

**Vorgebrachte Anregungen zur Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 316
– Im Rehsiepen –**

1. Geologischer Dienst NRW –Landesbetrieb- Postfach 10 07 63, 47707 Krefeld, vom 05.08.2003
2. DB Services Immobilien GmbH, Deutz-Mülheimer Straße 22-24, 50679 Köln, vom 24.07.2003
3. Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, vom 28.07.2003
- 4 Untere Wasserbehörde (103.20), vom 30.07.2003
5. Untere Bodenschutzbehörde (103.23), vom 20.08.2003
6. Untere Landschaftsbehörde (103.13) vom 17.07.2003
7. Wuppertaler Stadtwerke AG, Bromberger Straße 39 – 41, 42281 Wuppertal, vom 16.07.2003
und vom 13.08.2003.

.....

Behandlung der vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 316 –Im Rehsiepen-

Zu 1, 4, und 7

- zu 1). Der Geologischer Dienst NRW vermisst in der Begründung des Bebauungsplanes Angaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers, zumal es sich um Altlastenflächen handelt.
- zu 4) Die Untere Wasserbehörde stellt fest, dass die Ableitung des Niederschlagswassers derzeit nicht gesichert ist und verweist in dem Zusammenhang auf die Stellungnahme der WSW.
- zu 7) Die WSW weist drauf hin, dass der vorhandene Regenwasserkanal hydraulisch stark überlastet ist und z.Zt. keine weiteren Einleitungen möglich sind. Der Bau des Regenklär-/ Regenrückhaltebeckens ist für den Zeitraum 2008 bis 2014 vorgesehen und die Sanierung des Regenwasserkanals ab 2014. Die WSW stimmt einem Anschluss an die vorhandene Kanalisation zu, sofern das Regenwasser vor der Einleitung in die Kanalisation gereinigt (Regenklärbecken) und gedrosselt (Regenrückhaltebecken) wird.

.....

Lt. § 51a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmalig bebaut werden vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern die Ausnahmetatbestände des § 51(4) BauGB nicht zutreffen. Die Ausnahme ist u.a. zulässig, sofern das Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird.

Der seit dem 31.07.1970 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 316 –Im Rehsiepen- weist Gewerbeflächen aus. Ziel des derzeitigen Änderungsverfahrens ist die Anpassung der Anwendbarkeit des Bebauungsplanes auf die aktuelle BauNVO sowie in dem Zusammenhang auch eine planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsproblematik in Gewerbegebieten.

Die Flächen des Bebauungsplanes werden über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Im Rehsiepen entwässert, somit ist der Ausnahmetatbestand des § 51a LWG gegeben. Ein Teil der Flächen ist bereits gewerblich genutzt und bebaut, somit auch entwässerungstechnisch er-

schlossen. Der noch brach liegende Teil wäre grundsätzlich auch an die Regenwasserkanalisation anschliessbar. Lt. der Stellungnahme der WSW vom 13.08.03 ist der vorhandene Regenwasserkanal jedoch stark hydraulisch überlastet. Im Abwasserbeseitigungskonzept ist der Bau des Regenrückhalte-/Regenklärbeckens für den Zeitraum 2008 bis 2014 und die Sanierung des überlasteten Regenwasserkanals ab 2014 vorgesehen. Die Dimensionierung der geplanten Kanalanlagen ist auf die auch noch zukünftigen, derzeit noch brach liegenden, Gewerbeflächen bemessen. Unter Beachtung dessen, dass das Niederschlagswasser über eine Regenwasserkanalisation abgeführt werden kann und die Sanierung der Kanalisation ansteht, wäre es unverhältnismässig, zusätzlich noch eine Versickerung vor Ort anzustreben.

