

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 887 - Clausenstr/ Schwesterstr. - gem § 3(2) BauGB -

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst ein Gebiet zwischen A 46, Clausenstr, Konsumstr., Nordbahn und Schwesterstr.

2. Bewertungsgrundlagen und Ziele des Bebauungsplanes

Die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes - nämlich die Ausweisung eines Gewerbe/Industriegebietes zwischen Clausenstr. und Schwesterstr. - wird zunächst aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal abgeleitet, wonach im betreffenden Bereich gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Dieses Ziel ist außerdem im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf enthalten.

Der geplante Gewerbestandort wird durch den gegebenen unmittelbaren Anschluss an das regionale Straßennetz (A46) erheblich begünstigt. Die Sicherung von größeren zusammenhängenden Flächen (insgesamt ca. 21 ha) durch Arrondierung bestehender Baugebiete, wie dies im Bebauungsplan Nr. 887 der Fall ist, fördert zudem die Synergieeffekte zwischen den vorhandenen und planungsrechtlich noch möglichen Betrieben. Darüber hinaus ermöglicht die relativ ebene Topografie die Einteilung in flexible Grundstücksgrößen und - zuschnitte sowie geringe Einschränkungen der bebaubaren Fläche. Schließlich wird durch die Fortentwicklung eines vorhandenen Gewerbestandortes erleichtert, dass der zukünftige Flächenverbrauch und die zusätzliche Versiegelung als Folge der Siedlungstätigkeit auf das im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung erforderliche Maß begrenzt werden kann. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass im unmittelbar östlich angrenzenden B.Plan Nr.666 –Konsumstr.- bereits ein Industriegebiet festgesetzt ist (ca. 12 ha), so dass die Entwicklung eines räumlich und funktional zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebietes westlich und östlich Konsumstr. planungsrechtlich entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung ermöglicht werden kann.

In diesem Zusammenhang ist auf das „Handlungsprogramm Gewerbeflächen“ der Stadt Wuppertal (Drucksache 4400/01) zu verweisen, wonach auf dem Wuppertaler Gewerbeflächenmarkt die aktuelle Situation (im Jahre 2000) nach wie vor für angespannt gehalten wird. Die wirtschaftliche Entwicklung in Wuppertal kann entscheidend unterstützt werden, wenn in naher Zukunft „die Bereitstellung ausreichender und qualitativ adäquater Gewerbeflächen“ erfolgt. „ Angesichts des nach wie vor bestehenden Engpasses ist daher eine Aktivierung **des mittelfristigen Potenzials dringend geboten**“.

3. Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten (GI/GE)

Nach den Zielen des Bebauungsplanes soll der vorhandene Gewerbe- und Industriestandort im betreffenden Planbereich, der derzeit im wesentlichen eine extensive Nutzungsstruktur teilweise mit Leerständen aufweist, planungsrechtlich gesichert und fortgeschrieben werden. Hierbei wird das Gebiet westlich Konsumstr/Clausenstr.als Industriegebiet festgesetzt, während die bisherige Parkplatzfläche (Flohmarktveranstaltungen am Wochenende) sowie das Grundstück des Staatlichen Hochbauamtes an der Schwesterstr. einem Gewerbegebiet zugeordnet werden.

Neben den technologisch orientierten Betrieben und dem produktionsnahen Dienstleistungsgewerbe soll jedoch das Gebiet nicht zuletzt unter Berücksichtigung der gegebenen Nutzungsstrukturen zur Unterbringung von produzierenden bzw. be- und verarbeitenden Gewerbebetrieben dienen, um das Angebot an gewerblich/industriell nutzbaren Flächen in der Zukunft sinnvoll zu ergänzen.

zen bzw. zu verbessern. Diesem Ziel wird Rechnung getragen, in dem von den generell zulässigen Gewerbebetrieben aller Art i.S. des § 9(2) 1 und § 8(2)1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Lagerplätze (als Hauptanlage), welche das angestrebte Erscheinungsbild der Baugebiete stören und deren erwünschte Hauptfunktionen einschränken würden, ausdrücklich ausgeschlossen bleiben. Darüber hinaus werden die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen.

