Begründung gem. § 9(8) BauGB

Bebauungsplanentwurf

Nr. 643.03 - Am Lindenkamp / Rosenkamp -

Velbert, im September 2014



Inhaltsverzeichnis

I.	Erläuterung der Planung	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Plangebietsgrenzen / Geltungsbereich	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	3
4.	Bestand und städtebauliche Situation	4
5.	Ziel und Zweck der Planung	6
6.	Art der baulichen Nutzung	6
7.	Maß der baulichen Nutzung	9
8.	Erschließung	9
9.	Immissionen	10
10.	Altablagerungen	11
11.	Ver- und Entsorgung	12
12.	Natur – Landschaft – Artenschutz	12
13.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	14
14.	Bodenordnung	14
II.	Umweltbericht	14
III.	Beteiligungsverfahren	15
1.	Aufstellung des Planverfahrens	15
2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	15
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	31

I. Erläuterung der Planung

1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 643.03 - Am Lindenkamp/Rosenkamp – ist die notwendige Überarbeitung der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 643.01 - Am Lindenkamp - und Nr. 612 - Lindenkamp Nord -, um die dort vorhandenen Flächen für Neuansiedlungen von gewerblichen Nutzungen vorzubereiten. Nachdem der dort ansässige Betrieb (Fertigung, Lager und Vertrieb mit Hebe- und Fördertechnik, Seilfederzügen, Kränen, etc.) seinen Standort verlagert hat, stehen die Gebäude derzeit leer. Um einen längeren Leerstand zu vermeiden, ist es erforderlich die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne zu überprüfen und auf die heutigen Ansprüche gewerblicher Betriebe hin zu optimieren und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Reaktivierung der Fläche durch Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen.

2. Plangebietsgrenzen / Geltungsbereich

Das ca. 67.000 qm umfassende Plangebiet befindet sich im Süden von Velbert-Mitte und wird

- im Norden durch die Straße Rosenkamp (nördliche Straßenbegrenzungslinie)
- im Nordosten und Osten durch die hinteren Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 856, 888 und 889 (Flur 46, Gemarkung Velbert),
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 856 (Flur 46, Gemarkung Velbert)
- im Westen durch die Straße Am Lindenkamp (westliche Straßenbegrenzungslinie) und die Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 973 und 446 (Flur 46 u. 43, Gemarkung Velbert) begrenzt.

Die genaue Umgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

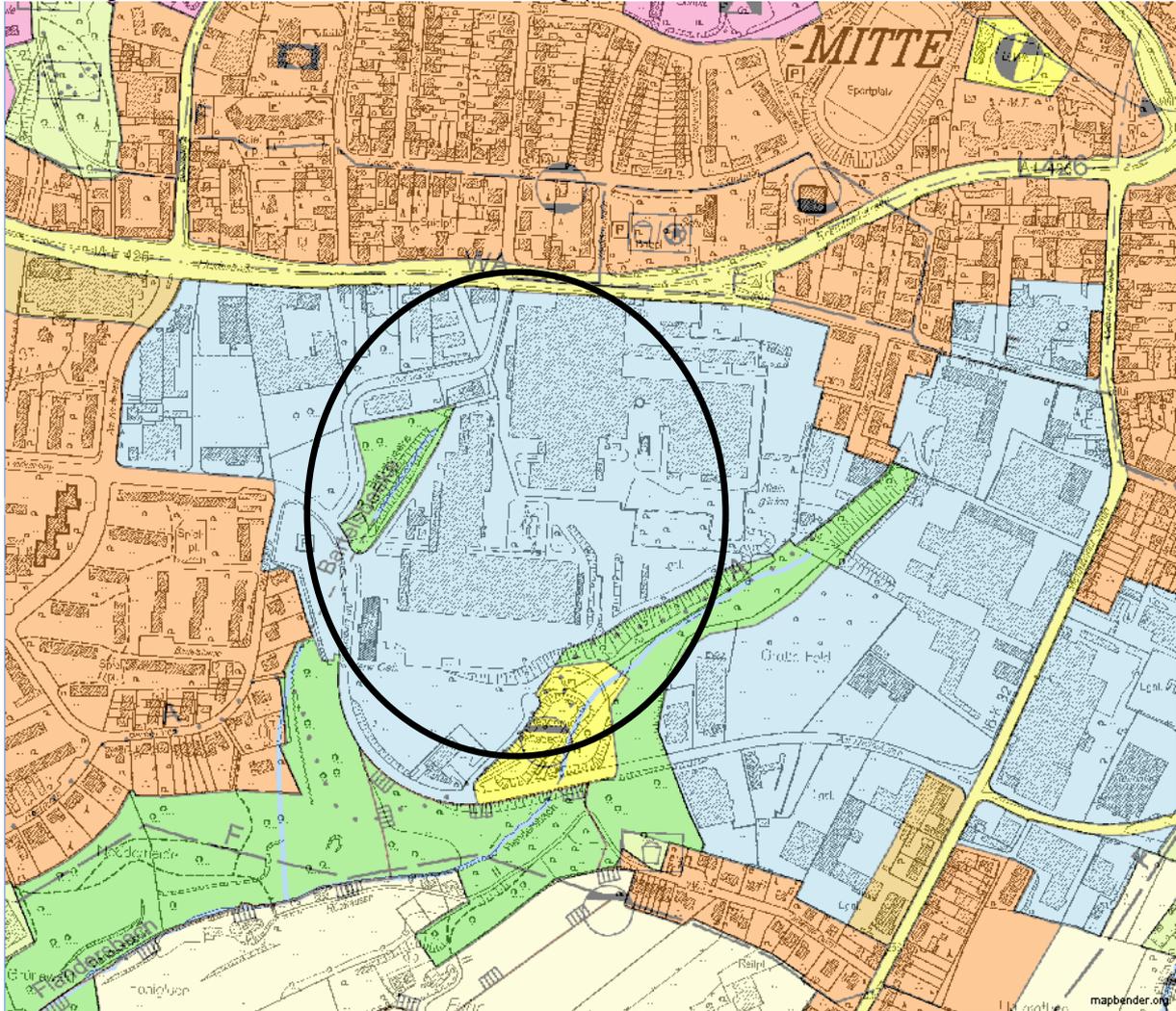
3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Landschaftsplan des Kreises Mettmann.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Velbert (FNP 2020) stellt den Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dar (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020



Somit ist die vorgesehene Entwicklung eines Gewerbegebietes (GE) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 643.01 – Am Lindenkamp – und Nr. 612 - Lindenkamp Nord -. Im nördlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 612 - Lindenkamp Nord - bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und zwei zulässigen Vollgeschossen ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet (GE_(e)) nach § 8 BauNVO fest¹. Im südlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 643.01 - Am Lindenkamp - bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und bis zu vier zulässigen Vollgeschossen ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO fest. Die gewerbliche Nutzung des Bereiches wird auch durch den neuen Bebauungsplan Nr. 643.03 - Am Lindenkamp/Rosenkamp - fortgeführt. Ebenfalls findet die Einschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagenarten des Bebauungsplans Nr. 612 - Lindenkamp Nord - seine Fortführung in dem neuen Bebauungsplan Nr. 643.03 - Am Lindenkamp/Rosenkamp -, da dieser ebenfalls die Betriebe und Anlagenarten (nun durch eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass NRW 2007) einschränkt.

¹ Es handelt sich hier um ein "eingeschränktes" GE, da die Bandbreite der zulässigen Betriebe und Anlagenarten eingeschränkt ist.

4. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist durch verschiedene gewerbliche Bauten geprägt. Diese werden teilweise noch genutzt, teilweise stehen diese leer. Neben großflächigen Hallenbauten in ein- bis zweigeschossiger Bauweise befindet sich im Plangebiet ein dreigeschossiges, zur Straße Am Lindenkamp orientiertes, Büro-/Verwaltungsgebäude. Abgesehen von einem Grünzug im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist es aufgrund der vielen Gebäude und Verkehrsflächen (Stellplätze und innere Erschließung) nahezu vollständig versiegelt.

Zudem befindet sich im Plangebiet das Gebäude Rosenkamp 11. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde bekannt, dass dieses Gebäude bereits seit längerer Zeit ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werde (s. Abschnitt III Beteiligungsverfahren, Kapitel 2 und 3). Da es sich jedoch bei diesem Objekt Rosenkamp 11 [früher Heidestraße 89] um ein Gebäude mit derzeit genehmigter Büronutzung sowie betriebsgebundenen Wohneinheiten handelt, bedarf es an dieser Stelle einer genaueren Betrachtung.

Das Gebäude Rosenkamp 11 wurde 1898 als Wohngebäude genehmigt und durch Anbauten 1899, 1950 und 1957 erweitert. Spätestens seit 1925 wurde das Wohngebäude als „Fabrikantenwohnung“ mit Büroräumen im Erdgeschoss für die auf dem Nachbargrundstück befindliche Gießerei genutzt. Mit Genehmigung des Gießereigebäudes (1922), zumindest aber seit der Erweiterung 1950 besteht kein Wohngebäude im 1898 genehmigten Sinne mehr. Somit ging der Bestandsschutz für das ursprünglich (1898) genehmigte Wohngebäude spätestens 1950 durch die genehmigten Büroräume und Wohnungen für Betriebsinhaber, auf Initiative des damaligen Eigentümers, verloren.

Das Gebäude Rosenkamp 11 befindet sich seit Genehmigung der benachbarten Gießereigebäude in einem i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB faktischen, und seit 01.12.1994 in einem bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbegebiet, in dem nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Vor diesem planungsrechtlichen Hintergrund wurde bereits im Jahr 1988 ein Bauantrag der heutigen Eigentümer abgelehnt. Dieser Bauantrag hatte das Ziel der betriebsfremden Nutzung der vorhandenen Wohneinheiten sowie der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten durch eine Nutzungsänderung (von vorher „Büroräume“ und „Wohnungen für Betriebsinhaber“ in dann „freie“ Wohnungen). Diese Genehmigung musste jedoch aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und der genannten Historie des Gebäudes abgelehnt werden.

