

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der vorgetragenen Anregungen zur Offenlegung der Planung in der Zeit vom 15.08.2005 bis zum 15.09.2005

1 Reditus gGmbH

Anregung 1a)

Die Reditus gGmbH, als Eigentümerin des Grundstückes Essener Straße Nr. 59, regt an die textliche Festsetzung Nr. 17 nicht speziell auf die Gesa gGmbH festzulegen, sondern hier der Begriff „Recyclingunternehmen“ zu gebrauchen. Die Gesa gGmbH ist zwar zur Zeit Mieter und Betreiber der Recyclinganlage in der Essener Str. 59, aber es ist in der Zukunft auch denkbar, dass ein anderer Mieter mit vergleichbarer Tätigkeit die Anlage oder Teile der Anlage übernimmt.

Beschlussvorschlag zu 1a) = Der Anregung wird gefolgt

Der Anregung soll gefolgt und der Begriff Recyclingunternehmen innerhalb der textlichen Festsetzung verwendet werden. Inhaltlich nimmt die textliche Festsetzung Nr. 17 Bezug zu der hier vorhandenen und regelungsbedürftigen Grundstücksnutzung. Eine namentliche Festlegung der gegebenen Nutzung auf die Firma Gesa gGmbH war hier nicht beabsichtigt und ist auch nicht erforderlich.

Anregung 1b)

Des Weiteren wendet sich die Reditus gGmbH gegen die geplanten textlichen Festsetzungen Nr. 15.1 und 16.2 innerhalb derer die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Anlagen und Betriebe, gegliedert nach den Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW, geregelt sind. Sie befürchtet durch diese Festsetzungen in der Verwertbarkeit ihrer Grundstücke erheblich eingeschränkt zu werden und bittet um eine günstigere Festsetzung.

Beschlussvorschlag zu 1b) = Der Anregung wird nicht gefolgt

Die innerhalb des Plangebietes vorgenommene Gliederung in einzelne Baugebiete und innerhalb dieser die Festlegung der hier zulässigen Anlagen und Betriebe ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Die getroffenen Regelungen basieren auf dem geltenden Erlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände- (Abstandserlass). Hierbei sind für die einzelnen Baugebiete bereits die günstigsten Regelungen getroffen worden. Die Festsetzung einer niedrigeren Abstandsklasse für das hier betroffene Grundstück wäre mit den Regelungen des Abstandserlasses nicht vereinbar und würde zu Immissionskonflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung im Bereich Fliecht / Heinrich-Heine-Straße führen.

2 Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal (UWB)

Neben allgemeinen Anregungen zu den offengelegten Planunterlagen regt die UWB an, dass:

Anregung 2a)

der in der ersten Offenlage des Planes enthaltene Schutzstreifen zugunsten einer möglichen Verlegung/Offenlegung des Lüntenbecker Baches (Variantenprüfung innerhalb der Generalentwässerungsplanung) wieder in die Planung mit aufgenommen wird, zumal ein Konflikt mit anderen Belangen (Ausnahme Landschaft) aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich ist.

Beschlussvorschlag zu 2a = Der Anregung wird nicht gefolgt

Innerhalb des Verfahrens ist das Thema „Bachtrasse“ dargestellt und sind alle dafür sprechenden und entgegenstehenden Belange in die Abwägung eingestellt worden; siehe hierzu den Punkt 5 der Begründung „Erschließung (Entwässerung)“. Die UWB führt in ihrer Anregung keine neuen Erkenntnisse / Belange an, die zu einem anderen Abwägungsergebnis führen müssten. Die Trasse der alten Gleisanlage soll weiterhin als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt bleiben. Weitere bauliche Einschränkungen an dieser Stelle sind nicht gerechtfertigt.

Anregung 2b)

in dem textlichen Hinweis Nr. 19 den Textteil „die Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal und“ zu streichen, da dies keine Aufgabe der UWB ist und eine Beteiligung der WSW AG hier völlig aufreichend ist.

Beschlussvorschlag zu 2b = Der Anregung wird gefolgt

Anregung2c)

bezüglich der Festsetzung Nr. 20 sollte in Abstimmung mit der WSW AG die Art der Dachbegrünung sowie ein entsprechender Abflussbeiwert festgesetzt werden. Es wird auf die derzeit geltende Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für Dachbegrünungen im Rahmen der „Initiative ökologische und nachhaltige Wasserwirtschaft in NRW“ hingewiesen.