Hinzu kommt, dass die historische Recherche zu Altlastenfrage, die auch Aussagen zur Hydrogeologie des betroffenen Geländes enthält, feststellt, als die Böden im Bereich des Bebauungsplanes schwer wasserdurchlässig bis undurchlässig sind. Daraus ist die Schlussfolgerung zu ziehen, dass dort eine Versickerung nur unter erschwerten Bedingungen durchführbar ist.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen wäre es daher unverhältnismässig eine Prüfung der Versickerungsmöglichkeit einzuleiten, umso mehr, dass in einem absehbaren Zeitrahmen die Sanierung des vorhandenen Regenwasserkanals ansteht. Sollte jedoch ein abwasserpflichtiges Vorhaben bauordnungsrechtlich beantragt werden bevor der Regenwasserkanal saniert wird, muss die Entwässerung des Vorhaben gesondert behandelt werden. Im Bebauungsplan wird dazu ein Hinweis aufgenommen, dass, sofern vor Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen ein abwasserpflichtiges Vorhaben beantragt wird, dieses nur dann zulässig ist, wenn im Benehmen mit der UWB und WSW das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal vor Ort gereinigt (Regenklärbecken) und gedrosselt (z.B. Regenrückhaltebecken) wird.

Zu 2

Die DB Services Immobilien GmbH weist drauf hin, dass das Grundstück der Bundesbahn direkt an das Gewerbegrundstück angrenzt. Ein Teil des Grenzstreifens ist für einen Grünstreifen vorgesehen. Die Art der Bepflanzung ist mit der DB Netz AG abzusprechen. Im weiteren Verlauf grenzt das Bahngelände direkt an eine überbaubare Grundstücksfläche. Da die Grundstücksgrenze auf einer Böschungskante ca. 5.0 m über dem Gleisniveau liegt, besteht in Falle einer Grenzbebauung die Gefahr, dass der Lastenverteilungswinkel innerhalb der Böschung heraustritt und eine Instabilität der Böschung hervorruft. Die DB ist deswegen erneut zu beteiligen.

.....
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Mit der Bundesbahn ist vereinbart worden, dass die Stabilität der Böschung nur dann beeinträchtigt werden kann, wenn eine Bebauung in einer Entfernung von weniger als 10 m von der Böschungsoberkante stattfindet. Da die Oberkante der Böschung sich weitestgehend auf dem Gelände der Bundesbahn befindet und die bebaubare Fläche außerhalb des 10 m Streifens befindlich ist, ist die Beeinträchtigung der Böschung so gut wie ausgeschlossen. Nichtsdestoweniger ist mit der DB vereinbart worden, dass, sofern in einem 10 m breiten Streifen ab der Böschungsoberkante Bebauung stattfindet, im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis der Böschungsstandssicherheit in der Weise gefordert wird, dass der Lastenverteilungswinkel (1:1.5 geneigt) nicht innerhalb der Böschung heraustritt. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 3

Die Wehrbereichsverwaltung weist darauf hin, dass in den Fällen, in denen Gebäude, Gebäudeteile sonstige bauliche Anlagen oder Aufbauten wie z.Bsp. Antennenanlagen einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde durchzuführen ist.

.....
Die Anregung der Wehrbereichsverwaltung wird im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Zu 5

Die Untere Bodenschutzbehörde hat Bedenken gegen den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geäußert, da für einige Flächen Im Bereich des Bebauungsplanes konkreter Bodenbelastungsverdacht vorläge. Diese Bedenken müssten durch eine historische Recherche und eine Gefährdungsabschätzung überprüft werden.

.....
In der Altstandorterfassung der Unteren Bodenschutzbehörde ist im Bereich des Grundstückes „Im Rehsiepen 35“ ein Betriebsstandort mit altlastenrelevanten Branchennennung (Maschinenfabrik, Maschinenzubehör, Maschinenbau) eingetragen. Im Altlastenkataster ist für diese Fläche eine Altablagungsverdachtsfläche vermerkt. Daraus wird ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen abgeleitet. Des weiteren ergab die Luftbild- und Kartenauswertung Geländemodellierungen auf mehreren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Daraus ergibt sich ein Bodenbelastungsverdacht für die genannten Flächen.

Inzwischen ist der Bericht zur historischen Recherche eingegangen und die orientierende Untersuchung (Gefährdungsabschätzung) in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung sollen lt. Aussage der UBB voraussichtlich Ende Mai 2004 vorliegen. Die historische Recherche hat für zwei Flächen weiteren Untersuchungsbedarf aufgezeigt. Zum einen müssen einige Flächen auf dem Grundstück Im Rehsiepen 35 zusätzlich untersucht werden (Fläche A) und zum anderen die südlich davon liegende landwirtschaftliche Fläche (Fläche B).

Das Grundstück Im Rehsiepen 35 ist bereits im Rahmen einer Grundstücksveräußerung gutachterlich beurteilt worden. Dieses Gutachten schließt eine Gefährdung weitestgehend aus, weist aber darauf hin, dass auf dem Grundstück bereichsweise hohe Schwermetallgehalte vorhanden sind. Als Maßnahme dazu wurde empfohlen die betroffenen Bereiche zu versiegeln. In einigen entnommenen Proben sind dazu die Prüfwerte für Blei überschritten worden. Es wird jedoch vermutet, dass aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse das betroffene Bodenmaterial in tiefere Bereiche gespült wurde. Somit wird auch hier die Gefährdung über den relevanten Wirkungspfad Boden-Mensch weitestgehend ausgeschlossen. Konkrete Aussagen dazu werden in der erwarteten orientierenden Untersuchung gemacht. Sollte die Gefährdung –wider erwarten, aufgrund anderer Bodenverhältnisse, doch vorliegen- kann sie durch Versiegelung der betroffenen Bereiche unterbunden werden.

Auf der südlich davor liegenden landwirtschaftlichen Fläche (Fläche B) werden, nach den Aussagen der historischen Recherche, Auffüllungen mit Straßenmaterial der alten Straße Im Rehsiepen vermutet. Aufgrund des Alters der zurückgebauten Straße kann hier mit teerhaltigen Asphaltdecken und auch schwermetallhaltigen Schlacken gerechnet werden. Nach den der Verwaltung vorliegenden Informationen können solche Flächen zwecks Unterbindung des Kontaktes für die relevanten Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Wasser versiegelt werden.

Die endgültigen Aussagen zu den sich daraus ergebenden Gefährdungspotenzialen und den daraus resultierenden Maßnahmen auf Gewerbe- und Industriestandorte werden in der o.g. orientierenden Untersuchung erwartet. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ist es jedoch absehbar, dass die Maßnahmen auch für die schlimmstenfalls angenommene Belastung, deren endgültiges Vorhandensein erst durch die orientierende Untersuchung bestätigt oder verneint wird, durch Versiegelung der betroffenen Bereiche wirtschaftlich und technisch machbar sind. Da es sich hierbei um Gewerbeflächen handelt, stellt die vermutete Belastung einen ausräumbaren Konflikt dar. Im Bebauungsplan wird dazu ein Hinweis aufgenommen, dass die abschließende Behandlung der Altlasten im bauordnungsrechtlichen Verfahren im Benehmen mit der UBB vorgenommen wird.

Zu 6

Die Untere Landschaftsbehörde regt an entlang der Straße Im Rehsiepen eine 2 m breiten Pflanzstreifen auszuweisen und neu entstehende Flächdäche mit Begrünung vorzusehen sowie neu entstehende Parkplätze durch Bepflanzung zu gliedern

.....
Der Anregung wird nicht nachgegangen.

Das derzeitige Verfahren hat zum Ziel, die BauNVO in der Fassung aus dem Jahr 1990 für den Bebauungsplan gelten zu lassen. Weitere Regelungen werden im Rahmen dieses Verfahrens nicht getroffen, insofern wird auch der in der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde nicht nachgegangen, entlang der Straße Im Rehsiepen eine Baumreihe festzusetzen bzw. für die Flachdächer Dachbegrünung vorzusehen. Der Bebauungsplan enthält nur pauschale Ausweisung der Baurechte. Der Anregung die eventuell geplanten Parkplätze mit Begrünung zu versehen, kann auch im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgegangen werden.