

Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden vom 23.05. bis 24.06.2016

	Datum	Seite
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.05. – 24.06.2016		
<u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u>		
1 Handwerkskammer Düsseldorf	24.05.2016	1
2 Industrie- und Handelskammer, Wuppertal-Solingen-Remscheid	21.06.2016	2
3 Gascade	15.06.2016	2
4 Thyssengas	25.05.2016	2
5 Amprion	06.06.2016	3
6 PLEdoc	24.05.2016	3
7 Bezirksregierung Arnsberg	06.06.2016	3
8 Stadt Remscheid	24.05.2016	4
9 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez 53 - Bauleitplanung	21.06.2016	4
<u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u>		
10 Kampfmittelbeseitigungsdienst	09.06.2016	5
11 WSW	16.06.2016	5
Stellungnahmen interner Behörden		
12 Untere Bodenschutzbehörde	13.09.2016	7
13 Untere Wasserbehörde	02.06.2016	11
14 Untere Naturschutzbehörde	20.06.2016	13

1 Handwerkskammer Düsseldorf (HK)

Stellungnahme:

Da die Belange des Handwerks durch die vorliegende Planung nicht betroffen sind, werden derzeit keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat die HK keine Hinweise.

Würdigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2 Industrie- und Handelskammer (IHK)

Stellungnahme:

Die IHK hat keine Bedenken gegen die Zielsetzung der Planverfahren.

Sie begrüßt aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft das Vorhaben der Stadt Wuppertal, die Zentralen Versorgungsbereiche gemäß der verschiedenen planungsrechtlichen Vorgaben, wie unter anderem dem Sachlichen Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW, dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und dem Handlungsprogramm Gewerbeflächen der Stadt Wuppertal, zu schützen.

Die von der Stadt vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan 1228 seien dazu geeignet, die städtebaulich verträglichen Nutzungen im Plangebiet, wie unter anderem die Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Wuppertal und zum Schutz und zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Heckinghausen, zu steuern.

Durch diese Planung trägt die Stadt Wuppertal dazu bei, die zentralen Wirtschaftsstandorte für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe sowie die Nahversorgung im Sinne der Daseinsvorsorge in ihrer Bedeutung zu schützen.

Würdigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

3 GASCADE

Stellungnahme:

Anlagen der Betreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG sowie GASCADE sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen

Würdigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

4 Thyssengas

Stellungnahme:

Da keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen und Neuverlegungen nicht vorgesehen sind, bestehen keine Bedenken gegen die Planungen.

Würdigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

5 Amprion

Stellungnahme:

Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen von AMPRION. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Die Stellungnahme betrifft nur die von Amprion betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

Würdigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

6 PLEdoc

Stellungnahme:

PLEdoc teilt mit, dass in dem Planbereich keine von PLEdoc verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Dies betreffe auch die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft beziehe sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der aufgelisteten Versorgungsunternehmen.

Würdigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

7 Bezirksregierung Arnsberg

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Galmei, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Unverhofft“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld "Ruhr" liege. Ausweislich der der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist der Bezirksregierung Arnsberg nichts bekannt. Es wird empfohlen, die Umicore Mining Heritage GmbH & Co. KG als Eigentümerin des bestehenden Berg-

werkseigentums zu beteiligen.

Abwägung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf.

Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.

Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Seitens Umicore wurde mit Schreiben vom 18.04.2018 mitgeteilt, dass auf Grund der vorliegenden Grubenpläne keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt wurden. Es erfolgt allerdings der Hinweis, dass auf Grund der langen Bergbautradition die Möglichkeit einer bergbaulichen Tätigkeit nie mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Abschließend wird betont, dass von der Fa. Umicore auch in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten stattfinden werden.

Von daher stehen die bestehenden Erlaubnisse der Planung nicht entgegen.

8 Stadt Remscheid

Stellungnahme:

Von Seiten der Stadt Remscheid bestehen gegen die Planungen keine Einwände.

Würdigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

9 Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53 – Bauleitplanung

Stellungnahme:

In der die Aussagen mehrerer Dezernate zusammenfassenden Stellungnahme bestehen zumeist keine Bedenken bzw. die Dezernate sind nicht berührt.

