B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Laichgewässer für Amphibien zu schaffen, die durch die Verlegung von Fließgewässern gespeist werden können und somit im Falle der Überbauung des Laaker Teiches die Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet (WA)

Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

2.1 Die in den allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen von Gebäuden bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m allgemein zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

3 Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE)

3.1 Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise (Planeintrag a) ist eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung der Gebäude festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2 Immissionsschutz

Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE 1

3.2.1 In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhangs 1 des Abstandserlasses (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

3.2.2 In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII des Anhangs 1 des Abstandserlasses ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE 2

3.2.3 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Anhangs 1 des Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

3.2.4 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI, die in Anhang 1 des Abstandserlasses mit einem (*) gekennzeichnet sind, ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

3.2.5 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind folgende geruchsintensive Betriebe der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen

Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNVO):

Lfd. Nr.	Anlagen- / Betriebsart
204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantindienste, Catering-Betriebe)
207	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

C Hinweise

1 Baugrund

Im Bereich des Laaker Teiches ist mit Auffüllungen von unterschiedlicher Mächtigkeit und Tragfähigkeit zu rechnen. Vor der Errichtung weiterer Gebäude sind daher entsprechende Baugrunduntersuchungen zur Art und Mächtigkeit der Auffüllungen und deren Tragfähigkeit durchzuführen. Für Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Gewässer sind zusätzliche Standsicherheitsuntersuchungen und –nachweise erforderlich.

2 Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da für den Geltungsbereich eine Auswertung überwiegend nicht möglich gewesen ist. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3 Bodenbelastungen

Im Bereich östlich des Laaker Teiches und nördlich der Straße Laaken sind Auffüllungen des Bodens von bis zu 4,8 m vorhanden. Nach bisherigen Erkenntnissen ist eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser nicht zu erwarten. Aufgrund der punktuell vorhandenen Bodenbelastungen innerhalb dieser Fläche ist jedoch zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen wie –technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung / Wiederverwertung der bewegten Bodenmassen die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.