

Behandlung der Anregungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 622 B – Friedrich-Engels-Allee/Ost –

Zu 1.

Anregung:

Die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU) hält grundsätzlich die geplante Nutzungsänderung für tolerabel. Der in Aussicht genommene Nahversorgungsmarkt sollte jedoch in seiner äußeren Gestaltung nicht der oft gerügten Feldscheunenarchitektur folgen, sondern sich an die niveaувolleren Bauten der Umgebung orientieren.

Bei der vorgesehenen Streichung eines Baudenkmals müsste der Gesamtzusammenhang mit der historisch bedeutsamen Alleestraße mitbedacht werden.

Dass nicht mehr vorhandene Bäume aus den Festsetzungen entlassen werden sollen, sei dann nachzuvollziehen, falls die Beseitigung in einem rechtmäßigen Verfahren geschehen sei. Ansonsten müsste der Ausgleich durch Neuanpflanzungen auch im Bereich der geplanten Parkplätze vorgesehen werden.

Schließlich wird angeregt zu überlegen, ob die Andienung des Parkplatzes durch eine Zufahrt allein erreicht werden könnte, damit der Einbiegeverkehr von und zur Allee an einer Stelle konzentriert würde.

Beschluss:

Die Frage der Gestaltung des geplanten Nahversorgungsmarktes, die frühzeitig mit dem Ausschuss Bauplanung und dem Gestaltungsbeirat abgestimmt worden ist, wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt, so dass die diesbezüglichen Befürchtungen des Einsprechers nicht zutreffen können.

Die Streichung eines im Bebauungsplan bisher nachrichtlich eingetragenen Baudenkmals (FEA 221) erfolgt unter Zugrundelegung der aktuellen, mit dem Landeskonservator abgestimmten Baudenkmalliste der Stadt Wuppertal, die im Bebauungsplan zu beachten ist.

Die Streichung der Festsetzungen gem. § 9(1) 25b BauGB (Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen) für die nicht mehr vorhandenen Bäume (insgesamt 6 Bäume) betrifft ausschließlich die Standorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Städtischerseits besteht jederzeit die Möglichkeit – unter Berücksichtigung der Haushaltssituation – im öffentlichen Verkehrsraum Ersatzbäume anzupflanzen. Ungeachtet dessen werden zahlreiche Baumanpflanzungen im Bereich der geplanten Parkplätze vorgesehen.

Bei den geplanten Zufahrten, die mit dem fachlich zuständigen Arbeitskreis Verkehr der Stadt Wuppertal abgestimmt worden sind, ist zu bedenken, dass im betreffenden Planbereich neben dem Einzelhandel auch gewerbliche Nutzungen (im östlichen Teil) anvisiert werden, so dass für die zu bildenden zwei Grundstücke separate Zufahrten erforderlich sind.

Zu 2.

Anregung:

Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB, R. 106.23) weist zunächst darauf hin, dass ihr für den Änderungsbereich inzwischen zwei vom Investor/Eigentümer beauftragten Bodengutachten vorliegen. Unter Zugrundelegung dieser Gutachten kommt die Behörde zum Ergebnis, dass zwei Flächen auf dem Änderungsgrundstück gem. § 9(5) 3 BauGB als Warnfunktion für die baurechtlichen Verfahren zu kennzeichnen sind (s.auch die Begründung zum Bebauungsplan). Außerdem wird empfohlen in den Bebauungsplan den Hinweis aufzunehmen, dass die Beteiligung der UBB am Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren zur Regelung der Maßnahmen in den gekennzeichneten Berei-

chen und auch auf der Gesamtfläche im Zusammenhang mit der Parkplatzgestaltung erfolgen muss.

Beschluss:

Diesen Anregungen wird gefolgt.

Zu 3.