Beschlussvorschlag zu 2c = Der Anregung wird nicht gefolgt

Bei dem Areal des Plangebietes handelt es sich um ein bereits vollständig entwickeltes und fast in Gänze bebautes Gewerbe-/Industriegebiet. Mit der Festsetzung einer zumindest extensiven Dachbegrünung soll hier sowohl eine langfristige Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse als auch ein ökologischer Umgang mit dem Regenwasser erreicht werden. Es kann somit im Gegensatz zu einem Neubaugebiet zurzeit nicht abgeschätzt werden, wann diese Maßnahme zum Tragen kommt. Nähere Regelungen die auf einen derzeitigen Stand der Technik (Art der Begrünung + Abflussbeiwert) im Zusammenspiel mit derzeitigen Fördermöglichkeiten abstellen, laufen Gefahr zukünftig nicht mehr angemessen / sinnvoll bzw. nicht mehr abrufbar zu sein. Dieses bedenkend und unter dem Gesichtspunkt, dass die meisten Neubaumaßnahmen im Gebiet nur nach erfolgtem und kostenträchtigen Abriss bestehender Gebäudesubstanz vollzogen werden können, soll die Forderung nach einer Dachbegrünung auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

3 Wuppertaler Stadtwerke AG (WSW)

Anregung

Die Wuppertaler Stadtwerke AG weist in Ihrer Stellungnahme auf den Generalentwässerungsplan (GEP) hin, in dem die Entflechtung der Schmutz- und Regenwässer im Bereich Lüntenbeck untersucht wurden. Bis zur Klärung der näheren Entwässerungsplanung, unter anderem durch die Erstellung eines Niederschlagsabflussmodells (N-A-Modell) durch den Wupperverband, sollte die alternative Bachtrasse im Plangebiet durch entsprechende Schutzstreifen freigehalten werden.

Beschlussvorschlag zu 3 = Der Anregung wird nicht gefolgt

Es wird auf den Beschlussvorschlag zu Punkt 2a verwiesen. Die WSW bringt in Ihrer Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse oder Belange vor, die zu einem anderen Abwägungsergebnis führen müssten. Des Weiteren gilt es zu bedenken, dass die Aussagen innerhalb des Generalentwässerungsplanung nicht ausreichend detailliert sind und insbesondere die örtlichen Gegebenheiten zu der alten Gleistrasse nicht folgerichtig dargestellt sind. Bei der alten Gleistrasse handelt es sich um Grundstücke, die sich gänzlich im Privatbesitz von verschiedenen Grundeigentümern befinden und diese sich innerhalb des Bauleitplanverfahren wiederholt gegen die Gewässerplanung ausgesprochen haben. Des Weiteren handelt es sich hier nicht umfänglich um eine „Brachfläche“ ohne Nutzung, sondern

ein überwiegender Teil der alten Gleistrasse wird schon seit geraumer Zeit baulich, als Lagerfläche und als Erschließungsfläche genutzt. Innerhalb des Textteiles zum Generalentwässerungsplan wird die alte Gleistrasse als „ideales Terrain für die Offenlegung des Baches) bezeichnet ohne sich mit den Belangen der Grundeigentümer auch nur ansatzweise auseinander zusetzen. Diese Belange der privaten Grundstückseigentümer können im Bauleitplanverfahren hingegen nicht außer acht gelassen werden. Es gilt insbesondere zu bedenken, dass eine Gewerbebetriebsfläche durch eine offene Gewässerführung praktisch in zwei Teile zerschnitten würde. Ein solcher Eingriff kann u. U. existenzgefährdend für die betroffenen Betriebe sein.

4 DB Services Immobilien GmbH

Anregung

Die DB Services Immobilien macht keine grundsätzlichen Bedenken geltend, weist aber daraufhin, dass die DB-Grenze nicht überplant bzw. überbaut werden darf. Wegen der unmittelbaren Nähe zur Böschung sind mögliche bauliche Maßnahmen vorab mit ihr abzusprechen, um Gefahren aus und gegenüber dem Eisenbahnbetrieb und den stromführenden Teilen der Oberleitung schon in der Planung ausschließen zu können.

Beschlussvorschlag zu 4 = Der Hinweis wird entgegengenommen

Im Rahmen des dem Bauleitplanverfahren üblicherweise nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens wird schon jetzt die DB AG im Bedarfsfall beteiligt, um ihre Belange in das Baugenehmigungsverfahren einbringen zu können. Nähere Regelung auf der Ebene des Bebauungsplanes sind nicht gefordert worden und auch nicht erforderlich.