An dieser planungsrechtlichen Situation - der Unzulässigkeit des reinen Wohnens ohne gewerblichen Zusammenhang - hat sich auch durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 612 - Lindenkamp Nord -, der den Bereich als Gewerbegebiet festsetzt und durch die aktuell vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 643.03 - Am Lindenkamp/Rosenkamp -, der diese Festsetzung fortführen soll, nichts geändert.

Dies ist den damaligen Antragstellern, somit den heutigen Eigentümern, bereits seit dem Jahr 1988 durch den Bescheid über die Ablehnung der damals beantragten Nutzungsänderung bekannt. Sofern hier dennoch in den letzten 26 Jahren eine „reine“ Wohnnutzung durch die Eigentümer erfolgte (wie in der Stellungnahme geäußert wird), war diese von Beginn an unzulässig und nicht genehmigt. Da sich aus einer unzulässigen bzw. nicht genehmigten Nutzung heraus keine Ansprüche auf Bestandsschutz erwirken lassen, kann für dieses Objekt auch im Zusammenhang mit dem aktuell aufzustellenden Bebauungsplan kein aktiver oder passiver Bestandsschutz zugestanden werden.

Eine Änderung der Gebietsausweisung im Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens und eine entsprechende Abweichung von dem an diesem Standort seit nunmehr fast 100

Jahren bestehenden Gewerbegebiet ist weder mit den Zielen der Planung noch mit den umgebenden, gewerblichen genutzten Bereichen vereinbar. Zudem können durch eine Änderung der bestehenden Gebietsausweisung von einem Gewerbegebiet hin zu einem Mischgebiet bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden, da die umgebenden, genehmigten Gewerbebetriebe in ihrer Ausnutzung eingeschränkt werden würden.

Aus diesen Gründen bleibt die Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet weiterhin bestehen. Zudem ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass der Bebauungsplan Nr. 643.03 - Am Lindenkamp/ Rosenkamp – eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Abtanderlass NRW 2007 (siehe Kapitel 9) vorsieht und somit auch der Charakter des eingeschränkten Gewerbegebietes des Bebauungsplans Nr. 612 - Lindenkamp Nord – fortgeführt wird (siehe Kapitel 4). Folglich erfolgt im Falle der Neuplanung ebenfalls eine Einschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagenarten, so dass es zu keiner negativen Veränderung hinsichtlich der zulässigen Betriebe kommt.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich sowohl im Norden, Osten und Süden weitere Gewerbegebiete. Im Westen befinden sich in ca. 80 m Entfernung zu dem Gewerbegebiet (gemessen ab dem Gebäude Am Lindenkamp 31) Wohnhäuser an der Straße Bartelskamp, die im Bebauungsplan Nr. 625 - Kostenberg - als Reines Wohngebiet festgesetzt sind. Diese sind bei der Planung, insbesondere mit Blick auf den Immissionsschutz, zu berücksichtigen (s. Kapitel 9 Immissionen). Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Grünfläche. Das dort entspringende Gewässer (Bartelsbeeke) sowie die Flora und Fauna des umgebenen Landschaftsraumes ist kraft der Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ des Bebauungsplans Nr. 612 – Lindenkamp Nord – geschützt. Ein schmaler Streifen dieser Fläche ragt in das Plangebiet hinein. Aus diesem Grund wird dieser Streifen entsprechend der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 612 - Lindenkamp Nord -) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Erhalt von Natur und Landschaft festgesetzt.

5. Ziel und Zweck der Planung

Die Zielsetzung des Bebauungsplans besteht in der Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben, um die derzeit leer stehenden Gebäude bzw. Flächen wieder für gewerbliche Nutzungen zu aktivieren. Zu diesem Zweck bedarf es der Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne und Überprüfung der in den alten Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velbert. Durch den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Plangebiet sollen die zentralen Versorgungsbereiche in Velbert hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung gestärkt und gefördert werden.

6. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Damit wird die bereits in den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 643.01 - Am Lindenkamp und Nr. 612 - Lindenkamp Nord - festgesetzte Art der baulichen Nutzung fortgeschrieben. Zudem entspricht diese Festsetzung den oben geschilderten Zielen der Planung.

Darüber hinaus soll zum Erhalt und für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Velbert eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgenommen werden. Auf

Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über die Zulässigkeit von Arten der baulichen Nutzung. In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert² wird eine Differenzierung der Nutzungsart „Einzelhandel“ in die Unterarten „zentrenrelevanter“- , „nahversorgungs-relevanter“- und „nicht-zentrenrelevanter“- Einzelhandel vorgenommen. Da das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert die Grundlage für die hier vorgenommene Festsetzung bildet, folgt die vorgenommene Einzelhandessteuerung dieser Systematik.

Somit trifft der Bebauungsplan Nr. 643.03 - Am Lindenkamp / Rosenkamp - die textliche Festsetzung, dass im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe, Gewerbebetriebe aller Art und Geschäftsgebäude mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten, entsprechend der Velberter Liste (s. Tab 1.) nicht zulässig sind.

Tab. 1: Velberter Liste

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 ³	Bezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	aus 52.48.2 (NUR: Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten sowie Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien

² Stadt und Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velbert, 2008

³ WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an diesem nicht integrierten Standort wird vorgenommen, da auch von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Velbert ausgehen können. Darüber hinaus ist die Festsetzung mit dem Ziel verbunden, dass ein Ausschluss des Einzelhandels an diesem nicht integrierten Standort potentielle Ansiedlungen in den zentralen Versorgungsbereichen fördert und die Festsetzung somit dem Erhalt, der Entwicklung sowie der Stärkung und Förderung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche dient. Dies betrifft aufgrund der räumlichen Nähe v. a. den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ (in ca. 1.500 m Entfernung), das Nebenzentrum mit Ergänzungsfunktion „Süd“ (in ca. 1.500 m Entfernung) und das Nahversorgungszentrum „West/Am Berg“ (in ca. 1.300 m Entfernung).

Weiterhin erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ausschluss folgender Unterarten von Vergnügungsstätten, Gewerbebetrieben und von Einzelhandelsbetrieben:

- (1) Spiel- und Automatenhallen sowie Entertainmentcenter
- (2) Wettbüros

- (3) Bordelle sowie bordellartige Nachtlokale und Einrichtungen mit Vorführ- und Geschäftsräumen deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- (4) Swinger-Clubs sowie
- (5) Einzelhandel mit überwiegendem Sex- oder Erotiksortiment („Sexshops“)

Der Ausschluss der genannten Unterarten von Vergnügungsstätten, Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben (1) bis (5) begründet sich mit der Verhinderung von bodenrechtlichen Spannungen und von „trading-down-Effekten“. Es sind insbesondere diese strukturverändernden Auswirkungen der genannten Nutzungen (1) bis (5) die den Ausschluss bedingen. Nutzungen dieser Art weisen in der Regel höhere Flächenproduktivitäten und eine bessere Ertragssituation auf als sonstige Gewerbebetriebe. Zudem sind derartige Betriebsformen grundsätzlich in den dafür vorgesehenen Siedlungsschwerpunkten anzusiedeln, nicht jedoch an diesem eher außerhalb gelegenen Standort. Darüber hinaus begründet sich der Ausschluss der genannten Nutzungsarten aus dem Schutzanspruch des Gewerbes vor Verdrängung und andererseits aus dem Schutzanspruch der in der weiteren Umgebung vorhandenen Wohnbebauung. Weiterhin sind im Innenstadtbereich von Velbert Kerngebiete vorhanden, in denen entsprechende Nutzungen zulässig sind.

7. Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Höhe der baulichen Anlagen in m über NN, sowie der überbaubaren Grundstückfläche getroffen.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird auf den Höchstwert des § 17 Abs. 1 BauNVO zurückgegriffen, um die bereits bestehende Bebauung abzusichern und einen zusätzlichen Planungsspielraum bei Neuansiedlungen einräumen zu können.

Zur Steuerung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen in m über NN für das Plangebiet. Aufgrund der abweichenden und unterschiedlichen Geschosshöhen im Gewerbebau wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet.

8. Erschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandenen Straßen Am Lindenkamp und Rosenkamp erschlossen, die für gewerblich geprägte Nutzungen ausreichend dimensioniert sind. Durch die Straße Rosenkamp besteht ein direkter und das Wohngebiet Kostenberg nicht berührender Verkehrsanschluss an die 4-streifig ausgebaute Heidestraße.

Zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes ist es vorgesehen einen bereits vorhandenen Erschließungsstich, der im Süden des Plangebietes von der Straße Am Lindenkamp abzweigt, in die Tiefe des Plangebietes zu verlängern. Dieser kann einen wesentlichen Anteil der späteren LKW-Verkehre aufnehmen, welche dann zur Mettmanner Straße gelangen können, ohne dass Wohngebiete gequert werden müssen, so dass die Verkehrslärmbelastung im Bereich der Wohnbebauungen verringert werden kann (siehe auch Kapitel 9).

Da die Festsetzung als Gewerbegebiet lediglich fortgeführt wird und auch der bisher ansässige Betrieb (Fertigung, Lager und Vertrieb mit Hebe- und Fördertechnik, Seilfederzüge, Kräne, etc.) eine verkehrsintensive Nutzung darstellte, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses kommt.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über den Haltepunkt „Baudezernat“. Diese Haltestelle wird durch die Linie OV5 angedient.

9. Immission

Im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes befinden sind neben verschiedenen gewerblichen Nutzungen (insbesondere im Nordwesten, Norden, Osten und Süden) auch vereinzelte schutzbedürftige Nutzungen. So liegt im Westen, abgetrennt durch einen außerhalb des Plangebiets liegenden Parkplatz, die Wohnbebauung Bartelskamp/Am Lindenkamp. Weitere Wohnhäuser befinden sich an der Heidestraße sowie im weiteren Umfeld an den Straßen Oberste Kamp und Unterste Kamp.