Seitens des Dez. 35.4 (Belange der Denkmalangelegenheiten) bestehen zwar eben-

falls keine Bedenken, es wird aber empfohlen, das LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- und LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, sowie die kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) wird den Empfehlungen aus der URUP gefolgt und darauf hingewiesen, dass sich trotz der lufthygienischen und klimatischen Vorbelastungen keine Bedenken ergeben.

Würdigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die genannten Ämter des LVR wurden im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit der Bitte um Stellungnahme zum Planverfahren angeschrieben. Es wurden keine Bedenken gegen die Planung erhoben.

10 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Stellungnahme:

Laut KBD liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Deshalb wird die Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, seien diese bis auf das Geländeniiveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Würdigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Bauordnungsverfahren wird bei der Stadt Wuppertal generell bei Neubauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantrag vermerkt. So kann die richtige Vorgehensweise im Umgang mit möglichen Kampfmitteln im Planbereich gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis auf.

11 WSW

Stellungnahme:

Seitens der meisten Fachbereiche der WSW wird mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Aus dem Fachbereich Stadtentwässerung erfolgte der Hinweis, dass Leitungen z. T. quer über das Gelände führen und auch unter einer vorhandenen Bebauung liegen.

Würdigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Regenwasserkanäle (R-Kanal) liegen in der Widukind-, Schnur-, Pfeil- und Feuerstraße (hier nur zw. Heckinghauser Straße bis zur Einmündung der Pfeil in die Feuerstraße). Von der Widukindstraße aus verlaufen zwei R-Kanäle Richtung Norden zu einem Sammelpunkt unterhalb der Gleisanlagen. Die zwei Stränge, von denen einer auf Privatgrund liegt, werden mit Leitungsrechten im Bebauungsplan gesichert und sind von einer zukünftigen Bebauung frei zu halten.

Schmutzwasserkanäle (S-Kanal) liegen in den südlichen Bereichen der Feuer- und Schnurstraße (zwischen Pfeil- und Heckinghauser Straße). Der in der Pfeilstraße liegende Kanal wird z. T. über Privatgrundstücke in Ost-West-Richtung verlaufend bis zur Krebsstraße durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1228 wird die Trasse auf den Privatgrundstücken mit einem Leitungsrecht abgesichert.

Die zukünftige Bebauung auf dem Grundstück Schnur-/ Pfeil-/ Feuer-/ Widukindstraße wird an den Schmutzwasserkanal in der Pfeilstraße angeschlossen. Sollte später eine Teilung des Grundstücks erfolgen, ist eine Grunddienstbarkeit für den Kanalanschluss erforderlich. Das ehemalige Bahngrundstück nördlich der Widukindstraße ist mittels einer privaten Anschlussleitung an den Kanal in der Widukindstraße anzuschließen.

Würdigung der Stellungnahmen interner Behörden

12 Untere Bodenschutzbehörde

Stellungnahme:

Auf dem nachfolgenden Übersichtsplan sind die Flächenteile des Bebauungsplanverfahrens 1228 farbig hervor gehoben, für die nach der ersten Prüfung der insgesamt 14 Erhebungsflächen des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten ISBA¹ eine weitere Altlastenrelevanz abzuleiten ist.

Bei den roten Flächen ist aus den Branchennennungen direkt eine Altlastenrelevanz abzuleiten, die nicht ohne eine Einzelfallprüfung ausgeräumt werden kann bzw. bei denen Bodenuntersuchungen zur Klärung der Nutzungsverträglichkeit vermutlich notwendig sind.

Bei den blauen Flächen ist die Relevanz noch nicht eindeutig gegeben. Zur Klärung muss noch eine genauere Prüfung (Ortsbesichtigung, ggf. alte Bauakten, etc.) erfolgen.

Bei den gelben Flächen handelt es sich um bereits untersuchte bzw. sanierte Bahnflächen (Bhf. Oberbarmen (siehe auch B-Plan 1131) und ehem. Fa. Isert (Widukindstr. 42).



Die nachfolgende Nummerierung findet sich auch auf dem Übersichtsplan. Es sind nicht alle Branchennennungen aufgeführt, sondern nur die aus Bodenbelastungssicht relevantesten oder die, die genauer geklärt werden müssen.

