

**Ressort Bauen und Wohnen**

# **Bebauungsplan 763**

## **- Spitzenstraße -**

### **Begründung zur Aufhebung**

Offenlegungsbeschluss

Stand: Mai 2017

<b>1</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>FORMELLES PLANVERFAHREN</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Regionalplanung</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>4.3</b>	<b>Landschaftsplan</b>	<b>5</b>
<b>4.4</b>	<b>Bebauungspläne</b>	<b>5</b>
<b>4.5</b>	<b>Rahmenplan</b>	<b>5</b>
<b>4.6</b>	<b>Gewerbeflächenkonzept</b>	<b>5</b>
<b>4.7</b>	<b>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>ZUKÜNFTIGE PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>6</b>
<b>6.1</b>	<b>Klima / Luft</b>	<b>6</b>
<b>6.2</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>6.3</b>	<b>Bodenverunreinigungen</b>	<b>7</b>
<b>6.4</b>	<b>Störfallbetriebe</b>	<b>10</b>

## **1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Langerfeld.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes 763 – Spitzenstraße – erfasst den Bereich der Ortsmitte Langerfelds

- westlich der Spitzenstraße von der Langerfelder Straße bis einschließlich Hausnummer 29 und
- nördlich der Langerfelder Straße von der Spitzenstraße bis einschließlich Hausnummer 131
- und in Verbindung der hinteren Grundstücksgrenzen

wie in der Anlage 03 kenntlich gemacht.

## **2 Anlass, Ziel und städtebauliche Situation**

Die Festsetzungen des bestehenden und nunmehr aufzuhebenden Bebauungsplans 763 – Spitzenstraße – wurden seinerzeit noch aus der Annahme heraus getroffen, dass auf dem unmittelbar angrenzenden, im Bebauungsplan 774 – westl. Spitzenstraße – festgesetzten, Gewerbegrundstück (siehe Anlage 04) planungsrechtlich eine entsprechende gewerbliche Nachfolgenutzung gefunden werden könne. Daher wurde lange Zeit an den Festsetzungen festgehalten, die auch Inhalt der gewerblichen Entwicklungskonzepte der Stadt und der Wirtschaftsförderung waren. Erst im Zuge ausbleibender Nachfrage nach gewerblichen Standorten wurden allmählich wohnbauliche Entwicklungskonzepte für möglich gehalten. Im Laufe der Jahre wurden mehrere Rahmenpläne vorgelegt und verwaltungsintern beraten, die von großflächigem Einzelhandel bis hin zu altengerechten Wohnkonzepten reichten. Dabei spielte immer auch die Verträglichkeit der Nachfolgenutzung mit den örtlichen Gegebenheiten eine Rolle, die letztlich gutachterlich nachgewiesen werden sollten. Die weitere Entwicklung der angrenzenden Gewerbefläche steht in direktem Zusammenhang mit dem hier aufzuhebenden Bebauungsplan 763, da die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben beachtlich sind, die einen ausreichenden Abstand zwischen Gewerbe und Wohnen vorschreiben bzw. den Vorsorgegedanken von gesundem Wohnen beinhalten. Dies gilt insbesondere in Bezug auf das noch ansässige Gewerbe, das einen Anspruch auf weitere uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen hat. Die im Nachbarplan getroffenen Gewerbefestsetzungen sind immer auch bindend für die in Rede stehenden Nachbarflächen innerhalb des aufzuhebenden Planbereiches.

Der in den Festsetzungen enthaltene Ausschluss von Wohnen wurde jedoch mittlerweile wiederholt von Antragstellern hinterfragt. Angesichts der aktuellen Nachfrage nach Wohnungsbau soll der zeitgemäße Nutzungswandel von Gewerbe hin zu wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten nachvollzogen werden.

Maßgebend für diesen Schritt war der am 12.02.2014 beschlossene Rahmenplan, der die weiteren Planungsziele festlegt (siehe Anlage 05). Für die Entwicklung der gewerblichen Flächen im Plangebiet 774 konnte ein Bauträger gewonnen werden, der die Fläche mittelfristig entwickeln will. Eine Anstoßwirkung könnte durch das Interesse eines Bauträgers für eine im aufzuhebenden Planbereich 763 liegenden Privatfläche sein, der nach Aufhebung des Planes einen Bauantrag auf der Grundlage des § 34 BauGB stellen möchte. Vorgesehen ist ein Kon-

zept mit 12 Reihenhäusern, das angebunden an einer Privaterschließung analog der derzeit festgesetzten Erschließung in das Gelände hineinführen soll.