Aufgrund dieser schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Gebiete wird das geplante Gewerbegebiet hinsichtlich der Art der zulässigen Betriebe und den von ihnen ausgehenden Eigenschaften durch eine Gliederung entsprechend der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (Immissionsschutz in der Bauleitplanung) eingeschränkt. Im Abstandserlass werden in Abhängigkeit der Art der Anlagen bzw. der Betriebe erforderliche Mindestabstände zwischen den Anlagen und benachbarten Wohnbebauungen vorgegeben, unter deren Einhaltung eine Konfliktsituation nicht zu erwarten ist. Diese Mindestabstände beruhen einerseits auf der gewerblichen Nutzung und andererseits auf dem Schutzanspruch eines benachbarten reinen Wohngebietes.

Bei der Anwendung des Abstandserlasses in der Bauleitplanung sind in den textlichen Festsetzungen die Abstandsklassen vorzugeben, deren Anlagen bzw. Betriebe nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Werden die erforderlichen Mindestabstände nicht eingehalten, ist es möglich durch Einholung von Einzelgutachten im Planvollzug eine ausnahmsweise Zulässigkeit zu erwirken. Diese Vorgehensweise ist immer dann zu bevorzugen, wenn die Nutzungen der geplanten Gewerbegebiete noch nicht konkret feststehen. Da hier ein „offener Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt wird, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Im Abstandserlass selbst wird zudem aufgeführt, dass im Allgemeinen den Festsetzungen des Abstandserlasses der Vorzug eingeräumt werden soll. Nur in besondern Fällen ist eine Verminderung der Mindestabstände durch ergänzende Festsetzungen von Emissionskontingenten nach DIN 45691 (sog. Lärmkontigentierung) möglich.

Aufgrund der vorangegangenen Argumentation wird folgende Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V, Nr. 1 bis 142, des Abstandserlasses NRW 2007 grundsätzlich nicht zulässig. Weiterhin sind Betriebe und Anlagen, sofern in diesen gefährliche Stoffe nach Anhang I der Störfallverordnung in entsprechender Menge vorhanden sind oder sein können, nicht zulässig. (Die entsprechenden Betriebe sind im Abstandserlass NRW 2007 mit einer Raute (#) gekennzeichnet).

Betriebe der Abstandsklassen V bis VII, Nr. 143 bis 221 sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn anhand von Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben im Hinblick auf die entstehenden Geräuschimmissionen sowie Geruchs- und Luftverunreinigungen und

Erschütterungen für die umliegenden Wohngebiete unbedenklich ist. Unbedenklich ist ein Vorhaben, wenn bei dessen Errichtung bezogen auf den geplanten Betrieb durch aktive und organisatorische Schutzmaßnahmen und/oder eine atypische Betriebsweise die Verträglichkeit mit den umliegenden Wohngebieten unter Berücksichtigung der vorliegenden Immissionsbelastung nachgewiesen wird.

Als mögliche Schutzmaßnahmen kommen eine zu den nächst benachbarten Wohnhäusern hin abgewandte Lage der besonders emittierenden Bereiche, die Einhausung von Ladebereichen, der Einsatz besonders geräusch-, vibrations- und schwingungsarmer Maschinen und Anlagen, sowie ein begrenzter Betrieb im Nachtzeitraum in Betracht.“

Die vorgenommene Trennung in die nicht zulässigen Betriebe (Abstandsklassen I – V, Nr. 1 bis 142) und die ausnahmsweise zulässigen Betriebe (Abstandsklassen V bis VII, Nr. 143 bis 221) erfolgt in dieser Art, da in den Nummern 1 – 142 vermehrt Betriebe aufgeführt sind, die gefährliche Stoffe nach der Störfallverordnung aufweisen können. Diese Betriebe sind im Abstandserlass mit einer Raute (#) gekennzeichnet. Da jedoch auch der Betrieb der Nummer 165 der Abstandsklasse VI entsprechend gekennzeichnet ist, enthält die textliche Festsetzung die Konkretisierung, dass Betriebe und Anlagen, sofern in diesen gefährliche Stoffe nach Anhang I der Störfallverordnung in entsprechender Menge vorhanden sind oder sein können, nicht zulässig sind.

Zur planerischen Steuerung von Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden (sogenannten Störfallbetrieben), wird die o. g. textliche Festsetzung um folgende Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ergänzt:

„Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären sind im Plangebiet ausgeschlossen“.

Der Ausschluss von Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden erfolgt aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes, die als schutzbedürftige Gebiete i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG eingestuft werden. In Verbindung mit den im Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) genannten Achtungsabständen⁴ ist dieser Ausschluss erforderlich, da die Abstandsempfehlungen des KAS Leitfadens nicht eingehalten werden können.

Die Ausführungen verdeutlichen, dass durch den Weg der Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Abstandserlass eine für den vorliegenden Planungsstand ausreichende und hinreichende Steuerung vorgenommen wird. Die konkrete Frage der Verträglichkeit bei gewerblichen Betrieben, die entsprechend der vorgenommenen Festsetzung ausnahmsweise zulässig sind, kann und soll erst im Planvollzug beantwortet werden, da erst dann die Art des Betriebs und seines Emissionsverhaltens konkret vorliegt.

Neben der textlichen Festsetzung zum Schallschutz wird als ergänzende Maßnahme zum Schutz der umgebenden Wohnbebauungen vor Geräuschimmissionen ein bestehender Erschließungstich in die Tiefe des Plangebiets verlängert, der somit als neue südliche Zufahrt zur Straße Am Lindenkamp dient. Über diese im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße kann der Großteil der erforderlichen Fahrten abgewickelt werden. Da sich die betrieblichen Aus- und Zufahrten bislang nur im Bereich des bestehenden Bürogebäudes (Am Lindenkamp 31) befinden, wird durch die Verlagerung der Zufahrt in den südlichen Teil des Plangebietes zur Straße Am Lindenkamp eine deutliche Entlastung der Wohngebiete im Bereich Bartelskamp / Am Lindenkamp erfolgen. Falls erforderlich können über diese Straße insbesondere Nachtan- bzw. -ablieferungen erfolgen.

⁴ Siehe: Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS 18)

10. Altablagerungen

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann befinden sich im Plangebiet drei Flächen, die im „Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster“ verzeichnet sind.

Hierbei handelt es sich zum einen um die unter der Nr. 7288/1 Ve geführte Altlast mit dauerhafter Beschränkung (Klasse 6). Eine Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1988 stellt für diesen Bereich überwiegend mineralische Ablagerungen wie Bauschutt, Asche, Schlacke, Gießereiabfälle und Formsande fest. Dabei wurden in der Bodenluft leichte Methangehalte ermittelt. Deswegen sollten bei zukünftigen Bebauungen in diesem Bereich Endgasungen in Form von Drainagen vorgesehen werden. Zur Überwachung der Grundwasserbeschaffenheit befinden sich im Umfeld der Altlastenfläche Grundwassermessstellen. Die vorgenommenen Grundwasserproben zeigten keine Belastungen auf. Allerdings waren die Schwermetallgehalte der Bodenproben z. T. deutlich erhöht. Zur Abdeckung der betroffenen Flächen wird das Aufbringen von unbelasteten Bodenmaterials oder die Versiegelung der Geländeoberfläche vorgeschlagen. Die Grundwassermessstellen sollen dauerhaft erhalten und gesichert werden.

Zum anderen handelt es sich um den Altstandort 7288/3 Ve. Bei dieser Fläche konnten die schadstoffbelasteten Bereiche im Zuge der Neubebauung teilweise saniert werden oder unter versiegelten Flächen verbleiben. Sie wird der „Klasse 2: keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ zugeordnet.

Des Weiteren wurde die Fläche 7288/17 als aufgegebener Altstandort der Klasse 3: „altlastverdächtige Fläche“ in das „Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster“ aufgenommen. Diese Fläche wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde auf Grund der langjährigen Nutzung durch einen metallverarbeitenden Betrieb als Verdachtsfläche neu in das Kataster aufgenommen.

Bei zukünftigen Bauvorhaben in diesen drei Bereichen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen. Alle Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

11. Ver- und Entsorgung

Die Fläche ist bereits bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. In der Vergangenheit wurde sie durch einen gewerblichen Betrieb (Fertigung, Lager und Vertrieb mit Hebe- und Fördertechnik, Seilfederzüge, Kräne, etc.) genutzt. Somit ist das Plangebiet bereits durch das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen.

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt innerhalb des Plangebietes über private Versorgungsleitungen, da die Versorgungsleitungen der Stadtwerke in einem Übergabebauwerk gegenüber des Gebäudes Rosenkamp 11 enden. Die privaten Leitungen innerhalb des Plangebietes werden nicht durch die Stadtwerke betrieben. Lediglich zu dem im Plangebiet befindlichen Funkturm führt ein Stromkabel der Stadtwerke, welches erhalten werden muss. Hierzu besteht eine privatrechtliche Regelung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit im Mischsystem über die vorhandene Kanalisation. Die Entwässerung der südliche Zufahrt über den Stichweg Am Lindenkamp soll über einen Regenwasserkanal mit direkter Einleitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken Am Lindenkamp erfolgen.

Ein Nachweis für die Nutzung, Versickerung bzw. Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagwassers (i. S. d. § 51 a LWG NRW) ist im

Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Diese hat den allgemeinen Regeln der Technik zu entsprechen und ist mit den Technischen Betrieben Velbert AÖR abzustimmen.

12. Natur – Landschaft – Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist die Fläche zu einem hohen Teil versiegelt und weist deutliche Spuren der anthropogenen Nutzung auf. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Hangböschung, die mit Wald bestockt ist. Diese bildet eine Randbepflanzung des außerhalb des Plangebietes befindlichen Siepen des Flandersbaches. Im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 643.01 – Am Lindenkamp – wird diese Fläche aus Gründen der städtebaulichen Gliederung der Gewerbegebiete als Wald festgesetzt. An dieser Festsetzung wird größtenteils festgehalten. Lediglich ein kleiner Teil dieser Fläche wird für die südliche Erschließung des Plangebietes sowie für eine Erweiterung des Baufensters im Osten zur Optimierung der Bebauungsmöglichkeiten in Anspruch genommen. Für die entfallenden Waldflächen im Bereich der südlichen Erschließung und des vergrößerten Baufensters wird ein entsprechendes Waldumwandlungsverfahren erfolgen. Ein Waldumwandlungsantrag wurde bereits gestellt.