5 Landesbetrieb Straßenbau NRW NL Köln

Anregung

Vom Landesbetrieb Straßenbau werden keine Bedenken gegen die Planung erhoben, wenn die für den Betrieb der Unternehmen notwendigen Stellplätze nicht innerhalb der 40m Anbauverbotszone ausgewiesen werden. Des Weiteren sollte ein Hinweis auf die Schutzzonen der BAB gemäß § 9 (1+2) FStrG in den Textteil des Bebauungsplanes, sowie die Schutzzonen zeichnerisch eingetragen werden.

Beschlussvorschlag zu 5 = Den Anregungen wird gefolgt

6 Dr. Eckhard Polke

Anregung

Herr Dr. Polke wendet sich gegen vorgesehene Planung, da er befürchtet durch die Planung in der Nutzung seines Grundbesitzes stark eingeschränkt zu werden, und zudem die Planung eine erhebliche Wertminderung seines Grundstückes zu Folge hätte. Das Grundstück Essenerstraße 20 und 20a, welches zurzeit zu Wohnzwecken vermietet ist, sei seinerzeit als Hof- und Gebäudefläche von den Wuppertaler Stadtwerken gekauft worden. Nach Auffassung von Herrn Dr. Polke kommt die Planung einer teilweisen Zwangsenteignung gleich.

Beschlussvorschlag zu 6 = Der Anregung wird nicht gefolgt

Der Bebauungsplan hat zum Ziel das bestehende Gewerbegebiet im Bereich der Essenerstraße / Industriestraße in seinem Bestand langfristig zu sichern und die zulässigen gewerblichen Nutzungen abschließend zu regeln. Bei dem Plangebiet handelt es sich schon jetzt um ein entwickeltes und bebautes Gewerbegebiet, das im Sinne des § 34 als unbeplanter Innenbereich aufzufassen ist. Aufgrund der Prägung des Areals (Gebäudestruktur und Nutzung), bemisst sich die derzeitige bauplanungsrechtliche Nutzung der im Betrachtungsgebiet liegenden Grundstücke nach den Regelungen der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB) und hier als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO und in Teilbereichen als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO. Eine wohnbauliche Nutzung findet im Gebiet nur untergeordnet statt und steht überwiegend im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb („privilegiertes“ Wohnen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO bzw. § 9 Abs. 3

BauNVO). Bei der Bewertung der derzeit zulässigen bauplanungsrechtlichen Nutzung eines Grundstückes ist somit allein auf die derzeitigen örtlichen Gegebenheiten abzustellen. Andersartige örtliche Gegebenheiten, welche zu einem früheren Zeitpunkt vorlagen und seinerzeit Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmten wirken nicht fort, so dass sich darauf heute nicht mehr berufen werden kann. Insoweit ist es für die derzeitige bauplanungsrechtliche Beurteilung des Grundstückes Essenerstraße 20 und 20a unerheblich, dass diese seinerzeit von den Wuppertaler Stadtwerken als Hof- und Gebäudefläche gekauft worden sind, zumal die Bezeichnung / Titulierung eines Grundstückes innerhalb eines Grundstückskaufvertrages keine bauplanungsrechtliche Festlegung darstellt. Das Grundstück Essener Straße 20 und 20a ist somit aufgrund der heute vorhandenen örtlichen Gegebenheiten als Gewerbegebiet aufzufassen. Das auf dem Grundstück eine allgemeine Wohnnutzung stattfindet ändert daran nichts. Zwei nicht privilegierte Wohngebäude inmitten eines umfangreichen Gewerbegebietes führen nicht zu einer anderen Gebietseinstufung des Areals bzw. dieses Grundstückes.