Zur Realisierung einer wohnbaulichen Entwicklung ist die seinerzeit getroffene Festsetzung GE 1 und GE 2 mit dem Ausschluss von Wohnen aufzuheben. Diese Vorgehensweise ist insofern grundsätzlich zulässig und mittlerweile erforderlich, da von einer angrenzenden gewerblichen Entwicklung nicht mehr auszugehen ist. Somit soll die Aufhebung vollzogen werden, um eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Da die seinerzeit getroffenen Festsetzungsinhalte mehr bestandsorientiert getroffen wurden, sind diese zukünftig verzichtbar, denn der Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB reicht aus, um die typische Mischgebietslage planungsrechtlich beurteilen zu können. Neben der Sicherung innerstädtischer Misch- und Kerngebietsnutzungen, die auch auf der Grundlage nach § 34 BauGB analog Einzelhandelskonzept bestimmbar sind, spielen noch die Festsetzungen von öffentlichen Parkplatzflächen eine Rolle, die jedoch auf Privatflächen liegen und niemals eigentumsrechtlich gesichert werden konnten. Ebenso ist eine öffentliche Verkehrswegeverbindung festgesetzt worden, für die auch weiterhin Bedarf besteht. Diese soll im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens über Auflagen gesichert werden. Seitens der Investoren wurde hier eine grundsätzliche Zustimmung zur Wegeabsicherung signalisiert. Eine diesbezügliche vertragliche Vereinbarung zwischen dem Projektentwickler und der Stadt liegt vor.

Die Planaufhebung hat für den unmittelbar im Zentrum von Langerfeld gelegenen Bereich große Bedeutung. Eine weitere wohnbauliche Entwicklung auch für den angrenzenden Bereich der Gewerbebrache wird hiermit ermöglicht. Genehmigungen sind nach Abschluss des Verfahrens auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich. Dazu hat es bereits mit einem interessierten Bauträger Vorgespräche gegeben. Gleichzeitig werden die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Gewerbebrache weiterbetrieben. Dafür soll jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes erst durch ein neues Planverfahren das alte Planrecht ersetzt werden. Dazu finden derzeit richtungsweisende Gespräche zwischen Investorenseite und Eigentümern unter Beteiligung des Flächenpools NRW und der städtischen Wirtschaftsförderung statt.

### **3 Formelles Planverfahren**

Das Aufhebungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die umweltrelevanten Belange sind in Punkt 6 dieser Begründung genannt.

Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Die frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 24.08. bis 21.09.2015. Die Zusammenfassung und Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Anlage 01 zu dieser Vorlage entnommen werden. Planungsrelevante Aussagen erfolgten nicht.

## **4 Derzeitige planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Regionalplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) für den Teilbereich Wuppertal wie auch im Entwurf des neuen Regionalplanes ist der Bereich des Bebauungsplanes 763 als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 stellt den Einmündungsbereich Langerfelder in die Spitzenstraße als Kerngebiet, die angrenzenden an der Spitzenstraße und Langerfelder Straße liegenden Grundstücke als Mischgebiet und die rückwärtigen Grundstücke als Gewerbeflächen dar.

### **4.3 Landschaftsplan**

Nicht betroffen

### **4.4 Bebauungspläne**

Der nunmehr aufzuhebenden Bebauungsplans 763 – Spitzenstraße – war seit dem 13.10.1989 rechtskräftig.

Der zum Plangebiet ursprünglich gefasste Aufstellungsbeschluss zum Verfahren 1040 vom 16.06.2009 mit der FNP-Berichtigung Nr. 51 B wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes 763 bereits aufgehoben, da das Planungsziel mittlerweile veraltet ist und sich der Steuerungsbedarf aktuell geändert hat.

### **4.5 Rahmenplan**

Der Rahmenplan Spitzenstraße wurde 2014 verabschiedet. In der Beschlussvorlage wird zum Plangebiet folgendes ausgeführt: „Eine weitere Nutzung der leer stehenden Gewerbeobjekte ist aufgrund der direkt angrenzenden Wohnnutzungen nicht sinnvoll. Für die Fläche ist eine Nutzung mit hochwertigen Einfamilienhäusern sinnvoll, die sich in das historische Umfeld mit seinen wertvollen Baudenkmalen einfügt.“

(siehe Anlage 05 zu dieser Vorlage)

### **4.6 Gewerbeflächenkonzept**

Grundsätzlich ist gemäß Gewerbeflächenkonzept in den nächsten 20 Jahren ein Gewerbeflächenengpass unvermeidbar. Deshalb ist der konsequente Schutz der vorhandenen Gewerbeflächen und die Nachnutzung von Brachflächen, die aufgrund von Lage und Größe für gewerbliche Nutzungen geeignet sind, vorrangiges Ziel. Das Gewerbeflächenkonzept enthält Steckbriefe zu geeigneten Flächen.