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

- (1) Kohlen, Koks, Briketts, Öl und Fette, Karbidhandlung (von vorletzten Jh.wende bis Anf. der 1960er Jahre)
- (2) Kohlen, Koks, Briketts (nach dem 2. Weltkrieg)
- (3) Appreteur und Appreturanstalt (um vorletzten Jh.wende)
- (4) Bandwebstuhlfabrik, Textil- und Textilbearbeitung(von vorletzten Jh.wende bis Mitte der 1950er Jahre)
- (5) Benzin-Benzol (zwischen den beiden Weltkriegen)
- (6) Tankstellen / Kohlen, Koks, Briketts-Großhandel (von den 1930er Jahren bis mind. letzte Jahrhundertwende)

Aus den Grundwasseruntersuchungen der Sanierungsmaßnahme an der Widukindstr. ist bekannt, dass Arsen im Grundwasser vorhanden ist. Dieses stammt höchst wahrscheinlich nicht aus dem ehem. Treibstoffhandel, sondern aus einer ehemals östlich davon befindlichen chemischen Fabrik. Diese Grundwasserbelastung unter dem Plangebiet ist in einer geeigneten Form im Verfahren zu berücksichtigen.

Würdigung:

Zu den einzelnen Flächen liegen inzwischen weitere Erkenntnisse vor.

Nach der Ortsbesichtigung am 21.08.2017 und 10.09.2018 und der Prüfung von Bauakten, Alliierten Luftbildern sowie weiterer Kartengrundlagen hat sich die Notwendigkeit einer Bodenuntersuchungen lediglich für die rote Fläche unmittelbar südlich der Pfeilstraße (Nr. 5 der obigen Liste) ergeben. Die Gefährdungsabschätzung ist beauftragt und die Ergebnisse der Untersuchung liegen bis zum Satzungsbeschluss vor. Zum Offenlegungsbeschluss wird die Fläche vorsorglich als belastete Fläche gekennzeichnet.

Bei den folgenden rot sowie blau hinterlegten Flächen hat sich nach der Einzelfallprüfung kein weiterer Untersuchungsbedarf ergeben:

(1) Feuerstraße 2:

Das Eckgrundstück ist seit etwa dem 2. Weltkrieg ohne Bebauung, da gemäß Alliiertem Luftbild vom 20.06.1943 die Eckblockbebauung stark zerstört und dem von 15.12.1944 diese nicht wieder aufgebaut wurde. Nur die südliche Grundstückshälfte wurde mit einem ebenerdigen Flachbau (Kneipe, mittlerweile auch abgerissen) genutzt. Die genauere Prüfung der Adressbuchnennung 'Kohlen, Koks, Briketts, Öle und Fette, Karbidhandlungen' im Nennungszeitraum 1899 bis 1962 hat aufgrund der Zusatzbemerkung zum Betrieb ergeben, dass es sich um einen Einzelhandel gehandelt hat, so dass die Wirtschaftszweigzuordnung in die Kategorie Großhandel nicht korrekt und somit nicht mehr von einer altlastverdächtigen Fläche auszugehen ist.

(2) Feuerstraße 4:

Das Wohnhaus am Straßenrand besitzt keine Durchfahrtmöglichkeit zum rückwärtigen Garten. Es wurde gemäß Kommunalstatistik zwischen 1960 – 1969 gebaut. Dadurch, dass auch im Luftbild 1979 keine Hofbebauung vorhanden ist, kann bei der Nennung von ca. 1950 -1972 nicht von einem Großhandel mit festen Brennstoffen ausgegangen werden, sondern höchstens von einem Einzelhandel oder einer Handelsvertretung.

