

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der vorgetragenen Anregungen zur Offenlegung der Planung in der Zeit vom 19.9.2005 bis zum 20.10.2005

1 DB Services Immobilien GmbH, Köln

Anregung:

„Für die betroffenen ehemaligen Bahngrundstücke wurde die Freistellung von den Bahnbetriebszwecken beantragt. Ein entsprechender Bescheid liegt noch nicht vor.“

Beschlussvorschlag: Die Anregung hat sich erledigt.

Das Eisenbahnbundesamt hat die Fläche mit Bescheid vom 8.11.2005 und Wirkung zum 30.11.2005 von den Bahnbetriebszwecken freigestellt.

2 Wuppertaler LNU-Vereine

Anregung 2.1:

„Der grundsätzlichen Zielrichtung, die auslaufende Tennishallennutzung in Wohnbaunutzung zu ändern, stimmen wir zu. Wert legen wir aber darauf, die vorhandenen Grünflächen, Grünsäume und Gehölzbestände sorgfältig zu erfassen und einen Ausgleich auf der Fläche selbst zu gewährleisten.“

... Auch auf dem früheren Bahndamm hat sich ein naturnaher Grünsaum entwickelt, ...“
... der gesamte Wohnbaubereich ist randlich einzugrünen in einem Umfang, der etwa dem heutigen Grünbestand gleichkommt. Dabei ist ebenfalls der ökologische Wert des aufzugebenden Grabelandes einzubeziehen.

Geschützte Einzelbäume sind zu erhalten oder zu ersetzen. Die geplante Saumhecke ist zu begrüßen. “

Beschlussvorschlag zu 2.1: Den Anregungen wird in der Sache gefolgt.

Eine sorgfältige Bestandsaufnahme hat stattgefunden. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung und auf einer unmittelbar angrenzenden Fläche.

Im Bereich der heutigen SO1 – Fläche ist der zukünftige Versiegelungsgrad identisch mit der aktuell zulässigen Versiegelung, so dass hier kein Eingriff im Sinne des BNatschG vorliegt. Dagegen entstehen durch die im Bereich der heutigen Kleingärten geplanten Wohnbebauung Eingriffe in den Naturhaushalt, die gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG zu behandeln sind.

Durch die drei im heutigen Bereich der Grabelandflächen geplanten Wohnhäuser entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt gem. BNatschG, der zu kompensieren ist. Als Ausgleichsmaßnahme ist auf dem angrenzenden Nachbargrundstück (entwidmetes Bahngelände) die Pflanzung einer Strauchhecke entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen. Der Verlust vorhandener Gehölzstrukturen kann auf diese Weise funktional ausgeglichen werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Ausgleichsmaßnahme neben der optischen Abschirmung zum vorhanden Gewerbe auch positiv auf die Fauna und als Trittsteinbiotop auswirkt.

Anregung 2.2:

„Es sollte versucht werden, Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern, Dachbegrünungen sind vorzusehen.“

Beschlussvorschlag zu 2.2: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Fläche wird im Trennsystem entwässert.

Dachbegrünungen sind grundsätzlich sinnvoll und werden durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Städtebaulich ist es aber begründet, die vorhandenen Dachstrukturen aus der Umgebung aufzugreifen, damit sich das Neubauvorhaben harmonisch in den Siedlungszusammenhang einfügt. Dachbegrünungen sind bei den im Umfeld vorhandenen steilen Dachneigungen zwar grundsätzlich technisch möglich, aber relativ aufwendig und kosten- sowie pflegeintensiv. Wegen der Einbindung in die Umgebung ist eine Festsetzung von Dachbegrünungen nicht vorgesehen.

Anregung 2.3:

„Bei der nördlich gelegenen Bahntrasse ist zu überprüfen, inwieweit sie als Teilstück einer eventuell geplanten Radwegeverbindung vorzuhalten ist.“

Beschlussvorschlag zu 2.3: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die angesprochenen Flächen sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens und lösen auch keinen weitergehenden Regelungsbedarf im Plangebiet aus.