Der Bebauungsplan hat somit das Grundstück entsprechend der derzeit hier bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung als Industriegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung beschneidet den Anreger nicht in seinen gegebenen Rechten und stellt folglich auch keine Wertminderung des Grundstückes dar. Die Festsetzung eines anderen Baugebietes für das Grundstück Essenerstraße 20 und 20a, um damit die bestehende Wohnnutzung zukünftig allgemein zulässig zu machen, soll aber nicht vorgenommen werden. Das direkte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ist aus immissionschutzrechtlicher Sicht in der Regel zu vermeiden, um hier keine Konfliktsituation zu schaffen bzw. bodenrechtliche Spannungen zu Erzeugen. Es gilt der Trennungsgrundsatz des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft –Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß) vom 02.04.1998. Gemäß Abstandserlaß, müsste das bestehende Gewerbe- / Industriegebiet, abhängig vom Abstand zur hier angeregten Wohnbebauung, hinsichtlich der zulässigen Immissionen / Nutzung stark eingeschränkt werden. Auch eine Festsetzung der Gebäude unter Zuhilfenahme der Regelungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 10 BauNVO würde die Immissionsproblematik nicht auflösen. Eine immissionschutzrechtliche Einschränkung des Gewerbegebietes zugunsten einer allgemein zulässigen Nutzung des Grundstückes Essenerstraße 20 und 20a zu Wohnzwecken soll aber nicht erfolgen, da dem Erhalt und der möglichst uneingeschränkten Nutzung des Gewerbe- / Industriegebietes ein höherer Stellenwert beigemessen werden soll, als der vom Anreger gewünschten wohnbaulichen Nutzung seines Grundstückes. Da das Gebäude 20a innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des G12 Gebietes liegt, steht es nach der Aufgabe der bestehenden Wohnnutzung zukünftig einer gewerblichen Nachfolgenutzung offen.

Ein Großteil des Grundstückes, in dem auch das Gebäude Essenerstraße 20 liegt, soll gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB als Fläche für das Anpflanzen und die Bindung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Auch dieses stellt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine unzulässige Einschränkung der Grundstücksnutzung dar. Auf dem Grundstück und in Teilen angrenzender Grundstücke hat sich ein dichter Baum- / Strauchbestand entwickelt. Dieser Baumbestand umschließt das Gebäude Essenerstraße 20 nahezu vollständig, eine gärtnerische Nutzung der nichtbebauten Flächen (Haus- / Ziergarten) findet nur im sehr geringen Umfang statt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes hat die Untere Forstbehörde diesen Baumbestand und das darin befindliche Gebäude als Wald im Sinne des § 2 Bundesforstgesetz erkannt. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens ist dieser vorgebrachte Belang angemessen zu berücksichtigen. Die Fläche erfüllt zudem im Zusammenhang mit anderen untereinander vernetzten Grünstrukturen im Plangebiet eine aus ökologischer und kleinklimatischer Sicht wichtige Funktion innerhalb des ansonsten stark versiegelten Bereiches; diese Strukturen sollen langfristig erhalten und geschützt werden. Diesem Belang wird ein höheres Gewicht beigemessen, als der gegebenen untergeordneten baulichen Nutzung. Da von der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB eine Vielzahl

von Grundstückseigentümern innerhalb des Plangebiets betroffen werden, stellt die Festsetzung einer derartigen Fläche an dieser Stelle kein unzulässiges Sonderopfer eines Einzeleigentümers dar. Eine ebenso mögliche Festsetzung der Fläche Essenerstraße 20 als Waldfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB, soll in Absprache mit der Unteren Forstbehörde nicht vorgenommen werden, da mit Blick auf dicht angrenzende Bebauung, der geringen Flächengröße und der gegenüber anderen Waldflächen eher isolierten Lage die Festsetzung der Fläche als Wald nicht sinnvoll ist.

7 Wilhelm Wolzenburg GmbH

Der Anreger wendet sich gegen die Planung, da er befürchtet erheblich in der Nutzbarkeit seiner Grundstücke an der Essenerstraße (Flur 435, Flurstücke 588, 530, 26/11) und der Industriestraße (Flur 435, Flurstück 569) beschränkt zu werden. Er regt an:

Anregung 7a)

den Bereich der alten Bahntrasse als überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen. Die geplante Grenzbebauung lehnt er ab. Es wird befürchtet, dass das Grundstück Essenerstraße erheblich an Wert verlieren würde, des Weiteren würde dies das Aus des Betriebes bedeuten und keine weiteren baulichen Investitionen mehr vorgenommen werden können.