(3) Feuerstraße 8:

Das Wohnhaus am Straßenrand mit Durchfahrtmöglichkeit zum rückwärtigen Hof wurde gemäß Kommunalstatistik zwischen 1949 und 1959 errichtet. Auf dem Luftbild 1979 ist erkennbar, dass die Autotransportfirma (Nennung von ca. 1962 -1972) ver-

mutlich auch das nördlich angrenzende Grundstück genutzt hat (8 parkende Speditionen-LKWs). Die altlastenrelevante Nennung Appreturanstalt stammt aus dem Zeitraum um 1899. Dieser Nutzungszeitraum ist gemäß LANUV-Arbeitsblatt 21² irrelevant, da erst seit Beginn des 20. Jahrhunderts Benzin (benzolhaltig) als Extraktions- und Lösemittel genutzt wird und verstärkt Schwermetall- und Teerfarben (besonders in der Textilindustrie) eingesetzt werden, sowie der routinemäßigen Einsatzes von Trichlorethen (eine farblose, klare Flüssigkeit; wirkt als starkes Lösungsmittel) nach 1925, von Perchlorethylen (eine farblose, nicht brennbare flüchtige Flüssigkeit; löst Kunststoffe an und macht sie weich und undurchsichtig) nach 1930 begonnen hat.

(4) Feuerstraße 14:

Das zurückliegende zweigeschossige Haus wurde gemäß Kommunalstatistik vor 1918 gebaut. Die genauere Prüfung der Adressbuchnennung 'Bandwebstuhlfabrik, Textil- und Textildbearbeitung' im Nennungszeitraum 1899 bis 1956 und des Betriebsmaßstabes hat ergeben, dass die Wirtschaftszweigzuordnung nicht ganz richtig gewählt wurde und eher einem normalen Handwerksbetrieb zur Herstellung von Bandwebstühlen zuzuordnen ist. Diese Anpassung bewirkt, dass auch hier nicht mehr von einer altlastverdächtigen Fläche auszugehen ist.

(6) Heckinghauser Straße 133, Schnurstraße 10, 12:

Im B-Plangebiet befindet sich nur die Schnurstr. 10. Gemäß Kommunalstatistik erfolgte die Bebauung des Gesamtgrundstücks von 1970 – 1979. Von 8 verschiedenen Nennungen auf der Gesamtgrundstücksfläche sind als altlastenrelevante Nennungen verschiedene Tankstellen (Zeitraum ca. 1950 – nach 2001), Kohlen-, Koks-, Brikettsgroßhandel (Zeitraum ca. 1956 – 1962) und Öle und Fette (Zeitraum ca. 1936 – 1956) zu nennen. Als Adressbuchadresse sind jeweils die Heckinghauser Str. 133 bzw. 133a angegeben. Bekannt ist, dass sich an der Heckinghauser Str. eine Tankstelle befunden hat (gemäß Orthofotos zwischen 2005 und 2007 rückgebaut), deshalb auch die rückgesetzte Bebauung mit davor befindlichen Parkplätzen in der Örtlichkeit. Aus dem Orthofoto 1928 ist erkennbar, dass sich die Bebauung des Grundstücks damals auch weitgehend entlang der Heckinghauser Str. befunden hat und sogar der Bereich Schnurstr. 10 unbebaut war. Alte Bauakten liegen auch nur zum Tankstellengrundstück an der Straße Heckinghauser Str. 133 vor. Insgesamt ist eine altlastenrelevante Nutzung des Grundstücksteils, der sich im B-Plan 1228 befindet, nicht abzuleiten.

Zu den gelb hinterlegten Flächen wurde bereits im Rahmen des die Flächen nördlich der Widukindstraße umfassenden Bebauungsplanverfahrens 1131 (Stand: 2011) ausgeführt, dass sich im Altlastkataster zwei Einträge für den Bereich finden:

„1. Fläche (u.a. Großhandel mit festen Brennstoffen, Mineralölerzeugnissen)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1131 liegt nur ein kleiner geringer Teil, nämlich die ehemalige Übergabestation des ehemaligen Brennstoffhandels. Sowohl durch massive Handhabungsverluste bei der Übergabe von Brennstoffen als auch bei der Lagerung südlich der Widukindstraße wurden das Grundwasser und der Boden auch im Geltungsbereich mit Mineralölprodukten verunreinigt. Es wurde mit der DB AG vereinbart, dass sie in den Jahren 2010 und 2011 weiterführende Untersuchungen durchführt. Die Altlast darf nur dann überbaut werden, wenn eine Sanierung zum Schutz des Grundwassers dadurch nicht be- oder verhindert wird.“ (ergänzender

² Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen, 2. Überarbeitete Auflage (MALBO 15), 2013

Hinweis: die Untersuchungen sind bereits erfolgt, Sanierungen wurden erforderlich und durchgeführt; siehe dazu auch die weiteren Ausführungen zur VO/1102/17)

„2. Fläche (u.a. Großhandel mit Mineralölerzeugnissen und mit metallischen Altmaterialien und Reststoffen)

Der größte Bereich des Bebauungsplans betrifft im Wesentlichen einen Teil des alten Güterbahnhofs. Dort gab es u.a. Großhandel mit Mineralölerzeugnissen und mit metallischen Altmaterialien und Reststoffen. Auch hier liegen Untersuchungen aus dem Jahre 2000 (GFM GBR) und dem Jahre 2004 (Umwelt + Baugrund Consult GBR) vor. Letztere Untersuchungen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1073 V – Baumarkt Widukindstraße – durchgeführt worden. Diese Untersuchungen weisen neben den Mineralölkohlenwasserstoffen auch erhöhte PAK-Gehalte auf, die den Prüfwert Boden-Mensch für das Szenario Wohngebiete (BBodschV) überschreiten. In Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzungen können weitere Untersuchungen sinnvoll sein.

Aufgrund dieser Nennungen im Altlastkataster wurde der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans 1131 gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet, da sowohl der Boden als auch das Grundwasser insbesondere im Bereich der Umfüllstation zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes 1131 erheblich mit Mineralölprodukten verunreinigt war und auf dem restlichen Gelände erhöhte PAK-Gehalte nachgewiesen wurden.

Da dieser Bebauungsplan lediglich Einzelhandelsnutzungen mit bestimmten nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ausschließt und daher die Nutzungen, die sich im Bereich der Widukindstraße ansiedeln könnten nicht bekannt sind, wird die abschließende Konfliktlösung der Altlastproblematik im Baugenehmigungsverfahren erforderlich sein.“

Weil der Bebauungsplan 1131 parallel zu der Erstellung des Bebauungsplanes 1228 aufgehoben wird, sind zur Bodenproblematik abschließende Aussagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1228 erforderlich.

Mittels der VO/1102/17 erfolgte ein Sachstandsbericht zur Grundwasserüberwachung im Bereich der sanierten Altlast Widukindstraße 42 (Grundstück zwischen Widukind-, Pfeil-, Schnur- und Feuerstraße). Auf dem vorgenannten Grundstück und auf einer Teilfläche nördlich der Widukindstraße (Teilbereich des Flurstücks 32 in Flur 146 und Flurstück 47 in Flur 140) führte der ehemalige Grundstückseigentümer im Jahre 2016 eine Altlastensanierung durch. Die Sanierung war erforderlich, da der Boden und das Grundwasser durch Mineralölprodukte verunreinigt sind. Ursache der Verunreinigung waren im wesentlichen Handhabungsverluste während der jahrzehntelangen Nutzung der Fläche als Treibstofflager bzw. nördlich der Widukindstraße als Übergabestation. Die vorgeschalteten Untersuchungen favorisierten eine Quellsanierung in Form eines Bodenaustauschs soweit technisch machbar und verhältnismäßig.

Mit dem Sanierungspflichtigen wurde vereinbart, dass nach dem Bodenaustausch das Grundwasser halbjährlich auf standorttypische Schadstoffe untersucht wird. Soweit nach der dreijährigen Beobachtungsphase die Schadstoffkonzentrationen nicht signifikant abgenommen haben, ist eine hydraulische Sanierung des Abstroms vorgesehen, deren Wirksamkeit, Machbarkeit, Verhältnismäßigkeit etc. jedoch vorher erneut zu prüfen ist.

Das Grundwasser wird an 11 Messstellen unter anderem auf die Schadstoffe Benzol, Toluol, Xylol etc. (als Summenparameter BTEX), die polycyclischen Aromatischen Kohlen-

wasserstoffe (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), untersucht. Diese Stoffe können als Leitparameter dieser Verunreinigung angesehen werden.