Um entsprechend den Zielen der Bauleitplanung eine städtebauliche Fehlentwicklung durch unerwünschte Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben zu verhindern, sollen in den Gi- und GE-Gebieten Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang mit einem handwerklichen oder produzierenden bzw. be- und verarbeitenden Betrieb in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht besteht ( §§ 1 (5), 1(9) BauNVO ). Die Betriebsarten müssten andererseits von ihrem Flächenbedarf her oder aufgrund der zu erwartenden Immissionen in den anderen Baugebieten schwer städtebaulich integrierbar sein und sich daher leichter in Gewerbegebieten strukturell und hinsichtlich der Umweltverträglichkeit einordnen lassen können.

Die Einzelhandelsbetriebe, die ausnahmsweise in den o.g. Baugebieten zugelassen werden können, sollen gleichzeitig einen Werkstattbetrieb unterhalten, da dies i.S. des Einzelhandelserlasses einer atypischen Fallgestaltung entspricht und ohne Zielkonflikte im Gewerbegebiet integrierbar ist. Auf diese Weise wird auch gewährleistet, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstädte entstehen können. Zu den ausnahmsweise zulässigen Betriebsarten gehören z.B.: Kfz - Handel mit Werkstatt, Reifenhandel mit Montage und Reparatur, Elektrohandwerk mit Verkauf u.ä.

Im Hinblick auf die bereits im Plangebiet angesiedelten Nutzungen (wie z.B. die städtische Skaterhalle) und um einen möglichst flexiblen, wirtschaftlich vertretbaren Planungsspielraum für die künftig zu erwartenden Investitionen zu schaffen, werden dagegen Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8(2) 4 BauNVO sowie sonstige gewerbliche Sportanlagen in den Industrie und Gewerbegebieten entsprechend den Vorgaben der BauNVO zugelassen.

In den Gewerbe- und Industriegebieten wird gem. § 22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da die gewerblichen Hallen überwiegend die Höchstlänge v. 50 m in einer offenen Bauweise überschreiten einen seitlichen Grenzabstand haben.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf (StUA) werden die Baugebiete unter Zugrundelegung des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.04.98 gegliedert. Laut Ziffer 2.2.1 dieses Erlasses ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohn- und Mischgebieten nicht entstehen, wenn die Anlagen dem Stand der Technik entsprechen (was im Regelfall Voraussetzung für eine entsprechende Genehmigung ist). Somit wird die Abstandsliste zum o.g. Runderlass Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Darüber hinaus werden im Gewerbegebiet Schwesterstr., in dessen Nachbarschaft sich die Wohngebiete an den Straßen Am Hag und Obersteinfeld (südlich Schwesterstr.) befinden, ausschließlich Nutzungen und Anlagen gem. §8 (2) 1 zugelassen, soweit sie - i.S. des §6 BauNVO - das Wohnen nicht wesentlich stören (§1 (4) BauNVO). Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe i.S. des §8(1) BauNVO zugelassen werden, die über den Stand der Technik hinausgehende Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten.

#### 4. Erschließung

Während der östliche Teil des Industriegebietes durch die Clausenstr. und die Konsumstr. erschlossen wird, werden der westliche Teilbereich des Industriegebietes sowie das Gewerbegebiet Schwesterstr. durch die von der Schwesterstr. ausgehenden privaten Wegeflächen angedient, welche im Bebauungsplan als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu

belastende Flächen festgesetzt werden. Durch eine bestehende Wegebauast ist außerdem gesichert, dass über die parallel zur A 46 liegende Privatstraße die westlichen Teilbereiche des Industriegebietes angedient werden können. Das Gewerbegebiet Schwesterstr. soll, wie in der Örtlichkeit vorhanden, ebenfalls von dieser Straße aus angedient werden. Hierbei sollen die bepflanzten, mit Bäumen bestandenen Böschungsflächen, welche Höhenunterschiede bis zu ca. 8 m zwischen der o.g. Straße und dem Gewerbegebiet – einer ehemaligen Stellplatzanlage – bewirken, gem. § 9(1) 25 b BauGB erhalten werden, zumal zum einen unter Berücksichtigung der topografischen Situation, aber auch des erhaltenswerten Grünbestandes weitere Andienungsmöglichkeiten durch Zerschneidung der Böschungsflächen städtebaulich nicht befürwortet werden können und zum anderen für die Erschließung des betreffenden Gebietes dies nicht zwingend erforderlich ist.