Beschlussvorschlag zu 7a = Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Das Grundstück an der Essenerstraße liegt innerhalb des GI2-Gebietes und ist zurzeit nur teilweise mit aufstehenden baulichen Anlagen bebaut. Es war innerhalb der offengelegten Planfassung in der ersten Offenlage im Jahre 2001-2002 beabsichtigt, den Bereich der alten Bahntrasse, welche von Nord-Ost nach Süd-West die Grundstücke der Firma Wolzenburg durchzieht, als „Freihaltezone“ (Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) für eine mögliche Offenlegung des verrohrten Lüntenbecker Baches vorzusehen. Bauliche Anlagen sollten hier generell ausgeschlossen werden. Diese geplante Festsetzung erstreckte sich über eine Vielzahl von privaten Grundstücken im Plangebiet. Es zeigte sich aber, dass die Planungen zur Offenlegung des Baches, welche als Planungsvariante innerhalb des General-Entwässerungsplanes der Stadt Wuppertal enthalten ist, noch nicht hinreichend konkretisiert waren bzw. sind, um eine solche Einschränkung der bislang zulässigen Grundstücksnutzung von privaten Grundstücken zu rechtfertigen. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde deshalb diese Fläche als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um dem Grundstückseigentümern eine gewisse bauliche / gewerbliche Nutzung der Fläche auch weiterhin zu ermöglichen. Die auf dem Grundstück des Anregers bislang aufstehenden baulichen Anlagen liegen nicht innerhalb dieser Fläche, so dass die Festsetzung zurzeit mit den örtlichen baulichen Verhältnissen korrespondiert. Eine Festsetzung der Bahntrasse als überbaubare Grundstücksfläche soll aber nicht erfolgen, da der General-Entwässerungsplan unter fachlichen Erwägungen auch weiterhin prinzipiell von einer Umsetzungsfähigkeit der Offenlegung des Lüntenbecker Baches in diesem Bereich ausgeht. Diese Planungsvariante ist somit nicht als hinfällig anzusehen und soll innerhalb dieses Planverfahrens nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben. Es bestünde durch die getroffene Festsetzung, wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine konkretisierte Planung zur Bachoffenlegung vorliegt, die Möglichkeit, über ein nachfolgendes Planverfahren z.B. nach § 31 WHG hier einen offenen Bachlauf umzusetzen, ohne dass dann umfangreiche bauliche Anlagen beseitigt werden müssten. In diesem Verfahren könnte dann auch die derzeit noch nicht geklärte technische Umsetzung der Planung (topographische Bedingungen, Altlasten, Grundeigentumsverhältnisse) abgehandelt werden.

Anregung 7b)

Weiterhin gibt der Anreger zu bedenken, dass das Grundstück Industriestraße seinerzeit als Industriegebiet von der Stadt gekauft wurde, ohne eine Beschneidung von Baugrenzen oder festgesetzten Grünflächen.

Beschlussvorschlag zu 7b = Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Anregungen zum Grundstück der Firma Wolzenburg an der Industriestraße decken sich inhaltlich mit den bereits zur ersten Offenlage vom Anreger vorgebrachten Anregungen. Diese wurden innerhalb des Abwägungsvorschlages zur erneuten Offenlage des Planes bereits behandelt. Neuere Aspekte, die zu einem anderen Abwägungsergebnis führen müssten, sind nicht vorgebracht worden oder erkennbar, so dass an der nachfolgend aufgeführten Abwägung der ersten Offenlage festgehalten wird.

Die Festsetzung der Baugrenzen für das Grundstück nördlich der Industriestraße (Flurstück 569) erfolgte aus der allgemeinen städtebaulichen Konzeption für dieses Gebiet, wobei die Baugrenzen zu den südlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von ca. 5 Meter einhalten. Dieses ist auch weiterhin aufgrund der zulässigen hohen Ausnutzung für dieses Grundstück zweckmäßig und angemessen, um vornehmlich zu vermeiden, dass eine große Gewerbehalle / Gebäude unmittelbar an die Industriestraße oder den westlich verlaufenden Weg angebaut wird. Dieses hätte eine unerwünschte optische Einengung des Straßen- / Wegeverlaufes zur Folge. Die östliche Baugrenze ergibt sich aus dem einzuhaltenden Waldabstand zu dem angrenzenden Waldgebiet. Gründe, die ein Unterschreiten des geforderten Waldabstandes rechtfertigen würden, sind nicht erkennbar und auch nicht vom Anreger nachvollziehbar vorgebracht worden.