Neben dieser Grünfläche befindet sich nordwestlich an das Plangebiet angrenzend eine weitere Grünfläche (s. Kapitel 4). Diese wird durch die Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ des Bebauungsplans Nr. 612 – Lindenkamp Nord – gesichert. Da ein schmaler Streifen dieser Fläche in das Plangebiet hineinragt, wird der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 612 – Lindenkamp Nord – folgend, diese ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Erhalt von Natur und Landschaft festgesetzt.

Da hier das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB angewendet wird und die zusätzliche zulässige Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm liegt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend an ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) oder an ein Vogelschutzgebiet (gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) liegen nicht vor. Ebenso liegen keine schutzwürdigen Biotop vor. (vgl. @Linfos-Landschaftsinformationssammlung des Landesamts für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW⁵)

Hinsichtlich der artenschutzrelevanten Betrachtung wird auf die vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) als Arbeitshilfe herausgegebene Liste der geschützten Arten in NRW zurückgegriffen. Diese beinhaltet großmaßstäbliche Angaben über die Vorkommen der planungsrelevanten Arten in den einzelnen Regionen des Landes (Messtischblätter) und die Klassifizierung nach verschiedenen Lebensraumtypen, die als

⁵ <http://93.184.132.240/osirisweb/viewer/viewer.htm> (Zugang erforderlich)

Informationssystem im Internet unter <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start> abfragbar sind.

Das Plangebiet kann dem Lebensraumtyp "Gebäude" zugeordnet werden. Für diesen Lebensraumtyp sind nach der genannten Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4608 (Velbert) zehn Fledermausarten – davon allerdings keine als Hauptvorkommen -, eine Amphibien- und eine Reptilienart - ebenfalls nicht als Hauptvorkommen - und 7 Vogelarten - davon zwei mit Hauptvorkommen und günstigem Erhaltungszustand (Mehlschwalbe und Rauchschnalbe) - aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch lediglich übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das tatsächliche Vorkommen im Plangebiet reicht. So sind laut dem Informationssystem @Linfos-Landschaftsinformationssammlung, welches eine detailliertere Darstellung des Plangebietes und seiner Umgebung ermöglicht, keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet oder der näheren Umgebung bekannt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage unterliegt die in großen Teilen versiegelte Fläche bereits heute zahlreichen Störeinflüssen durch die städtische Umgebung und die bisherige gewerbliche Nutzung. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins der o. g. gefährdeten bzw. geschützten (Tier-)Arten auf der überplanten Fläche vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden vertiefende floristische oder faunistische Untersuchungen bzw. Kartierungen bisher nicht für notwendig gehalten.

Als Ergebnis der Artenschutzvorprüfung wird davon ausgegangen, dass ein Hauptvorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet unwahrscheinlich ist und durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden.

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt, da weder innerhalb noch angrenzend an das Plangebiet Objekte oder Gebäude bekannt sind, die dem Denkmalschutz oder der Denkmalpflege unterliegen.

14. Bodenordnung

Falls zur Verwirklichung der Planung bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, soll der Bebauungsplan dafür die Grundlage bilden.

II. Umweltbericht

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird, die im Bebauungsplan festgesetzte zusätzliche zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 2. Nr. 1) nicht überschreitet, durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht vorliegen, ist der Umweltbericht entbehrlich.

III. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Planverfahrens

Die Aufstellung des Planverfahrens wurde am 30.09.2013 durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beraten und beschlossen.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die mit (1) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben am 09.04.2014 von der Aufstellung des Planverfahrens unterrichtet und aufgefordert über beabsichtigte und eingeleitete Planungen und Maßnahmen bis zum 13.05.2014 Stellung zu nehmen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach vorhergehender Bekanntmachung am 30.06.2014 in der Zeit vom 08.07.2014 bis zum 08.08.2014

Die mit (2) gekennzeichneten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Online bzw. mit Schreiben vom 03.07.2014 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und sind aufgefordert worden bis zum 08.08.2014 Stellung zu nehmen.

	<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>
(1)	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf		
(2)			
(1)	Baugenossenschaft Niederberg eG		
(2)			
(1)	Bezirksregierung Arnsberg Dez.65 Rechtsangelegenheiten, Markscheidewesen (10/2008)	05.05.2014	
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst-		s. Stellungnahme unter Dez. 53 vom 22.08.2014
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 26 (68)59 – Luftverkehr -		s. Stellungnahme unter Dez. 53 vom 22.08.2014
(2)			
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 33 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung		
(2)	bis Dez. 2006 Amt für Agrarordnung		
(1)	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53- Bauleitplanung		
(2)			22.08.2014
(1)	BRW (Bergisch-Rheinischer Wasserverband)	11.04.2014	
(2)		28.07.2014	
(1)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement D'dorf	08.05.2014	
(2)		08.07.2014	
(1)	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
(2)			
(1)	BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)		

(2)			
(1)	DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement	11.04.2014	
(2)			
(1)	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH		
(2)			
(1)	Deutsche Telekom AG Technikniederl.Siegen Ressort BBN 22, W'tal		
(2)			
(1)	Eisenbahn Bundesamt – Außenst. Essen -	09.04.2014	
(2)		03.07.2014	
(1)	Erzbistum Köln t		
(2)			
(1)	Essener Verkehrs -AG		
(2)			
(1)	Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt		
(2)			
(1)	Finanzamt Velbert		
(2)			
(1)	Handwerkskammer Düsseldorf	05.05.2014	
(2)		01.08.2014	
(1)	Industrie- und Handelskammer		
(2)			
(1)	Kreisverwaltung Mettmann		12.05.2014
(2)			17.07.2014
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Krefeld -		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Straßenbau NRW - AS Wesel -	09.04.2014	
(2)		07.07.2014	
(1)	Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr		
(2)			
(1)	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Bergisches Land	11.04.2014	
(2)			08.07.2014
(1)	Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement		
(2)			
(1)	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Mettmann in Lindlar		
(2)			
(1)	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland -		
(2)			
(1)	Neuapostolische Kirche NRW		
(2)			
(1)	PLEdoc GmbH	14.04.2014	
(2)		14.07.2014	
(1)	Regionalverband Ruhr		
(2)			

(1)	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V.		
(2)		06.08.2014	
(1)	Rheinkalk GmbH & Co. KG	07.05.2014	
(2)			
(1)	Ruhrverband - Regionalbereich West -	14.04.2014	
(2)		10.07.2014	
(1)	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen		
(2)			
(1)	RWW – Rheinisch-Westfälische- Wasserwerksgesellschaft mbH		
(2)		16.07.2014	
(1)	Spar- und Bauverein eG		
(2)			
(1)	Stadt Essen		
(2)			
(1)	Stadt Hattingen		
(2)			
(1)	Stadt Heiligenhaus	06.05.2014	
(2)		28.07.2014	
(1)	Stadt Wuppertal	09.04.2014	
(2)		14.07.2014	
(1)	Stadt Wülfrath		
(2)			
(1)	Stadtwerke Heiligenhaus (für V.-West)		
(2)-			
(1)	Stadtwerke Velbert GmbH		06.05.2014
(2)			17.07.2014
(1)	Thyssengas GmbH	14.04.2014	
(2)			
(1)	Unitymedia NRW GmbH	24.04.2014	
(2)		17.07.2014	
(1)	Versatel West Deutschland GmbH		
(2)			
(1)	Westnetz GmbH Recklinghausen		
(2)		14.07.2014	
(1)	Wohnungsbaugesellschaft mbH Velbert		
(2)			
(1)	WSW (Wuppertaler Stadtwerke)	29.04.2014	
(2)		22.07.2014	

2.1 Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die folgende Tabelle gibt einen inhaltliche Übersicht über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (TÖB). Zudem werden die getroffenen Abwägungsvorschläge aufgeführt.

(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stadtwerke Velbert GmbH	vom: 06.05.2014: In der Stellungnahme teilen die Stadtwerke Velbert GmbH mit, dass die Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Strom, Gas und Wasser im Übergabebäude gegenüber von Rosenkamp 11 endet. Folglich sind sämtliche Versorgungsleitungen des betroffenen Gebietes Privatleitungen, die nicht von den Stadtwerken betrieben werden. So erfolgt auch die Versorgung der Technischen Betriebe Velbert AöR als Privatversorgung. Lediglich der Funkturm im Plangebiet wird durch ein Stromkabel der Stadtwerke versorgt, welches erhalten werden muss. Sofern eine öffentliche Versorgung des Gebietes erstrebenswert sei, benötigen die Stadtwerke die entsprechenden technischen Angaben. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.	Die genannten Informationen wurden in das Kapitel 11 (Ver- und Entsorgung) der Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Zudem werden die Informationen an die TBV AöR weitergegeben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stadtwerke Velbert GmbH	In der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ging keine weitere Stellungnahme ein	s. o.
(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Kreis Mettmann	vom 15.05.2014:	