3 Untere Bodenschutzbehörde (UBB) 106.23

Neben allgemeinen Anregungen zu den offen gelegten Planunterlagen regt die UBB folgendes an.

Anregung:

„Für beide Änderungsteile liegt ein Bodenbelastungsverdacht vor:

- Tennishalle:

Die Halle ist auf einem ehemaligen Hanggrundstück (Neigung nach Süden) gebaut worden. Im Rahmen der Flächenherrichtung sind Geländemodellierungen zum Erhalt eines Planums (Errichtung der Tennishalle und der Stellplätze) durchgeführt worden. Ob nur abgeschobenes Vorortmaterial verwandt wurde oder auch ortsfremdes Bodenmaterial mit belastungsrelevanten Beimengungen wie Bauschutt etc. angeschüttet wurde, ist nicht bekannt.

- Private Grünfläche:

Der Verdacht leitet sich von der Vornutzung als Teilfläche des ehemaligen Bahnhofes Cronenberg ab. Die Fläche liegt südl. der Gleistrasse. Welche Nutzungen auf der Fläche während des Bahnhofbetriebes vorhanden war ist mir nicht bekannt. Auf der Fläche hat früher auch ein Haus gestanden, dessen Fundamente noch im Boden vorhanden sein könnten.

.... der Änderungsbereich (ist) einer Untersuchung in Anlehnung an § 3 ABs. 3 BBodSchV (orientierende Untersuchung) zu unterziehen.“

Den Anregungen der Bodenschutzbehörde ist ein „Auszug aus dem Kartenwerk der Stadt Wuppertal B-Plan 496 –Kuchhauser Str. Altlastenerhebungsdaten“ beigefügt, in dem die Altstandorte und die Altablagerungen zeichnerisch dargestellt sind.

Beschlussvorschlag zu 3: Den Anregungen wird gefolgt.

Der Änderungsbereich gliedert sich hinsichtlich der Bodenbelastungsfrage in drei Teilflächen:

- Tennishalle

- Private Grünfläche (ehemalige Eisenbahnfläche)
- Private Grünfläche (Privatgärten)

Hierzu ist Folgendes darzustellen:

- **Tennishalle**

Die Fläche der Tennishalle ist im „Auszug aus dem Kartenwerk der Stadt Wuppertal B-Plan 496 –Kuchhauser Str. Altlastenerhebungsdaten“ nicht als Altstandort oder Altablagerung dargestellt. Vor dem Bau der Tennishalle wurde die Fläche als Grünland genutzt. Nach Aussagen der Eigentümerin und Tennishallen-Bauherrin haben für den Bau der Halle 1985 lediglich Oberflächenmodellierungen mit vorhandenem natürlichem Material stattgefunden. Die Baumaßnahme sei ausschließlich mit unbelasteten Primär-Baustoffen erfolgt. Der Diplom Geologe Fülling hat am 8.4.1999 ein Gutachten ‚Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser‘ mit zwei Schlitzsondierungen bis 2,0 m Tiefe durchgeführt, bei denen keine ortsfremden Materialien angetroffen worden sind. Vor diesem Hintergrund sind Bodenbelastungen nicht wahrscheinlich.

In Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde ist vom Eigentümer ein Bodengutachten durch das Büro Taberg Ingenieure GmbH, Lünen, erstellt worden. Die bodenchemische Analyse zeigt innerhalb der Auffüllungen keine Auffälligkeiten, weder im Feststoff noch im Eluat. Der überwiegende Teil der Prüfergebnisse liegt unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenze und ist somit bodenchemisch unbedenklich.

Vor diesem Hintergrund ist eine Nutzungsverträglichkeit für die geplante Wohnnutzung gegeben.

- **Private Grünfläche (ehemalige Eisenbahnfläche)**

Diese Fläche ist im „Auszug aus dem Kartenwerk der Stadt Wuppertal B-Plan 496 – Kuchhauser Str. Altlastenerhebungsdaten“ als Altablagerung dargestellt.