Anregung:

BUND – Kreisgruppe Wuppertal begrüßt grundsätzlich die Umgestaltung des brachliegenden GWT – Geländes und regt an als ökologische Maßnahme möglichst wenig Fläche zu versiegeln und in diesem Sinne die Parkplatzfläche mit Ökopflaster auszustatten, soweit dies aufgrund des Altlasten-Gutachtens vertretbar sei. Darüber hinaus sollte der Investor beauftragt werden, zu prüfen, ob sich auf dem geplanten Verbrauchermarkt eine Dachbegrünung realisieren lasse. Auch die Gestaltung des Wupperufers sollte nach ökologischen Gesichtspunkten erfolgen (naturnahe Gestaltung).

Als eine weitere Maßnahme wird angeregt die Ansiedlung einer Gastronomie in die Planung aufzunehmen, die dafür Sorge, dass das Gelände auch in den Abendstunden belebt bzw. stärker frequentiert würde.

Beschluss:

Bezüglich der Versickerung ist zunächst darauf hinzuweisen, dass nach den vorliegenden Altlastengutachten bzw. der entsprechenden Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) für das betreffende Gelände Bodenbelastungen (Altablagerungen und Altstandorte) vorliegen. Dementsprechend sind im Bebauungsplan bestimmte Flächen gem. § 9(5) 3 BauGB gekennzeichnet und der Hinweis aufgenommen worden, dass die Beteiligung der UBB am Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren zur Regelung der Maßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen und auch auf der Gesamtfläche im Zusammenhang mit der Parkplatzgestaltung erfolgen muss. Aufgrund dieses Tatbestandes können die Versickerungsmöglichkeiten gegebenenfalls erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend geprüft werden. Die entsprechende Anregung wird auch an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Anregung gegebenenfalls eine Flachdachbegrünung zu realisieren wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass Begrünungsmaßnahmen auf den flächenmäßig begrenzten Dachebenen der Vorhaben im Änderungsbereich nur einen verhältnismäßigen kleinteiligen Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Situation und der sonstigen ökologischen Parameter leisten können. Ansonsten besteht aus städtebaulicher bzw. gestalterischer Sicht keine zwingende Notwendigkeit für das Vorhaben, das bereits mit den Gremien der Stadt sowie dem Gestaltungsbeirat abgestimmt worden ist, im Bebauungsplan eine Flachdachbegrünung vorzuschreiben.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages soll nicht das Wupperufer (die Wupper-Berme) sondern ein im Bebauungsplan bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzter, 5m breiter Streifen entlang der Wupper, der Bestandteil des brachliegenden Gewerbegrundstücks Friedrich-Engels-Allee 223 –233 ist, gestaltet werden. Die detaillierten fachlichen Vorgaben für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen sind in Abstimmung mit dem zuständigen Fachressort im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt worden.

Eine gastronomische Nutzung des Geländes ist in Abhängigkeit von entsprechender Bereitschaft des Investors jederzeit möglich. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bereits in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, an der Warndtstr. ein Restaurant (Kornmühle) vorhanden ist. Im Bebauungsplan 622 B ist auch eine Verbindung der Warndtstr. mit dem Änderungsgrundstück durch eine öffentliche Grünfläche (Fußgängersteg über die Wupper) vorgesehen, die jedoch wegen der relativ hohen Kosten nur langfristig realisiert werden kann.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen ist festzustellen, dass die Anregungen des Einsprechers soweit wie möglich berücksichtigt werden können.

Zu 4,

Anregung:

Nach der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf (StUA) sollen folgende Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden:

#### Zum Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

a) Festsetzung und Kennzeichnung eines Gewässerrandstreifens gem. § 90a Abs. 5 Landeswassergesetz (beidseitig 10,0m). Eine Bebauung im Bereich der gekennzeichneten Flächen ist nicht zulässig.

b) Die textliche Festsetzung unter Punkt 24.0 ist durch die aktuellen gesetzlichen Vorgaben zu ergänzen (Landeswassergesetz v. 25.06.95, zuletzt geändert am 12.05.05 und das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes).

c) Entsprechend der vorliegenden Wasserspiegellagenberechnung ist für den Bemessungsabfluss v. 210 m<sup>3</sup>/s eine schadlose Ableitung zu gewährleisten. Das Gewässerprofil zwischen den Ufermauern ist freizuhalten. Dies gilt auch für den im Planteil 2 dargestellten Wanderweg innerhalb des Wupperbettes.