8 Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf führt einleitend aus, dass durch die geplanten Maßnahmen der Lüntenbecker Bach als Oberflächengewässer beeinflusst wird. Derzeitig wird der Lüntenbecker Bach durch die Überlastung des Regenwasserableitungs- und –behandlungssystem stark beeinträchtigt. In der Begründung zum B-Plan sind Erläuterungen bezüglich des Oberflächengewässers und dessen geplanter Bachentflechtung ausgeführt worden. Hierbei wird aber nur über eventuelle Lösungen bzw. Varianten gesprochen, wofür im Moment keine verbindliche Planung vorliegt. Es wird deswegen folgendes Angeregt:

Anregung 8a)

Die Festsetzung und Kennzeichnung incl. der Gewässerrandstreifen gem. neuem LWG §90a Abs. 5 für den geplanten Bereich der neuen Trasse des Lüntenbecker Baches.

Die planerische Gestaltung des B-Plangebietes soll in der Form erfolgen, dass im Bereich des neuen Gewässerlaufes keine Neubebauung erfolgt.

Beschlussvorschlag zu 8a = Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Anregungen entsprechen inhaltlich den bereits zur ersten Offenlage im Jahre 2001-2002 vorgebrachten Anregungen. Da neuere Erkenntnisse bezüglich der Planungsvariante „Bachtrasse“ nicht vorliegen oder vorgebracht wurden soll an der nachfolgend aufgeführten Abwägung zu der ersten Offenlage festgehalten werden:

Laut Aussage des Generalentwässerungsplanes (GEP) ist der Lüntenbecker Bach ausgehend von der Industriestraße bis zur Wupper in Gänze verrohrt. Ein längerer Teilbereich liegt unmittelbar unter der Autobahn A 46 und ist praktisch nicht zugänglich. Der Gewerbebereich der Industriestraße muss zukünftig im Hinblick auf das behandlungspflichtige Wasser entflochten werden, welches hier noch in den verrohrten Bereich des Lüntenbecker Baches unterhalb der Industriestraße geleitet wird. Da aber der vorhandene Sammler in der Industriestraße zudem stark überlastet ist, sieht der GEP vor, hier einen kompletten Austausch vorzunehmen, so dass sich hierbei die Entflechtung förmlich anbietet. Der vorhandene (alte) Sammler in der Industriestraße würde dann ausschließlich für die Lüntenbeck soweit genutzt werden, als der Lüntenbecker Bach nicht offen gelegt werden kann. Der neue Sammler in der Industriestraße wird das gesamte Gewerbe- und Industrierwasser aufnehmen können. Unabhängig, ob eine Teiloffenlegung des Lüntenbecker Baches möglich ist oder nicht, wird von Seiten der WSW AG eine Entflechtung vorgenommen werden.

Da eine Öffnung des Lünterbecker Baches im Bereich der Industriestraße, in der der Bach derzeit verrohrt verläuft, nicht möglich ist, wurde im GEP erörtert, ob eine Teiloffenlegung u.U. in dem Bereich der ehemaligen Gleisanlage im Gewerbegebiet Industriestraße erfolgen kann. Der ökologische Fachbeitrag zum GEP führt hierzu aus, dass südlich der Rheinischen Bahnlinie keine Gewässer- und Auenstrukturen mehr vorhanden sind. Die Flächen und das verrohrte Gewässer sind daher im Teil 1 des landschaftspflegerischen Beitrags als gering schutzwürdig eingestuft worden. Aus stadttökologischer Sicht ist die Bewertung etwas differenzierter zu betrachten, weil bewachsene Restflächen wie stillgelegte Bahnstrecken, Siedlungsbrachen oder Straßenbegleitgrün eine bestimmte ökologische Wertigkeit aufweisen. Eine offene Bachstrecke hätte unter diesem Gesichtspunkt zumindest im Wasserkörper und an den Ufern ein gewisses Entwicklungspotenzial, vor allem dann, wenn die Gewässerstrecke oberhalb wieder naturnäher ist. Die Auenbereiche sind allerdings aufgrund der derzeitigen Situation nicht entwicklungsfähig. Das ehemalige Trockental ist durch den Verlauf der Industriestraße völlig überbaut. Das Gewässer würde somit den Charakter eines befestigten Stadtbaches erhalten. Eine Möglichkeit zur weiteren Fortführung bis zur Wupper ist derzeit aber nicht erkennbar, so dass die Offenlegung nur in dem relativ kurzen Abschnitt der ehemaligen Gleisstrasse erfolgen könnte.

