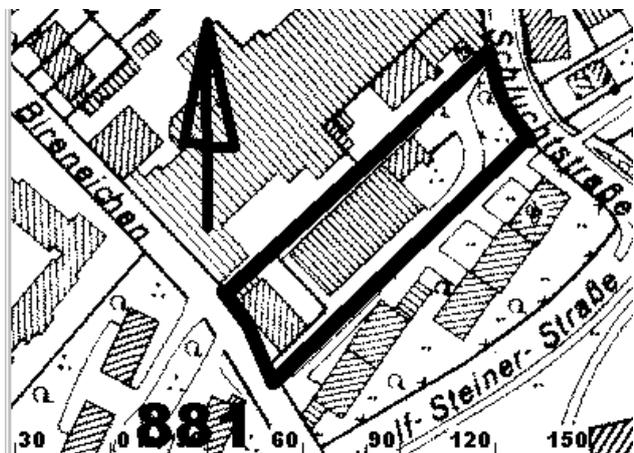


Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Günter Langefeld 563 6695 563 8417 guenter.langefeld@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.06.2002
	Drucks.-Nr.:	VO/0320/02 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
10.09.2002	Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung	Beschlussempfehlung
17.09.2002	Bezirksvertretung Barmen	Anhörung
25.09.2002	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
30.09.2002	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 881- Schluchtstraße/ Bireneichen- Süd - Bebauungsplan		

Grund der Vorlage
Behandlung der Anregungen
Satzungsbeschluss
Priorität 1

Beschlussvorschlag

1. Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung behandelt. Der Plan wird gemäß §3(3) Satz 3 BauGB geringfügig geändert.
2. Der Bebauungsplan Nr. 881 Schluchtstraße / Bireneichen –Süd wird gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung gemäß §9(8) BauGB ist beigefügt.
3. Für den Geltungsbereich wird die Satzung zur Teilung von Grundstücken beschlossen.



Unterschrift

Bayer

Begründung

Ein nördlich dieses Plangebietes liegendes ca. 1,4 ha großes Gewerbegrundstück war nach dem Konkurs eines Gewerbebetriebes brachgefallen und soll als Wohngebiet umgenutzt werden (56 Reiheneinfamilienhäuser). Das südlich angrenzende, eigentumsrechtlich eigenständige Grundstück stand funktional mit dem oben genannten Betrieb in Verbindung. Es wurde deshalb zunächst in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen, um dessen Nutzung ebenfalls einer planerischen Lösung zuzuführen.

Teilung des Planes 881 V - Schluchtstraße / Bireneichen - in die Pläne 881 V - Schluchtstraße / Bireneichen-Nord und 881 - Schluchtstraße / Bireneichen-Süd -
In der Drs. Nr. 4014/02 wird vorgeschlagen, den Urplan 881 V in den *nördlichen* Teil 881 V und den *südlichen* Teil 881 zu teilen sowie den Teil 881 V als Satzung zu beschließen. Dem ist die Bezirksvertretung Barmen in ihrer Sitzung am 16.04.2002 gefolgt. Der Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung hat in seinen Sitzungen am 07.05. und 18.06.2002 die Vorlage behandelt, die Beschlussempfehlung aber vertagt.

Auf diesem südlich an das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 881 V (VEP) angrenzenden Grundstück haben Beprobungen des Bodens ergeben, dass Nachuntersuchungen erforderlich sind, was aus haushaltstechnischen und terminlichen Gründen zu Verzögerungen geführt hat. Es wurde für unangemessen gehalten, das Projekt des Vorhabenträgers mit den Problemen der Nachbarfläche zeitlich zu belasten, zumal keine funktionale Abhängigkeit der Planteile, z. B. wegen einer gemeinsamen Erschließung etc., besteht.

Aktuelle Handlungsgrundlage

Inzwischen liegen die Ergebnisse der ergänzenden Bodenuntersuchungen vor. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Belastungen den Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes nicht widersprechen, weil die nachgewiesenen schädlichen Auffüllungen als geringmächtig und kleinräumig zu bewerten sind. Die Bodensanierung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Diese Vorlage Nr. VO/0320/02 für den *südlichen* Teil 881 kann nun nachgezogen werden, so dass die Vorlagen (Satzungsbeschlüsse) für beide Teile am 30.09.2002 dem Rat zugeführt werden können, wenn zuvor die Bezirksvertretung dieser Vorlage (VO/0320/02) und die zuständigen Ausschüsse des Rates beiden Vorlagen (4014/02 + VO/0320/02) zustimmen.