Das Areal des nun aufzuhebenden Bebauungsplanes ist nicht Bestandteil des Handlungsprogramms Gewerbeflächen der Stadt Wuppertal.

### **4.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im Juni 2015 vom Rat der Stadt als Entwicklungskonzept beschlossen. Es ordnet Teilbereiche des Bebauungsplangebietes im Einmündungsbereich Langerfelder Straße / Spitzenstraße dem Nahversorgungszentrum Langerfeld zu. Angrenzend befinden sich potentielle Erweiterungsflächen (siehe Anlage 06 zu dieser

Vorlage).

## **5 Zukünftige planungsrechtliche Beurteilung**

Nach Aufhebung dieses Planverfahrens werden Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt.

Grundsätzlich wird die Stadt Wuppertal – unabhängig von diesem Aufhebungsverfahren - im Falle von städtebaulich unverträglichen Bauanträgen planerisch tätig. Bei entgegenstehendem Planungsrecht wird von den Sicherungsinstrumenten Gebrauch gemacht. Dies kann insbesondere erforderlich sein, wenn unzulässige Nutzungen innerhalb des Nebenzentrums von Langerfeld beantragt werden, die aus der Gebietstypik herausfallen bzw. durch die negative städtebauliche Effekte eintreten würden.

## **6 Umweltbelange**

### **6.1 Klima / Luft**

In der Klimaanalysekarte ist dieser Bereich als Stadt-Klimatop ausgewiesen worden, das durch starke Veränderungen aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland gekennzeichnet ist. Aufgrund seines bisherigen hohen Versiegelungsgrades (weitgehende Straßenrandbebauung und gewerbliche Nutzung in den Innenbereichen) zeichnet sich das Gebiet durch eine intensive Erwärmung am Tag und eine rasche nächtliche Abkühlung aus, wobei die Oberflächentemperaturen dort höher liegen als im Freiland. Des Weiteren liegt das Plangebiet im Bereich einer intensiv ausgeprägten Luftleitbahn. Hier kann sich der regionale Wind einfluss, insbesondere bezüglich der Hauptwindrichtung, weitgehend ungehindert entfalten. Laut der Planungshinweiskarte liegt das Plangebiet in einem bebauten Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion sowie mittleren bis hohen thermischen Belastungen. Erhebliche Nutzungsintensivierungen können sich sehr problematisch auf das Stadtklima auswirken und sind daher zu vermeiden. Darüber hinaus grenzt die Fläche an einen klimatisch-lufthygienischer Schutzbereich an, in dem zukünftig möglichst keine Nutzungsintensivierung stattfinden sollte. Mit den Schutzbereichen sind diejenigen Gebiete in Wuppertal gekennzeichnet, die für die Durchlüftungsverhältnisse besiedelter Bereiche von direkter und hoher Bedeutung sind. Die geplante Nutzungsänderung unterstützt diese Ausweisung, da die Planungsabsichten voraussichtlich zu einer Verringerung der klimatisch-lufthygienischen Beeinträchtigungen führen werden, wie z.B. Verringerung des Versiegelungsgrades, Abriss von Bauwerken, Anlegung von Grünflächen usw..

Aus lufthygienischer Sicht ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte für die relevanten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstäube (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) im Bereich des Plangebietes eingehalten werden, da sich der Planbereich weitestgehend außerhalb der Wuppertaler Umweltzonen befindet.

Durch die bisherige weitgehend gewerbliche Nutzung ist die Fläche überwiegend versiegelt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes 763 ermöglicht das Plangebiet einer weitgehend wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die dann „aufgelockereere Bebauung“ bedingt eine zukünftige Flächenentsiegelung zugunsten von privaten Grünflächen bzw. Gärten. Diese Nutzungsänderung bewirkt eine Verbesserung des vor Ort herrschenden Kleinklimas. Aufgrund der aufgelockerten Bebauung und des erhöhten Grünanteils ist davon auszugehen, dass alle klimarelevanten Faktoren positiv beeinflusst werden. Gegenüber einer gewerbli-

chen Nutzung stellt sich damit eine Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Situation ein, die durch Gebäudeausrichtung und –höhe sowie durch private Grünflächen einschließlich einer Dachbegrünung weiter optimiert werden kann.

