

Bebauungsplan Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘

Abwägungsempfehlungen zum Satzungsbeschluss

1. Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) am 24.05.2005, 14.06.2005, 21.06.2005, 12.07.2005 und am 18.10.2005

In einer ersten Bürgerversammlung am 24.05.2005 wurde über die Ziele der städtebaulichen Planung informiert. Das Vorhaben wurde von den Anwesenden positiv aufgenommen und als Chance für die zukünftige Aufwertung Wichlinghausens gewertet. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) sind folgende für das Planverfahren relevante Anregungen vorgebracht worden:

1.1 **Anregung:** Der ehemalige Rangierbahnhof solle zukünftig einen hohen Grünflächenanteil („Grüne Lunge“) aufweisen.

Berücksichtigung zu 1.1: Der Anregung wird gefolgt.

1.2 **Anregung:** Die Belastung der bestehenden Erschließungsstraßen ‚Am Diek‘ und Königsberger Straße solle möglichst gering gehalten werden. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung seien in den umliegenden Straßen zu prüfen.

Berücksichtigung zu 1.2: Der Anregung wird gefolgt. Eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Ziel- und Quellverkehre wird angestrebt. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in den umliegenden Straßen fallen nicht unter den Regelungsbereich des Bebauungsplans.

1.3 **Anregung:** Die Grafenstraße dürfe wegen des dort befindlichen Kindergartens keine Erschließungsstraße werden.

Berücksichtigung zu 1.3: Der Anregung wird gefolgt.

1.4 **Anregung:** Das zukünftige Plangebiet solle durch Rad- und Fußwege erschlossen und mit der Umgebung verknüpft werden.

Berücksichtigung zu 1.4: Der Anregung wird gefolgt.

1.5 **Anregung:** Im Stadtteil existiere ein Mangel an Kindergarten- und Grundschulplätzen. Sobald die Bewohnerstruktur im neuen Stadtquartier feststehe, sei zu prüfen, ob im Plangebiet ein Kindergarten erforderlich wäre.

Berücksichtigung zu 1.5: Der Anregung wird gefolgt. Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme wird der Bedarf an sozialen Folgeeinrichtungen geprüft. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ist zur Zeit nicht möglich, da die Infrastrukturplanungen der Stadt noch nicht abgeschlossen sind. Entsprechende Vorhaben sind nach § 4 (2) und § 6 (2) BauNVO innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete zulässig.

1.6 **Anregung:** Der Grünflächenanteil solle im Stadtteil erhöht und die vorhandenen Kleingärten erhalten werden. Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche seien erforderlich. Die Kleingärten sollten durch Fuß- und Radwege mit der Umgebung vernetzt werden.

Berücksichtigung zu 1.6: Der Anregung wird gefolgt. Die Kleingärten werden im Rahmen der vereinfachten Änderung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Ihre Erhaltung wird durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Eigentümerin und dem Pächter sichergestellt.

1.7 **Anregung:** Hochwertiges Wohnen mit einem hohen Anteil von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Stadtvillen sei aufgrund des gestalterischen und baulichen Zustands des Stadtteils nicht realistisch.

Berücksichtigung zu 1.7: Die Anregung wurde geprüft. Im Bebauungsplan Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ werden verschiedene Festsetzungen wie die Art der baulichen Nutzung, die überbaubaren Flächen, die Anzahl der Vollgeschosse etc. festgesetzt. Es werden jedoch keine Regelungen bzgl. der Anteile der verschiedenen Haustypen und Wohnformen getroffen.

- 1.8 Anregung:** Im Plangebiet sollten vorwiegend Wohnnutzungen und keine gewerblichen Nutzungen vorgesehen werden. Zudem sollen unterschiedliche Wohnformen (Altenwohnen, Service-Wohnen etc.) umgesetzt werden.

Berücksichtigung zu 1.8: Der Anregung wird gefolgt.

Weitere Workshops:

Im weiteren Verfahren wurden drei Workshoptermine am 14.06.2005, am 21.06.2005 und am 12.07.2005 durchgeführt, in dem sich Bürger, interessierte Anlieger und Planer trafen, um die Ziele und Planungskonzepte zu diskutieren. Zusätzlich zu den bereits genannten Anregungen wurden von den Teilnehmern folgende Punkte als besonders wichtig eingestuft:

- 1.9 Anregung:** Eine ‚grünen Mitte‘ solle angelegt werden. Ein Bolzplatz sei erforderlich.

Berücksichtigung zu 1.9: Der Anregung wird gefolgt.

- 1.10 Anregung:** Das Plangebiet sei für den Durchgangsverkehr zu sperren. Der Baustellenverkehr sei möglichst störungsfrei abzuwickeln. Das Plangebiet solle über eine verkehrsberuhigte Schleifenerschließung erschlossen werden. Die geplanten Straßen seien zu begrünen und sollten einen Alleecharakter erhalten.

Berücksichtigung zu 1.10: Der Anregung wird gefolgt.

- 1.11 Anregung:** Die Gebäudehöhe in der ‚Nordspitze‘ solle höher ausfallen als die Bebauung in den mittigen Bereichen. 3 Geschosse seien hier durchaus denkbar. Neben einer Nutzung als Altenwohnanlage oder ‚Service-Wohnen‘ sollten alternative Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und medizinische Dienstleistungen für die ‚Nordspitze‘ geprüft werden.

Berücksichtigung zu 1.11: Der Anregung wird gefolgt. Die Nordspitze wird als MI mit minimal zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

- 1.12 Anregung:** Das benachbarte ‚Luhns-Gelände‘ weise einen direkten Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet auf und solle im Zusammenhang mit der Planung betrachtet werden. Z. B. könnte auf dem Luhns-Gelände ein Gemeinschaftssaal der neuen Nachbarschaft zur Verfügung gestellt werden. Auch andere Nutzungen (Gastronomie, Jugendtreff, Ärztezentrum etc.) seien denkbar.

Berücksichtigung zu 1.12: Der Anregung wird gefolgt. Da es sich bei dem ‚Luhns-Gelände‘ jedoch um eine private Liegenschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans handelt, kann über die Flächen nicht verfügt werden. Im Rahmen einer konkreten Projektentwicklung des ‚Luhns-Geländes‘, die aktuell aussteht, wird der angesprochene Zusammenhang angestrebt.

- 1.13 Anregung:** Für die Rad- und Fußwegerschließung sei insbesondere der Nord-Süd-Weg von großer Bedeutung.

Berücksichtigung zu 1.13: Der Anregung wird gefolgt.

- 1.14 Anregung:** Im Plangebiet solle ‚autoarmes Wohnen‘ sowie ‚Niedrigenergiehäuser‘ umgesetzt werden.

Berücksichtigung zu 1.14: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die verbindliche Festsetzung von ‚autoarmem Wohnen‘ führt erfahrungsgemäß zu einer starken Belastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch parkende Fahrzeuge. Außerdem hätte die Festsetzung von ‚autoarmem Wohnen‘ und ‚Niedrigenergiehäusern‘ zu großen Restriktionen für die Vermarktung der Grundstücke geführt und wurde deshalb nicht weiter verfolgt.

1.15 Anregung: Im Plangebiet solle die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen.

Berücksichtigung zu 1.15: Der Anregung wird nicht gefolgt: Aufgrund der vorhandenen bodenmechanischen Eigenschaften und der Geländemorphologie, bei der eine Vernässung der untenliegenden Grundstücke möglich ist, wird eine Niederschlagswasserversickerung durch die zuständigen Gutachter als kritisch eingestuft.

1.16 Anregung: Im Plangebiet solle eine Dachbegrünung umgesetzt werden.

Berücksichtigung zu 1.16: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Für Garagen wird festgesetzt, dass die Garagendächer mit einer Neigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen sind.

1.17 Anregung: Zur Parkraumversorgung soll für einen Anteil der Wohnbauflächen der Stellplatzbedarf je Wohneinheit auf 0,5 gesenkt werden. Zudem sollen unter dem jetzigen Geländeniveau der ‚Nordspitze‘ Garagen angelegt werden, die direkt von der Straße ‚Am Diek‘ angefahren werden könnten. So könnten auch die Abgrabungen minimiert werden.

Berücksichtigung zu 1.17: Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die verbindliche Festsetzung von ‚autoarmem Wohnen‘ führt erfahrungsgemäß zu einer starken Belastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch parkende Fahrzeuge. Außerdem hätte sie zu großen Restriktionen für die Vermarktung der Grundstücke geführt und wurde deshalb nicht weiter verfolgt. Eine Zufahrt von der Straße ‚Am Diek‘ zu unterirdischen Garagenbauten würde zu massiven verkehrlichen Problemen am weiter nördlich gelegenen Knotenpunkt ‚Am Diek‘ führen und wurden deshalb nicht weiter verfolgt.

Im Rahmen eines dritten Workshops wurden die Ergebnisse des parallel durchgeführten städtebaulichen Mehrfachbeauftragung vorgestellt. Die Ergebnisse der drei Workshops sowie der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wurden in einer weiteren Bürgerversammlung am 18.10.2005 diskutiert. Neue Aspekte wurden nicht vorgetragen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere nachstehende planungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen:

2.1 Anregung: Die DB Service Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die Fläche des Plangebietes noch entwidmet werden muss (Freistellung von Bahnbetriebszwecken).