Kosten und Finanzierung

Sämtliche Ausbaurkosten trägt der zukünftige Investor, da es sich um eine private Erschließung handelt

Zeitplan

Satzungsbeschluss und Rechtskraft im 3. Quartal 2002

Anlagen

1. Liste derer, die Anregungen vorgebracht haben
2. Behandlung der während der Offenlegung vorgebrachten Anregungen
3. Begründung gemäß §9(8)BauGB
4. Teilungssatzung
5. Datenblatt zum Verfahrensablauf 881V
6. Datenblatt zum Verfahrensablauf 881
7. Verkleinerung des Bebauungsplanes

Anregungen

zum Bebauungsplan Nr. 881 Schluchtstraße / Bireneichen- Süd

Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 18.12.2000 bis 23.01.2001 haben die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht.

1. Staatliches Umweltamt Düsseldorf
Schanzenstraße 90, 40549 Düsseldorf..... vom 30.03.2000 und 31.01.2001
2. Bezirksregierung Düsseldorf
Staatlicher Kampfmittelräumdienst
Postfach 300865, 40408 Düsseldorf..... vom 03.01.2001
3. Untere Landschaftsbehörde, Ressort 103
Wegnerstraße 7, 42275 Wuppertal..... vom 22.01.2001

Zu der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde wurde die Eigentümerin des Grundstückes Bireneichen 15 mit Schreiben vom 20.03.2001 i.S.d. §3(3)Satz 3 BauGB mit der Bitte angeschrieben, bis zum 02.05.2001 Stellung zu nehmen (§13 Ziffer 2 BauGB).

4. Frau Gertrud Nettelbeck
Bireneichen 15, 42285 Wuppertal..... Protokoll vom 19.04.2001

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 881 - Schluchtstraße / Bireneichen-Süd -

Zu 1.

Anregung

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf (StUA) bezieht sich auf seine Stellungnahme innerhalb der frühzeitigen Trägeranhörung vom 30.03.2000 und führt anlässlich der Offenlegung aus, dass es seine Bedenken nur dann als ausgeräumt ansieht, wenn der Rd.Erl. des MURL vom 18.05.1998 (Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) berücksichtigt worden sei. Das StUA erinnert auch daran, dass die Erschließung gemäß § 30/34 BauGB erst dann als gesichert anzusehen sei, wenn die Sanierung der KA Buchenhofen abgeschlossen ist (voraussichtlich im Jahre 2005).

.....

Beschlussvorschlag

Dem StUA wurden im Rahmen der Offenlegung detaillierte Angaben zur Versickerung vorgelegt. Die Umweltbehörde verweist nun auf die ursprüngliche Stellungnahme, die sie anlässlich der frühzeitigen Trägerbeteiligung verfasst hat, ohne auf die anlässlich der Offenlegung vorgetragenen themenbezogenen Ausführungen und Planungen einzugehen. Sie trägt insoweit keine Anregungen zum aktuellen Planungsstand vor, sondern verweist lediglich pauschal auf das anzuwendende Gesetz und auf einen Runderlass. Es ergeben sich für die Gemeinde deshalb keine anderen als die anlässlich der Offenlegung aufgezeigten Erkenntnisse. Das gilt ebenfalls für die Probleme im Zusammenhang mit der gesamtstädtischen Entwässerung.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das in Rede stehende Grundstück vor dem 01.01.1996 an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem angeschlossen war. Eine vorrangige Verpflichtung, die Versickerung i. S. d. § 51 a (1) LWG NRW anzustreben, besteht dann nicht. Die Gemeinde kann in diesen Fällen zwar die Umstellung auf eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung

(Versickerung) zulassen, gegen diese Zulassung spricht aber die Existenz des funktionfähigen Kanalnetzes im Trennsystem. Im zitierten Rd.Erl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 wird die Gemeinde ausdrücklich legitimiert, die infrastrukturellen Aufwendungen bis hin zu den Gebührenaspekten in die Entscheidung einzubeziehen. Gegen die ortsnahe Versickerung spricht der Umstand, dass der Boden im Umfeld der ehemaligen Lagerhalle zur benachbarten Produktionsstätte kontaminiert ist, und dass trotz der anstehenden oberflächennahen Sanierung durch massive Einleitung von Oberflächenwässern Auswaschungen in tiefer liegenden Schichten eher der Grundwasserqualität schaden als nützen. Es ist zu beachten, dass in Einfamilienhausgebieten der Wechsel zwischen bebauten und nicht bebauten Flächen auf relativ engem Raum stattfindet. Die für Versickerungsanlagen erforderlichen Abstände zu Grenzen von mindestens 2 m sowie die Abstände zu Gebäuden von mindestens 6 m können kaum erreicht werden. Eine Vergrößerung der Baugrundstücke steht wiederum der Forderung i. S. d. § 1 a (1) BauGB gegenüber, Flächen sparsam zu verbrauchen. Aus der Summe der Aspekte drängt sich der Verzicht auf eine dezentrale Versickerung auf. Als Resümee ist beachtlich, dass das LWG in der vorliegenden Fallgestaltung keine Versickerung fordert. Es genügen die vorgetragenen Gründe, um von der möglichen Versickerungszulassung abzusehen, ohne die Gründe gutachterlich zu untermauern.

Zur gesamtstädtischen Entsorgungslage ist festzustellen, dass die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen planmäßig erfolgt. Die 3. Reinigungsstufe (Flockenfiltration) ist im Betrieb. Der erste Schritt zur 4. Reinigungsstufe (Stickstoffeliminierung) ist zzt. im

Bau und wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung demnächst abgeschlossen sein. Die endgültige Fertigstellung erfolgt bis spätestens 2005. Es besteht Einvernehmen zwischen den WSW, der Bezirksregierung und dem Wupperverband in allen wesentlichen Positionen zum Sanierungsprojekt, dessen Fertigstellung insgesamt für das Jahr 2005 prognostiziert wird. Es ist vereinbart worden, dass städtebauliche Aktivitäten i. S. d. § 30 ff BauGB zzt und in den letzten Jahren bis zur Vollendung der Maßnahme auf der Grundlage der existierenden Entwässerungstechnik geduldet werden.

Zu 2.

Anregung

Der Staatliche Kampfmittelräumdienst hat Luftbilder ausgewertet. Dabei wurden Bombentrichter im angrenzenden Planbereich 881 V festgestellt. Der Räumdienst empfiehlt, dass vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) Probebohrungen (70-max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen sind, die ggf. mit Kunststoff –oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sollen sofort eingestellt werden, sobald im gewachsenen Boden auf unnatürlichen Widerstand gestoßen wird. Es ist dann der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

.....

Beschlussempfehlung

Die Handlungsempfehlung für Erdarbeiten wird als Hinweis in den Plan übernommen.

Zu 3., 4.

Anregung

Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) regt an, die Anpflanzung von zwei Bäumen an der Schluchtstraße Hs.-Nr. 16 und von einem Baum an der Straße Bireneichen Hs.-Nr. 15 festzusetzen.

.....

Ergebnis der Anhörung zum Vorschlag der ULB

Im Rahmen der am 20.03.2001 eingeleiteten Anhörung trägt die Eigentümerin des betroffenen Grundstücks Bireneichen Hs.-Nr. 15 vor, dass sie der Baumpflanzung nicht zustimmt. Die zukünftigen Siedler würden ihr Anwesen ohnehin eingrünen. Es bedürfe insoweit keiner Reglementierung durch die Stadt.

.....

Beschlussvorschlag

Der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde wird nicht gefolgt. Auf dem Grundstück Bireneichen Hs.-Nr. 15 wird auf die Anpflanzung verzichtet, denn das Anwesen ist dort einschließlich des Vorgartens abschließend gestaltet. Die empfohlenen Anpflanzungen an der Schluchtstraße werden nicht fixiert, weil entsprechende vorgaben weder im nördlichen anschließenden Planbereich festgesetzt wurden, noch außerhalb des Planes ähnliche Bestände als sich aufdrängende Vorprägung erkennbar sind. Die Durchsetzung gegen den Willen käme einer Ungleichbehandlung gleich und ist, wie die Eigentümerin darlegt, überflüssig, da eine eigenständige Grüngestaltung seitens der neuen Anwohner zu erwarten ist.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 881 - Schluchtstraße / Bireneichen-Süd - (§ 9 (8) BauGB)

1. Planungsanlass
Wegen eines brachgefallenen Gewerbeareals nördlich des Plangebietes, was zum Einfamilienhausgebiet entwickelt wird, ist für diesen Planbereich eine städtebauliche Lösung zu entwickeln. Es handelt sich um ein ehemaliges gewerblich genutztes Lager. Es stand in funktionalem Zusammenhang mit der ehemaligen Fabrik nördlich des Geltungsbereiches. In der gesamten näheren Umgebung besteht ansonsten eine Vorprägung durch Wohnnutzung.

2. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 881 - Schluchtstraße / Bireneichen-Süd - enthält das Grundstück Schluchtstraße Hs.-Nr. 16 und Bireneichen Hs.-Nr. 15.

3. Lage im Stadtgebiet
Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Unterbarmen nur 400 m südlich der Friedrich-Engels-Alle, der bedeutendsten innerstädtischen Magistralen in Ost-West Richtung. Südlich der achsbegleitenden Eisenbahnlinie entwickelte sich von Heckinghausen bis zum Siedlungsbereich Kothen an den Südhängen des Tales der Wupper ein ca. 500 m breiter vom Wohnen geprägter Siedlungsstreifen. Nach Süden schließt ein geschlossener, für Erholungsfunktionen ausgelegter Grünzug in Ost-West Richtung an (Kothener Busch, Barmer Wald, Barmer Anlagen).

4. Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
Das Planverfahren - Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan - wurde ohne das Hausgrundstück Bireneichen Hs.-Nr. 15 durchgeführt. Erst im Planungsprozess stellte sich auf der Ebene der verbindlichen Planung heraus, dass dieses Grundstück aus erschließungstechnischen Gründen einzubeziehen ist. Der faktischen Nutzung entsprechend wurde die 600 m² große Fläche als Wohngebiet qualifiziert und steht insoweit im Widerspruch zur rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (Ausweisung Mischgebiet). Die Ableitung einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietsfläche in der Größenordnung von 600 m² zu einem Wohngebiet genügt aber dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, zumal die Ausweisung mit dem inzwischen offen gelegten gesamtstädtischen Flächennutzungsplan harmoniert.

Im Übrigen wurde das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 881 mit der Ausweisung „Wohnbaufläche“ am 06.11.2000 vom Rat der Stadt beschlossen, am 11.09.2001 von der Bezirksregierung genehmigt und am 29.10.2001 bekannt gemacht.

5. Baugebiet
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und fügt sich damit in die Nutzung auch der weiteren Umgebung ein. Anregungen gegen die Ausweisung WA wurden nicht vorgetragen.

 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z=II) begrenzt und mit entsprechenden Baudichtewerten der BauNVO (GRZ=0,4, GFZ=0,8) hinterlegt. Die Stellung der Gebäude ist der Siedlungsstruktur der nördlich angrenzenden Bebauung angepasst, so dass maximal 12 Einfamilienhäuser in Gruppen bis zu vier Reihenhäusern möglich sind.

 - 5.3 Ruhender Verkehr

Die Hausreihen werden durch eine private Erschließungsstraße erschlossen. Das Baugebiet kann so von der Straße Bireneichen erreicht und in der Schluchtstraße verlassen werden. Der innere Erschließungsring entspricht damit dem System der nördlich angrenzenden Siedlung. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bzw. kann zugelassen werden.

6. Sozialinfrastruktur für Kinder

6.1 Spielplätze

In ca. 300 m Entfernung befindet sich im Kothener Bachtal eine im Spielfächensystem als „B-Spielplatz“ qualifizierte Einrichtung, die zur Freiflächenversorgung - vor allem für ältere Jugendliche - dienen kann. Die Hausgärten der Einfamilienhäuser in Verbindung mit der Nutzung des verkehrsarmen Privatweges stellen die entsprechende Versorgung mit Spielflächen im Nahbereich sicher. Die Angebotskombination verschiedenartiger Flächen in unterschiedlichen Entfernungen und Qualitäten deckt den zu erwartenden Bedarf ab.

6.2 Kindergärten

Der Bereich liegt im Kindergarteneinzugsbereich Kothen - Hesselberg. Der Bedarf kann zusätzlich über die Nachbarbereiche Friedrich-Engels-Allee und Lichtenplatz abgedeckt werden.

6.3 Grundschule

Die Grundschulversorgung kann in der Einrichtung Hesselberg Hs.- Nr. 42 sichergestellt werden.