Die bisherigen Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden (zu den einzelnen Messstellen siehe die Anlage 09 zu dieser Vorlage):

Das Grundwasser fließt von Osten nach Westen. Nach fünf Beprobungen zeigen die Schadstoffkonzentrationen noch ein uneinheitliches Bild. Unmittelbar nach dem Bodenaustausch sanken die Konzentrationen der relevanten Schadstoffe signifikant. Mit Ausnahme der Messstellen GWM31 (Westlich des Grundstücks Widukindstraße 42 unmittelbar an der Feuerstraße) und GWM39 (nördlich des Sportplatzes und der Widukindstraße) zeigen die Ergebnisse der jüngsten Grundwasseranalysen MKW-Konzentrationen unterhalb der Prüfwerte gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV³) bzw. der Geringfügigkeitsschwellenwerte für das Grundwasser, Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (GfS der LAWA⁴) oder sind kleiner der Bestimmungsgrenze.

Deutlich sind die Schadstoffe in den Messstellen GWMN1, GWMN36 und GWMN39 gesunken, die Prüfwerte³ bzw. die GfS⁴ werden teilweise unterschritten.

Im Gegensatz dazu sind die BTEX- und PAK-Konzentrationen insbesondere in der abstromigen Messstelle GWMN31 aber auch in der Messstelle GWM2 wieder angestiegen. Sie erreichen den Ausgangszustand bzw. überschreiten diesen. Die Ursachen für den Wiederanstieg können vielfältig sein, sind aber nicht außergewöhnlich. Hier bleibt die weitere Entwicklung abzuwarten.

Nicht nur in der oberstromigen Referenzmessstelle GWM3 sondern auch in den abstromigen Messstellen GWMN30, GWMB3, GWM35 und GWM38 liegen die Konzentrationen der oben genannten Leitparameter insbesondere in der letzten Untersuchung, unterhalb des jeweiligen Prüfwertes³ und unterhalb der GfS⁴ bzw. ihrer Bestimmungsgrenze. Kaum eine Änderung der Schadstoffgehalte zeigt die im Süden und randlich gelegene Messstelle GWM32. Hier überschreiten die PAK-Konzentrationen die Prüfwerte³ bzw. GfS⁴.

Das Grundwasser wird entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen weiter untersucht und beobachtet. Das Grundwassermonitoring wird vorerst bis zum Sommer 2019 weiter fortgeführt (detailliertere Informationen zu den einzelnen Messergebnissen können der VO/1102/17 entnommen werden).

Aus den o. g. Gründen werden die Flächen nördlich der Widukindstraße auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1228 vorsorglich als belastete Flächen gekennzeichnet. Im Falle zukünftiger Nutzungsänderungen sind deren Verträglichkeiten mit der jeweils aktuellen Bodenbelastung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

13 Untere Wasserbehörde (UWB)

Stellungnahme:

Die UWB verweist auf ihre Ausführungen im Rahmen der verwaltungsinternen Planungskonferenz:

Gewässer:

Kein Gewässer im Bereich des Bebauungsplanes vorhanden.

³ Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV, 1999

⁴ GfS, Geringfügigkeitsschwellenwerte für das Grundwasser, Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA), 2004

Wasserschutzzone:

Kein Wasserschutzbereich im Bereich des Bebauungsplanes vorhanden.

Überschwemmungsgebiete:

Kein Überschwemmungsgebiet im Bereich des Bebauungsplanes vorhanden.

Brunnen/ Grundwassermessstellen:

Aufgrund von Altlasten befinden sich mehrere Grundwassermessstellen im Bereich des Bebauungsplanes. Der planungsrechtliche Umgang mit diesen ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Entwässerung (Niederschlagswasser):

In der Schnurstraße, Pfeilstraße und Heckinghauser Straße sowie in Teilabschnitten der Feuerstraße und Widukindstraße befinden sich öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanäle.

Bezüglich des Nachweises einer ausreichenden Aufnahmekapazität der öffentlichen Abwasserkanäle sowie der Überprüfung einer ausreichenden Behandlung der anfallenden Niederschlagswässer vor der Gewässereinleitung ist die Wuppertaler Energie & Wasser AG an dem o. g. Verfahren zu beteiligen.

Aufgrund der vorhandenen Altlastensituation im o. g. Plangebiet ist von einer Versickerung anfallender Niederschlagswässer abzuraten.

Zur Sicherstellung der Erschließung ist daher vor Satzungsbeschluss die Anschlussfähigkeit sämtlicher zu bebauender Grundstücke (Innere Erschließung) an die öffentlichen Abwasserkanäle (Regen- und Schmutzwasser) unter Beachtung topographischer und kanalhydraulischer Gesichtspunkte zu prüfen und nachzuweisen.

Würdigung:

Die Brunnen wurden eingemessen und sind somit in der Katastergrundlage des Bebauungsplanes ersichtlich.

Regenwasserkanäle (R-Kanal) liegen in der Widukind-, Schnur-, Pfeil- und Feuerstraße (hier nur zw. Heckinghauser Straße bis zur Einmündung der Pfeil- in die Feuerstraße). Von der Widukindstraße aus verlaufen zwei R-Kanäle Richtung Norden zu einem Sammelpunkt unterhalb der Gleisanlagen. Die zwei Stränge, von denen einer auf Privatgrund liegt, werden mit Leitungsrechten im Bebauungsplan gesichert und sind von einer zukünftigen Bebauung frei zu halten.

Schmutzwasserkanäle (S-Kanal) liegen in den südlichen Bereichen der Feuer- und Schnurstraße (zwischen Pfeil- und Heckinghauser Straße). Der in der Pfeilstraße liegende Kanal wird z. T. über Privatgrundstücke in Ost-West-Richtung verlaufend bis zur Krebsstraße durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1228 wird die Trasse auf den Privatgrundstücken mit einem Leitungsrecht abgesichert.

Die zukünftige Bebauung auf dem Grundstück Schnur-/ Pfeil-/ Feuer-/ Widukindstraße wird an den Schmutzwasserkanal in der Pfeilstraße angeschlossen. Sollte später eine Teilung des Grundstücks erfolgen, ist eine Grunddienstbarkeit für den Kanal-Anschluss erforderlich. Das ehemalige Bahngrundstück nördlich der Widukindstraße ist mittels einer privaten Anschlussleitung an den Kanal in der Widukindstraße anzuschließen.

Kanaltechnisch ist das Plangebiet erschlossen. Eine weitergehende Prüfung somit nicht erforderlich.

14 Untere Naturschutzbehörde (UNB ehem. ULB)

Stellungnahme:

Hauptsächlich betroffen von der B-Plan Aufstellung ist die nicht mehr für Bahnzwecke genutzte Fläche nördlich der Widukindstraße zwischen dem bestehenden Baumarkt und der Brändströmstraße.

Im Rahmen des Handlungskonzepts Klima und Lufthygiene wird diese Fläche in der Klimanalysekarte als Bahnanlagen- und Gewerbeklimatop klassifiziert und weist darüber hinaus das Symbol einer Luftleitbahn auf.

In der Planungshinweiskarte ist dem Gebiet eine hohe klimarelevante Funktion zuerkannt worden. In einem Teilbereich des Plangebietes erfolgt zusätzlich die Signatur: Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen aufgrund von verdichteten Siedlungsräumen bzw. störende Bauwerke, welche unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig sind.

Eine Errichtung von baulichen Querriegeln, die eine Unterbrechung der Luftleitbahnfunktion bedeuten würden, muss vermieden werden.

Im Bebauungsplan sollte festgesetzt werden, das Flachdächer zukünftiger Baukörper als begrünte Dächer auszuführen und dauerhaft zu erhalten sind.