Die Deutsche Bahn AG hat im Juli 1998 eine Historische Erkundung Wuppertal-Süd, Standortnummer 8256 durchführen lassen. Für diese Fläche findet sich folgende Aussage: „B –008256-003 Verfüllung, Anschüttung, Kleingärten HK 1.2 = latente Gefahr, keine Gefahrenabwehr, evtl. erhöhte Entsorgungskosten, Aushub ist nicht wiedereinbaufähig“.

In Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde ist vom Eigentümer ein Bodengutachten durch das Büro Taberg Ingenieure GmbH, Lünen, erstellt worden.

Im Feststoff wurden in den Auffüllungen mäßige Anreicherungen an Blei (160 mg/kg), Cadmium (0,71 mg/kg) sowie Quecksilber (0,48 mg/kg) nachgewiesen. Vermutlich sind diese auf Schlacke Beimengungen zurückzuführen. Größere Verunreinigungen sind anhand des Parameters PAK (Polycylen) festgestellt worden. Mit einem Wert von 35 mg/kg sind merkliche Anreicherungen an PAK vorhanden, wobei der hier relevante Einzelparameter Benzo(a)pyren einen Wert von 2,7 mg/kg aufweist.

Der in der BBodSchV maßgebende Einzelparameter Benzo(a)pyren erreicht eine Konzentration im Feststoff von 2,7 mg/kg. Der Prüfwert für „Wohngebiete“ der BBodSchV liegt bei 4 mg/kg und wird für die hier zukünftig geplante Nutzung "Wohngebiet" damit unterschritten.

Weitere Parameter, sowohl im Feststoff als auch im Eluat, sind nicht festgestellt worden. Aus abfallrechtlicher Sicht sind die Auffüllungen in dieser Teilfläche nicht wiedereinbaufähig, da die PAK-Gehalte den Zuordnungswert Z 2 gemäß LAGA Bestimmungen überschreiten. Aufgenommene Materialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Nutzungsverträglichkeit für die geplante Wohnnutzung gegeben.

- **Private Grünfläche (Privatgärten)**

Innerhalb des Bebauungsplan- Änderungsbereiches handelt es sich um die westliche ‚Spitze‘. Die Fläche gliedert sich auf in eine Teilfläche des Grundstückes Kuchhauser Straße 41/43 (Parzelle 3626/57) und eine Teilfläche des Grundstückes Kuchhauser Straße 29/31 (Parzelle 4660). Die Fläche ist im rechtskräftigen FNP als Wohnungsbaufäche dargestellt und bleibt es auch. Im rechtskräftigen B-Plan 496 ist die Nutzung Kleingärten festgesetzt.

Es handelt sich aber um eine private Gartenfläche. Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes findet auf dieser Fläche keine Nutzungsveränderung statt. Baugrenzen sind auf dieser Fläche weder vorhanden noch geplant, so dass eine Bebauung mit Ausnahme von kleinen Nebenanlagen nicht möglich ist. Die B-Planänderung hat für diese Fläche nur die Funktion, die Festsetzung Kleingärten, die sich überwiegend auf die Eisenbahnflächen bezogen hat, flächenmäßig vollständig aufzulösen.

Das Grundstück Kuchhauser Str. 41/43 ist im „Auszug aus dem Kartenwerk der Stadt Wuppertal B-Plan 496 –Kuchhauser Str. Altlastenerhebungsdaten“ als Altstandort dargestellt.

Es handelt sich dabei um die Altstandortbenennung ‚Einzelhandel in Kohlen, Koks, Briketts um 1972‘. Gemäß der ‚Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen‘, handelt es sich bei dieser Branche nicht um einen Wirtschaftszweig der Erhebungsklasse I oder II. Daraus ist abzuleiten, dass von dieser Branche keine Gefährdungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, so dass nach §3 Abs. 3 BBodSchV keine weitergehenden Untersuchungen notwendig sind.

4 Untere Wasserbehörde (UWB) 106.20

Anregung:

Da die Fläche vor dem 1.1.1996 bebaut worden ist, greife der § 51 a LWG NW nicht und die Fläche unterliege grundsätzlich dem Anschluss- und Benutzungszwang.