Als Fazit ist festzuhalten, dass der ursprüngliche Talzug auch nicht in Teilen wieder hergestellt werden kann und das Wasser vermutlich unterhalb der Bahnlinie bei Trockenwetterabfluss im Regelfall versickert, so dass der Aufwand für diese Maßnahme in einem Miss-Verhältnis zum ökologischen Nutzen steht. Hinzu kommt die derzeit schlechte Wasserführung im Mittellauf der Lünterbecker. Ergänzend muss hinzugefügt werden, dass der bautechnische Aufwand für einen offenen Bachlauf sich durch die bekannte Altlastensituation im Gewerbegebiet erhöhen wird. Es müsste verhindert werden, dass durch die Entsiegelungsmaßnahmen Schadstoffe in den Untergrund / Grundwasser transportiert werden; hierzu ist wahrscheinlich ein kostenträchtiger Bodenaustausch oder eine Abdichtung zum Untergrund erforderlich. Eine Abdichtung zum Untergrund stellt aber die Sinnhaftigkeit einer offenen Bachführung generell in Frage.

Aus der o.a. Darstellung der örtlichen Situation und gegebenen Rahmenbedingungen ist für das Planverfahren zu folgern, dass es nicht gerechtfertigt ist, die anliegenden privaten Grundstückseigentümer, die sich zudem im Planverfahren ausdrücklich gegen den Bachlauf ausgesprochen haben, mit der Festsetzung eines Gewässerstreifens zu belasten. Der zunächst festgesetzte Gewässerstreifen erfasst neben Grünstrukturen auch im erheblichen Umfang gewerblich genutzte Flächen. Auf diesen würde die ausgeübte Nutzung auf den reinen Bestandsschutz reduziert bzw. eine zukünftige Entwicklung / Nutzung unterbunden werden. Die mit der Festsetzung des Bachlaufes avisierten ökologischen Verbesserungen stehen augenscheinlich nicht im angemessenen Verhältnis zu den gegen stehenden privaten Belangen, zumal die geforderte Entflechtung der Gewässer ohnehin über den neu geplanten Sammler erfolgen kann. Die Fläche der Gleisstrecke soll aber im Plan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Es bestünde somit, wenn neuere Erkenntnisse vorliegen, die Möglichkeit, über ein nachfolgendes Verfahren z.B. nach § 31 WHG hier einen offenen Bachlauf umzusetzen, ohne dass umfangreiche bauliche Anlagen beseitigt werden müssten. In diesem Verfahren könnte dann auch die derzeit noch nicht geklärte technische Umsetzung der Planung (topographische Bedingungen, Altlasten, Grundeigentumsverhältnisse) abgehandelt werden. Ob so eine solche Maßnahme bei der Betrachtung aller Planungsfaktoren dann noch verhältnismäßig ist, bleibt abzuwarten. Im unteren Abschnitt der Gleisstrasse soll ein Bereich des Gleises als Fläche gem. § 9 (1) 25 a+b BauGB festgesetzt werden, um die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und im Zusammenspiel mit anderen Strukturen im Plangebiet eine Grünvernetzung zu erreichen. Auch diese Flächen könnten somit bei einer zukünftigen Gewässerplanung durch ein ergänzendes Verfahren in Betracht gezogen werden.

Anregung 8b)

Für jegliche Veränderung an und im Gewässer ist ein Verfahren gem. § 31 des WHG erforderlich, bei dem die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen ist.

Beschlussvorschlag zu 8b = Der Hinweis wird entgegen genommen.

Die Eintragung eines entsprechenden Hinweistextes in den Bebauungsplan ist allerdings nicht erforderlich und auch nicht gefordert worden.

Anregung 8c)

Für die Regenwasserbehandlung- und -ableitung ist der Bau eines Regenklär- und Regenrückhaltebeckens mit anschließender Einleitung in die Wupper erforderlich.

Beschlussvorschlag zu 8c = Der Anregung wird gefolgt

Innerhalb der Generalentwässerungsplanung für das Stadtgebiet von Wuppertal ist für den Betrachtungsbereich Lüntenbeck die Errichtung eines Regenklär- und Regenrückhaltebeckens im Bereich der Möbecker Straße vorgesehen. Die Planung und Errichtung dieser Anlagen erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen und Behörden. Da bei der Planung dieser Anlagen auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 968 entwässerungstechnisch mit erfasst wurde, ist die Berücksichtigung solcher Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 968 über entsprechende Festsetzungen nicht erforderlich.

Hinweis 8d)

Für die Direkteinleitung des Niederschlagswassers ist gemäß §§ 2, 3 WHG eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Beschlussvorschlag zu 8d = Der Hinweis wird entgegengenommen.