#### Zur Abwasserbehandlung und -ableitung

Die abwassertechnische Erschließung des Bebauungsplanes ist gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserableitung und Abwasserreinigung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Regenwasserbehandlung und -ableitung ist entsprechend den Anforderungen der Niederschlagswasserbehandlung im Trennverfahren umzusetzen.

Beschluss:

Zu a) Gem. § 90a Abs. 5 Landeswassergesetz (LWG, Neufassung v. 12.05.05) kann die zuständige Behörde im Innenbereich durch ordnungsbehördliche Verordnung Gewässerrandstreifen in einer Breite v. mind. 5m festsetzen. Aus den Festsetzungen entfalten sich ggf. auch Entschädigungspflichten. Die Streifen dienen dazu, den Zustand des Gewässers zu erhalten und zu verbessern. Die Erstellung der Verordnung ist auf der Grundlage des OBG (Ordnungsbehördengesetz) an bestimmten Regelungen gebunden. Für die Wupper im Planbereich existiert keine entsprechende Vorschrift. Dennoch verfehlt der Bebauungsplan nicht die gesetzlichen Ziele. Im Änderungsbereich sowie im gesamten Bebauungsplangebiet ist bereits entlang der Wupper ein 5m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der den Anforderungen des Gesetzes soweit wie möglich Rechnung tragen kann.

Infolgedessen ist festzustellen, dass die diesbezüglichen Anregungen der Behörde im Bebauungsplan entsprechend der gegebenen städtebaulichen Situation berücksichtigt worden sind, obwohl diese Frage – wie vom Gesetzgeber vorgegeben - eher durch eine Verordnung nach § 90a Abs. 5 LWG abschließend zu regeln wäre.

Zu b) Dieser Anregung kann gefolgt werden.

Zu c) Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden.

Das Gewässer bzw. das Wupperbett wird weder durch das anstehende Änderungsverfahren noch durch den seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 622 B planungsrechtlich behandelt bzw. durch irgendwelche Maßnahmen beeinflusst. Im Bereich des Wupperbettes sind keine baulichen Maßnahmen geplant. Dies gilt auch für den geplanten Fußgängersteg außerhalb des Änderungsbereichs.

bereichs, nördlich des Baudenkmals Kornmühle, der sich oberhalb des Wupperbettes befindet. Die Nutzung der Wupper regelt sich nach dem Wasserhaushaltsgesetz (nachrichtliche Übernahme).

Zur Abwasserbehandlung und- ableitung ist zunächst festzustellen, dass im Zuge des Änderungsverfahrens keine Festsetzungen getroffen werden, die die abwassertechnischen Belange berühren. Somit ist auch keine Erhöhung der befestigten Flächen bzw. des abflusswirksamen Anteils innerhalb der Einzugsfläche zu erwarten. Spezielle Anforderungen zur Einleitung in das städtische RW-Kanalsystem sind daher nicht erforderlich.

Nach vorliegenden Informationen ist die erste Ausbaustufe zur Stickstoffeliminierung auf der KA Buchenhofen seit Ende 2001 in Betrieb. Die Gesamtanierung der Kläranlage ist bereits fertiggestellt. Betreiber der KA Buchenhofen ist der Wupperverband. Die WSW AG geht davon aus, dass spätestens Ende 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 KA Buchenhofen. Der Anschluss zusätzlicher Bebauung könnte durch den Rückgang der Einwohnerzahlen kompensiert werden. In der Summe sind keine größeren Schmutzfrachten zu erwarten. Genauere Informationen über Zulauffrachten und die Einhaltung der geforderten Grenzwerte liegen beim Wupperverband vor.

Zu 5.

Anregung:

Die Untere Wasserbehörde (UWB, R. 106.20), die mit ihrem verspätet (nach Ablauf der Offenlegungsfrist zum 11.11.05) eingegangenen Schreiben v. 22.11.05 ihre erste Stellungnahme v. 10.11.05 für hinfällig erklärt, regt an, nördlich und südlich der Wupper, im gesamten Bereich des Bebauungsplanes durchgängig in einem Abstand v. 5m zur Wuppermauer einen gewässerbegleitenden Uferrandstreifen festzusetzen. In diesem Schutzstreifen soll die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen nicht erlaubt werden. Für bestehende Gebäude gelte der Bestandsschutz.