Berücksichtigung zu 2.1: Der Anregung wird gefolgt. Die Freistellung ist mit Schreiben vom 11.12.2006 und nach dem Ablauf der Widerspruchsfrist erfolgt.

2.2 Anregung: Die Wehrbereichsverwaltung weist darauf hin, dass in der Nähe des Plangebiets eine Richtfunktrasse verläuft und bittet um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Berücksichtigung zu 2.2: Der Anregung wird gefolgt.

2.3 Anregung: Seitens der Wuppertaler Stadtwerke AG (WSW) wurde die Entwässerungsstudie vorgelegt, die bestehende Entwässerungssituation und die Vorgaben für das Plangebiet formuliert.

Berücksichtigung zu 2.3: Der Anregung wird gefolgt. Die Entwässerungsstudie und die sonstigen Anregungen werden in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

2.4 Anregung: Das Staatliche Umweltamt kann keine detaillierten Aussagen ohne Vorlage eines Schallgutachtens abgeben. Mögliche Geruchsemissionen sind in Abstimmung mit dem Staatliche Umweltamt zu begutachten.

Berücksichtigung zu 2.4: Der Anregung wird gefolgt. Ein Schallschutzgutachten wurde erarbeitet und in die Bauleitplanung übernommen. Ein Geruchsgutachten ist aufgrund der fehlenden Geruchsimmissionen nicht erforderlich.

- 2.5 Anregung:** Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt regt an, aufgrund der vermuteten Altlasten- / Schadstoffbelastung Bodenuntersuchungen insbesondere auf den künftigen Gartengrundstücken durchzuführen und ggf. erforderliche Maßnahmen einzuleiten.

Berücksichtigung zu 2.5: Der Anregung wird gefolgt. Ein mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmtes Bodenmanagement- und Maßnahmenkonzept liegt vor. Das Konzept wird im Umweltbericht ausführlich erläutert.

- 2.6 Anregung:** Die Untere Landschaftsbehörde regt an, 5 Jahre nach Rechtskraft des Plans zu überprüfen, ob die Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe und zum Ausgleich oder Ersatz umgesetzt wurden und ob sich nicht zu erwartende negative Auswirkungen ergeben haben.

Berücksichtigung zu 2.6: Der Anregung wird nicht gefolgt, da keine Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe und zum Ausgleich oder Ersatz erforderlich sind.

- 2.7 Anregung:** Die Untere Wasserbehörde bittet um die Erstellung einer Entwässerungsstudie. Sie weist darauf hin, dass es Hinweise auf belastetes Bodenmaterial gibt. Es dürfen keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen. Ggf. ist das anfallende Niederschlagswasser in die angrenzenden Regenwasserkanäle einzuleiten. Aus der Sicht der UWB wird eine erhebliche Umweltauswirkung auf das Grundwasser vermutlich nicht zu erwarten sein.

Berücksichtigung zu 2.7: Der Anregung wird gefolgt. Die Ergebnisse der Entwässerungsstudie und des Bodenmanagement- und Maßnahmenkonzepts werden in der Begründung und im Umweltbericht geschildert.

- 2.8 Anregung:** Der Kampfmittelräumdienst gibt Hinweise zur Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen.

Berücksichtigung zu 2.8: Der Hinweis wird berücksichtigt und wird unter der Rubrik ‚Hinweise‘ in den Textteil des B-Plans aufgenommen.

- 2.9 Anregung:** Die Handwerkskammer und die IHK begrüßen die Zielsetzungen des Verfahrens und legen besonders Wert auf die Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen und bitten um die Beachtung der Standortbelange der benachbarten Betriebe. Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen sollte durch ein Lärmschutzgutachten bestätigt werden.

Berücksichtigung zu 2.9: Der Anregung wird gefolgt. Die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen wird durch ein Lärmschutzgutachten untersucht. Die Ergebnisse sind in der Begründung und im Umweltbericht entsprechend erläutert.

- 2.10 Anregung:** Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat Bedenken gegen die Überbauung historischer Bahntrassen und der damit verbundenen Unterbrechung des Fahrkorridors. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege liegen keine Hinweise auf Existenz von Bodendenkmälern vor.

Berücksichtigung zu 2.10: Der Anregung wird nicht gefolgt, da die geplante Wohnbebauung aus städtebaulicher Sicht höher zu gewichten ist als der Erhalt der historischen Bahntrasse. Zudem wird der zentrale Bereich in Nord-Süd-Richtung als öffentliche Grünfläche festgesetzt und nicht den privaten Grundstücken zugeschlagen.

- 2.11 Anregung:** Die Wuppertaler LNU-Verbände würden es begrüßen, wenn ein Teil der Fläche als zu entwickelnde Brache für die besondere Bahnhofsflorenzausbildung verbliebe. Um die angedachte Radwegeverbindung von der Rheinischen Bahn zur ‚Kohlenbahn‘ ermöglichen zu können, sollte ein leistungsfähiger Radweg vorgesehen werden. Des Weiteren sei es sinnvoll, die direkte Verbindung von der Straße ‚Am Diek‘ zur

Weierstraße wieder herzustellen. Im südlichen Planbereich sollte Platz für einen Haltepunkt der Bahn bleiben. Eine Untersuchung auf Bodendenkmaleigenschaften sollte für den Bereich des Grundstücks am Knick der Straße ‚Am Diek‘ zum Bahngelände hin durchgeführt werden. Hier war früher der Standort eines Wasserturms der Bahn. Mit dem Investor seien Natur-, Landschafts- und Bodendenkmalschutzbelange angemessen in einem Vertrag zu berücksichtigen.

Berücksichtigung zu 2.11: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Ausführungsplanung bzgl. der öffentlichen Grünflächen wird durch das Ressort 103 ‚Grünflächen und Forsten‘ durchgeführt und ist kein Bestandteil der Bebauungsplanung. In der zentralen Nord-Süd-Grünfläche ist ein leistungsfähiger Radweg vorgesehen. Die direkte Verbindung von der Straße ‚Am Diek‘ zur ‚Weierstraße‘ ist in der Bebauungsplanung als öffentliche Verkehrsfläche berücksichtigt. Bzgl. dem Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen dem zuständigen Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege keine Hinweise vor. Es ist zudem unklar, warum die Fundamentreste eines Wasserturms die Eigenschaften eines Bodendenkmals aufweisen sollen. Mit dem Grundstückseigentümer werden entsprechende vertragliche Regelungen bzgl. der Erschließung, der städtebaulichen Gestaltung und des Bodenmanagements- und Maßnahmenkonzepts vereinbart.

3. Zur Offenlage eingegangene Stellungnahmen

Die von der Planung betroffenen Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 06.03.2007 beteiligt. Wesentlich für das weitere Planverfahren waren folgende Stellungnahmen

3.1 **Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 04.05.2007, Az.: 531.14.02.4-68/07 und vom 02.04.2007; Az. 531.14 02.4-39/07**

3.1 **Anregung:** Die Bezirksregierung Düsseldorf habe gegen die Festsetzungen des LEK (Lärmemissionskontingente) gemäß DIN 45691 keine grundsätzlichen Bedenken. Es werde jedoch angemerkt, dass die Spedition an der Weierstraße 1 planungsrechtlich als WA überplant würde. In den schalltechnischen Untersuchungen sei die Spedition aus diesem Grund auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Seitens der Stadt sei darzulegen, ob der Betrieb dort Bestandsschutz genießt, d. h. genehmigt ist.

In diesem Fall habe die Spedition ein Abwehrrecht gegen die Überplanung und gegen die heranrückende Wohnbebauung. Als Veranlasser der Planung sei die Stadt Wuppertal in der Verpflichtung diesen entstehenden Konflikt zu lösen. Die Bezirksregierung regt daher an, den Betrieb an der Planung zu beteiligen und einen Sozialplan nach § 180 BauGB zur Verlagerung der Spedition zu erstellen. Würde dieser Anregung nicht gefolgt werden, sei nach immissionsschutz-rechtlicher Auffassung vom Bestandsschutz des Betriebes auszugehen. Dieser wäre dann mit seinem kompletten Betriebsumfang in die schalltechnische Untersuchung einzubeziehen. Die Planung würde in dem vorgelegten Umfang dann nicht mehr umzusetzen sein, da gesunde Wohnverhältnisse neben einer Spedition aus immissionsschutzrechtlicher Erfahrung nicht sichergestellt werden können. Eine Nichtberücksichtigung der Belange des bestandgeschützte Betriebes könne zur Nichtigkeit des Plans führen.

Die Bezirksregierung weist darauf hin, dass das Betriebsgelände der stillgelegten Firma Reuß, das sich außerhalb des Plangebietes befindet, ebenfalls eingeschränkt wird. Das vom Gutachter berücksichtigte schalltechnische Nachfolgekonzzept würde die künftig möglichen grundsätzlichen Emissionen, welche vom Grundstück noch ausgehen können, berechnen. Dabei würden Betriebsvorgänge auf dem Betriebsgelände berücksichtigt. Unberücksichtigt würden die Betriebsgeräusche in der Betriebshalle bleiben. Ob ein derartiges Geräuschverhalten von einer Nachfolgenutzung eingehalten werden könne, sei in dem dann erforderlichen Genehmigungsverfahren zu überprüfen. Zukünftig sei in jedem Fall für die betroffenen Bereiche des Plangebietes davon auszugehen, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastungen einzuhalten seien. In dieser Richtung wäre bisher keine immissionsschutzrechtliche Rücksichtnahme durch den Betrieb erforderlich.

Die Ausführungen der Stellungnahme vom 02.04.2007 hinsichtlich der zusätzlichen Anwendung des Abstandserlasses und der Ziff. 2, Wasserwirtschaft, bleiben vollinhaltlich bestehen.

Berücksichtigung zu 3.1: Der Anregung wird gefolgt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bezirksregierung Düsseldorf keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Festsetzung der LEK gemäß DIN 45691 hat. Der mittig im Plangebiet gelegene Speditionsbetrieb ist im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt worden und wird im Zuge der weiteren Planungen an einen anderen Standort in der Stadt Wuppertal verlagert.

Das Betriebsgelände der stillgelegten Firma Reuß, das sich westlich des Plangebiets auf der anderen Straßenseite der Breslauer Straße befindet, wird durch die Planung hinsichtlich möglicher gewerblicher Folgenutzungen nicht zusätzlich eingeschränkt, da das Betriebsgelände der Firma Reuß durch die bestehende Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft (z. B. die Wohnhäuser in der Breslauer Straße Nr. 36 - 42 oder in der weiter westlich gelegenen Liegnitzer Straße) bereits stark eingeschränkt ist. Die neu geplante Wohnbebauung auf der Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs Wichlinghausen rückt nur unwesentlich näher als die bereits bestehende Wohnbebauung an das Betriebsgelände der Firma Reuß heran. Als Folgenutzungen für die stillgelegte Firma Reuß werden bislang ausschließlich Wohnnutzungen und – ohne jegliche Realisierungschancen – Einzelhandelsnutzungen diskutiert. Eine gewerbliche Folgenutzung kommt – wie dies auch an anderen, ähnlich strukturierten gewerblichen Standorten beobachtet werden kann – aus verschiedenen Gründen (z. B. die eher schlechte verkehrliche Erschließung für den Güterverkehr sowie die vorhandenen Restriktionen durch die Bestandsnutzungen) auf dem Betriebsgelände der stillgelegten Firma Reuß nur sehr eingeschränkt in Frage. Von der Firma Reuß selbst wurden zudem keine entsprechenden Überlegungen vorgetragen.

Zudem erfolgt durch die geplante Wohnbebauung eine Aufwertung der Fläche des ehemaligen ‚Rangierbahnhofs Wichlinghausen‘ sowie eine Aufwertung des gesamten Stadtteils als Wohnstandort. Diese Aufwertung wird sich auch auf das Betriebsgelände der Firma Reuß auswirken und die Nachnutzungschancen für das stillgelegte Betriebsgelände erhöhen.

3.2 Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 02.04.2007; Az. 531.14 02.4-39/07

3.2 Anregung: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestünden gegen den Bebauungsplan erhebliche Bedenken. Die Ausführungen zum anlagenbezogenen Immissionsschutz könnten nicht nachvollzogen werden.

Dies betreffe u. a. die Aussagen in der Begründung auf S. 30, 5. Abs., zur Minderung von Immissionsgrenzwerten aufgrund einer Vorbelastung (dito Ausführungen in dem Umweltbericht S. 23, 1. Abs.) in Bezug auf die Immissionsrichtwerte für WA und MI. Handele es sich um eine durch Gutachten nachgewiesene gewerbliche Vorbelastung aus bestehenden Betrieben, so könne allenfalls der für WA-Gebiete gültige Immissionsrichtwert in Form einer Mittelwertbildung gemäß Ziffer 6.7 TA Lärm erhöht werden. Und zwar bis zur maximalen Grenze von für in MI-Gebieten einzuhaltenen IRW. Diese plangebende Vorbelastung sei aber dann entsprechend 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB im Plan in den entsprechenden Gebietsteilen kenntlich zu machen.

Die im Plan festgesetzten LEK würden nach der nunmehr im Weißdruck vorliegenden DIN 45961 festgesetzt. Die DIN läge nicht mehr im Entwurf vor. Dort sei auch das entsprechende Nachweisverfahren normiert. Die Festsetzungen von Emissionskontingenten könne nicht auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Ziffer 23 BauGB erfolgen. Emissionskontingente seien eigenschaftsbezogene Gliederungselemente, welche auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden müssten. Sie würden das Emissionsverhalten der Nutzungen beschreiben. Mit der Festsetzung der LEK könnten die Lärmkonflikte grundsätzlich mit planungsrechtlichen Mitteln gelöst werden. Ungelöst seien alle weiteren möglichen Immissionskonflikte.

Die Bezirksregierung regt daher an, die GE 1 bis 3 zusätzlich mittels des Abstandserlasses des MURL 1998 zu gliedern. Bei Anwendung und Einhaltung der Abstände des Abstandserlasses sei davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder z. B. Erschütterungen beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlagen in den umliegenden Wohngebieten nicht entstünden. Folgende Festsetzung werde vorgeschlagen:

„In den Gebieten GE 1 bis GE 3 seien Anlagen der Abstandsklassen 1 bis 6 des Anhangs 1 des Abstandserlasses des MURL 1998 und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Nicht zulässig seien darüber hinaus die Anlagen 195, 198, 207 und 212 der Abstandsklasse 7 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise zulässig seien Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse 6, die entsprechend gekennzeichnet seien und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn diese im Einzelfall nachweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten nicht entstünden.“

Wasserwirtschaft: Abwasserbehandlung und -ableitung

Die abwassertechnische Erschließung für das Bebauungsplangebiet würde gemäß § 123 BauGB als gesichert gelten, wenn nachfolgende technische Voraussetzungen umgesetzt sind: Alle vorhandenen Anlagen zur Abwasserbehandlung und -ableitung müssen den a. a. Rd. T. entsprechen. Umsetzung der unter Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Erschließungsmaßnahmen.

Berücksichtigung zu 3.2 ‚Immissionsschutz‘: Die Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf zu 3.1 sind durch die zweite Stellungnahme (3.2) vom 04.05.2007, Az.: 531.14.02.4-68/07 bis auf die Anregungen hinsichtlich der zusätzlichen Anwendung des Abstandserlasses ersetzt worden.

Der Anregung bzgl. der zusätzlichen Gliederung mittels des Abstandserlasses wird nicht gefolgt. Eine zusätzliche Gliederung von gewerblichen Bauflächen mittels des Abstandserlasses des MURL 1998 bietet vor allem Vorteile, wenn neben Schallimmissionen andere Immissionen wie Staub, Gerüche, Erschütterungen und sonstige Schadstoffe zu befürchten sind. Aufgrund der Struktur und der Ausrichtung der im Plangebiet gelegenen Gewerbebetriebe (siehe unten) sind jedoch außer den ermittelten Schallimmissionen keine anderen Immissionen (Staub, Gerüche, Erschütterungen und sonstige Schadstoffe) in einem wesentlichen Umfang zu befürchten. Dies trifft auch auf mögliche Nachnutzungen zu, da im Fall einer Nach- /Umnutzung in einem separaten bauordnungsrechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Verfahren die Belange der umgebenden Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen berücksichtigt werden müssen.

- Nick & Eichfeld GmbH, Internationale Spedition, Weierstraße 1 (Anmerkung: Die Spedition wird im Rahmen der Bauleitplanung an einen anderen Standort außerhalb des Plangebiets verlagert)
- Horst Kind GmbH, Bau und Vertrieb von Textilmaschinen (Maschinenbau), Langobardenstraße 83
- ehemals: Gottschall und Sohn KG, Sanitär- und Heizungsprodukte (Großhandel), Langobardenstraße 65, (Anmerkung: Die Immobilie ist zum Verkauf oder zur Neuvermietung ausgeschrieben)
- A & I Autoverwertung, Breslauerstraße 112
- ehemalige Spedition Nülling, Breslauer Straße 114
- ehemaliger Handwerksbetrieb (im Gebäude der ehemalige Bahnwerkstatt), Breslauer Straße 44

Aus den vorgenannten Gründen wird auf eine zusätzliche Gliederung der gewerblichen Bauflächen mittels des Abstandserlasses des MURL 1998 verzichtet.

Berücksichtigung zu 3.2 ‚Wasserwirtschaft‘: Den Anregungen wird gefolgt. Die wasserwirtschaftlichen Anregungen werden bei der weiteren Planung der Entwässerungsanlagen berücksichtigt. Die Anregungen sind jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘.

3.3 Industrie- und Handelskammer Wuppertal - Solingen - Remscheid, Innovation und Umwelt, Postfach 42 01 01, 42401 Wuppertal, Schreiben vom 12.04.2007, Az.: Nm/pt

3.3 Anregung: Die Industrie- und Handelskammer begrüße das Bauleitplanverfahren, was sie bereits in der Stellungnahme vom 21. Juli 2005 zum Ausdruck gebracht habe.