	<p>a) Untere Wasserbehörde: Die Untere Wasserbehörde trägt vor, dass durch den Geltungsbereich des Plangebietes der Flandersbach und die Bartelsbeeke verlaufen. Zu diesen Gewässern ist ein Schutzstreifen einzuhalten. Geplante Neubauvorhaben in einem Abstandsbereich von ca. 15 m sind vorher mit der unteren Wasserbehörde Mettmann abzustimmen.</p> <p>b) Untere Immissionsschutzbehörde: Die untere Immissionsschutzbehörde äußert aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Jedoch wird angeregt, den nördlichen Bereich aufgrund der dort vorhandenen gebietsfremden Wohnnutzung als Mischgebiet auszuweisen.</p> <p>Zudem wird angeregt, den Bereich des Baudezernates der Stadt Velbert gegen Lärm, Erschütterungen und Gerüche der geplanten gewerblichen Nutzung zu schützen.</p> <p>Bezogen auf die Wohngebiete am Bartelskamp und Am Lindenkamp wird vorgetragen, dass für eine Gliederung nach den Vorgaben des Abstandserlasses kein Raum bleibe. Es wird angeregt, Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII entsprechend der Abstandliste auszuschließen. Ausnahmsweise könnten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII Nr. 203 – 221 zulässig sein, wenn im Einzelfall durch den Antragsteller nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.</p> <p>Bezogen auf den Lärm wird vorgeschlagen einen Gutachter zu beauftragen, um die Verträglichkeit des</p>	<p>Zu a): Die beiden genannten Gewässer liegen knapp außerhalb des Plangebietes. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass Teile des geforderten Abstandsbereiches innerhalb des Plangebietes liegen. Deswegen wird der Bebauungsplan um den folgenden Hinweis ergänzt: „Neubauvorhaben in einem Abstandsbereich von 15 m zu den Gewässern Bartelsbeeke und Flandersbach sind mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen.“</p> <p>Zu b): Hinsichtlich der Anregung, den Bereich im Norden des Plangebietes aufgrund des dort vorhandenen Wohngebäudes als Mischgebiet auszuweisen um Nutzungskonflikte zu vermeiden ist festzustellen, dass <u>gerade durch die Ausweisung eines Mischgebietes</u> an dieser Stelle Nutzungskonflikte auftreten werden. Denn bei dem genannten Gebäude handelt es sich um ein Gebäude mit derzeit genehmigter Büronutzung sowie betriebsgebundenen Wohneinheiten. Betriebsungebundenes Wohnen ist an dieser Stelle nicht zulässig (s. auch die Ausführungen in Kapitel 4 „Bestand und städtebauliche Situation“ der Begründung). Somit würde die Änderung des bislang gültigen Planungsrechts - von Gewerbegebiet in ein Mischgebiet - bedeuten, dass eine bislang rechtswidrige Nutzung (Wohnen) in einem bislang als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich legalisiert werden würde. Gerade dies würde zu erheblichen Konflikten in den umliegenden Gewerbegebieten führen und zudem bodenrechtliche Spannungen auslösen, da die umgebenen, genehmigten Gewerbebetriebe in ihrer Nutzung eingeschränkt würden. Eine rechtswidrige Nutzung ist zudem nach laufender Rechtsprechung nicht schutzwürdig. Eine Änderung der Gebietsausweisung im Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens und eine entsprechende Abweichung von dem an diesem Standort seit nunmehr fast 100 Jahren bestehenden Gewerbegebietes ist weder mit den Zielen der Planung noch mit den umgebenen, gewerblich genutzten Bereichen vereinbar. Aus diesen Gründen soll an der stets verfolgten Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet weiterhin festgehalten werden.</p>
--	---	---

	<p>Gewerbegebietes mit der vorhandenen Wohnbebauung nachzuweisen. Ferner wird vorgeschlagen, den Gutachter damit zu beauftragen, für die Flächen des Ge-Gebietes Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 zu bestimmen, welche von den dort anzusiedelnden Anlagen nicht überschritten werden dürfen.</p> <p>Weiterhin wird angeregt, durch textliche Festsetzung festzulegen, dass die von Anlagen im Gewerbegebiet hervorgerufenen Geruchsimmissionen einen Wert von 0,02 (Relative Häufigkeit der Geruchsstunden gemäß ,GIRL) im Einwirkungsbereich der Anlagen nicht überschreiten dürfen.</p>	<p>Zu den vorgetragenen Ausführungen zu dem Baudezernat der Stadt Velbert ist anzuführen, dass ein Schutz der Nutzung „Baudezernat der Stadt Velbert“ nicht erforderlich ist, da die Nutzung an dieser Stelle bereits aufgegeben wurde und das Gebäude voraussichtlich abgerissen wird. In diesem Bereich sollen ebenfalls neue gewerbliche Nutzungen als Folgenutzung untergebracht werden. Der Schutz der neu entstehenden gewerblichen Nutzungen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere durch die vorgenommene Gliederung des Gewerbegebiets anhand der Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW 2007, gegeben.</p> <p>Hinsichtlich der vorgetragenen Bedenken bezüglich der vorgenommenen Gliederung des Gewerbegebietes nach den Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW 2007 und dem Vorschlag für das Gewerbegebiet Emissionskontingente festzusetzen wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der Abstandserlass des Landes NRW aus dem Jahre 2007 richtet sich an die Stellen, die als Träger öffentlicher Belange, die Aufgaben des Immissionsschutzes wahrnehmen. Der Abstandserlass stellt dabei eine Handlungsanleitung zur sicheren Rechtspraxis aus Sicht der obersten Immissionsschutzbehörde dar.</p> <p>Zur Abwägung, ob durch eine Anlage bzw. Betrieb eine mögliche Konfliktsituation vorliegt oder zu erwarten ist, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft beinhaltet, gibt der Abstandserlass in Abhängigkeit der Art der Anlagen erforderliche Mindestabstände zwischen den Anlagen zu benachbarten Wohnbebauungen vor, unter deren Einhaltung eine Konfliktsituation nicht zu erwarten ist. Hierbei wird ein bestimmungsgemäßer Betrieb der Anlagen zu Grunde gelegt. Als Emissionsarten berücksichtigt der Abstandserlass Geräusche und Luftverunreinigungen. Die im Abstandserlass vorgegebenen Mindestabstände beruhen dabei einerseits auf einer gewerblichen Nutzung und andererseits auf den Schutzanspruch eines benachbarten reinen Wohngebietes (WR) nach § 3 der BauNVO. Werden die erforderlichen Mindestabstände nicht eingehalten, ist es möglich durch Einholung von Einzelgutachten im Planvollzug eine ausnahmsweise Zulässigkeit zu</p>
--	---	--

		<p>erwirken. Diese Vorgehensweise ist immer dann zu bevorzugen, wenn die Nutzung der geplanten Gewerbebetriebe noch nicht konkret feststeht. Da hier ein dementsprechender „offener Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt wird, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Im Abstandserlass selbst wird zudem aufgeführt, dass im Allgemeinen den Festsetzungen des Abstandserlasses der Vorzug eingeräumt werden soll. Nur in besonderen Fällen ist eine Verminderung der Mindestabstände durch ergänzende Festsetzungen von Emissionskontingenten nach DIN 45691 (sog. Lärmkontigentierung) möglich.</p> <p>Wie aus der Beschreibung hervorgeht, stellt die Anwendung des Abstandserlasses im Rahmen der Bauleitplanung und der Beurteilung von Einzelvorhaben ein übliches und rechtsicheres Verfahren dar.</p> <p>Die wesentlichen Vorteile des Erlasses sind dabei, dass dieser zum einen bereits in der Planung eine Vorgabe von möglichen technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen vorsieht, und zum anderen eine konkrete Prüfung eines Bauvorhabens durch die Einholung eines Gutachtens ermöglicht. Somit liegt der besondere Vorteil der Gliederung nach dem Abstandserlass in der Möglichkeit, die zu erwartende Gesamtbelastung der Anlagengeräusche anhand von konkreten Untersuchungen zu erfassen, ohne dass für einzelne Betriebe pauschal eine Geräuschvorbelastung berücksichtigt wird. Auf eine Lärmkontingentierung kann folglich verzichtet werden, wenn die Einhaltung der im Bereich der benachbarten Wohnbebauungen geltenden Immissionsrichtwerte durch die zu erbringenden Einzelgutachten nachgewiesen werden kann.</p> <p>Gegen die Anwendung einer Lärmkontingentierung spricht ferner, dass es sich hierbei um ein relativ starres Instrument handelt, welches insbesondere in gewachsenen Strukturen häufig zu einer Überprotektion führt und künftige Gewerbeansiedlungen ohne die Möglichkeit einer konkreten, auf das Vorhaben bezogenen Einzelfallprüfung bereits im vorhinein unzulässig macht.</p> <p>Aus diesen Gründen wird an der bisherigen Vorgehensweise der Gliederung nach dem Abstandserlass NRW 2007 weiterhin festgehalten.</p> <p>Der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde, eine</p>
--	--	--

	<p>c) Untere Bodenschutzbehörde: Bezüglich dem Thema Altlasten trägt die untere Bodenschutzbehörde vor, dass sich im Plangebiet drei Flächen befinden, die im Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster verzeichnet sind (7288/1 Ve, 7288/3 Ve und 7288/17 Ve). Diese sind im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Zu den einzelnen Flächen wird vermerkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass die Fläche 7288/1 Ve zwar ausreichend beschrieben sei, jedoch im Planwerk falsch eingetragen sei, 	<p>Festsetzung zu möglichen Geruchsimmissionen durch die Festlegung eines Geruchsimmissionswertes zu treffen, wird nicht gefolgt. Die Gründe hierfür liegen v. a. in der bereits vorgenommenen Festsetzung zum Schallschutz, die das Plangebiet anhand des Abstandserlasses NRW 2007 gliedert. Denn der Abstandserlasses NRW 2007 enthält bereits Aussagen bezüglich möglicher Geruchsemissionen von typischen Anlagen und Betrieben. Zudem beruht der Abstandserlass NRW 2007 selbst auf den einschlägigen Verwaltungsvorschriften des Bundes und des Landes und somit auch auf der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). Somit sind in die dort getroffenen Regelungen die Vorgaben der GIRL bereits eingegangen. Da der Bebauungsplan eine Gliederung nach Abstandserlass vorsieht (siehe hierzu die Erläuterungen in Kapitel 9 der Begründung), ist das Thema Geruchsemission für die Ebene der Bauleitplanung ausreichend abgehandelt. Konkretere Vorgaben, z.B. hinsichtlich genauer technischer Maßnahmen zur Verringerung möglicher Emissionen (sowohl Lärm als auch Geruch) können, wie im Falle der Geräuschemissionen, im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden, da dann die genaue Betriebsart feststeht. Eine konkretere Festlegung auf bestimmte Immissionswerte, so wie hier vorgeschlagen die Festlegung der Geringfügigkeitsschwelle von 0,02 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden gemäß GIRL Abschnitt 3.3), wäre mit dem vorgesehenen offenen Angebotscharakter des Bebauungsplans nicht vereinbar, so dass hier von der Möglichkeit des eventuellen Konflikttransfers in den Planvollzug Gebrauch gemacht werden soll. Die Vorgehensweise kann somit analog zum Thema Immissionsschutz betrachtet werden.</p> <p>Zu c): Die Anregungen und neuen Erkenntnisse der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich der Altlastenflächen wurden in das Kapitel 10 Altablagerungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Planzeichnung entsprechend der Anregung angepasst. Den Anregungen der Unteren Bodenschutzbehörde wurde somit gefolgt.</p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> - dass die Fläche 7288/3 Ve in der Zwischenzeit im Zuge der Neubebauung umklassifiziert sei. Die schadstoffbelasteten Bereiche konnten teilweise saniert werden oder unter versiegelten Bereich verbleiben, so dass die Fläche nun der Klasse 2 „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“ zugeordnet wird. - dass in der Zwischenzeit eine neue Fläche in den Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster aufgenommen wurde. Bei dieser Fläche handelt es sich um den unter der Nummer 7288/17 Ve geführten Altstandort. Da es sich hierbei um den Standort eines Metall bearbeitenden Betriebs handelt, wurde diese auf Grund der langjährigen Nutzung als Verdachtsfläche neu aufgenommen. <p>Bei zukünftigen Bauvorhaben in diesen Bereichen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.</p>	
--	--	--