Wenn einer Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht mittels Versickerung durch die Stadt nicht zugestimmt werde, ... sollte aus Sicht der UWB hinweislich in den B-Plan aufgenommen werden, dass eine Niederschlagswasserbeseitigung ausschließlich über die vorhandene öffentliche RW-Kanalisation zu erfolgen hat.

Im Bereich der Änderungen ist nicht ersichtlich, ob alle Grundstücksteile durch den öffentlichen RW-Kanal erschlossen sind oder erschlossen werden können.“

Beschlussvorschlag zu 4: Den Anregungen wird gefolgt.

Die Erschließung hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung ist gesichert.

Die Fläche kann mit einer Drosselung der Einleitungsmenge über den vorhandenen Regenwasserkanal entwässert werden. Im Rahmen der Vorbereitungen für die Bebauung ist dies mit den WSW AG bereits technisch abgestimmt.

Alle Grundstücksteile können , so dass Ergebnis der technischen Abstimmung mit den WSW WAG durch den öffentlichen Regenwasserkanal erschlossen werden.

5 T COM

Anregungen:

„Gegen die ...Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für die Versorgung des Gebietes muss unser Leitungsnetz erweitert werden, da die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen. Einen kostengünstigen oberirdischen Linienausbau im Zuge der Erschließung behalten wir uns vor. Über Art und Umfang unserer notwendigen Baumaßnahmen können wir erst Angaben machen, wenn die endgültigen Ausbaupläne vorliegen. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen unserer vorhandene sowie zu planenden Anlagen vermieden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung

mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes, Beginn und Ablauf der Maßnahmen der Deutschen Telecom AG, Technische Infrastruktur Niederlassung West, PTI 33 Hagen, PPB 2, Bayreuther Straße 20, 42115 Wuppertal, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher, schriftlich angezeigt werden.“

Beschlussvorschlag zu 5: Der Hinweis wird entgegengenommen.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird dafür Sorge getragen werden, dass eine rechtzeitige Einbindung der Deutschen Telekom AG in den Koordinierungsprozess erfolgen wird.

6 Dietrich Gass oHG – Internationale Spedition

Anregungen:

„Wir beziehen uns auf die öffentliche Auslegung des obig genannten Bauleitplanverfahrens und melden hiermit Bedenken gegen die in diesem Verfahren angedachte Bebauung an.

Als Besitzer des ehem. Bahnhofs Wuppertal- Cronenberg verweisen wir auf unsere Bauvoranfrage zu unserem Flurstück.“

Beschlussvorschlag zu 6: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Bauvoranfrage des Unternehmens Dietrich Gass oHG (Anbau einer Speditions-Lagerhalle) basiert auf einem Tagbetrieb des Unternehmens. Im Rahmen der Bauvoranfrage hat das Unternehmen mit Schreiben vom 20.1.2005 eine Betriebsbeschreibung abgegeben, in der es heißt: „Betriebszeit: 06:00 bis 22:00“. Die weitere Begründung ergibt sich aus den Anregungen des Staatlichen Umweltamtes unter 7.1. (siehe unmittelbar anschließend).

Eine einschränkende Wirkung der neuen Wohnbebauung, die im Rahmen dieses Planverfahrens ermöglicht wird, auf die beantragte Baumaßnahme des Unternehmens Dietrich Gass oHG besteht nicht. Die Argumentation des Staatlichen Umweltamtes im Hinblick auf die notwendige Rücksichtnahme gewerblicher Tätigkeit auf bereits bestehende Wohngebäude ist zutreffend und wird voll inhaltlich als Teil der Abwägung übernommen. Das Gebot nachbarlicher Rücksichtnahme gilt auch für die hinzutretende Bebauung. Weitergehende Einschränkungen für die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort wurden nicht vorgetragen und sind auch nicht ersichtlich. Den Bedenken kann daher nicht gefolgt werden.