## 6.2 Immissionsschutz

Eine Verträglichkeit zwischen den geplanten Nutzungen sowie der bestehenden Situation ist vom jeweiligen Investor nachzuweisen.

Dieses Vorgehen ist im Vorgriff auf die noch nicht gänzlich aufgegebene gewerbliche Nutzung im Nachbarbebauungsplan 774 – westlich Spitzenstraße – notwendig, um die Unbedenklichkeit der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe gutachterlich zu untersuchen und dadurch gesundes Wohnen neben dem (noch) bestehenden Gewerbe gewährleisten zu können.

Für das Grundstück Langerfelder Straße 15 wurde bereits ein entsprechender gutachterlicher Nachweis zum Schallschutz erbracht (Ramm Ingenieur GmbH, Stellungnahme zur schalltechnischen Situation am geplanten Baugelände Spitzenstraße, Wuppertal im März 2017), der auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verwendet werden kann. Demnach sind – auch aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde - keine anlagenbezogenen Immissionsschutzauflagen erforderlich.

## 6.3 Bodenverunreinigungen

Laut Aussagen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes etliche Hinweise auf Bodenbelastungen vorhanden.

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens sind aber nur die Flächen relevant, für die nach Aufhebung des Bebauungsplanes eine sensiblere Nutzung als die aktuell zulässige möglich ist. Die restlichen Flächen mit Bodenbelastungshinweisen können später im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die rot markierten Flächen:



Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA<sup>1</sup>) ergab, dass für den Bereich mit roter Markierung folgende Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV<sup>2</sup>) bekannt sind:

Fläche / Grundstück	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum aus ISBA, Ortsbesichtigung oder Gutachten	Erläuterungs- nummer
Langerfelder Str. 151 / Spitzenstr. 13 - 21	Schrott- und Rohproduktenhandlung	1919	2.1
	Schilderfabrik	1930	2.2
	Weberei	1950	1
Spitzenstr. westl. Hsnr. 17 - 21	Rohprodukten- / Abfallhandlung und -fabrik	1936 - 1942	2.3
	Metallgießerei (Sand- und Kokillenguß)	1902 - 2003	2 + 3
	Rohprodukte / Altrohstoffe (Zusatz: Einzelhandel)	1956 - 1962	1*
Spitzenstr. 13	Buchbinderei und Kartonagenfabrik	1987 - 2015	1
Langerfelder Str. 143, 143a, 143b und Flst. 282	Kabelfabrik	1919 - 1923	1
	Dachdecker	1993	1
Langerfelder Str. 143b + Freifläche nordwestl. Hsnr. 143b (Flst. 282)	verschiedene Wäschereien	1972 - 1987	1
Langerfelder Str. (Flst. 282)	Geländeauffüllung (Stell. im städt. Grundstücksverkehr incl. Sondierergebnisse)		4
Langerfelder Str. 145	Druckerei	1930 - 1956	1
	Autoverkauf	1956	1
	Einzelhandel in Farben und Lacken	1962 - 1972	1*

<sup>1</sup> Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Alttablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

<sup>2</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

Von der UBB wurden zunächst umfangreiche historische Recherchen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass nur 3 Bauakten die relevanten Aufhebungsbereiche bzw. Antragszusammenhänge mit Bodenschutzrelevanz betreffen. Wobei es sich bei der Spitzenstr. 13 aus dem Jahr 1969 um einen Bau einer Lagerhalle für die Kartonagenfabrik und bei der Langerfelder Str. 147 um einen Antrag aus 1983 zu einer Nutzungsänderung (Futter- und Düngemittellager / -verkauf in Lager und Ausstellungsräume eines Tapeten- und Farbgeschäftes, sowie aus dem Jahr 1946 um die Umnutzung eines Lagers in Behelfsheim nebst Anbau) handelt.