## 5. Entwässerung

Der Bereich Clausenstraße / Schwesterstraße wird im Trennverfahren entwässert. Öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanäle sind vorhanden. Der Anschluß an die vorhandene Kanalisation ist möglich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind abwassertechnische Belange nicht berührt, da aufgrund der bestandsgebundenen Situation keine Erhöhung der befestigten Flächen vorgesehen ist. Ungeachtet dessen sind auf folgende zusätzliche Informationen hinzuweisen:

### Regenwasser

Der Regenwasserkanalnetz Rudolfstraße, Osterbaum, Neuenteich bis zur Einleitung in die Wupper ist hydraulisch stark überlastet. Daher können geplante, neu zu befestigende, abflusswirksame Flächen nur über entsprechende Rückhaltungen an das vorh. Kanalnetz angeschlossen werden.

Die entsprechenden technischen Vorkehrungen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der konkreten Planunterlagen durchgesetzt werden.

### Schmutzwasser:

Nach vorliegenden Informationen ist die erste Ausbaustufe zur Stickstoffeliminierung auf der Kläranlage Buchenhofen seit Ende 2001 in Betrieb. Mit der Fertigstellung der „Gesamtsanierung“ der Kläranlage Buchenhofen ist Anfang 2005 zu rechnen. Betreiber der Kläranlage Buchenhofen ist der Wupperverband. Die WSW AG geht davon aus, dass spätestens Anfang 2005 sämtliche Grenzwerte der Abwasserverordnung im Ablauf der Kläranlage eingehalten werden. Der Rückgang der Einwohnerzahlen im Stadtgebiet Wuppertal führt voraussichtlich zu einer Reduzierung der Schmutzfracht im Zulauf der Kläranlage Buchenhofen. Der Anschluß zusätzlicher Flächen könnte durch den Rückgang der Einwohnerzahlen kompensiert werden. In der Summe sind nach der Einschätzung der Stadtwerke (Entwässerungsabteilung) keine größeren Schmutzfrachten zu erwarten.

## 6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) 25 b BauGB und sonstige grünplanerische Maßnahmen

Im Planbereich sollen erhaltenswerte Bäume und vorhandene Hecken gem. § 9(1) 25b BauGB gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde und im Hinblick auf eine künftig anzustrebende, ökologisch verträgliche Bebauung werden außerdem folgende zusätzliche Festsetzungen getroffen:

- Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen könne zugelassen werden, soweit untergeordnete Teile der Dachfläche für Belichtungszwecke benötigt werden.

- In den Stellplatzanlagen soll je 6 Stellplätze ein Baum (Stammumfang 18/20cm) anzupflanzen.

Zur Begründung der Flachdachbegrünung ist zusätzlich anzumerken, dass im Plangebiet, wo die bestehenden R-Kanäle nicht übermäßig belastet werden sollen, die begrüneten Dächer dazu dienen werden, das Regenwasser zu speichern, den größten Teil davon zu verdunsten und nur einen kleinen Rest zeitverzögert an die Kanalisation abzugeben. Auf diese Weise werden die Entwässerungssysteme, Kläranlagen und Vorfluter entlastet werden können.

In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass eine relativ kleine Waldfläche (ca. 0,7 ha) im südlichen Planbereich (nördlich der Rheinischen Strecke) inzwischen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Forstbehörde im neuen Flächennutzungsplan, dessen Feststellungsbeschluss in Kürze gefasst wird, als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden soll. (analog zum alten Flächennutzungsplan). Dementsprechend wird dies auch im Bebauungsplan berücksichtigt.

Diesbezüglich ist außerdem darauf hinzuweisen, dass im Planbereich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S. des §21(2) BNatSchG und des § 1a(2) 2 BauGB nicht anzuwenden ist, da es sich um einen Innenbereich nach § 34 BauGB handelt. Die Frage der Ersatzaufforstung entsprechend den Vorgaben des Landesforstgesetzes wird dagegen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Einvernehmen mit der Unteren Forstbehörde geregelt.

## 7. Altlasten und Bodenverunreinigungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 887 wurde im Auftrag der Stadt Wuppertal eine „Orientierende Untersuchung“ durchgeführt, GFM-Umwelttechnik 11/00, die mit Landesmitteln gefördert wurde.

Die Untersuchungen und die Bewertungen nach der BBodSchV richten sich nach der aktuellen und planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Industrie bzw. Gewerbegebiet.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass für einige Bereiche weitere Maßnahmen, wie z.B. eine weitere Sachverhaltsermittlung und ggf. Sanierungen erforderlich werden, ebenso wie die Notwendigkeit von Kennzeichnungen nach §9 Abs.5, Ziff. 3 BauGB. Eine Zusammenstellung dieser Flächen ist aus der Tabelle ersichtlich, die auf der Grundlage der Tabelle 11, S.52 des Gutachtens durch die Altlastenbehörde verändert wurde. Darüber hinaus sind Grundwasserbelastungen nachgewiesen. Ausmaß und Ursache dieser Belastungen konnte bisher noch nicht abschließend geklärt werden.

Wie aus der Tabelle ersichtlich, sind für die Grundstücke Clausenstr. 37 und Schwesterstr. 32 (das Grundstück Schwesterstr. 32 liegt nicht im Geltungsbereich) weitere Untersuchungen erforderlich, die in Kürze durchgeführt werden. Es ist nicht zu erwarten, dass die Ergebnisse die Planziele grundsätzlich in Frage stellen können.

In bauaufsichtlichen Verfahren können bei Erdarbeiten im Einzelfall Maßnahmen hinsichtlich des Abfalls und zum Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich werden. Letztere beschränken sich insbesondere auf Bodenverbesserung in den obersten 0,10 m, z.B. nach einer Entsiegelung.

Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen zeigen, dass die Ursache der CKW-Verunreinigungen (chlorierte Kohlenwasserstoffe) nicht ausschließlich im Geltungsbereich des B-Plans zu suchen ist. Durch die Untersuchungen wurden deutliche Verunreinigungen nordöstlich und südwestlich des Geltungsbereichs nachgewiesen.

Aufgrund der komplizierten Grundwasserverhältnisse, insbesondere durch die Grundwasserentnahme von „Tuffi“ bis Ende des Jahres 2003, wird seit Nov. 2001 das Grundwasser beobachtet. Die ersten Ergebnisse der Überwachung bestätigen die Annahmen zu den hydraulischen Verhältnissen, die sich in naher Zukunft aber gravierend ändern werden, da „Tuffi“ seit Dez.2003 kein Grundwasser mehr entnimmt. Das Grundwasser wird zukünftig weiterhin beobachtet, die Ursache der Verunreinigung ist noch zu klären. Dies bedeutet, dass über Art, Umfang etc. einer möglichen Grundwassersanierung noch nicht entschieden werden kann, ebenso wie über den/die Standorte von Sanierungsanlagen.

Daher war zu klären, in wieweit Maßnahmen zum Grundwasserschutz durch den Vollzug des Bebauungsplans erschwert werden. Von einer Erschwernis ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszugehen, da

- der jetzige Bestand im Bebauungsplan festgeschrieben wird und somit die Verhältnisse sich vor Ort nicht verändern,
- zukünftige Förderbrunnen für eine ggf. erforderliche hydraulische- und/oder Bodenluft-Sanierung (in-situ-Verfahren) nur einen geringen Platz bedürfen,
- Off-site Verfahren (z.B. Bodenaufnahme) zum jetzigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich sind.

Die Grundwasserbelastungen, der weitere Untersuchungsbedarf und je nach den Ergebnissen auch eine ggf. erforderliche Grundwassersanierung sollte in den Bebauungsplan mindestens als Hinweis aufgenommen werden.

