

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 887 - Clausenstr/ Schwesterstr. - gemäß § 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 Grundstücksgößen 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 Bebauungsplan 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 Bau und Liegenschaftsbetriebes NRW 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, indem von den generell zulässigen Gewerbebetrieben aller Art i.S. des § 9(2) 1 und § 8(2)1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe – wenn ein Verkauf an den Letztverbraucher vor Ort stattfindet -, 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 und 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 Wegebaulast 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 dies für die Erschließung des betreffenden Gebietes 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 ist auf folgende zusätzliche Informationen hinzuweisen:

Regenwasser

Der Regenwasserkanalnetz Rudolfstraße, Ostersbaum, 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. 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 (bei Neubauten und Hauptgebäuden) sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit untergeordnete Teile der Dachfläche für Belichtungszwecke, technische Einrichtungen und Solaranlagen benötigt werden.

- In den Stellplatzanlagen ist 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 begrünten 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 können 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) im neuen Flächennutzungsplan (öffentlich bekanntgemacht am 17.1.2005) als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt worden ist (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 § 1a(2) 2 BauGB nicht anzuwenden ist, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und gemäß § 34 BauGB zulässig waren (§ 1a (3) Satz 4 BauGB). Die Frage der Ersatzaufforstung entsprechend den Vorgaben des Landesforstgesetzes wird dagegen im Einvernehmen mit der Unteren Forstbehörde bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

7. Altlasten und Bodenverunreinigungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 887 hat die GFM-Umwelttechnik im Auftrag der Stadt Wuppertal eine

- Nutzungsrecherche und Erstbewertung (6/97),
- orientierende Untersuchung (11/00),
- weitere Sachverhaltsermittlung für das Grundstück Clausenstr. 37 (7/04) und
- Untersuchung des Grundwassers und eine Störerermittlung (12/03).

durchgeführt.

Die Untersuchungen und die Bewertungen richten sich nach der aktuellen und planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Industrie bzw. Gewerbegebiet. Hinsichtlich der Untersuchungen ist einzuschränken, dass diese zum Teil vor in Kraft treten der BBodSchV durchgeführt worden sind und daher von den Vorgaben der Verordnung abweichen können.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Nutzung als Gewerbegebiet und auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der bestehenden Versiegelung

- Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegen,
- über den Wirkungspfad Boden – Mensch keine Gefahr für die menschliche Gesundheit abgeleitet werden kann,
- der Wirkungspfad Boden – Pflanze – Mensch keine Bedeutung hat und
- eine Grundwassergefährdung durch CKW nachgewiesen ist, jedoch deren Ursache noch nicht abschließend erkundet werden konnte.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse werden die nachfolgend aufgeführten Flächen nach §9 Abs 5, Ziff.3 BauGB als Grundstücke, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffe belastet sind, gekennzeichnet:

Untersuchungsfläche	Kennzeichnung
Clausenstraße 7	erhöhte Mineralölkohlenwasserstoffe im Boden,
Flurstück 318	erhöhte PAK-Gehalte im östlichen Grundstücksbereich,

Clausenstraße 37	geringfügig erhöhte Schwermetall-Gehalte im Boden und bis zu 2,3 m mächtige Auffüllung, der Fremdbestandteile beigemischt sind,
Clausenstraße 39-49	erhöhte Schwermetall-, hohe Mineralölkohlenwasserstoff-, PAK-, CKW-Gehalte im Boden und Bodenluftbelastungen durch CKW,
Altablagerung 132	Schadstoffgehalte unter den sensibelsten Prüfwerten der BBodSchV, jedoch mächtige Auffüllung von 5,2 m, der zum Teil Fremdbestandteile beigemischt sein können,
Altablagerung 133	geringe Belastung durch Schwermetalle und 5,6 m mächtige Auffüllungen, der zum Teil Fremdbestandteile beigemischt sind.

Aufgrund der beschriebenen Bodenbelastungen können bei Erdarbeiten und in baurechtlichen Verfahren im Einzelfall Maßnahmen hinsichtlich des Abfalls und des Wirkungspfades Boden - Mensch erforderlich werden. Letztere beschränken sich insbesondere auf Bodenverbesserungen in den obersten 0,10 m, z.B. nach einer Entsiegelung.

Die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen zeigen, dass die Ursache der CKW-Verunreinigungen 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 möglichen Sanierungsanlagen.

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

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

Die Grundwasserbelastungen sowie der weitere Untersuchungsbedarf sollten in den Bebauungsplan mindestens als Hinweis aufgenommen werden. Weitere Maßnahmen zum Grundwasserschutz zu einem späteren Zeitpunkt sind nicht auszuschließen. Daher sind die sechs vorhandenen Grundwassergütemessstellen, die drei Brunnen auf dem Gelände der Campina GmbH und der alte Brunnen auf dem Gelände der Fa. Johnson Controls im Bebauungsplan darzustellen sowie deren Erhalt und Zugänglichkeit zu sichern.

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.

Die o.g. Ausführungen der Bodenschutzbehörde (R. 106.23) werden in der Legende des Bebauungsplanes berücksichtigt (s. Anlage 04).

8. Kosten

Durch den Bebauungsplan wird kein öffentlicher Kostenaufwand für Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.