Im Folgenden sind die bodenbelastungsrelevanten Ergebnisse der Untersuchungen und Recherchen zusammengestellt. Zur besseren Übersicht ist in der Tabelle die laufende Erläuterungsnummer als Bezug aufgeführt:

1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei den hier ehemals vorhandenen Nutzungen mit der Erläuterungsnummer 1 ist nach Angaben der UBB keine Kontamination zu erwarten (nach Unterlagenprüfung und Ortsbesichtigung).</li> <li>• Die Nutzungen mit der Signatur 1* gelten nach heutigen Gesichtspunkten nicht mehr als altlastenrelevant.</li> </ul>
2.1	<p>Der Betriebszeitraum bis 1920 ist im vorliegenden Fall als bodenschutztechnisch irrelevant einzustufen. Zudem lässt die Art des Betriebsnamens den Schluss zu, dass es sich nur um die Wohnadresse der Witwe des Althändlers handelte.</p>
2.2	<p>Die Schilderfabrik besaß gemäß Adressbuch die Anschrift Langerfelder Str. 151. Das Orthofoto von 1928 weist das Gebäude als Mehrfamilienhaus in Straßenrandbebauung aus, so wie es sich auch noch heute darstellt. Die heute angrenzende Gewerbebebauung Spitzenstr. 13 war zu dem Zeitpunkt nicht vorhanden. Auf einem Lageplan zum Bauantrag für das Grundstück Spitzenstr. 13 ist vermerkt, dass der Eigentümer des Gebäudes Hsnr. 151 mit dem Zusatz Bildhauer lautet. Das Haus wird auch noch heute von Nachfahren der Familie bewohnt. Es kann vor dem Hintergrund davon ausgegangen werden, dass es sich bei der Schilderfabrik eher um einen handwerklich, künstlerischen Betrieb gehandelt hat.</p>
2.3	<p>Die Nennung Rohprodukten- / Abfallhandlung und -fabrik ist gemäß Adressbuch der Anschrift Spitzenstr. 21 zu zuordnen. Die seinerzeitige Bebauung der Spitzenstr. 21 lag gemäß Orthofoto 1928 etwa im Bereich der aktuellen Bebauung der Spitzenstr. 19 und 21, die gemäß Kommunalstatistik aus den 1960er und späteren Jahren stammt. Es ist auch hier nicht von einer Fabrik im eigentlichen Sinn auszugehen, sondern einem Kleingewerbe, welches nicht weiter altlastenrelevant ist.</p>
3	<p>Zur Fläche der ehem. Metallgießerei sind im Zuge der Verkaufsverhandlungen und der Umnutzungsüberlegungen 'Gewerbe in Wohnen' 2 Bodenuntersuchungen durchgeführt worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Untersuchungsbericht aus Juni 2014 im Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung Spitzenstr. 15:                  Die chemischen Analysen wurden nicht unbedingt auf das Schadstoffpotential von Gießereien abgestellt, sondern folgen eher abfallrechtlichen Fragestellungen, aber die Ergebnisse lassen erste Einschätzungen auf mögliche Belastungen zu. Dabei wurde nur in einer Mischprobe ein erhöhter Gehalt von Mineralölkohlenwasserstoffen analysiert. Dieses Ergebnis wurde in der Nachuntersuchung noch einmal geprüft.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Untersuchungsbericht incl. Nachuntersuchung aus Februar 2016 im Zusammenhang mit der Neunutzung der Spitzenstr. 15 zu Wohnen: Insgesamt bestätigt die Nachuntersuchung die unauffällige Belastung der vorhandenen Auffüllung aus dem ersten Bodengutachten von 2014.</li></ul>
4	<p>Im Zuge der Ankaufsüberlegungen der Stadt für die heutige städt. Fläche Flurstück 282 (nordwestl. Langerfelder Str. 143b) sind vom Stadtgeologen 12 Sondierungen veranlasst worden. Chemische Analysen sind 1988 nicht erfolgt. Aus Sicht der UBB ist nicht von einer Gefährdung auszugehen. Gleichwohl sind im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen die abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten, um eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des möglichen Aushubmaterials zu gewährleisten.</p> <p>Vor dem Hintergrund ist wichtig, dass es sich um ein städtisches Grundstück handelt und im Zuge eines möglichen Verkaufs die notwendigen Maßnahmen im Kaufvertrag geregelt werden können.</p>

Die Auswertungen haben ergeben, dass für die jeweilige aktuelle sowie auch zukünftig zulässige Nutzungen mit keinen Gefährdungen zu rechnen ist.

Im Zuge geplanter Umnutzungen können Maßnahmen, die in den Auffüllungsbereichen notwendig sein sollten, mit geringem technischen und wirtschaftlichen Umfang umgesetzt werden (z.B. Bodenabdeckung/- austausch, Versiegelung). Die Durchführung kann gemäß dem Altlastenerlass dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden.

#### **6.4 Störfallbetriebe**

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes.