

**Vorgebrachte Anregungen zum Bauleitplanverfahren
Nr. 1021/1 –Uellendahler Str. / Am Haken-**

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1021/1 –Uellendahler Str. / Am Haken- im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2003 bis 17.12.2003 wurden folgende Anregungen vorgebracht.

1.1 Untere Forstbehörde (UFB)	Schreiben vom:
Goldberger Str. 32, 40822 Mettmann	12.11.2003
mit Bezug zum	06.09.1999
und	
ergänzend	26.11.2003
1.2 Untere Landschaftsbehörde (ULB)	01.12.2003
Wegenerstr. 7, 42275 Wuppertal	
1.3 Untere Wasserbehörde (UWB)	09.12.2003
Wegenerstr. 7, 42275 Wuppertal	

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen zur Offenlegung des Bauleitplanverfahrens Nr. 1021/1 –Uellendahler Str. / Am Haken-

1.1 Untere Forstbehörde (UFB)

Die UFB weist in Ihrer Stellungnahme vom 12.11.2003 mit Bezug zur Stellungnahme vom 06.09.1999 darauf hin, dass der Vegetationsbereich entlang des Bachtals des Mirker Baches als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes / Landesforstgesetzes aufzufassen ist. Gegen eine planerische Umwandlung der Waldfläche durch Festsetzung einer Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bestehen solange Bedenken, bis über eine verbindliche Regelung eines mindestens funktionalen Ausgleiches über eine ökologische Aufwertungsmaßnahme im Wald der Stadt Wuppertal in einer Größenordnung von 2500 m² x 6 € = 15.000 € Einigung erzielt wird.

Auf Rückfrage führt die UFB in Ihrer Stellungnahme vom 26.11.2003 ergänzend folgendes aus:

Nach § 39 Landesforstgesetz NRW i.V. mit § 9 Bundeswaldgesetz bedarf jede Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart der Genehmigung durch die Forstbehörde. Dies meint z.B. auch die planerische Umwandlung einer Waldfläche in eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Dieser Genehmigungsvorbehalt bindet die Gemeinde auch im Bauleitplanverfahren und ist daher von ihr auch nicht abwägbar i.S. des § 1 Abs. 6 BauGB.

NRW hat über das LfoG die Möglichkeit genutzt, die Ermächtigung des Bundesgesetzgebers, eine Kollisionsnorm zu erlassen, umzusetzen. So regelt § 43 LfoG zwar enumerativ die erforderlichen Ausnahmetatbestände zur Waldumwandlungsgenehmigung durch die Forstbehörde, doch ist diese Ermächtigung dahingehend eingeschränkt, dass die Feststellung einer anderen Nutzungsart aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften rechtsverbindlich sein muss. Grund für den gesetzlichen Verzicht auf die formale Waldumwandlungsgenehmigung ist darin zu sehen, dass an den dort näher bezeichneten Verfahren, die ein Ausscheiden der Fläche aus den walddrechtlichen Bindungen zur Folge haben, die Forstbehörden beteiligt sind. Weiterhin wird so gewährleistet, dass die Belange des Waldes unter Beachtung der Ziele und Erfordernisse der Landesplanung, die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander unter dem Gesichtspunkt gewogen werden, welche Nutzungsart auf die Dauer für das Gemeinwohl von größerer Bedeutung ist.

In Rede stehender Wald trägt nach Beurteilung der UFB hervorgehobene Wasserschutz-, Klimaschutz- und Sichtschutzfunktionen und ist als verbindende Flur zum Austausch wandernder Tiere und Pflanzen von besonderer Bedeutung.

Auch wenn die Hoffnung besteht, dass dies über eine Ausweisung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ähnlich angedacht ist, so ist die rechtliche Möglichkeit der schleichenden Umwandlung durch allmähliche Nutzungsänderungen / Gestaltungsänderungen über eine Veränderung des walddtypischen Haushaltes möglich. Um diesen Waldflächen- und rechtlich möglichen Funktionsverlust auszugleichen, habe sich die UFB auf den Kompromiss einer ökologischen Aufwertungsmaßnahme im Wald eingelassen.

Das Forst- und Waldrecht kennt eine Bilanzierung nach Punkten wie im Landschaftsrecht nicht. Forstbehörden bilanzieren unter Mithilfe der ihnen zur Verfügung stehenden Unterlagen (z.B. Waldfunktionskarte NRW, Standortkataster u.ä.) und nach „forstfachlicher Ortsbesichtigung“ verbalargumentativ. Die Höhe der geforderten Ausgleichsmaßnahme macht sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit an der Größe der von der Umwandlung betroffenen Waldfläche fest und berücksichtigt danach die unmittelbare Inanspruchnahme (Umwandlung in Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und die mittelbare Folgewirkung (Funktionsverlust).

Zu Punkt 1.1 Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht entsprochen

Bei der hier in Rede stehenden Fläche handelt es sich um eine ca. 3900 m² große Fläche im Randbereich des Mirker Baches. Die Fläche stellt sich in der Örtlichkeit als das Bachtal des Mirker Baches dar und umfasst hauptsächlich die Böschungsf lächen von dem tiefer liegenden Bach zu den bis zu 8 m höher liegenden gewerblich genutzten Bauflächen. Bauplanungsrechtlich ist der Bereich eindeutig als sog. Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB aufzufassen, so dass zunächst rein bauplanungsrechtlich von einer Zulässigkeit von baulichen Anlagen in diesem Bereich auszugehen ist.

Bei der Aufstellung eines Planverfahrens ist von der Gemeinde als planaufstellende Behörde unter Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und des Abwägungsgebotes (die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen) zu entscheiden, welche Nutzungsart für die Grundstücke im Gemeindegebiet zum Tragen kommen soll. Hierbei sollen gerade die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eine wichtige Hilfestellung für die planungsrechtlichen Entscheidungen sein, sie können aber der Gemeinde nicht die Entscheidung bzw. den Abwägungsprozess abnehmen.

Laut Definition des § 2 Bundeswaldgesetz i.V. mit § 1 Landesforstgesetz ist der hier in Rede stehende Bereich als Wald im Sinne der o.g. Gesetze aufzufassen, da es sich faktisch um eine mit Forstpflanzen bestandene Grundfläche handelt. Hierbei spielt es laut o.g. Vorschriften keine Rolle, ob diese Waldfläche auch forstwirtschaftlich genutzt wird oder dafür geeignet ist. Auch hat der Gesetzgeber keine Mindestflächengröße für die Einstufung als Wald bestimmt, so dass auch trotz der eher geringen Flächengröße dieses Bereichs von ca. 3900 m² von Wald ausgegangen werden muss. Laut Stellungnahme(n) der UFB trägt dieser Wald hervorgehobene Wasserschutz-, Klimaschutz- und Sichtschutzfunktionen und ist als verbindende Flur zum Austausch wandernder Tiere und Pflanzen von besonderer Bedeutung. Ähnliche Auffassung wird auch von der Unteren Landschaftsbehörde vertreten. Darüber hinaus wurde im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Landschaftsbehörde, des Wupperverbandes und des staatlichen Umweltamtes die Festsetzung eines 5 m breiten Schutzstreifens im Bereich des Mirker Baches gefordert. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten. Hierzu wird von den o.g. Behörden die Festsetzung der Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB gefordert. Auch diese Stellungnahmen sind von der Gemeinde in die Abwägung einzustellen und gegenüber den anderen Belangen zu gewichten.

Die Stellungnahmen aller o.g. Träger öffentlicher Belange sind im Tenor gleichlautend und gehen insgesamt von einer Schutzwürdigkeit dieser Fläche gegenüber einer baulichen Inanspruchnahme aus. Dem gegenüber steht das Interesse der Grundstückseigentümer, diese Fläche unter der Maßgabe der Regelungen des § 34 BauGB gewerblich nutzen zu können. Bei der Gewichtung der

jeweiligen Belange ist auch die faktische Eignung der Fläche für die jeweils angestrebte Nutzung im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten mit zu berücksichtigen. Bei der Betrachtung der so festgestellten privaten und öffentlichen Belange (auch mit Blick auf den § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) ist festzustellen, dass dem Erhalt der Freifläche ein höherer Stellenwert beizumessen ist, als einer aufgrund der starken Hangneigung nur eingeschränkten Nutzbarkeit der Fläche für eine gewerbliche Nutzung. Entsprechend soll im Bebauungsplan die Fläche vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt und die erkannte ökologische Bedeutung der Fläche für die nähere Umgebung langfristig gesichert werden. Dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung bzw. Minimierung des Funktionsverlustes soll somit Rechnung getragen werden.

Im Planverfahren ist somit des Weiteren zu entscheiden, welche bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Sicherstellung des Planungszieles die geeignete ist. Zum Schutz der Fläche vor baulicher Inanspruchnahme und der Erhaltung des vorhandenen Ökosystems kommen hier die Festsetzungen mit naturschutzwirkender Tendenz, z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB oder die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b in Frage. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB wird bei der „Bepanung“ von vorhandenen Waldflächen zumeist die Regel sein. Eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB schließt aber zunächst eine bauliche Inanspruchnahme der so festgesetzten Waldfläche nicht aus (BVerwG, Beschl. vom 17.12.1998 – 4 NB 4.97-; Beschl. vom 27.1.1999 – 4 B 129.88), da dem Wald im Forst- und Bauplanungsrecht neben der Erholungs- und Schutzfunktion generell auch eine forstwirtschaftliche Funktion (Nutzfunktion) zugeordnet ist. Entsprechend ist zunächst von einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Forstwirtschaft auszugehen. Zum Ausschluss einer baulichen Inanspruchnahme (mit Bezug zu den Stellungnahmen der UWB, ULB, Wupperverband und des staatlichen Umweltamtes) ist somit die ergänzende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB erforderlich. Der planenden Gemeinde ist es aber verwehrt, hierbei eine sog. „Negativplanung“ zu betreiben. Um eine solche würde es sich in diesem Fall handeln, da für die gesamte Waldfläche bauliche Anlagen auszuschließen wären; damit fände offensichtlich keine Steuerung der zulässigen baulichen Nutzung sondern nur der alleinige negative Ausschluss dieser aufgrund anderer städtebaulicher Zielsetzungen statt. Des weiteren ist zu beachten, dass mit der Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB zwar auch andere städtebauliche Planungsziele (z.B. ökologische, klimatologische Zwecke) verfolgt werden können, dabei muss aber beachtet werden, dass die so festgesetzte Fläche im Prinzip auch für die forstwirtschaftliche Nutzung geeignet ist und die Festsetzung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar erscheint (Beschl. OVG Rh.-Pf., Urt. vom 29.11.1989 – 10 C 2.89-). Der planenden Gemeinde ist es somit verwehrt, bei einer faktischen Ungeeignetheit der Fläche diese innerhalb eines Bebauungsplanes als Wald festzusetzen. Dies gilt insbesondere dann, wenn offensichtlich andere städtebauliche Ziele damit verfolgt werden.

Aufgrund der Lage der hier betroffenen Fläche im Stadtgebiet inmitten eines Gewerbegebietes mit der eher geringen Größe von ca. 3900 m², der topographisch sehr ungünstigen Situation und der - wenn auch nicht ausschlaggebenden- großen Anzahl von 9! betroffenen Grundstückseigentümern, muss von der o.g. faktischen Ungeeignetheit der Fläche hinsichtlich der forstwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden. Auch die Stellungnahmen der Unteren Forstbehörden geben keinen Hinweis auf eine forstwirtschaftliche Funktion der Fläche. Aus diesen und den o.g. Ausführungen folgt, dass eine Festsetzung der hier vorhandenen Waldfläche als verbindlich festgesetzte Waldfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB nicht erfolgen kann.

Im Bebauungsplan ist somit die Fläche in einer Art und Weise festzusetzen, die dem Anspruch auf langfristigen Erhalt und dem Ausschluss der baulichen Inanspruchnahme unter Wahrung des Nutzungscharakters gerecht wird. Hierzu ist die Festsetzung der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB geeignet, da hierüber eine Beseitigung des erhaltenwertigen Bewuchses (und die damit einhergehenden positiven klimatologischen und ökologischen Aspekte) verhindert wird. Auch ist eine bauliche Nutzung der Fläche ausgeschlossen.

Aufgrund der Festsetzung der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB findet eine Umwandlung der Waldfläche im Sinne des § 39 Landesforstgesetz iV mit § 9 Bundeswaldgesetz in eine andere Nutzungsart statt. Folglich muss im Planverfahren geklärt werden, ob diese

Umwandlung Einschränkungen bzw. den Verlust der Waldfunktionen zur Folge hat und in welcher Art und Weise diese auszugleichen sind. Wie aus den o.g. Ausführungen hervorgeht, dieses auch mit Bezug zu den Stellungnahmen der UFB, kommen dem hier betroffenen Wald insbesondere Schutzfunktionen zu. Benannt werden von der UFB Wasserschutz-, Klimaschutz- und Sichtschutzfunktionen. Überdies stellt sich die Fläche als verbindende Flur zum Austausch wandernder Tiere und Pflanzen dar. Darüber hinaus gehende Nutz-, und Erholungsfunktionen erfüllt der Wald nicht und sind von der UFB auch nicht aufgezeigt worden.

Laut Auffassung der UFB besteht trotz der Festsetzung der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB die rechtliche Möglichkeit der schleichenden Umwandlung durch allmähliche Nutzungsänderungen / Gestaltungsänderungen über eine Veränderung des walddtypischen Haushaltes. Dieses würde zu einem Verlust der o.g. Funktionen führen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Folge haben. Diese Auffassung der UFB kann so nicht geteilt werden. Wie die Regelungen des Bundeswald bzw. Landesforstgesetz, so binden auch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB den Eigentümer der Fläche hinsichtlich der Nutzung und des Umganges der Fläche. Entsprechend können aufgrund der getroffenen Festsetzung Nutzungsänderungen / Gestaltungsänderungen nicht eintreten, so dass letztendlich der Wald in seiner Ausgestaltung erhalten bleibt. Auch die UFB spricht in ihren weiteren Ausführungen nur von einem möglichen mittelbaren und nicht direkten Funktionsverlust.

Zulässige Nutzungsänderungen / Gestaltungsänderungen, die zu einem Funktionsverlust der Fläche führen würden, können folglich nur im Zuge weiterer Planungsmaßnahmen der Gemeinde entstehen. Hierbei hat die Gemeinde auch weiterhin die Planungsgrundsätze des § 1 BauGB sowie die Beachtung der umweltschützenden Belange in der Abwägung gemäß § 1a BauGB zu beachten. Auch sind weiterhin die Belange des Waldes mit in der Planung zu berücksichtigen, da für die Feststellung der Waldeigenschaft nur die tatsächlichen Verhältnisse maßgebend sind und von der Gemeinde im Planverfahren zu beachten sind. (Urteil des OVG Münster vom 06.07.2000, Az.: 7aD 101/97. NE).

Ausgleichende ökologische Maßnahmen, wie von der UFB gefordert, sind derzeit aufgrund des faktisch nicht eintretenden Funktionsverlustes daher nicht erforderlich.

1.2 Untere Landschaftsbehörde (ULB)

1.2.1 Aufgrund der lufthygienischen und klimatischen Situation regt die ULB an, für Neubauten im Plangebiet extensive Dachbegrünung festzusetzen. Eine Dachbegrünung wirkt sich durch geringere Temperaturerhöhung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit positiv aus und kann darüber hinaus den Energiebedarf der Gebäude erheblich reduzieren. Auch auf die Drosselung des Niederschlagsabflusses wirkt sich Dachbegrünung günstig aus.

1.2.2 Die ULB regt an, für die verrohrten Bereiche des Mirker Baches einen Schutzstreifen festzusetzen und damit eine Bebauung in diesem Bereich auszuschließen. Hierüber soll langfristig sichergestellt werden, dass eine Offenlegung des verrohrten Baches zu einem späteren Zeitpunkt auch weiterhin möglich ist.

1.2.3 Des Weiteren regt die ULB an, die vorhandene Esche an der Uellendahler Str. (Grundstück Haus Nr. 240) im Plan als zu erhalten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festzusetzen. Auch sollte die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für die Standorte von anzupflanzenden Einzelbäumen dahingehend geändert werden, dass die bereits vorhandenen und in der Planung berücksichtigten Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden.

Zu Punkt 1.2.1: Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

Laut Aussage der Klimakarte der Stadt Wuppertal „Hinweise für die Planung“ ist der Bereich der Uellendahler Straße als bebauter Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion eingestuft. Nach Definition sind dies Bereiche mit mittleren bis hohen thermischen Belastungen und hoher klimatisch-

lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber der Inanspruchnahme von bislang nicht bebauten Flächen. Generell ist zu sagen, dass die hohen Versiegelungsgrade im Plangebiet mit geringem Vegetationsbestand, die Immissionen durch die gewerbliche Nutzung und die Immissionen durch die stark frequentierte Uellendahler Str. die Klimaverhältnisse im Planbereich nicht unerheblich beeinflussen. Entsprechend wären die klimatischen / lufthygienischen Auswirkungen von geplanten neuen Bauflächen näher zu untersuchen. Da aber mit diesem Planverfahren neue Gewerbeflächen nicht ausgewiesen werden bzw. das Maß der baulichen Nutzung nicht über das bisher zulässige Maß erhöht wird, ist eine weiterführende gutachterliche Begleitung aus Anlass dieser Planung nicht erforderlich. Die Bachrandbereiche im Plangebiet, welche im Sinne der Lufthygiene einen positiven Einfluss auf das Plangebiet und Umgebung haben, sind über geeignete Festsetzungen im Plan vor baulicher Inanspruchnahme gesichert. Darüber hinausgehende Festsetzungen mit tendenziell klimaverbessernden Funktionen sind somit hinsichtlich ihrer städtebaulichen Erforderlichkeit und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Baugeschehen zu prüfen und zu bewerten.

Durch die Rechtsprechung wurde klargestellt, dass die Festsetzungen von Dachbegrünung für Gewerbebauten nicht pauschal, d.h. ohne Berücksichtigung der realen Verhältnisse vor Ort begründet werden dürfen. Im Rahmen der Abwägung bedeutet dies die Berücksichtigung von entstehenden Kosten, notwendigen Pflegemaßnahmen, optischen Wirkungen, bautechnischen Problemen (Brandschutz, Standsicherheit, Feuchtigkeits- und Korrosionsschutz), nachbarrechtlichen Fragen und Sicherheitsaspekten (die Aufzählung ist nicht abschließend) gegenüber den zu erzielenden positiven ökologischen / klimatologischen Wirkungen. Wie o.g. erläutert, handelt es sich hier um ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet mit zahlreichen aufstehenden baulichen Anlagen. Eine Festsetzung von extensiver Dachbegrünung hat somit zunächst keine Auswirkungen auf die bestehenden Gebäude (Bestandsschutz) und bleibt nur bei Neubauten zu beachten. Da aber die übliche Lebensdauer der meisten baulichen Anlagen im Plangebiet noch nicht überschritten ist und es sich auch augenscheinlich nicht um auffällige Gebäude handelt, ist davon auszugehen, dass sie auch langfristig gesehen für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind. Eine Sonderstellung nehmen hier die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude ein, bei denen aufgrund der festgestellten Denkmaleigenschaft von einem Erhalt auszugehen ist. Es ist aber unverhältnismäßig an die zu erwartenden geringfügigen baulichen Veränderungen im Plangebiet erhöhte Anforderung / Auflagen zu koppeln, da sich die dadurch erhofften positiven klimatologischen Effekte gerade im Bezug zur näheren Umgebung nicht in der Tragweite und in einem zeitlich überschaubaren Zeitraum einstellen werden, wie dieses die ULB in Ihrer Anregung dargelegt hat.

Entscheidend bleibt aber, dass das städtebauliche Regelungsbedürfnis auf die o.g. Steuerungsnotwendigkeit im Einzelhandelsbereich beschränkt ist. Da alle übrigen bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Fragen auf der Grundlage des § 34 BauGB beantwortet werden können und sollen, folgt ein Verzicht auf die von der ULB eingeforderte Regelung insoweit konsequent dem Gebot der planerischen Zurückhaltung.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll daher nicht erfolgen.

Zu Punkt 1.2.2: Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

Das Plangebiet wird von Ost nach West durch den Bachlauf des Mirker Baches durchschnitten, der allerdings in diesem Abschnitt fast in Gänze verrohrt ist. Da der Bach im Bereich des Plangebietes und im näheren Umfeld größtenteils begradigt und eingefasst wurde, ist das natürliche Erscheinungsbild stark beeinträchtigt. Derzeit wird der Bach u.a. als Vorflut für das Regenwasser von angrenzenden bebauten Flächen in Anspruch genommen; auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass vereinzelt noch die Einleitung von Schmutzwasser stattfindet. Im Plangebiet liegt die Sohle des verrohrten Baches an der tiefsten Stelle ca. 8,5 m unter dem derzeitigen Geländeniveau. Teilweise sind bauliche Anlagen / Nebenanlagen über dem verrohrten Bach errichtet worden, so an der westlichen Plangebietsgrenze eine massive Lagerhalle von ca. 1750 m² Grundfläche. Bei dem Gelände handelt es sich um eine intensiv genutzte / nutzbare Baufläche, welche seit Jahrzehnten in dieser Ausprägung Bestand hat, so ist die Verfüllung/Verrohrung/Verlegung des Baches auf einen Zeitraum vor 1900 zu datieren. Bei einem Rückbau der Bachverrohrung im Sinne einer Renaturierung würde die bislang homogene, ebene und damit gut nutzbare Baufläche des ehemaligen Bergbauzulieferungsbetriebes bei Beibehaltung des Bachverlaufes in zwei Teilbereiche zerteilt. Gleiches hätte eine im Plan festgesetzte Bauverbotszone zur Folge. Dieses würde eine nicht

unbeträchtliche Nutzungseinschränkung des Areals zur Folge haben und muss folglich bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange mit berücksichtigt werden. Da aber eine Offenlegung / Renaturierung des Bachlaufes noch nicht eingeleitet wurde und es nach derzeitigem Kenntnisstand auch nicht in einem absehbaren Zeitraum beabsichtigt ist, ist eine Freihaltung des verrohrten Abschnittes des Bachlaufes von baulichen Anlagen durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht angemessen. Dem Erhalt der nutzbaren Gewerbefläche ist ein höherer Stellenwert beizumessen als einer derzeit noch hypothetischen Renaturierung des Mirker Baches. Es besteht auch zukünftig die Möglichkeit z.B. mittels eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens (§ 31 WHG) den Verlauf des Baches unter Beachtung der privaten Interessen zu bestimmen und die Maßnahme durchzuführen. Der Bachlauf ist im Plan hinweislich eingetragen.

Zu Punkt 1.2.3: Beschlussvorschlag = Den Anregungen wird entsprochen

Die von der ULB angesprochenen Bäume stellen in der Örtlichkeit stadtbildprägende Bäume mit Bezug zur Uellendahler Straße dar. Bei der Bebauung des Gewerbegebietes wurde bereits auf die zum Teil alten Bäume Rücksicht genommen, so dass der langfristige Erhalt dieser Bäume auch unter Berücksichtigung der privaten Nutzungsinteressen vertretbar ist. Die Bäume sollen -wie von der ULB vorgeschlagen- im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden.

1.3 Untere Wasserbehörde

Die Untere Wasserbehörde der Stadt regt an, im Bereich des verrohrten Abschnittes des Mirker Baches einen beidseitigen 10 m breiten Gewässerschutzstreifen und ansonsten ab Böschungsoberkante einen beidseitigen 3 m breiten Gewässerschutzstreifen festzusetzen. Des Weiteren soll entlang der ehemaligen Straße Am Haken ein 10 m breiter Gewässerschutzstreifen in dem Abschnitt zwischen Mirker Bach und Uellendahler Str. zum Schutz des verrohrten Baches „Bach am Gebrannten“ festgesetzt werden. Laut Aussage der UWB entspricht diese Forderung den Zielsetzungen des WHG und nur so kann gewährleistet werden, dass die verrohrten Bachabschnitte bei zukünftiger Umnutzung des Geländes offen gelegt werden können. Die UWB weist daraufhin, dass die Stadt Wuppertal bzw. die Wuppertaler Stadtwerke AG in den kommenden Jahren erhebliche finanzielle Anstrengungen unternehmen wollen, um die Wasserführung und Wasserqualität im Einzugsbereich des Mirker Baches den natürlichen Verhältnissen anzupassen. Neben den Bau von Regenrückhalte- und Regenklärbecken soll im Rahmen einer Bachentflechtung der „Bachlauf am Gebrannten“ bis zur Uellendahler Str. offen gelegt werden. Eine durch den Bebauungsplan „sanktionierte“ Überbauung der Gewässer wäre auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung gleicher Fälle nicht darstellbar.

Laut Aussage der UWB stünde eine Überplanung der Gewässer in dem Planbereich des BPL 1021/1 durch zukünftige Neubebauung den Bewirtschaftungszielen für Gewässer (§§ 1a und 25a ff WHG) entgegen und wäre seitens der Unteren Wasserbehörde nicht genehmigungsfähig. Für bestehende Gebäude gilt der Bestandsschutz.

In den festzusetzenden Schutzstreifen sollte eine Überbauung jeglicher Art nicht zulässig sein.

Überdies führt die UWB aus, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser anscheinend in die Regenwasserkanäle in der Uellendahler Straße und der Straße Bornberg entwässert. Beide Regenwasserkanäle leiten auf der Höhe des Jahnplatzes in den Mirker Bach ein. Für diese Einleitungsstellen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1021/1) liegt derzeit keine wasserrechtliche Genehmigung vor. Nach Auffassung der UWB entspricht die derzeitige Niederschlagsentwässerung nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Zur ordnungsgemäßen Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers in dem Plangebiet ist eine Behandlung und Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Dies ist bei beabsichtigten Nutzungsänderungen oder eventueller Neubebauung im Planbereich zu berücksichtigen.

Zu Punkt 1.3: Beschlussvorschlag = Den Anregungen wird nicht entsprochen

Siehe hierzu die Erläuterungen zu Punkt 1.2.2. Ergänzend ist zu sagen, dass mit den geforderten Gewässerschutzstreifen eine insgesamt ca. 4700 m² große Grundfläche der baulichen Nutzung entzogen wird. Dieses entspricht ca. 10% der derzeit unter Beachtung der Regelungen des § 34

BauGB potentiell nutzbaren Baufläche. Die Gewässerschutzstreifen haben somit nicht nur eine beträchtliche Nutzungseinschränkung des gesamten Areals zur Folge, sondern greifen auch massiv in das Grundeigentum der betroffenen Grundstückseigentümer ein. Mehrere vorhandene bauliche Anlagen würden auf den reinen Bestandschutz reduziert, entsprechend wären bauliche Veränderungen, die über die üblichen Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen, nicht mehr zulässig. Den betroffenen Gewerbebetrieben wird es damit erheblich erschwert auf geänderte Anforderungen u.U. auch baulich zu reagieren. Dieses kann zu einem Verlust des Betriebes und der daran gekoppelten Arbeitsplätze führen. Insgesamt steht eine derart pauschalisierte Festsetzung dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung der geeigneten und nutzbaren Gewerbefläche entgegen und widerspricht damit dem § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB als einem der Planungsgrundsätze der Bauleitplanung.

Gemäß den Bewirtschaftungszielen im § 25b WHG sollen künstliche oder erheblich veränderte oberirdische Gewässer so bewirtschaftet werden, dass eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen Potentials und chemischen Zustands vermieden und ein gutes ökologisches Potential und guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird. Gemäß § 31 WHG sollen unnatürliche Gewässer so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen. Diese Grundsätze, welche im Planverfahren zu beachten sind, entbinden die planende Gemeinde / Behörde nicht von der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und der Erhebung des dazu notwendigen Abwägungsmaterials. Nach derzeitigem Erkenntnisstand liegt noch kein Zeitrahmen für eine Offenlegung / Renaturierung des Mirker Baches vor. Auch bestehen noch keine weitergehenden Planungen hinsichtlich einer sinnvollen, die Eigentümer am wenigsten belastenden, Linienführung des Bachlaufes in Abhängigkeit zur der bestehenden Geländesituation. Solche Planungsüberlegungen sind aber mit Blick auf die zu erwartenden Einschnitte in das private Grundeigentum zwingend erforderlich.

Aus den o.g. Ausführungen wird deutlich, dass die Planungen zur Renaturierung / Offenlegung Mirker Baches nicht über die Feststellung der allgemeinen Grundsätze des WHG hinausgehen und sich noch auf einer hypothetischen Basis bewegen. Entsprechend ist es zurzeit unverhältnismäßig, das hier betroffene Gewerbegebiet und das damit verbundene private Grundeigentum in der geforderten Art und Weise einzuschränken. Da aber dieser Bebauungsplan keine Festsetzung zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen trifft (s.g. einfacher Bebauungsplan) und somit eine Bebauung im Bereich des Gewässers im Sinne des § 97 Abs. 6 LWG nicht pauschal festsetzt, kann die UWB im Rahmen von eventuell nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ihre Belange einzelfallbezogen einbringen. Zudem besteht weiterhin die Möglichkeit bei konkreten Ausbauplanungen z.B. im Rahmen eines Planverfahrens im Sinne des § 31 Abs. 2 WHG in Verbindung mit §§ 152, 153 LWG hier die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Renaturierung des Baches zu schaffen.

Die Freihaltung der nicht verrohrten Bachrandzonen (Böschungen) im Plangebiet wird über die Festsetzung der Fläche gemäß § 9 Abs.1 Satz 25 (a+b) BauGB gewährleistet. Eine Ausweitung der Baufläche auf diese Bereiche ist somit ausgeschlossen.

Im Rahmen eines dem Bebauungsplan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens hat die UWB die Möglichkeit, bei einer Nutzungsänderung oder Neubebauung Anforderungen an die Niederschlagswasserentsorgung zu stellen. So können auf den Einzelfall bezogene Regenrückhaltungs- und Regenbehandlungsmaßnahmen erforderlich sein. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind diesbezügliche Festsetzungen nicht erforderlich und auch nicht von der UWB gefordert worden.