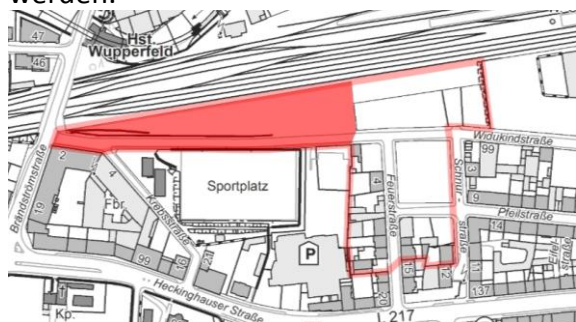
Mit dieser Festsetzung wird in erster Linie ein ökologischer Kompensationseffekt für die Schutzgüter Klima, Biotope und Wasser erreicht. Dachbegrünungen verbessern die klein-klimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität durch Bindung von Stäuben. Als Beitrag zum Klimaschutz wird darüber hinaus die Nutzung regenerativer Energien (Solarzellen) empfohlen.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Bereich zwischen Widukindstr./ Schnurstr./ Feuerstr. und Pfeilstraße ist hier eine Gewerbeansiedlung möglich. Zur klein-klimatischen Aufwertung des entsprechenden Bereiches ebenso wie für das Areal der ehemaligen Bahnanlage sollte im Bebauungsplan ein Begrünungskonzept eingefordert werden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen ist nach dem Vorbild der österreichischen Norm ONR 191040 „Vogelschutzglas“ einzubauen bzw. es sind Markierungen auf den Glasscheiben vorzunehmen, die wirkungsvoll Kollisionsoffer vermeiden helfen.

Würdigung:

Mit Schreiben vom 22.03.2018 teilt die DB Immobilien der Deutschen Bahn AG mit, dass die DB die Dreiecksfläche zwischen Bahngleisen, Widukindstraße und der bereits von Bahnbetriebszwecken freigestellten Fläche unmittelbar an das Bauhausareal angrenzend weiterhin für eigene Zwecke benötigt. Einer Freistellung des entsprechenden Teilbereichs aus dem Flurstück 53 in Flur 140 (siehe Abbildung - flächig rot) könne nicht zugestimmt werden.



Rote Umrandung:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
1228 zum Aufstellungsbeschluss

Vollflächige rote Fläche:

Areal, um das der Bebauungsplan zum Of-
fenlegungsbeschluss reduziert wird

Da eine anderweitige Nutzung des Areals in absehbarer Zeit somit nicht möglich ist, wird diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Städtebauliche Regelungen für dieses Areal - im Sinne einer zukünftigen gewerblichen Nutzung - sind somit über den Bebauungsplan 1228 derzeit nicht möglich. Sollte sich zukünftig die Notwendigkeit planerischer, städtebaulicher Regelungen ergeben, wird dies in einem eigenständigen Verfahren erfolgen.

Nördlich der Widukindstraße verbleibt im Geltungsbereich die Fläche angrenzend an das Bauhaus Areal bis zur Fortsetzung der östlichen Abgrenzung des Parkplatzes von Netto und Rewe nach Norden. Wenngleich der Bebauungsplan für diese Fläche eine nahezu pauschale Überbaubarkeit zulässt, kann keine Luftleitbahn unterbrechender Querriegel – über den bereits existierenden Baumarkt hinaus – entstehen. Die potentielle neue Bebauung wird in ihrer Dimension deutlich geringer sein als die des Baumarktes. Die Gebäuderückseite kann nicht weiter Richtung Gleisanlagen ragen als der Baumarkt, da die rückwärtige Baugrenze des Baumarktes im Anschluss an die Bahngleise im Bebauungsplan 1228 im gleichen Abstand zu den Gleisen fortgeführt wird.

Dem Vorschlag, eine Flachdachbegrünung festzusetzen, wird aus stadtklimatischen und entwässerungstechnischen (Regenrückhaltung) Gründen gefolgt. Die zusätzliche Installation von aufgeständerten Solarpaneelen auf den extensiv begrünten Dachflächen ist technisch machbar und zulässig (siehe textliche Festsetzung A 4.1).

Zur kleinklimatischen Aufwertung der Gewerbeflächen wird die Pflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplätzen gefordert. Je 8 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang nach zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung A 4.3).

Darüber hinaus wird aus klimatischen Gründen und in Übereinstimmung mit den Aussagen des „Integrierten Handlungskonzeptes zur Sozialen Stadt Heckinghausen“ (ISEK Heckinghausen) nördlich der Widukindstraße ein Pflanzstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt.

Der Empfehlung zum Vogelschutzglas wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1228 nicht gefolgt, da bei der Kleinteiligkeit des Gebietes einerseits kaum Vogelflug zu erwarten ist und andererseits durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in Kombination mit den Grundstücksgrößen nicht von extremen Glasflächen auszugehen ist.