Die Eintragung eines entsprechenden Hinweistextes in den Bebauungsplan ist allerdings nicht erforderlich und auch nicht gefordert worden. Ob eine wasserrechtliche Erlaubnis bei einem Bauvorhaben erforderlich wird oder nicht, ist in den dafür vorgesehenen ordnungsbehördlichen Genehmigungsverfahren zu klären.

9 Handwerkskammer Düsseldorf

Anregung

Die Handwerkskammer regt an, die festgesetzten Baugrenzen an den baulichen Bestand anzupassen, so dass die Baugrenzen die bestehenden baulichen Anlagen mit erfassen. Besonders an der Industriestraße durchschneiden die vorderen Baugrenzen häufiger die vorhandenen gewerblichen Aufbauten. Die anliegenden Grundstücke weisen lediglich eine vergleichsweise geringe Tiefe auf und sind in Teilen überdurchschnittlich stark bebaut. Außerdem haben in diesem Abschnitt offensichtlich mehrere Unternehmen in kleinteiligeren Aufbauten ihren Standort.

Beschlussvorschlag zu 9 = Der Anregung wird nicht gefolgt

Die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplangebiet erfolgte einheitlich in der Form, dass zukünftig bauliche Hauptanlagen nicht mehr unmittelbar entlang der Erschließungsanlagen errichtet werden sollen. Hierdurch soll langfristig das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebietes (Vermeidung von Straßenschluchten) als auch eine Aufwertung- / Verbesserung der Zugangs- / Zufahrtsbereiche erreicht werden. Gerade Zugänge / Zufahrten zu Gebäuden ohne ausreichenden Sicht- / und Stauraum gilt es zukünftig zu vermeiden. Die dadurch eintretende eingeschränkte Nutzbarkeit der so geschaffenen Grundstücksbereiche entlang der Straßen stellt aber keine unangemessene Belastung der betroffenen Grundeigentümer dar. Die bereits aufstehenden baulichen Hauptanlagen genießen Bestandschutz.

10 Landesbetrieb Straßen NRW NL Essen

Anregung

Es wird von Seiten des Landesbetriebes daraufhin gewiesen, dass im Abschnitt des Bebauungsplanes die BAB 535 und noch nicht die B 224 verläuft. Generell sind deswegen die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes bezüglich Autobahnen im Verfahren zu beachten. Die Niederlassung Köln ist zuständigkeitshalber am Verfahren zu beteiligen.

Beschlussvorschlag zu 10 = Der Anregung wird gefolgt

Der Landesbetrieb Straßen NL Köln ist am Verfahren beteiligt worden. Er hat bezüglich der Planung keine generellen Bedenken vorgebracht, die darüber hinaus vorgebrachten Anregungen sind im Planverfahren beachtet worden. Die mit Blick auf die festgesetzten Baugrenzen erforderliche Abstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast im Sinne des § 9 Abs. 7 Bundesfernstraßengesetz ist somit vorgenommen worden.

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der vorgetragenen Anregungen zur vereinfachten Änderung des Planes gem. § 13 BauGB

11 GEBA Industriegrundstücke GmbH & Co. KG

Die GEBA wendet sich gegen die geplanten neuen Baugrenzen, da diese nicht den durch eine Bauvoranfrage genehmigten Baukörper in Gänze erfassen würden. Es wird um eine den Baukörper vollständig erfassende Baugrenzziehung gebeten.

Beschlussvorschlag zu 11 = Der Anregung wird gefolgt

12 Untere Landschaftsbehörde Wuppertal

Gegen die Planung bestehen von Seiten der ULB keine Bedenken, wenn die im Plan festgesetzte GRZ von 0,8 eingehalten wird.

Beschlussvorschlag zu 12 = Der Anregung wird gefolgt

Im Bebauungsplan ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgelegt worden, dieses entspricht der Höchstgrenze des durch den § 17 BauNVO bestimmten Maßes der baulichen Nutzung. Entsprechend müssen zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Planbereiches diese Obergrenze einhalten. Allerdings setzt der Bebauungsplan insoweit nur den Rahmen der zulässigen baulichen Nutzung fest, ob im realen Baugeschehen diese Festsetzungen eingehalten werden obliegt der Prüfung / Kontrolle durch die Bauordnungsbehörde der Stadt Wuppertal.