7. Verkehr

7.1 Äußere Erschließung Verkehr / ÖPNV

Das südliche Unterbarmen wird über die leistungsstarke Schloßstraße erreicht, die im weiteren Verlauf in Meckel- und Zeughausstraße benannt wurde. Dieser Straßenzug gehört zum Grundnetz des städt. Straßensystems. Es verkehrt eine Buslinie mit den Haltepunkten Fingscheid und Friedhof Unterbarmen, die beide in ca. 300 m Entfernung liegen. Diese Entfernung entspricht den Vorstellungen zur Netzdichte für den ÖPNV. In gleicher Entfernung befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt Unterbarmen. Der schienennahe Projektstandort wird dem Gedanken der ökologisch orientierten Siedlungsentwicklung im Sinne der Ziffer C I 2.3 LEP NRW gerecht und stärkt die Wohnfunktion der Innenstadt. Der in ca. 400 m Entfernung liegende Abschnitt der Friedrich-Engels-Allee hat den Charakter eines Nahversorgungszentrums. In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die erhebliche Belastung des Einbahnstraßenrings Bireneichen - Schulzentrum Kothen - Schluchtstraße insbesondere bei Schulbeginn und Schulschluss sowie anlässlich von Veranstaltungen vorgetragen und die Herausnahme der Verkehre gefordert. Ersatzweise sollen die Schüler zu Fuß bis zur Haltestelle Fingscheid gehen, um dort den ÖPNV bzw. die Schulbusse zu erreichen. Die Schulpflegschaft des Gymnasiums Am Kothen trägt gegen diese Lösung Sicherheitsaspekte vor, die sich aus den quantitativ beachtlichen Schülerströmen ergeben würden. Das Expertengremium der Stadtverwaltung „Verbesserung der Verkehrssicherheit“ ist allen Hinweisen nachgegangen und ist zu der Auffassung gelangt, dass sich die bestehende Verkehrsregelung bewährt hat und deshalb Änderungen in der Verkehrsführung nicht angezeigt sind. Durch Verlagerung der Schulbushaltestellen würden die zeitlich begrenzten Verkehrsbelastungen in andere, weniger belastbare Straßen übertragen. Die Gesamtsituation würde eher verschlechtert.

7.2 Innere Erschließung, Verkehr

Zwei von den öffentlichen Straßen aus in zweiter Reihe liegende Hauszeilen werden durch eine private Straße erschlossen.

8. Entsorgung

8.1 Niederschlagswasser / Versickerung

Das in Rede stehende Grundstück war vor dem 01.01.1996 an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem angeschlossen. Eine vorrangige Verpflichtung, die Versickerung i. S. d. § 51 a (1) LWG NRW anzustreben, besteht nicht. Die Gemeinde kann zwar in diesen Fällen die Umstellung auf eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung zulassen. Gegen diese Zulassung spricht die Existenz des funktionsfähigen Kanalnetzes im Trennsystem. Laut Rd. Erl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 wird die Gemeinde ausdrücklich legitimiert, die infrastrukturellen Aufwendungen bis hin zu den Gebührenaspekten in die Entscheidung einzubeziehen. von der ortsnahe Versickerung wird aber auch Abstand genommen, weil der Boden im Umfeld der ehemaligen Lagerhalle kontaminiert war. Die Neuansiedlung befindet sich zudem vor einem Hang in einer „Baulücke“. Durch eine neu initiierte Einleitung kann - u. a. auch aufgrund der morphologischen Situation - nicht ausgeschlossen werden, dass bei extremen Regenereignissen im weiteren Umfeld wirtschaftlicher Schaden entsteht. Es ist ferner zu beachten, dass in Einfamilienhausgebieten der Wechsel zwischen bebauten und nicht bebauten Flächen auf relativ engem Raum stattfindet. Die für Versickerungsanlagen erforderlichen Abstände zu Grenzen von mindestens 2 m, sowie die Abstände zu Gebäuden von mindestens 6 m, können kaum eingehalten werden. Eine Vergrößerung der Baugrundstücke steht wiederum einem sparsamen Flächenverbrauch i. S. d. § 1 a (1) BauGB gegenüber. Aus der Summe der Aspekte drängt sich der Verzicht auf eine dezentrale Versickerung auf.