Die Fa. JCI betreibt auf dem Grundstück Clausenstr. 39-49 in Absprache mit der UBB der Stadt Wuppertal eine Bodenluftsanierung als eine erste Maßnahme zum Grundwasserschutz. Durch Absaugung der Schadstoffe (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) wird mittelbar die gesamte Belastungssituation auch für das Grundwasser verbessert.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten:

- Im Geltungsbereichs liegen konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.
- Auf den Grundstücken Clausenstr. 37 und Schwester Str. 32 sind weitere Untersuchungen erforderlich, die Ergebnisse liegen wahrscheinlich im März 2004 vor.
- Im Bebauungsplan sind betreffende Grundstücke entsprechend §9 Abs. 5, Ziff. 3. BauGB zu kennzeichnen.
- In bauaufsichtlichen Verfahren können bei Erdarbeiten im Einzelfall Maßnahmen hinsichtlich des Abfalls und zum Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich werden.
- Das Grundwasser ist mit chlorierten Kohlenwasserstoffen beaufschlagt, die Ursache und die hydraulischen Verhältnisse konnten noch nicht abschließend geklärt werden.
- Erste Maßnahmen zum Grundwasserschutz werden bereits auf dem Grundstück Clausenstr. 39-49 mittels einer Bodenluftentnahme durchgeführt.
- Weitere Maßnahmen zum Grundwasserschutz zu einem späteren Zeitpunkt sind nicht auszuschließen.

Tabelle 11: Zusammenfassende Empfehlungen:

GFM, „Orientierende Untersuchung B-Plan 887 – Clausenstr./Schwesterstr...“, 11/02, verändert.

Vorschlag GFM			Vorschlag UBB	
Untersuchungsfläche	weiterer Handlungsbedarf	Kennzeichnung	weiterer Handlungsbedarf	Kennzeichnung
Clausens- traße 6	bei unveränderter Nutzung und Geländeoberfläche nicht erforderlich	nein		
Clausens- traße 7	bei unveränderter Nutzung und Geländeoberfläche nicht erforderlich	ja		ja, wegen Mineralölkohlenwasserstoffe
Flurstück 318	Sanierungsmaßnahme auf dem östlichen gelegenen Grundstücksteil (Holzlager)	ja	bei unveränderter Nutzung und Geländeoberfläche nicht erforderlich	östl. Grundstücksbereich, wegen PAK
Clausens- traße 20	bei unveränderter Nutzung und Geländeoberfläche nicht erforderlich	nein		
Clausens- traße 37	weitere Sachverhaltsermittlungen durch 1. Eluatuntersuchungen im Bereich von RKS 36	ggf. Bereich um RKS 36	weitere Untersuchungen bis 03/04	ja

	2. Gw-Bewertung in Bezug auf die ermittelten Schadstoffparameter (Xylol, Kohlenwasserstoffe)			
Clausensstraße 39-49	1. Machbarkeitsstudie hinsichtlich einer Bodenluftsanierung 2. Raumlufthuntersuchungen (nach Mitteilung von R. 103.23 wurden bereits beide Handlungsempfehlungen durchgeführt)	ja		
Schwesterstraße 12	bei unveränderter Nutzung und Geländeoberfläche nicht erforderlich	ja		nein, da keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen
Schwesterstraße 24, 26	bei unveränderter Nutzung und Geländeoberfläche nicht erforderlich	nein		
Schwesterstraße 32	weitere Sachverhaltsermittlungen durch 1. Zwei Oberflächenbeprobungen 2. Sickerwasseruntersuchung	ja	weitere Untersuchungen bis 03/04	ja
Altablagung 132	bei unveränderter Nutzung nicht erforderlich	ja		nein, da Analysenergebnisse unter den sensibelsten Prüferten der BBodSchV
Altablagung 133	bei unveränderter Nutzung nicht erforderlich	ja		
Teil aus Flurstück 303	kein Handlungsbedarf	nein		
Konsumstraße 8	kein Handlungsbedarf	nein		

Die o.g. Ausführungen der Bodenschutzbehörde (R. 106.23) werden in der Legende des Bebauungsplanes berücksichtigt (s. Anlage 03).

## 8. Kosten

Durch den Bebauungsplan wird kein öffentlicher Kostenaufwand für Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.