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Kreis Mettmann</p>	<p>Vom 17.07.2014:</p> <p>a) Untere Wasserbehörde: Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 . BauGB keine Anregungen (mehr) vorgetragen.</p> <p>b) Untere Immissionsschutzbehörde: Nach Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde widerspricht das Bauleitplanverfahren dem Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Der Abstand zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem „Reinen Wohngebiet“ an der Straße Bartelskamp (Bebauungsplan Nr. 625 – Kostenberg) betrage weniger als 100 Meter. Bei den im Abstandserlass aufgeführten</p>	<p>Zu b):</p> <p>Der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist in allen seinen Aussagen Ausdruck des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips und entfaltet als solcher nur bei Neuplanungen besonderes Gewicht. Denn nur in diesen Fällen können die faktischen Gegebenheiten dem zugrunde liegenden Optimierungsgebot ausreichend Spielräume eröffnen, was in städtebaulichen Gemengelage (also bestehenden Strukturen</p>

	<p>Abständen handele es sich um Mindestabstände zwischen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ und reinen Wohngebieten.</p> <p>Weiter führt die Untere Immissionsschutzbehörde an, dass „bei der in der textlichen Festsetzung Nr. 5 vorgeschlagenen Gliederung die Mindestabstände erheblich unterschritten werden können. Bei Realisierung der Planung können sich wechselseitige Beeinträchtigungen ergeben. Bei der Festlegung der Mindestabstände im Abstandserlass wurden Luftverunreinigungen (z.B. Rauch, Stäube, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe), Lärm und Erschütterungen berücksichtigt. Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurde lediglich der Lärm betrachtet.“</p> <p>Der Gebietsausweisung als GE-Gebiet für den Bereich des Hauses Rosenkamp 11 wird seitens der Unteren Immissionschutzbehörde nur zugestimmt, wenn die reale Nutzung der genehmigten Büronutzung und betriebsgebundenes Wohnen entspricht.</p>	<p>unterschiedlicher Nutzung) aufgrund der bestehenden Restriktionen nicht der Fall ist. Doch auch in diesen Fällen handelt es sich bei dem Trennungsgrundsatz um einen ausnahmefähigen Grundsatz (s. u.).</p> <p>Der Trennungsgrundsatz ist bei Gemengelagen schon von vornherein in seiner optimierenden Wirkung faktisch beschränkt. Da es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Neuplanung handelt, bei der unterschiedliche, neu hinzutretende Nutzungen, aufeinander treffen, sondern im Bestand vorhandene und bereits planungsrechtlich zulässige Nutzungsarten fortgesetzt werden und es sich um eine großräumige Gemengelage handelt, kann das Optimierungsgebot des Trennungsgrundsatzes hier also nur beschränkt zur Entfaltung kommen.</p> <p>Hinsichtlich seiner Rechtsnatur stellt der Trennungsgrundsatz laut Kommentierung einen allgemeinen Abwägungsbelang dar und ist als solcher der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich. Er konkretisiert einschränkend die planerische Abwägung, kommt dabei allerdings nur soweit zum Zuge, wie das gleichrangige Planungsrecht nicht seinerseits Nutzungsmischungen zulässt bzw. fördert. Insofern handelt es sich um einen ausnahmefähigen Grundsatz. Gerade im Bereich der örtlichen Planung (Bauleitplanung) ist der Anwendungsbereich des Trennungsgrundsatzes durch speziellere Regelungen weitgehend zurückgedrängt worden. (Mager in: Kotulla, § 50 BImSchG, 11 Lfg.: Januar 2007, S. 5ff)</p> <p>Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Trennungsgrundsatz bzw. § 50 Abs. 1 BImSchG auf dem mittlerweile weitestgehend obsoleten städtebaulichen Leitbild der Funktionstrennung basiert. Die Idee, gute städtebauliche Ordnung entstehe durch eine strikte räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Freizeit, Verkehr, Arbeiten) geht auf die Anfänge der „Moderne“ in Städtebau und Architektur zu Beginn des 20. Jahrhundert zurück. Diese Idee wurde, insbesondere durch eine kritische Betrachtung der Nachkriegsarchitektur und des Städtebaus aus dieser Zeit zunehmend abgelöst durch eine Rückbesinnung auf die Qualitäten der „kompakten und funktionsgemischten europäischen Stadt“. Das so entstandene Leitbild einer sinnvollen und rücksichtsvollen Nutzungsmischung, das sich auch im neueren Raumordnungs- und</p>
--	---	--

		<p>Bauplanungsrecht niedergeschlagen hat, reduziert die Reichweite des Trennungsgrundsatzes. Der Grund für diese Leitbildablösung liegt darin, dass einerseits der anlagenbezogene Immissionsschutz zu erheblichen Verbesserungen für die Umwelt geführt hat, andererseits der stetig steigende Verkehr und die Bodenknappheit sich als Probleme der räumlichen Planung zunehmend verschärft haben.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz nach BImSchG ist zudem in Beziehung zu setzen zum Rücksichtnahmegebot der BauNVO. Denn ist eine flächenmäßige Trennung unter Abwägung aller Belange nicht möglich (wie dies hier aufgrund der bestehenden, gewachsenen Strukturen der Fall ist), kommt das Gebot der Rücksichtnahme zur Anwendung, welches ein Nebeneinander an sich konfligierender Nutzungen ermöglicht. So hat der Trennungsgrundsatz nach den Erläuterungen in der Kommentierung nicht die Funktion immissionsträchtige Planungen zu unterbinden, sondern die Immissionen solcher Planungen, die sich gegenüber anderen Belangen durchgesetzt haben, zu minimieren. So wird in der hier vorliegenden Planung dem städtebaulichen Ziel des Erhalts des vorhandenen Gewerbegebietes ein hohes Gewicht beigemessen. Die Minimierung der Immissionen (auch im Sinne des Rücksichtnahmegebotes) wird durch die getroffene Festsetzung zum Immissionsschutz und deren Konkretisierung im Planvollzug gewährleistet.</p> <p>Ziel des Trennungsgrundsatzes ist die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Hierbei ist entscheidend, dass Immissionen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben. Da die im Bebauungsplan getroffene textliche Festsetzung zum Immissionsschutz genau dieses Ziel verfolgt, indem sie eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass vornimmt und zudem gutachterliche Einzelfallnachweise für die Ansiedlung von bestimmten Betrieben festsetzt, folgt die Planung dem Schutzzweck des Trennungsgrundsatzes und steht gerade nicht im Gegensatz zu ihm.</p> <p>Entsprechend der angeführten Argumentation und vor dem Hintergrund, dass die Planung an der bisherigen Gebietsausweisung</p>
--	--	--

		<p>keine Veränderung vornimmt steht die Planung nicht im Widerspruch zum Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz.</p> <p>Zu den Ausführungen zum Anstandserlass, den Mindestabständen und den möglichen Immissionsarten (Lärm, Geruch, Erschütterungen etc.) wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die im Abstandserlass NRW 2007 genannten Betriebe der Klassen I – V, Nr. 1 bis 142 sind durch die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz ausgeschlossen. Ebenfalls sind die Betriebe und Anlagen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, in denen gefährliche Stoffe nach Anhang I der Störfallverordnung in entsprechender Menge vorhanden sind oder sein können. Die im Abstandserlass unter den Nummern 143 bis 221 geführten Betriebe und Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig. D. h., dass für diese Betriebe stets und einzelfallbezogen mittels Gutachten nachgewiesen werden muss, dass das Vorhaben im Hinblick auf die entstehenden Emissionen mit den umliegenden Wohngebieten verträglich ist. Dadurch ist gesichert, dass es zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen in den umgebenden Wohngebieten kommt. Dem Hinweis in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde, dass die Festsetzung bislang keine Aussage zu Gerüchen, Luftverunreinigungen und Erschütterungen trifft, soll dahingehend Rechnung getragen werden, dass die bislang getroffene Festsetzung entsprechend ergänzt wird. Die ergänzte Festsetzung lautet nun (Änderungen <i>kursiv</i>):</p> <p>„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V, Nr. 1 bis 142, des Abstandserlasses NRW 2007 grundsätzlich nicht zulässig. Weiterhin sind Betriebe und Anlagen, sofern in diesen gefährliche Stoffe nach Anhang I der Störfallverordnung in entsprechender Menge vorhanden sind oder sein können, nicht zulässig. (Die entsprechenden Betriebe sind im Abstandserlass NRW 2007 mit einer Raute (#) gekennzeichnet). Betriebe der Abstandsklassen V bis VII, Nr. 143 bis 221 sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn anhand von Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben im Hinblick auf <i>die entstehenden Geräuschimmissionen sowie Geruchs- und Luftverunreinigungen und Erschütterungen</i> für die umliegenden</p>
--	--	--