Aus der Sicht der Behörde sei jedoch die Festsetzung eines Grünstreifens bzw. Wanderweges im Bereich des Gewässerschutzstreifens grundsätzlich möglich. Der Gewässerschutzstreifen sei aber, als übergeordnetes Schutzgut explizit auszuweisen.

Die Festsetzung eines Grünstreifens bzw. Wanderweges in der „Wupper“ im Bereich des Grundstücks Warndtstr. 7 (Baudenkmal Kornmühle) sei jedoch nicht möglich, da hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 99 LWG NW erforderlich würde. Diese Festsetzung soll daher ohne durchgeführtes Genehmigungsverfahren vom Bebauungsplan herausgenommen werden.

Des weiteren wird angeregt die textliche Festsetzung unter Punkt 24.0 durch aktuelle gesetzliche Vorgaben zu ergänzen (WHG v. 23.09.1986, zuletzt geändert am 25.06.2005).

Schließlich wird auf zwei Brunnen im Änderungsbereich aufmerksam gemacht, welche im Bebauungsplan hinweislich dargestellt werden sollen. Hinweis: Die vorhandenen Brunnen sollen erhalten bleiben oder, falls dies nicht möglich ist, als Grundwassermessstelle ausgebaut werden. Für den Umbau in eine Grundwassermessstelle ist vor der Durchführung bei der UWB ein Umbaukonzept zur Genehmigung einzureichen. Vor Rückbau eines Brunnens ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Beschluss:

Bezüglich der geforderten Gewässerrandstreifen entlang der Wupper wird zunächst auf die Behandlung der entsprechenden Anregungen des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf unter 4. hingewiesen, wonach diese Frage in Anlehnung an die Vorgaben des § 90a Abs. 5 Landeswassergesetz ausführlich erörtert und in die Abwägung eingestellt wird.

Darüber hinaus ist erneut zu bekräftigen, dass bereits im seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 622 B südlich der Wupper eine 5m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt worden ist, die den gesetzlichen Anforderungen soweit wie möglich Rechnung trägt. Es ist auch festzustellen, dass es sich bei der in Rede stehenden Bauleitplanung nicht um ein neues Verfahren, sondern um ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB lediglich für das Grundstück Friedrich-Engels-Allee Nr. 223 bis Nr. 233 handelt, mit dem vordergründigen Ziel, in einem Teilbereich des rechtskräftigen Gewerbegebietes Einzelhandelsnutzung zuzulassen. Die öffentliche Grünfläche an der Wupper und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt. Demzufolge wird vom Plangeber nicht beabsichtigt, das gesamte Plangebiet zu überarbeiten bzw. die rechtskräftigen Inhalte zu ändern. Dies gilt auch für den Bereich des Grundstücks Warndtstr. 7, wo ein Fußgängersteg oberhalb des Wupperbettes – außerhalb des Änderungsgrundstücks – nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 622 B geplant wird. Es ist selbstverständlich, dass die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bei der Realisierung dieser Maßnahme, die im gewissen Umfang auch der Gewässerunterhaltung i.S. des § 90 LWG dienen kann, rechtzeitig zu beantragen sein wird.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen kann festgestellt werden, dass bereits durch die Festsetzung einer durchgängigen öffentlichen Grünfläche südlich der Wupper den wasserrechtlichen Belangen soweit wie möglich, entsprechend der gegebenen städtebaulichen Situation, durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 622 B Rechnung getragen worden ist. Den darüber hinausgehenden Anregungen kann nicht gefolgt werden.

Den Anregungen der UWB bezüglich der Ergänzung der textlichen Erläuterungen des Bebauungsplanes durch aktuelle gesetzliche Vorgaben und der Eintragung der im Änderungsbereich befindlichen Brunnen kann gefolgt werden. Der entsprechende Hinweis wird ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.