7 Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Anregungen:

7.1 Immissionsschutz

„Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Gutachterlich (Ing. Büro IFS, U. Ritterstaedt, Dokument 120104 vom 11.01.2005) wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) eingehalten werden.

Gewerbliche Tätigkeiten zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) sind bauordnungsrechtlich nicht genehmigt und nach meiner Ansicht auf Grund der vorgefundenen Bausituation auch nicht genehmigungsfähig. Auf eine Betrachtung der Nachtzeit muss daher nicht näher eingegangen werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind

die gewerblichen Nutzungen durch den Bebauungsbestand bereits heute erheblich eingeschränkt und haben Rücksicht auf die vorgefundene Wohnbebauung zu nehmen. Beabsichtigt ist die Planung weiterer Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu verschiedenen gewerblichen Nutzungen. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass keine Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzungen zu befürchten sind. Da es sich hier um die Planung in einer Gemengelage handelt, sind Wahrnehmungen aus den Gewerbebetrieben nicht gänzlich ausgeschlossen. Von der durch den Bebauungsplan vermittelten Wohnruhe ist daher nicht auszugehen. Ich empfehle bei der Neuplanung eines Gebietes, welche der bisherigen Planung bzw. Nutzung widerspricht, bedingt durch verbleibende Altnutzungen, eine Vorbelastung zu berücksichtigen.

- Vorbelastung
- Erfolgt eine Neuausweisung durch einen Bebauungsplan, muss in den Planunterlagen auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen werden. Dies erfolgt nicht als Festsetzung, weil eine Vorbelastung durch Immissionen nicht festgesetzt werden kann, sondern in der Begründung mit entsprechender Kenntlichmachung auf dem Plan (nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).
- Dies dient der Unterrichtung der vom Bebauungsplan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener durch den Betrieb, die in Kenntnis der Vorbelastung siedeln.

Von dieser Kennzeichnung ist die geplante und vorhandene Wohnbebauung betroffen. Vorhandene Wohngebäude bildeten mit den gewerblichen Nutzungen eine Kleingemengelage.

Kentlichmachung einer Vorbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)

Das „allgemeines Wohngebiet“ ist durch gewerbliche Lärmimmissionen vorbelastet.“

Beschlussvorschlag zu 7.1: Den Anregungen wird gefolgt.

Die Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB) mit dem Hinweis: ‚Das „allgemeine Wohngebiet“ ist durch gewerbliche Lärmimmissionen vorbelastet.‘ wird in den Plan aufgenommen. Dem Regelungsbedürfnis für das Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung wird damit ausreichend Rechnung getragen.

7.2 Wasserwirtschaft

„Abwasserbehandlung und -ableitung

Für die abwassertechnische Erschließung des B-Plangebietes sind nachfolgende Anregungen umzusetzen, um gem. §123 des BauGB die Entwässerung des Planbereiches abzusichern :

1. Die Umsetzung der Niederschlagswasserbehandlung und –ableitung gem. §51 a des LWG und gem. Trennerlass des MUNLV vom 26. Mai 2004
2. Für die Schmutzwasserableitung und –behandlung ist der Nachweis für die Kapazitätsaufnahme zu erbringen.
3. Alle vorhandenen Anlagen zur Abwasserbehandlung und –ableitung müssen den a.a.Rd.T. entsprechen.“

Beschlussvorschlag zu 7.2: Den Anregungen wird gefolgt.

Der § 51 a LWG und der Trennerlass des MUNLV vom 26. Mai 2004 werden umgesetzt. Eine Trennung in Schmutz- und Niederschlagswasser ist vorgesehen. Die WSW AG, als Träger der Stadtentwässerung hat bestätigt das der Schmutzwasserkanal und die Kläranlage Buchenhofen über die notwendige Kapazität verfügen, das anfallende Schmutzwasser zu entsorgen. Die Kanäle innerhalb des neuen Wohngebietes werden auf Grundlage der Normen der WSW bebaut. Die Einhaltung der a.a.Rd.T. ist damit sichergestellt.