		<p>Wohngebiete unbedenklich ist. Unbedenklich ist ein Vorhaben, wenn bei dessen Errichtung bezogen auf den geplanten Betrieb durch aktive und organisatorische Schutzmaßnahmen und/oder eine atypische Betriebsweise die Verträglichkeit mit den umliegenden Wohngebieten unter Berücksichtigung der vorliegenden <i>Immissionsbelastung</i> nachgewiesen wird. Als mögliche <i>Schutzmaßnahmen</i> kommen eine zu den nächst benachbarten Wohnhäusern hin abgewandte Lage der besonders <i>emittierenden</i> Bereiche, die Einhausung von z.B. Ladebereichen, der Einsatz besonders geräusch-, <i>vibrations-</i> und <i>schwingungsarmer</i> Maschinen und Anlagen, sowie ein begrenzter Betrieb im Nachtzeitraum in Betracht.“</p> <p>Abschließend ist festzuhalten, dass den Anforderungen der Unteren Immissionsschutzbehörde bereits in weiten Teilen durch die textliche Festsetzung zum Schallschutz Rechnung getragen wird. Die Bereiche, die bislang nicht berücksichtigt wurden (Geruchs- und Luftverunreinigungen sowie Erschütterungen) finden Einzug in die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz. Somit ist für alle Emissionsarten im Einzelfall ein Nachweis zu führen, dass zukünftige Betriebe mit den vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld verträglich sind. Diese Vorgehensweise wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Damit wird der Stellungnahme des Kreis Mettmann in weiten Teilen gefolgt. Da es sich bei der Änderung der Festsetzung nur um eine redaktionelle Ergänzung einer bereits vorhandenen Festsetzung handelt, ist eine erneute Offenlage des Plans nicht erforderlich.</p>
--	--	--

(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	(keine Stellungnahme in der frühzeitigen Behördenbeteiligung)	-----
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	Vom 07.07.2014:	

	<p>Aus forstrechlicher Sicht werden Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Diese richten sich gegen eine Verringerung der Waldfläche im östlichen Bereich des Plangebietes ohne eine entsprechende Kompensation. Der Landesbetrieb Wald und Holz stellt fest, dass gegenüber dem Planentwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung, der eine Waldstreifen von 25 m vorsah, der Planentwurf zur Offenlage nur noch einen Waldstreifen von 20 m ausweist. Da der Abstand zur Baugrenzen sich jedoch nicht verändert habe, habe sich das Baufeld insgesamt vergrößert. Es wird angeführt, dass die aktuelle Begründung lediglich eine kompensationspflichtige Rücknahme von Wald im südlichen Plangebiet aufführt. Die ca. 900 m² hinzukommender Waldflächenverlust sind ebenfalls zu kompensieren. Bis zum Nachweis der Kompensation bestehen somit Bedenken seitens des Landesbetriebes.</p>	<p>Die in der Stellungnahme von Wald und Holz festgestellte Vergrößerung des Baufeldes ergibt sich aufgrund von Nutzungsüberlegungen seitens des Grundstückseigentümers zur Optimierung seiner Flächen. (Die Technischen Betriebe Velbert AöR benötigen diese Flächen für die innere Erschließung, Lager- und Abstellflächen, Schlammplatz etc.) Somit dient die Vergrößerung des Baufensters im Osten dem Ziel der Planung, die z. Zt. teilweise brachliegenden Flächen zu aktivieren und neue Gewerbebetriebe dort anzusiedeln.</p> <p>Städtebaulich ist die Vergrößerung der Baufensters vertretbar, da neben der Optimierung der Grundstücksausnutzung das Ziel der Landschaftsstrukturierung durch die Waldfläche weiterhin erreicht werden kann.</p> <p>Für die Bereiche im Süden und Osten der Fläche wurde bereits mit Schreiben vom 21.07.2014 eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 39 LFoG erteilt. Für die nun neu hinzugekommene Fläche wird durch den Grundstückseigentümer ebenfalls eine entsprechende Waldumwandlungsgenehmigung beantragt. Da somit eine Kompensation für die bislang nicht berücksichtigte Fläche im Rahmen des Planvollzuges erfolgen wird, können die Bedenken des Landesbetriebes Wald und Holz als ausgeräumt betrachtet werden.</p> <p>Die Begründung wurde bereits unter Kapitel 12 Natur – Landschaft – Artenschutz entsprechend der Stellungnahme von Wald und Holz NRW ergänzt.</p>
--	--	--

(frühzeitige) Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 22 und 53)	(keine Stellungnahme in der frühzeitigen Behördenbeteiligung)	-----
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)		
Behörde / TÖB	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 22)	Vom 22.08.2014: Dezernat 22 (Gefahrenabwehr, Hafensicherheit und	Zur Stellungnahme des Dezernats 22:

<p>und 53)</p>	<p>Kampfmittelbeseitigung): Nach Information des Dezernats 22 der Bezirksregierung Düsseldorf liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 sowie andere historische Unterlagen Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Aufgrund dieses Verdachts wird die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenlöcher) empfohlen. Sofern nach 1945 Aufschüttungen erfolgt sind, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. werden zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.</p> <p>Dezernat 53 (Immissionsschutz): Die Stellungnahme des Dezernats 53 der Bezirksregierung Düsseldorf stellt auf den planerischen Umgang mit sogenannten Störfallbetrieben bzw. Seveso-Betrieben (Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG) in der Bauleitplanung ab. Hierzu werden Hinweise auf verschiedene Publikationen und aktuelle Rechtsprechung gegeben. Es wird vorgeschlagen, je nach planerischen Willen, entweder die Frage der Ansiedlung derartiger Betriebe offen zu halten oder die Zulässigkeit von Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb des Plangebietes grundsätzlich auszuschließen.</p> <p>Im ersten Falle wird empfohlen, den Bebauungsplan um eine textliche Festsetzung zu ergänzen, die sicherstellt, dass im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29a BImSchG gekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird. Im zweiten Fall wird, insbesondere aufgrund der umgebenden Wohnbebauung</p>	<p>Aufgrund der vorgelegten Informationen des Dezernats 22 der Bezirksregierung Düsseldorf sollte der Bebauungsplan um folgenden Hinweis ergänzt werden:</p> <p>„Aufgrund der Hinweise auf den Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet wird die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und Schützenlöcher) empfohlen. Im Falle von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. werden zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.“</p> <p>Zur Stellungnahme des Dezernats 53: Bezüglich der Aussagen des Dezernats 53 der Bezirksregierung Düsseldorf zum planerischen Umgang mit Störfall- bzw. Seveso-Betrieben in der Bauleitplanung ist festzuhalten, dass die getroffene Festsetzung zum Immissionsschutz bereits folgende Regelung enthält:</p> <p>„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V, Nr. 1 bis 142, des Abstandserlasses NRW 2007 grundsätzlich nicht zulässig. Weiterhin sind Betriebe und Anlagen, <u>sofern in diesen gefährliche Stoffe nach Anhang I der Störfallverordnung in entsprechender Menge vorhanden sind oder sein können, nicht zulässig.</u>“</p> <p>Demnach ist bereits eine Regelung zu Störfallbetrieben vorgenommen worden. Um hier jedoch eine stärkere Steuerungswirkung zu erzielen, soll der Empfehlung des Dezernats 53 gefolgt werden und die Zulässigkeit von Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hierfür wird die Begründung in Kapitel 9 Immission durch folgende Formulierung ergänzt:</p> <p>„Zur planerischen Steuerung von Anlagen, die einen Betriebsbereich</p>
-----------------------	--	---

	angeregt, die Zulässigkeit von entsprechenden Anlagen grundsätzlich auszuschließen.	<p>i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden (sogenannten Störfallbetrieben), wird die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz um folgende Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO ergänzt:</p> <p><i>„Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären sind im Plangebiet ausgeschlossen“.</i></p> <p>Der Ausschluss von Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden erfolgt aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebietes, die als schutzbedürftige Gebiete i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG eingestuft werden. In Verbindung mit den im Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) genannten Achtungsabständen⁶ ist dieser Ausschluss erforderlich, da die Abstandsempfehlungen des KAS Leitfadens nicht eingehalten werden können.“</p>
--	---	---

⁶ Siehe: Kommission für Anlagensicherheit (KAS), Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS 18)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte mit vorhergehender Bekanntmachung vom 01.04.2014 am 09.04.2014 in Form einer öffentlichen Veranstaltung. Die Öffentlichkeit wurde durch die Bekanntmachung am 31.03.2014 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 08.07.2014 bis 08.08.2014 informiert.

3.1 Zusammenfassung der Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Die folgende Tabelle gibt einen inhaltliche Übersicht über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Zudem werden die getroffenen Abwägungsvorschläge aufgeführt.

(frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB		
Anreger	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme der Eigentümergemeinschaft C. / D.	<p>vom: 15.04.2014</p> <p>In der Stellungnahme wird vorgetragen: „Wir, die Eheleutesind gemeinsam eingetragene Eigentümer des Hauses[Anwohner im Plangebiet]. Mit dem seit 09.04.2014 in Offenlage befindlichen Bebauungsplan Nr. 643.03 - Am Lindenkamp/ Rosenkamp- überplanen Sie unser Eigentum.</p> <p>Seit mehr als 25 Jahre wohnen wir an diesem Standort und gehen davon aus, dass Sie in Ihren Überlegungen den Schutzstatus "Wohnen" einhalten.</p> <p>Hierzu melden wir Bedenken an.</p> <p>Wir möchten nachstehende mögliche Folgen dadurch kritisch anmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wertverlust unseres Eigentums - Negative bauliche Veränderung im nahen Umfeld - Stärkere Lärmemission 	<p>Hinsichtlich der vorgetragenen Bedenken ist festzuhalten:</p> <p>Bei dem Standort handelt es sich um ein Gebäude mit genehmigter Büronutzung und betriebsgebundenen Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 1898 als Wohngebäude genehmigt und durch Anbauten 1899, 1950 und 1957 erweitert. Spätestens seit 1925 wurde das Wohngebäude als „Fabrikantenwohnung“ mit Büroräumen im Erdgeschoss für die auf dem Nachbargrundstück befindliche Gießerei genutzt. Mit Genehmigung des Gießereigebäudes (1922), zumindest aber seit der Erweiterung 1950 besteht kein Wohngebäude im 1898 genehmigten Sinne mehr. Somit ging der Bestandsschutz für das ursprünglich (1898) genehmigte Wohngebäude spätestens 1950 durch die genehmigten Büroräume und Wohnungen für Betriebsinhaber, auf Initiative des damaligen Eigentümers, verloren.</p> <p>Das Gebäude Rosenkamp 11 befindet sich, seit Genehmigung der benachbarten Gießereigebäude (1922) in einem i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB faktischen, und seit 01.12.1994 in einem bauleitplanerisch festgesetztem Gewerbegebiet, in dem nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Vor diesem</p>

	<p>- Einschränkung unserer Lebensqualität - Gesundheitliche Folgen</p> <p>Eine spätere Normenkontrollklage behalten wir uns genauso ausdrücklich vor, wie evtl. aus der Maßnahme resultierende Entschädigungsansprüche.“</p>	<p>planungsrechtlichen Hintergrund wurde bereits im Jahr 1988 ein Bauantrag der heutigen Eigentümer abgelehnt. Dieser Bauantrag hatte das Ziel der betriebsfremden Nutzung der vorhandenen Wohneinheiten sowie der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten durch eine Nutzungsänderung (von vorher „Büroräume“ und „Wohnungen für Betriebsinhaber“ in dann „freie“ Wohnungen). Diese Genehmigung musste jedoch aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und der genannten Historie des Gebäudes abgelehnt werden.</p> <p>An dieser planungsrechtlichen Situation - der Unzulässigkeit des reinen Wohnens ohne gewerblichen Zusammenhang - hat sich auch durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 612 – Lindenkamp Nord –, der den Bereich als Gewerbegebiet festsetzt (seit 01.12.1994) und durch die aktuell vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 643.03 – Am Lindenkamp / Rosenkamp –, der diese Festsetzung fortführen soll, nichts geändert.</p> <p>Dies ist den damaligen Antragstellern, somit den heutigen Eigentümern, bereits seit dem Jahr 1988 durch den Bescheid über die Ablehnung der damals beantragten Nutzungsänderung bekannt. Sofern hier dennoch in den letzten 26 Jahren eine reine bzw. betriebsfremde Wohnnutzung durch die Eigentümer erfolgte (wie in der Stellungnahme geäußert wird), war diese von Beginn an nicht genehmigt und rechtswidrig. Eine rechtswidrige Nutzung ist nach laufender Rechtsprechung nicht schutzwürdig. Da sich somit aus einer rechtswidrigen Nutzung heraus kein Anspruch auf Bestandsschutz erwirken lässt, kann für dieses Objekt auch im Zusammenhang mit dem aktuell aufzustellenden Bebauungsplan kein aktiver oder passiver Bestandsschutz zugestanden werden.</p> <p>Eine Änderung der Gebietsausweisung im Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens und eine entsprechende Abweichung von dem an diesem Standort seit nunmehr fast 100 Jahren bestehenden Gewerbegebietes ist weder mit den Zielen der Planung noch mit den umgebenen, gewerblichen genutzten Bereichen vereinbar. Zudem können durch eine Änderung der bestehenden Gebietsausweisung von einem Gewerbegebiet hin zu einem Mischgebiet bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden, da die umgebenen, genehmigten Gewerbebetriebe in ihrer Ausnutzung eingeschränkt werden würden.</p> <p>Die gemachten Ausführungen verdeutlichen, dass die in der</p>
--	--	--

		<p>Stellungnahme geäußerten Bedenken nicht zutreffen, da durch die Planung lediglich das bestehende Planungsrecht (Gewerbegebiet) fortgeführt wird und die genehmigte Nutzung auch weiterhin zulässig ist. Rechtswidrige Nutzungen können und sollen nicht geschützt werden.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich Wertverlust des Eigentums, von negativen baulichen Veränderungen, stärkeren Lärmemissionen, der Einschränkung der Lebensqualität oder gesundheitlichen Folgen können nicht nachvollzogen werden, da sich die Grundzüge der Planung, hier die festgesetzte Art der baulichen Nutzung durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 643.03 – Am Lindenkamp / Rosenkamp - nicht verändern.</p> <p>Aus diesen Gründen wird an der Festsetzung des Gebietes als Gewerbegebiet weiterhin festgehalten.</p>
<p>Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)</p>		
<p>Anreger</p>	<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Stellungnahme der Eigentümergemeinschaft C. / D.</p>	<p>vom: 24.07.2014</p> <p>In der Stellungnahme wird vorgetragen:</p> <p>„Am 15.04.2014 haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits folgende Erklärung abgegeben: Wir, die Eheleute ... sowie die Eheleute ... sind gemeinsam eingetragene Eigentümer des Hauses[Anwohner im Plangebiet].). Mit dem seit 09.04.2014 in Offenlage befindlichen Bebauungsplan Nr. 643.03 – Am Lindenkamp/ Rosenkamp- überplanen Sie unser Eigentum. Seit mehr als 25 Jahre wohnen wir an diesem Standort und gehen davon aus, dass Sie in Ihren Überlegungen des Schutzstatus „Wohnen“ einhalten. Hierzu melden wir Bedenken an. Wir möchten nachstehende mögliche Folgen dadurch kritisch anmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wertverlust unseres Eigentums - Negative bauliche Veränderungen im nahen Umfeld - Stärkere Lärmemission 	<p>Hinsichtlich der erneut vorgetragenen Bedenken aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann auf die entsprechende Abwägung (s. o.) verwiesen werden. Auf die neu vorgetragenen Aspekte wird wie folgt eingegangen:</p> <p>Der durch die Eigentümer geschaffene Immobilienwert wird durch die Planung nicht eingeschränkt oder vermindert, da die beiden Wohnungen, sofern sie betriebsunabhängig genutzt werden sollen, nicht zulässig sind und somit eine rechtswidrige Nutzung in einem Gewerbegebiet darstellen. Da die aktuelle Planung das bereits bestehende und planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 612 – Lindenkamp Nord – festgesetzte Gewerbegebiet lediglich fortführt, findet eine Wertminderung nicht statt. Denn auch ohne Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 643.03 – Am Lindenkamp / Rosenkamp – sind hier nur betriebsgebundene Wohnungen zulässig und keine betriebsunabhängigen Wohnungen, die zur Altvorsorge an „Jedermann“ frei vermietet werden können. Somit ändert die Planung nicht den Immobilienwert des Gebäudes.</p> <p>Bei dem in der Stellungnahme erwähnten „Bauschein Nr. 278/50“</p>

	<p>- Einschränkung unserer Lebensqualität - Gesundheitliche Folgen. Eine spätere Normenkontrollklage behalten wir uns genauso ausdrücklich vor, wie evtl. aus der Maßnahme resultierende Entschädigungsansprüche.</p> <p>Heute möchten wir im Rahmen der Offenlage die o.a. Bedenken wiederholen und nach dem in dieser Angelegenheit geführten persönlichen Gespräch, weitere Bedenken anmelden. Wir sehen uns durch dieses Verfahren in unserer Existenz bedroht. Der von uns geschaffene Immobilienwert in dem von uns selbst genutzten Wohnhaus wird durch das Verfahren infrage gestellt. Die von uns geschaffene Lebensqualität soll stark eingeschränkt werden. Die durch die beiden Wohnungen im Obergeschoss gedachte Altersvorsorge soll uns evtl. genommen werden.</p> <p>Auch die Argumente Ihrer Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung werden infrage gestellt, da es zur Bauschein-Nr. 278/50 eine städtische Gebrauchsabnahme gibt, die der Schaffung von Wohnraum dient. So sollte im laufenden Verfahren zu mindestens die Fremdkörperfestsetzung ermöglicht werden. Wir bitten um Berücksichtigung und behalten uns alle rechtlichen Maßnahmen vor.“</p>	<p>handelt es sich um die nachträgliche Baugenehmigung vom 14. Oktober 1950 zur „Aufstockung des Wohnhausanbaus zwecks Schaffung einer Zweizimmerwohnung“ für die Firma August Küppersbusch.</p> <p>Bei der genehmigten Wohnnutzung handelt es sich um eine betriebsbezogene Wohnnutzung. Bauherrin war die Firma August Küpperbusch, die seit dem Jahre 1922 auf dem Grundstück eine Eisen- und Tempergießerei betrieb.</p> <p>Mit der Genehmigung des Gießereigebäudes im Jahre 1922 besteht kein Wohngebäude im 1898 genehmigten Sinne mehr. Bereits in der Baugenehmigung vom 11. September 1922 zur Errichtung der Tempergießerei ist von dem zugehörigen Wohnhaus die Rede, für das im Bauschein Bauvorlagen für die Wohnungsaufsicht gefordert wurde.</p> <p>In der Baugenehmigung vom 04. Oktober 1940 zur Errichtung von Wasch-, Umkleide- und Tagesräumen für die Firma Küpperbusch und in der Baugenehmigung vom 04. Dezember 1940 zur Errichtung eines Schuppens ist in den genehmigten Bauvorlagen das Wohnhaus als Fabrikantenwohnhaus dargestellt.</p> <p>Der Vorschlag der Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ist vor dem gleichen Hintergrund zu sehen wie der in der Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerte Vorschlag die Gebietsausweisung von einem Gewerbegebiet hin zu einem Mischgebiet zu ändern. Auch die Fremdkörperfestsetzung würde die benachbarten, vorhandenen Gewerbebetriebe in ihrer Betriebsweise einschränken und somit zur Auslösung von bodenrechtliche Spannungen beitragen. Zudem war es (bereits durch den alten Bebauungsplan Nr. 612 – Lindenkamp Nord –, rechtskräftig seit 01.12.1994) und ist es (durch den aktuellen Bebauungsplan Nr. 643.03 – Am Lindenkamp / Rosenkamp –) explizites städtebauliches Ziel an dieser Stelle Gewerbe zu etablieren und das vorhandene Gewerbe zu sichern. Somit ist eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO mit den Zielen und Grundzügen der Planung nicht vereinbar. Aus diesen Gründen kann von der Möglichkeit einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO nicht Gebrauch gemacht werden.</p>
--	--	---

Velbert, 16.09.2014

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

(Wendenburg)
Beigeordneter/Stadtbaurat