8.2 Schmutzwasser

Die Neukanäle des Bebauungsplangebietes können an die bestehende Kanalisation im Trennsystem sowohl in der Schluchtstraße als auch in der Straße Bireneichen angeschlossen werden. Eine Behandlung des Oberflächenwassers ist nicht erforderlich. Die bestehende und zu ergänzende Kanalisation liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Buchenhofen. Zur gesamtstädtischen Entsorgungslage ist festzustellen, dass die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen planmäßig erfolgt. Die 3. Reinigungsstufe (Flockenfiltration) ist im Betrieb. Der erste Schritt zur 4. Reinigungsstufe (Stickstoffeliminierung) ist zzt. im Bau und wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung demnächst abgeschlossen sein. Die endgültige Fertigstellung erfolgt bis spätestens 2005. Es besteht Einvernehmen zwischen den WSW, der Bezirksregierung und dem Wupperverband in allen wesentlichen Positionen zum Sanierungsprojekt, dessen Fertigstellung insgesamt für das Jahr 2005 prognostiziert wird. Es ist vereinbart worden, dass städtebauliche Aktivitäten i. S. d. § 30 ff BauGB zzt. und in den letzten Jahren bis zur Vollendung der Maßnahme auf der Grundlage der existierenden Entwässerungstechnik geduldet werden.

9. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen

Im Planbereich befinden sich keine städtebaulich bindungswürdigen Objekte gemäß § 9(1)25 b BauGB. Unabhängig davon ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wuppertal vom 29.02.2000 zu beachten. Das heißt u. a., dass überplante, aber geschützte Bäume nach deren genehmigungspflichtiger Beseitigung durch kompensierende Anpflanzungen an anderer Stelle zu ersetzen sind.

10. Umweltbericht

Die Einleitung des Verfahrens ist am 14.02.2000 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Das Verfahren unterliegt damit der Anwendung des § 245c(1) BauGB, d. h. es ist zu prüfen, ob ein Umweltbericht anzufertigen ist. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes hat eine Größe von 3 000 m². Es handelt sich um ein vollständig überbautes Grundstück im Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB. Das Projekt ist als Vorhabentyp Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG vom 12.02.2000 einzuordnen. Der

Prüfwert von 2 ha wird gemäß 18.7.2 jedoch nicht erreicht, so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c(1) Satz 1 UVPG nicht erforderlich ist. Eine Veröffentlichung gemäß § 3 a UVPG nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes ist entbehrlich.

11. Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 1a(3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach Vorstellung des Gesetzgebers sollte die Regel insbesondere auch für nicht mehr genutzte Industriebrachen Anwendung finden, wenn anstelle der alten, nicht mehr benötigten Bebauung eine neue Bebauung tritt (Ausschussbericht BT Drucks. 13/7589, S. 13). Der Sachverhalt trifft hier zu. Gemäß Nr. 4.4.1 des Einführungserlasses zum Bau- und Raumordnungsgesetz vom 03.03.1998 ist eine überschlägige Prognose zu erstellen, ob Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Den zukünftigen überbaubaren Flächen von ca. 1 000 m² stehen heute bereits bebaute, teilweise abzubrechende Bauten auf einer Fläche von ca. 1100 m² gegenüber, d. h., eine bauliche Verdichtung findet nicht statt.

Die Untere Landschaftsbehörde kommt in der Umwelterheblichkeitsprüfung vom 01.12.1999 zur Feststellung, dass keine auszugleichenden Eingriffe stattfinden.

12. Immissionen

Die angestrebte Wohnnutzung gilt in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht als schutzbedürftig. Bezüglich des Schallschutzes bietet die DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - die notwendigen Orientierungswerte. Für Wohngebiete gelten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als angemessen. Als Lärmquelle wird die Schloßstraße (in über 150 m Entfernung zur Bebauung) mit der Bedeutung als wichtige innergemeindliche Straße (Grundnetz) erkannt. Aus den Verkehrszählungsunterlagen ist von einem DTV Wert = 3500 auszugehen. Überschlägig lässt sich gemäß Anhang 1 Nr. 2.1 zur o. g. DIN 18005 ermitteln, dass eine Belastung von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts nicht zu erwarten ist. Auf eine eingehendere Untersuchung kann deshalb verzichtet werden. Andere Immissionsbelastungen werden nicht erkannt.

13. Bodenbelastungen

Die Bodenuntersuchungen wurden durch die Firma GMF - Umwelttechnik GbR durchgeführt (zuletzt 20.08.2002). Es wurden Prüfungen bis in eine Tiefe von max. 3 m auf Schwermetalle, Arsen, PAK¹, pH-Wert und Leitfähigkeit durchgeführt. Die Beurteilung der Analyseergebnisse fand auf der Grundlage der Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Szenario Wohngarten (Wohnen mit Kinderspielflächen und Nutzgarten) statt. Im Bereich Schluchtstraße 16 - Bireneichen 19 - ist der Bodenaufbau relativ einheitlich, in der Regel 0,4 m bis 1,1 m (max. 1,6 m) mächtig aufgefüllt. In einer zumeist schluffigen bis steinigen Grundmatrix sind an anthropogenen Fremdbestandteilen Asche- und Schlackereeste, vereinzelt Ziegel- und Mörtelreste und Schotterbruchstücke zu finden. Die chemischen Untersuchungsergebnisse zeigen bezüglich der o. g. Nutzung insgesamt Überschreitungen der Parameter für PAK bzw. BaP² und Blei auf (Direktkontakt, Pflanzenpfad). Bodenluftuntersuchungen ergaben keine Auffälligkeiten. Im Rahmen der sogenannten einzelfallbezogenen Beurteilung wurde festgestellt, dass für die gegenwärtig ausgeübten Nutzungen keine Gefährdungen bestehen, weil die wahrscheinlich tatsächliche Bodenaufnahmemenge und die Expositionshäufigkeit deutlich geringer ist, als die für die Prüfwertableitung herangezogene. Auch für den Pflanzenpfad (Boden - Pflanze - Mensch) wurde aufgrund der vorgefundenen Anbauarten (keine bodennah wachsendes Blattgemüse oder Wurzelgemüse) und der relativ kleine Fläche (entsprechend geringe Verzehrsmengen) keine Gefährdung angenommen. Ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser ist an dieser Stelle ausgeschlossen. Die Pfadbetrachtungen für die gesamte Untersuchungsfläche zeigen Bodenbelastungen auf, die bezüglich der

ermittelten BaP-, Blei- und Cadmium-Gehalte sowohl für den Direktkontakt als auch für den Pflanzenpfad Schutzgutgefährdungen darstellen. Insofern wird die gesamte Planfläche als Warnfunktion nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Zwar ist die Auffüllung erheblich belastet, deren Mächtigkeit aber relativ gering und die seitliche Verteilung insgesamt kleinräumig, so dass im Rahmen der Neubebauung diese Auffüllung komplett beseitigt werden kann. Dieser Vorgang muss abfalltechnisch begleitet werden, um eine ordnungsgemäße Entsorgung der Materialien zu gewährleisten.

Im Ergebnis wird in Anlehnung an das Urteil des OVG NRW vom 05.12.1996 (BauR 4/97) festgestellt, dass die Bewältigung des Gefährdungspotentials mit relativ geringem und vertretbarem Aufwand - hier Bodenaustausch in überschaubaren Dimensionen - im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann. Der durch die Beplanung des Geländes aufgeworfene Konflikt zwischen Wohnnutzung und Gesundheitsgefährdung wird deshalb nicht innerhalb des Bauleitplansverfahrens geregelt. Im Bebauungsplan wird der Hinweis eingetragen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Bodensanierungsmaßnahmen erforderlich werden, d. h., bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten im Auffüllungshorizont sind abfalltechnische Untersuchungen geboten, um eine ordnungsgemäße Entsorgung der Materialien zu gewährleisten. Tiefbauarbeiten im Auffüllungshorizont sind grundsätzlich gutachterlich zu begleiten. Neue Erkenntnisse bez. Bodenbelastungen sind zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen. Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllungsmaterial (Bauschutt, Aschen, Schlacken, Hausmüll, etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, muss die Untere Bodenschutzbehörde eingeschaltet werden.

14. Kosten

Sämtliche Ausbaurkosten trägt der zukünftige Investor, da es sich um eine private Erschließung handelt.

**Satzung der Stadt Wuppertal zur Teilung von Grundstücken
im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 881 - Schluchtstraße / Bireneichen -Süd**

Aufgrund der §§7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S.245) i.V. mit §19(1) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (BGBl. I.S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. Teil I Nr. 71, S. 3762) hat der Rat der Stadt Wuppertal am folgende Satzung beschlossen.

§1

Die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 881 - Schluchtstraße / Bireneichen -Süd bedarf der Genehmigung durch die Stadt Wuppertal.

§2

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