Um die notwendigen planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente gegen städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu erhalten, solle aufgrund der räumlichen Nähe zum Nahversorgungszentrum ‚Am Diek‘ auch

in dem im Planteil I festgesetzten Misch- und Wohngebieten auf weitere Einzelhandelsnutzungen verzichtet werden.

Auch das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (REHK) (Seite 110 bis 111) komme zu dem Ergebnis, dass Einzelhandelsbetriebe der wohnungsnahen Versorgung sprich Nahversorger nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungsschwerpunktes Weiher Straße / Am Diek anzusiedeln seien. Ein reales Nahversorgungsdefizit bestünde aufgrund der in unmittelbarer Nähe des Plangebietes angesiedelten Lidl-, Aldi- und Plus-Märkte nicht.

Berücksichtigung zu 3.3: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Im Bebauungsplan werden in drei Teilabschnitten, in denen eine möglichst hohe Nutzungsflexibilität sinnvoll ist, oder bereits eine derartige Vorprägung besteht, Mischgebiete (MI) festgesetzt. Dies betrifft vor allem den westlich des bestehenden Nahversorgungszentrums ‚Am Diek‘ gelegenen Bereich, der sich innerhalb des Plangebiets zu einem neuen Platzbereich zwischen der Weiherstraße und der Straße ‚Am Diek‘ aufweitet. Zur Arrondierung und Belebung der Platzfläche sind aus städtebaulichen und stadtfunktionalen Gründen in den Erdgeschossen in Ergänzung zu den bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen ebenfalls Ladenlokale sinnvoll. Bei den Einzelhandelsnutzungen sind aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet lediglich mischgebietskonforme Einzelhandelsnutzungen zulässig. Zudem liegt das westlich des bestehenden Nahversorgungszentrums ‚Am Diek‘ gelegene neue Mischgebiet zum Großteil innerhalb der Grenzen des abgegrenzten ‚zentralen Versorgungsbereichs‘ des Nahversorgungsschwerpunkts ‚Wuppertal – Weiher Straße / Am Diek‘ aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept, Stand Dezember 2006.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig. Allgemein zulässig sind jedoch unter anderem ‚die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden [...]‘.

‚Läden sind begrifflich Räume, die nach dem herkömmlichen Sprachverständnis eine Beschränkung der Grundfläche aufweisen und in denen im Allgemeinen ein auf bestimmte Warengruppen (beispielsweise Lebensmittel, Tabakwaren) beschränktes Warensortiment oder Dienstleistungen (Friseur) angeboten werden. [...] Der Begriff ‚Laden‘ ist – soweit er als zulässige oder zulassungsfähige Anlage in den einzelnen Gebietsarten verwendet wird – im nutzungsrechtlichen Sinne zur Abgrenzung gegenüber dem Begriff ‚Einzelhandelsbetrieb‘ zu verstehen. ‚Laden‘ ist mithin ein eigenständiger bauplanungsrechtlicher Begriff [...] (s. Fickert / Fieseler Baunutzungsverordnung § 2 Rn 10-12, 10. Auflage 2002, Verlag W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart).

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sollen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ auch zukünftig nicht ausgeschlossen werden, da diese – falls sich überhaupt Läden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ansiedeln sollten – aufgrund der Beschränkung der Grundflächen und der eingeschränkten angebotenen Warengruppen vermutlich keine meßbaren Auswirkungen auf das ‚Nahversorgungsschwerpunkt Wuppertal – Weiher Straße / Am Diek‘ haben werden.

3.4 Handwerkskammer Düsseldorf, Wirtschaftsförderung und Standortberatung, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf, Schreiben vom 16.04.2007, Az.: He-hei

- 3.4 Anregung:** Die Handwerkskammer Düsseldorf weist darauf hin, dass das Ziel und der Zweck der Bebauungsplanung für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Wichlinghausen von der Handwerkskammer begrüßt werde. Gleiches gelte für die vorgesehenen Festsetzungen. Da der Bebauungsplan auch Mischgebiete festsetze, hege die Handwerkskammer darüber hinaus die Hoffnung, dass in diesen Baugebieten auch tatsächlich gemischte Strukturen mit wohnverträglichem Gewerbe entstehen könnten.

Des Weiteren würde bei der Beurteilung davon ausgegangen, dass die Standortbelange des im Süden unter der Adresse Langobardenstrasse 55 unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Kfz-Service-Betriebs mit den Festsetzungen für den nordöstlich des Betriebsgeländes vorgesehenen Bolzplatz in dem notwendigen

Umfang berücksichtigt worden seien. Konkret würde erwartet, dass der Sport- und Freizeitlärm die für das gemischt genutzte Betriebsgelände (Wohnen und Arbeiten) maßgeblichen Grenzwerte einhalte.

Hinsichtlich der Autoverwertung an der Breslauer Straße 112 - 114 rege man seitens der Handwerkskammer an, dem Betrieb im Rahmen der absehbaren Verlagerung die der Stadt Wuppertal möglichen Hilfen bei der Vermittlung eines Ersatzstandorts zukommen zu lassen.

Berücksichtigung zu 3.4 ‚Schaffung wohnverträglicher gemischter Strukturen‘: Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ sind in Teilbereichen gemischte Strukturen vorgesehen. Die Kombination von Wohnnutzungen und wohnverträglichem Gewerbe ist aus planungsrechtlicher Sicht zulässig und aus stadtfunktionaler Sicht erwünscht.

In drei Teilabschnitten, in denen eine möglichst hohe Nutzungsflexibilität sinnvoll ist oder bereits eine derartige Vorprägung besteht, werden deshalb Mischgebiete (MI) festgesetzt. Dies betrifft vor allem den westlich des bestehenden Nahversorgungszentrums ‚Am Diek‘ gelegenen zukünftigen Platzbereich. Zur Arrondierung und Belebung der Platzfläche sind in den Erdgeschossen in Ergänzung zu den bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen Ladenlokale sinnvoll.

Für die entlang der Breslauer Straße gelegenen Teilflächen wird die in der Straße vorhandene Nutzungsstruktur – der Straßenzug der Breslauer Straße ist von den Funktionen Wohnen und Gewerbe geprägt – aufgegriffen und ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt. In der südlichen Erschließungsschleife wird angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet (GE 3) aufgrund der in diesem Bereich erwünschten hohen Nutzungsflexibilität sowie aufgrund der ‚Pufferfunktion‘ im Hinblick auf die gewerblichen Bauflächen ein Mischgebiet festgesetzt. Unzulässig sind in den Mischgebieten Vergnügungsstätten.

Berücksichtigung zu 3.4 ‚Kfz-Service-Betrieb‘: Der Anregung wird gefolgt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist nördlich des genannten Kfz-Service-Betriebs im südlichen Bereich des Plangebiets die Anlage eines Spielplatzes ‚Typ B‘ geplant, der auch zum Ballspielen genutzt werden soll. Da der Ballspielplatz – oder ‚Bolzplatz‘ – auch an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten genutzt wird oder eine Nutzung zumindest nicht zuverlässig ausgeschlossen werden kann, ist eine Abschirmung in Form eines Lärmschutzes durch eine massive Ausführung des Abfangzauns an der südlichen Seite des Ballspielplatzes mit einer Höhe von 5 Metern über dem Platzniveau erforderlich. Eine Nutzung ist dann auch innerhalb der Ruhezeiten der als Beurteilung zu Grunde gelegten Freizeitlärmrichtlinie – z. B. sonntags zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr oder werktags von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr – möglich. Um mögliche Belästigungen zu minimieren, wird die Nutzung jedoch generell aber auf den Zeitraum 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr begrenzt.

Berücksichtigung zu 3.4 ‚Autoverwertung in der Breslauer Straße‘: Der Anregung wird gefolgt. Bei der Autoverwertung in der Breslauer Straße muß zum derzeitigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass der Standort der gemäß § 16 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigten Autoverwertung entgegen früherer Überlegungen beibehalten werden soll. Zur Untersuchung der im ersten Schallschutzgutachten (Verf. Peutz Consult) nicht berücksichtigten Autoverwertung, wurde ein ergänzendes Schallschutzgutachten (Verf. Peutz Consult, Ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘, Beurteilung Gewerbelärmimmissionen aus dem Autoverwertungsbetrieb, Breslauer Straße 112 - 114, Juni 2007, Düsseldorf) in Auftrag gegeben. Ergebnis ist, dass die Anforderungen der TA Lärm für die östlich angrenzenden geplanten überbaubaren Flächen ohne weitere Schallschutzmaßnahmen bei einer angenommenen intensiven Nutzung des Betriebsgeländes des Grundstücks Breslauer Straße 112 - 114 nicht eingehalten werden können.

Unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m und der Ausnutzung des günstigen Geländeverlaufs (die geplante Wohnnutzung liegt tiefer) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm jedoch eingehalten. Ebenso werden die Anforderungen an kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten. Durch die angesetzte Nutzung des Betriebsgeländes ergeben sich an den bestehenden Wohngebäuden teilweise im Bestand Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Eine zukünftige maßgebliche Erhöhung der Nutzungsintensität des Betriebsgeländes ist daher aus immissionsschutztechnischen Gründen auch ohne die durch den Bebauungsplan Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ festgesetzte Wohnbebauung nicht möglich.

In den Bebauungsplan Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ wird im Rahmen einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB und aufgrund der Ergebnisse des ergänzenden Schallgutachtens eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Die Festsetzung regelt für die von Schallemissionen und -immissionen des Autoverwertungsbetriebs betroffenen Wohnbereichen, dass in diesen Abschnitten eine Wohnbebauung erst ab dem Eintritt bestimmter Umstände zulässig ist. Diese Umstände sind entweder die Errichtung der 4,0 m hohen Schallschutzwand oder alternativ die Verlagerung oder die Nutzungsaufgabe des emittierenden Autoverwertungsbetriebs.

3.5 Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Forstamt Mettmann -, Schreiben vom 12.03.2007, Az.: 25.05.04-20

3.5 Anregung: Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW teilt mit, dass die Belange des Waldes weder mittel- noch unmittelbar von dem Verfahren betroffen seien. Deshalb seien keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorzutragen.

Berücksichtigung zu 3.5: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen

3.6 Eisenbahn Bundesamt - Außenstelle Köln -, Schreiben vom 14.03.2007, Az.: 60 123 Pat 91/07

3.6 Anregung: Da bereits alle Bahnflächen von Bahnbetriebszwecken entsprechend § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) freigestellt worden seien, bestünden keine Bedenken gegen die Maßnahmen und sei eine Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes nicht länger gegeben.

Berücksichtigung zu 3.6: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg entlassen wird und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt (EBA) wieder vollständig in die kommunale Planungshoheit der Stadt Wuppertal übergeht.

3.7 Deutsche Telekom AG, T-Com, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum, Schreiben vom 12.04.2007, Az.. PTI 33 Hagen, PPB 2 Gerd Pixberg

3.7 Anregung: Für die Planung seien keine Einwände vorzutragen, jedoch weise man auf nachfolgende Punkte hin.

Für die Versorgung des Gebiets müsse das Leitungsnetz erweitert werden, da die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stünden. Voraussetzung hierfür sei, dass in allen Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen seien.

Einen kostengünstigen oberirdischen Linienausbau behalte sich die Deutschen Telekom AG im Zuge der Erschließung vor.

Über Art und Umfang der notwendigen Baumaßnahmen könnten erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne vorlägen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei zu beachten, dass Beeinträchtigungen der vorhandenen sowie der zu planenden Anlagen vermieden würden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei Voraussetzung, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vorher, schriftlich angezeigt würden.

Berücksichtigung zu 3.7: Den Anregung wird teilweise gefolgt. Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen wird beachtet, dass Beeinträchtigungen der vorhandenen sowie der zu planenden Anlagen vermieden werden.

In den Straßen und Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen. Eine entsprechende Vereinbarung bezüglich der frühzeitigen Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen wird unter anderem im Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ getroffen.

Gemäß § 68 Abs. 2 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22. Juni 2004 (BGBl. I S. 1190), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Februar 2007 (BGBl. I S. 106), sind Telekommunikationslinien so zu errichten, dass sie den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Bei dem Ausbau eines oberirdisch verlegten Freileitungsnetzes sind die Anforderungen an die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht im vollen Umfang gegeben. Bei Wind- oder Schneebruch kann beispielsweise kein zuverlässiges Funktionieren des Freileitungsnetzes garantiert werden. Bei einem Einzelgehöft im Außenbereich gemäß § 35 BauGB könnten die mit der Verlegung von Freileitungen einhergehenden Abstriche in Sachen Sicherung der Netzqualität ggf. noch akzeptiert werden, nicht jedoch bei einem neuen innerstädtischen Stadtquartier mit ca. 320 neuen Wohneinheiten.

3.8 Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, Schreiben vom 16.04.2007, Az.: 45-03-03

3.8 Anregung: Die Wehrbereichsverwaltung West habe grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der Planung. Hierbei gehe die Wehrbereichsverwaltung West davon aus, dass bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte entgegen der Einschätzung der Wehrbereichsverwaltung diese Höhe überschritten werden, werde darum gebeten die Planunterlagen der Wehrbereichsverwaltung vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.

Berücksichtigung zu 3.8: Der Anregung wird gefolgt. Innerhalb des Plangebiets sind keine Gebäude geplant, die eine Höhe von 20 m überschreiten. Da die maximalen Gebäudehöhen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ auf die Höhe der Straßenoberkante der zukünftige Straßen bezogen sind – zulässig ist eine Gebäudehöhe von maximal 12,0 m über der Oberkante der zukünftigen Straße –, ist auch kein entsprechender Hinweis im Textteil des Bebauungsplans erforderlich.

3.9 RWE Westfalen - Weser - Ems Netzservice GmbH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund, Schreiben vom 06.03.2007; Az.: ERNN-T-PA/An/Be

3.9 Anregung: Aus Sicht der RWE Westfalen - Weser - Ems Netzservice GmbH bestünden keine Bedenken. Durch die Maßnahme würden keine von der RWE betreuten Erdgashochdruckleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich seien zur Zeit nicht vorgesehen.

Berücksichtigung zu 3.9: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ entgegen der derzeitigen Vorstellungen erweitert werden, wird die RWE Westfalen - Weser - Ems Netzservice GmbH erneut beteiligt.

3.10 PLEdoc GmbH, Ruhrgas AG, Netzverwaltung und Fremdplanungsbearbeitung, Postfach 10 29 39, 45029 Essen, Schreiben vom 29.03.2007, Az.: PB_92719

3.10 Anregung: Die PLEdoc teilt mit, dass die genannten Maßnahmen die Versorgungsanlagen der angeführten Eigentümer und/oder Betreiber nicht berühre:

- E.ON Ruhrgas AG, Essen;
- E.ON Gastransport AG & Co. KG, Essen;
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg;
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen;
- Gaswerk Philippsburg GmbH, Philippsburg;

- KGN Kommunalgas Nordbayern GmbH, Bamberg;
- MEGAL GmbH, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft, Essen;
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan;
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (NETG), Haan;
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder sollte der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreiten, bitte man seitens der PLEdoc, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Berücksichtigung zu 3.10: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ entgegen der derzeitigen Vorstellungen erweitert werden, wird die RWE Westfalen - Weser - Ems Netzservice GmbH erneut beteiligt.

3.11 Wuppertaler Stadtwerke, 42271 Wuppertal, Schreiben vom 05.04.2007; Az.: 021/2 Sem

3.11 Anregung: Die Quell- und Zielverkehre seien aus Sicht der Wuppertaler Stadtwerke verkehrstechnisch so abzuwickeln, dass keine Verlustzeiten bei den das Plangebiet tangierenden Buslinien entstünden. Bestehende Haltstellen seien über verkehrssichere umwegfreie Fußwegeverbindungen zu erschließen. Zu beachten seien die derzeit vorhandenen Standorte. Gegebenenfalls erforderliche Anpassungen seien frühzeitig mit den Wuppertaler Stadtwerken – Organisationseinheit 11/14 – abzustimmen, eventuell entstehende Kosten seien vom Verursacher zu tragen.

Berücksichtigung zu 3.11: Den Anregungen wird gefolgt. In den Straßen ‚Schwarzbach‘, Wittener Straße und ‚Am Diek‘ verkehren die Buslinien 602, 612, 632, 638 und 642 sowie die Nachtexpresslinie 5 (NE 5). Die Bushaltestellen sind aus dem Plangebiet in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Durch das Plangebiet ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ werden zumindest kurzfristig keine Buslinien geführt werden, da das gewählte Erschließungssystem (Schleifenerschließung) keine durchgängige Straßenführung erlaubt. Zudem wäre die westlich angrenzende Langobardenstraße aufgrund der vorhandenen Steigung und der Kurvenradien nur sehr bedingt für eine Befahrung mit Linienbusse geeignet.

Ggf. könnte mittelfristig nach der Herstellung der durchgehenden Weiherstraße eine oder mehrere Buslinien zwischen der Straße ‚Am Diek‘ und der Straße ‚Schwarzbach‘ geführt werden. Die weiteren Überlegungen zur Netzplanung sind jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ und sind von der Wuppertaler Stadtwerke AG (WSW) unabhängig vom Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

3.12 Wuppertaler Stadtwerke, 42271 Wuppertal, Schreiben vom 17.04.2007; Az.: 12/11/MA

3.12 Anregung: Der Bereich des Rangierbahnhofs Wichlinghausen gehöre aus der Sicht der Stadtentwässerung der Wuppertaler Stadtwerke zum Einzugsgebiet ‚Schwarzbach‘ und entwässere im Trennverfahren. Der Anschluss an das vorhandene öffentliche Kanalisationsnetz sei grundsätzlich möglich.

Der GEP und das ABK weisen für den Bereich der Straße ‚Schwarzbach‘ folgende Maßnahmen aus:

- Aufhebung der Einleitungen in den Schwarzbach
- Bau eines dimensionsvergrößerten Regenwasserkanals in der Straße Schwarzbach
- Bau eines Regenklärbeckens in der Straße Schwarzbach
- Bau eines Schmutzwasserkanals in der Straße Schwarzbach

Gemäß Maßnahmenkatalog der Wuppertaler Stadtwerke AG sollten eigentlich die oben genannten Maßnahmen in den Jahren 2007 bis 2009 ausgeführt werden. Der Maßnahmenkatalog sei im Herbst 2006 durch den Rat der Stadt Wuppertal genehmigt worden.

Die Bezirksregierung Düsseldorf, die Stadt Wuppertal und die Wuppertaler Stadtwerke AG hätten sich allerdings darauf verständigt, bei zukünftigen Investitionsmaßnahmen zur Sanierung von Einleitungen in Gewässer genauere Untersuchungen des Abflussverhaltens im Gewässer mittels eines Niederschlags-Abfluss-Modells (N/A-Modell) durchzuführen. Die Aufstellung der N/A-Modelle sei sehr zeitintensiv, da die Abflüsse im Gewässer und im Kanal über einen längeren Zeitraum gemessen werden müssten. Mit der Aufstellung des N/A-Modells Schwarzbach solle nach Absprache mit dem Wupperverband zeitnah begonnen werden. Erst nach Fertigstellung des N/A-Modells Schwarzbach könnten genaue Angaben gemacht werden, ob der Neubau eines Regenwasserkanals seitens der Stadtwerke Wuppertal realisiert würde. Der gemäß Maßnahmenkatalog angedachte Realisierungszeitraum 2007 bis 2009 könne daher nicht eingehalten werden.

Schmutzwasser

Der Anschluss des Plangebiets an den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal könne an mehreren Stellen erfolgen:

- Weiherstraße
- Langobardenstraße
- Schwarzbach

Gemäß der vorliegenden Entwässerungsplanung der aurelis durch das Ingenieurbüro GEOPLAN sei der Anschluss an das Schmutzwassernetz in der Langobardenstraße und in der Straße ‚Schwarzbach‘ vorgesehen. Für den Anschluss in der Straße ‚Schwarzbach‘ müssten Privatgrundstücke in Anspruch genommen werden. Im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Erschließungsträger würden die Wuppertaler Stadtwerke entsprechende Sicherungen in Form von Dienstbarkeiten fordern.

Regenwasser

Gemäß der vorliegenden Entwässerungsplanung der aurelis durch das Ingenieurbüro GEOPLAN sei der Anschluss an das Regenwassernetz in der Langobardenstraße und in der Straße ‚Schwarzbach‘ vorgesehen. Für den Anschluss in der Straße Schwarzbach müssten Privatgrundstücke in Anspruch genommen werden. Im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Erschließungsträger würden die Wuppertaler Stadtwerke entsprechende Sicherungen in Form von Dienstbarkeiten fordern.

Hydraulische Auslastung

Aus der Entwässerungsstudie des Ingenieurbüros Brechtefeld und Nafe gehe hervor, dass das vorhandene Regenwasserkanalnetz im Bereich Langobardenstraße 300 l/s aufnehmen könne. Zur maximalen Einleitungsmenge im nördlichen Bereich der Straße Schwarzbach (über Privatgrundstücke) gäbe die Studie keinen Hinweis. Das müsse im weiteren Verfahren geprüft werden.

Da die Stadt Wuppertal einer Dimensionsvergrößerung des Regenwasserkanals in der Straße Schwarzbach sehr kritisch gegenüber stünde, solle als Entwässerungsvariante überlegt werden, die komplette Wassermenge im Bereich der Langobardenstraße einzuleiten und die notwendige Drosselung z. B. durch den Bau eines Stauraumkanals sicher zu stellen.

Berücksichtigung zu 3.12: Der Anregung wird gefolgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ ist bzgl. des Umgangs mit dem Schmutz- und dem Regenwasser die folgende Vorgehensweise geplant.

Umgang mit Schmutzwasser

Es bestehen derzeit insgesamt drei Übergabestellen oder Anbindungen an die öffentliche Kanalisation. Zukünftig wird eine der bestehenden Anbindungen – diese verläuft über das Grundstück der ehemaligen Seifenfabrik ‚Luhns‘ in Richtung der Straße ‚Schwarzbach‘ und müsste, wie von der WSW angesprochen, privatrechtlich gesichert werden – wegfallen, so dass zwei Übergabestellen an die öffentliche Kanalisation verbleiben. Dies sind:

- eine nördliche Übergabestelle im Bereich der Weiherstraße
- eine südliche Übergabestelle im Bereich der Langobardenstraße

Bei der Einleitung Weiherstraße bestehen gemäß Generalentwässerungsplanung ‚Schwarzbach‘ aus dem Jahr 2001 keine Beschränkungen bei der Schmutzwasserkanalisation. Auch bei der südlichen Einleitung Langobardenstraße sind noch Kapazitäten in der Schmutzwasserkanalisation vorhanden.

Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Mischgebietsflächen entlang der Breslauer Straße müssen aufgrund einer fehlenden Vorflut in der öffentlichen Verkehrsfläche der Breslauer Straße an die neue Kanalisation im Plangebiet angeschlossen werden. Die Entwässerung des Grundstückes Breslauer Str. 116 erfolgt derzeit über einen im Böschungsbereich gelegenen privaten Schmutzwasserkanal, der im weiteren Verlauf die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs quert. Dies betrifft auch die außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücke Breslauer Straße Nr. 118 und 120.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das heute im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert größtenteils im Untergrund. Dies wird sich zukünftig im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Hausgärten und der sonstigen privaten Freiflächen (z. B. Fußwege) auch nicht ändern. Eine zukünftige Versickerung des auf den Dach- und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist aus mehreren Gründen nicht vorgesehen.

Aufgrund der vorhandenen bodenmechanischen Eigenschaften wird die gezielte Versickerung der Niederschlagswassers von den verschiedenen Fachgutachtern als ungünstig eingeschätzt. Zudem besteht aufgrund der Anschüttungen im Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofs auch die Gefahr der Vernässung bei tiefer gelegenen Grundstücken.

Das Plangebiet kann grundsätzlich an das bereits vorhandene Trennsystem (Regenwasserkanalisation in der Langobardenstraße) angeschlossen werden. Ca. 300 l/s können maximal in den Bestand abgeleitet werden, was einer versiegelten Fläche von ca. 2,0 ha entspricht. Für einen Anschluss des gesamten Plangebiets ist daher die Erweiterung der bestehenden Kapazitäten oder die Schaffung von Retentionsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ z. B. mit ausreichend dimensionierten Stauraumkanälen erforderlich. Die Details bzgl. der zukünftigen Entwässerung werden in dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Wuppertal geregelt.

3.13 Ressort 106.13 - Untere Landschaftsbehörde der Stadt Wuppertal, Schreiben vom 16.04.2007; Az.: -

3.13 Anregung: Die Untere Landschaftsbehörde weist darauf hin, dass im Erläuterungsbericht und im Umweltbericht auf einen Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) mit unterschiedlichen Datenständen verwiesen werde. Ein abschließender LBP, dem der nun vorliegende Plan zu Grunde liege, liege dem Ressort 106.13 nicht vor. Bis zum Satzungsbeschluss sei der LBP zu überarbeiten.

Aus klimaökologischer Sicht (siehe Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 1076, Ökoplana, 2007), werde angeregt, auf die Festsetzung des nördlichen MI-Gebietes zu verzichten, um den Kaltluftabfluss nicht zu beeinträchtigen. Stattdessen werde angeregt, die öffentliche Grünfläche bis zur Straße ‚Am Diek‘ fortzuführen. Sollte aus städtebaulichen Gründen auf eine Bebauung nicht verzichtet werden, so sei zumindest gemäß der Empfehlungen des Gutachtens die maximale Gebäudehöhe auf 6 m zu begrenzen.

Zur Sicherung einer günstigen Luftzirkulation solle der Pflanzenabstand zwischen den Straßenbäumen allseitig derart bemessen sein, dass zwischen zwei ausgewachsenen Baumkronen der Kronendurchmesser von mindestens einem Baum Platz findet. Entsprechende Regelungen seien im Erschließungsvertrag zu berücksichtigen.

Da Dachbegrünungen viele positive Wirkungen auf die Flora, Fauna, das Stadtklima sowie die Niederschlagsentwässerung hätten, werde angeregt, für Dächer mit Neigungen unter 15° extensive Dachbegrünung festzusetzen.

Es werde angeregt, für die MI und GE Gebiete eine Festsetzung bezüglich anzupflanzender Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen (1 Baum je 8 Stellplätze) aufzunehmen, um auch auf diesen Flächen eine optische Eingrünung zu erhalten. Dies diene ebenfalls der Verbesserung des Mikroklimas.

Berücksichtigung zu 3.13: Den Anregungen wird teilweise gefolgt: Der landschaftspflegerische Begleitplan wurde überarbeitet. Die Empfehlung des Klimagutachtens bzgl. der Begrenzung des Baukörpers im nördlichen Mischgebiet wird nicht berücksichtigt, da aus städtebaulichen und stadtfunktionalen Gründen die Fassung der nördlichen Platzkante und die Betonung der Zufahrtssituation durch ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude höher gewichtet wird als die klimaökologischen Belange. Die Entstehung eines attraktiven und urbanen Stadtplatzes mit hoher städtebaulicher Qualität ist als Eingangssituation für das neue Wohnquartier sowie für eine positive Entwicklung des Nahversorgungsschwerpunkts ‚Wuppertal - Weiher Straße / Am Diek‘ von hoher Bedeutung.

Die Regelungen bzgl. der Luftzirkulation zwischen den Straßenbäumen sind kein Bestandteil der Bebauungsplanung, sondern werden ggf. in den erforderlichen Erschließungsvertrag aufgenommen.

Eine extensive Begrünung von Garagendächern mit einer Neigung unter 15° wird festgesetzt. Eine entsprechende Festsetzung wird im Rahmen einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Diese Regelung ist auch in die Gestaltungsleitlinien aufgenommen worden.

Die Festsetzung bezüglich der anzupflanzenden Bäume im Bereich der Stellplatzanlagen (1 Baum je 8 Stellplätze) in den Mischgebieten und den gewerblichen Bauflächen wird teilweise aufgegriffen. Für die große Stellplatzfläche im nördlichsten Mischgebiet (MI 1) wird eine entsprechende Festsetzung im Rahmen der vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB festgesetzt. Für die anderen Stellplatzflächen ist dies nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits von einem hohen Grünflächenanteil geprägt ist und die sonstigen Stellplatzflächen erheblich kleiner sind.

3.14 Ressort 106.02 - Umweltschutz der Stadt Wuppertal - , Schreiben vom 11.04.2007; Az.: -

3.14 Anregung: Seitens des Ressorts für Umweltschutz merke man an, dass das erforderliche klimatisch-lufthygienische Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1076 bis zur Erarbeitung des Offenlegungsbeschlusses nicht vorgelegen hätte. Das am 22.03.2007 eingereichte ‚Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 1076 Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ von der Firma Ökoplana sei vom Ressort Umweltschutz zwischenzeitlich geprüft worden, so dass nun zum Satzungsbeschluss die nachfolgenden Ergänzungen und Anregungen zu berücksichtigen seien.

Der vorliegende Bebauungsplan habe die bereits im Vorfeld formulierten Belange der Klimaökologie und der Lufthygiene weitgehend aufgenommen. Dementsprechend würden die Ergebnisse der numerischen Modellrechnungen des Klimagutachtens (Ökoplana, 2007) auch belegen, dass die verbleibenden Strömungskorridore sowohl in nördliche als auch in südliche Richtungen weiterhin ausreichende Belüftungseffekte in Richtung der talabwärts gelegenen Bebauung von Oberbarmen ermöglichen.

Lediglich der geplante Gebäudekomplex nördlich der Weiherstraße sei als ungünstig zu beurteilen. Durch eine bis ca. 12 m hohe mögliche Bauweise würde in den frühen Abendstunden der Zustrom der noch seichten bodennahen Kaltluft aus den Bereichen Schellenbeck, Junkersbeck und Mählersbeck zunächst blockiert. Erst mit ansteigender Kaltluftmächtigkeit (über 10 m) könne der Baukörper vermehrt überströmt werden. Die Funktion der bebauungsinternen Ventilationsachse in südsüdwestliche Richtung würde damit empfindlich gestört.

Aus klimaökologischer Sicht sei ein Verzicht auf eine derartige Bebauung wünschenswert. Sie könne zugunsten einer Fortsetzung der öffentlichen Grünfläche in Richtung Am Diek weichen. Sollte dennoch an einer Bebauung an diesem Standort festgehalten werden, sei die max. Gebäudehöhe auf 6 m zu begrenzen.

Zusätzlich könnten Dachbegrünungen einen wirksamen Beitrag zur Optimierung des ortsspezifischen Eigenklimas leisten und sollten bei Dächern mit Neigungen unter 15° festgesetzt werden. Die textlichen Ergänzungen und Anmerkungen zum Städtebaulichen Teil sowie zum Umweltbericht des Bauleitplanungsverfahrens Nr. 1076 könne man den nachfolgenden Ausführungen entnehmen.

Teil A - Städtebaulicher Teil

Im Kapitel Bestandsbeschreibung / Prognose würden unter Ziff. 9 ‚Immissionsschutz‘ (siehe S. 16) lediglich die Schallimmissionen betrachtet, obwohl auch die Thematik der Lufthygiene diesem Oberbegriff zuzuordnen wäre. Die klimatischen und lufthygienischen Belange/ Aspekte würden lediglich kurz unter Ziff. 8 ‚Naturhaushalt und Landschaftsschutz‘ angesprochen. Der letzte Satz des 5. Absatzes solle gestrichen und durch den folgenden Text ersetzt werden:

Sowohl die früheren Gleisanlagen als auch die heutigen Brachflächen fungieren aus klimaökologischer Sicht als Vegetationsbahnen und begünstigen die Belüftung und Durchlüftung der angrenzenden innerstädtischen Bebauung. Zudem dienen die Freiflächen als Luftleitbahn für Kaltluftabflüsse aus den Bereichen Schellenbeck, Junkersbeck und Mählersbeck und besitzen daher eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die günstige Gestaltung des lokalen Klimageschehens.

Auf Seite 24 der Begründung solle unter dem Punkt ‚Dachformen und Dacheindeckungen‘ nicht nur erwähnt werden, dass begrünte Dächer (z. B. bei Flach- oder Pultdächern) zulässig sind, sondern diese aus Sicht der Stadt Wuppertal – ähnlich wie bei den Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie – erwünscht sei.

Unter Punkt 9 ‚Öffentliche und private Grünflächen‘ auf Seite 27 würden die verschiedenen Zielsetzungen mit der Ausweisung der Grünzüge darlegt. Bedauerlicherweise werde in diesem Zusammenhang eine weitere relevante Zielsetzung – Sicherung der stadtklimatisch bedeutsamen Luftleitbahn für die angrenzende und die talwärts gelegene Bebauung – nicht erwähnt. Diese Auflistung solle um dieses Ziel entsprechend ergänzt werden.

Auf Seite 29 unter Punkt 11 ‚Immissionsschutz‘ würden wie bereits erwähnt nur die Schallimmissionen betrachtet, nicht aber die Lufthygiene. Im Rahmen der geplanten Flächenumwidmung seien aber neben den klimatischen Verhältnissen auch die ortsspezifischen lufthygienischen Gegebenheiten zu betrachten. So könne es durch Veränderungen des bodennahen Windfelds auch zu Modifikationen der lufthygienischen Verhältnisse kommen. Dementsprechend sei der folgende Textbaustein zu berücksichtigen.

‚Der Jahresgang der Feinstaubkonzentration zeigt, dass hohe Feinstaubwerte meist an austauscharme Wetterlagen geknüpft sind, die in Wuppertal zu Talinversion führen. Hierdurch wird der vertikale Luftaustausch unterbrochen, so dass sich der Feinstaub zunehmend in den bodennahen Luftschichten anreichert. Dies verdeutlicht, dass auch bezüglich der Feinstaubbelastung im Planungsgebiet auf eine möglichst intensive Be- und Entlüftung zu achten ist, um eine ansprechende Wohnqualität zu sichern‘.

Teil B - Umweltbericht

Auf Seite 3 sei das lokalklimatische Gutachten von Herrn Dr. Grauthoff zu streichen und durch das nun aktuell vorliegende ‚Klimagutachten zum Bebauungsplan Nr. 1076 Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ von der Firma Ökoplana (März 2007) zu ersetzen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme unter Punkt 1.2.6 Luft auf Seite 15 des Umweltberichts würden nur Aussagen aus dem Flechtengutachten (2000) herangezogen, welche aber hinsichtlich der in diesem Zusammenhang relevanten Schadstoffe Feinstaub und Stickstoffdioxid nicht aussagekräftig seien. Vor diesem Hintergrund sei der nachfolgende Text zu berücksichtigen:

‚Im Rahmen eines lufthygienisch-klimatischen Gutachtens (Büro Ökoplana, 2007) wurden die besonders relevanten Luftschadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM 10) näher betrachtet. Sie zählen zu den typischen kraftfahrzeugbedingten Schadstoffen und werden in Wuppertal an ausgewählten Messstandorten seit mehreren Jahren erfasst. Die entsprechenden, maßgebenden Grenzwerte beinhaltet die 22. BImSchV. Im Jahr 2006 wurden die Stickstoffdioxidbelastungen in Stadt Wuppertal an 25 ausgewählten Messpunkten gemessen. Die Messungen wurden mit sog. Passivsammlern durchgeführt,

was eine orientierende Einschätzung der Schadstoffkonzentration erlaubt. Hierbei wurden auch im Umfeld des Bebauungsplangebietes Nr. 1076 Messungen durchgeführt (Berliner- Straße, Wichlinghauser Straße, Heckinghauser Straße- und Am Buchenloh). An den Standorten Berliner Straße (54 Mikrogramm/ccm) Wichlinghauser Straße (50 Mikrogramm/ccm) und Heckinghauser Straße (49 Mikrogramm/ccm) wurde der Grenzwert von 48 Mikrogramm/ccm für das Jahr 2006 knapp überschritten. Am Standort ‚Am Buchenloh‘ konnte der Grenzwert hingegen eingehalten werden (31 Mikrogramm/ccm = „erhöhte Konzentration“). Dieser Messwert repräsentiert das städtische Hintergrundniveau, mit dem auch im Planungsgebiet zu rechnen ist. Da die nahegelegenen Verkehrsachsen Schwarzbach und Wichlinghauser Straße durch die begleitende, dichtgestaffelte Bebauung und das Relief keinen unmittelbaren räumlichen Bezug zum Planungsgebiet haben, ist dort mit keinen unzulässigen NO₂-Belastungen zu rechnen. Die insgesamt hohe Grundbelastung (siehe Station Buchenloh) macht es jedoch erforderlich, bei den Planungen auf möglichst gute Belüftungs- und Durchlüftungsverhältnisse zu achten. Zur Darstellung der Immissionsituation hinsichtlich Feinstaub. (PM₁₀) werden die Messergebnisse der Luftmessstationen Steinweg, Friedrich-Engels-Allee und Langerfeld (Am Buchenloh) herangezogen. Während die Standorte Steinweg und Friedrich-Engels-Allee an Verkehrsachsen liegen, beschreibt die Station Langerfeld den städtischen Hintergrund. Die Messergebnisse für das Jahr 2005 belegen, dass an allen Standorten der PM₁₀-Jahresgrenzwert von 40 Mikrogramm/ccm noch eingehalten werden konnte. An der Station Langerfeld wurde ein Jahresmittelwert von 23 Mikrogramm/ccm („leicht erhöhte Konzentration“) gemessen. Die Anzahl der Tage mit > 50 Mikrogramm/ccm betrug 1. Die höchsten Belastungen stellten sich an der ‚Hot-Spot-Station‘ Steinweg ein. Hier wurde 2005 ein Jahresmittelwert von 40 Mikrogramm/ccm registriert. Die Anzahl der Tage mit > 50 Mikrogramm/ccm belief sich auf 70 Tage (= Grenzwertüberschreitung des Tagesmittelwertes). Eine derart hohe Belastung ist im Planungsgebiet nicht zu erwarten, da dieser Bereich von keinen vielfrequenzierten Straßenzügen durchquert wird.“

Im Rahmen der Bestandsaufnahme unter Punkt 1.2.7 ‚Klima‘ auf Seite 16 des Umweltberichts sei der nachfolgende Text zu ergänzen.

„Wie die Auswertungen der Klimamessungen und Kaltluftsimulationen belegen, fungiert das Bebauungsplangebiet Nr. 1076 zwischen Schwarzbach im Osten und Breslauer Straße im Westen als innerstädtisches Freiraumgefüge. Die Gleisanlagen und die Ruderalflächen funktionieren als klimaökologische Ausgleichsräume, die im Wesentlichen der Bebauung zwischen Langobardenstraße und Wichlinghauser Straße südlich des Planungsgebietes sowie dem Bereich entlang des Straßenzuges Schwarzbach zugeordnet werden können. Dabei überwiegt die passive Wirkung als Luftleitbahn. Die Aktivwirkung ist durch die ausgedehnten Schotterflächen von eher untergeordneter Bedeutung. Die Bebauung östlich der Breslauer Straße profitiert aufgrund der Höhenlage nur in geringem Maße von der klimaökologischen Ausgleichsleistung des Freiraums. Das Planungsgebiet „Rangierbahnhof Wichlinghausen“ zeigt sich tagsüber durch die nach Süden hin recht windoffene Lage intensiv ventiliert. Während im Innenstadtbereich von Wuppertal (Station Bundesallee) im Jahresmittel Windgeschwindigkeiten von ca. 3,0 m/s zu erwarten sind, werden nahe des Planungsgebietes (Station Max-Planck-Straße) mittlere Windgeschwindigkeiten von ca. 3,4 m/s gemessen. Dabei dominieren reliefbedingt Winde aus südlichen bis südwestlichen Richtungssektoren. An Strahlungstagen (ca. 25 % der Tage im Jahr) wird das Planungsgebiet nach Sonnenuntergang zunächst von seichten Kaltluftabflüssen aus den Bereichen Schellenbeck, Junkersbeck und Mählersbeck beeinflusst, deren Strömungsgeschwindigkeit auf deutlich unter 1,0 m/s begrenzt bleibt. Nur wenn die Kaltluftbewegungen von mächtigeren regionalen oder überregionalen Winden aus nördlichen Richtungen überlagert werden, ist mit einer intensiveren Ventilation zu rechnen. Die zuströmende Kaltluft sorgt auch unterhalb des Planungsgebietes (Süden und Osten) an heißen Sommertagen für eine raschere abendliche Abkühlung (bioklimatischer Positiveffekt). Im Laufe der weiteren nächtlichen Abkühlungsphase gewinnt zunehmend der Talabwind entlang der Wupper Einfluss im Planungsgebiet. Der deutlich größere Kaltluftvolumenstrom (bereits nach 1 Stunde Kaltluftbildung ca. 28 mal größer als im Bereich Mählersbeck) sorgt für zusätzliche Abkühlungs- und Ventilationseffekte. Die Gleisanlagen fungieren hierbei als Luftleitbahn, wobei die Gunstwirkung auf die Bebauung westlich der Breslauer Straße durch die Reliefgestalt eher untergeordnete Bedeutung hat. Durch die innenstadtnahe Lage ist bei Flächennutzungsänderungen den klimaökologischen Belangen erhöhte Bedeutung beizumessen. Bauliche Maßnahmen sind derart zu gestalten, dass die Negativwirkungen möglichst eng begrenzt bleiben.“

Auf Seite 17 unter Punkt 1.2.11 ‚Zusammenfassende Bewertung der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen‘ seien die klimatisch-lufthygienischen Belange und ihre Wechselwirkungen nur mit einem Satz erwähnt und damit nicht oder nicht ausreichend dargestellt. Der nachfolgende Text solle bitte in den Umweltbericht eingefügt werden.

‚Das Planungsgebiet stellt einen klimaökologischen Ausgleichsraum dar, der ganztags als Ventilationsbahn funktioniert. Sowohl großräumig als auch lokal angelegte Luftströmungen können bodennah durchgreifen und vor allem für die talabwärts gelegene Bebauung wesentliche klimaökologische Gunsteffekte bewirken.‘

Im Kapitel 2 ‚Auswirkungsprognosen bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung‘ sollten die Punkte 2.6 ‚Luft‘ und 2.7 ‚Klima‘ neu formuliert werden. Gegebenenfalls könne man die Belange Luft und Klima auch unter Punkt 2.9 Menschen - neben dem Aspekt Lärm - integrieren.

Nullvariante:

‚Die Erkenntnisse aus der Klimaanalyse dokumentieren, dass das Planungsgebiet einen klimaökologischen Ausgleichsraum darstellt, der ganztags als Ventilationsbahn funktioniert. Sowohl großräumig als auch lokal angelegte Luftströmungen können bodennah durchgreifen und vor allem für die talabwärts gelegene Bebauung wesentliche klimaökologische Gunsteffekte bewirken. Dies konnte durch die vertiefende Analyse bestätigt und präzisiert werden.‘

Planungsvariante:

‚Als Teilbereich des Freiraumgefüges weist das Bebauungsplangebiet Nr. 1076 bezüglich seiner klimaökologischen Leistungsfähigkeit eine nicht zu unterschätzende Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Flächenversiegelung und Hochbau auf. Zur Begrenzung bioklimatischer und lufthygienischer Belastungen sind bei der Planung klimaökologische Belange zu berücksichtigen. Aus Sicht der Klimaökologie ist bei der baulichen Gestaltung des geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbegebietes entscheidend, dass zum einen die Durchströmbarkeit gewährleistet ist und zum anderen der von der Bebauung ausgehende „Wärmeiselleffekt“ sowohl von seiner Intensität als auch von seiner räumlichen Ausdehnung möglichst gering und eng begrenzt bleibt. Bei Entwicklung einer ausgeprägten „Wärmeinsel“ wird die über die nördlichen Hangzonen zuströmende Kaltluft turbulent mit wärmeren Luftmassen darüber liegender Luftschichten durchmischt, so dass die Lokalströmung an horizontaler Strömungsgeschwindigkeit verliert und eine zusätzliche Belüftung der innerstädtischen Bebauung im Wuppertal unterbleibt.‘

Unter Punkt 2.11 ‚Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern‘ solle der nachfolgende Text eingepflegt werden.

‚Wie bereits dargelegt, ist aus Sicht der Klimaökologie für das Bebauungsplangebiet Nr. 1076 und dessen Umfeld von Bedeutung, dass mit der geplanten Flächennutzungsänderung die Möglichkeit zur Sicherung einer möglichst hohen klimaökologischen Qualität innerhalb der potenziellen Bebauung genutzt wird. Hierbei ist zu beachten, dass bei der Planung nicht nur großzügige Freiflächen zur Sicherung eines wirksamen Kalt- und Frischluftpotenzials (klimaökologische Aktivwirkung) erhalten bleiben oder entwickelt werden, sondern auch funktionsfähige Ventilations- bzw. Belüftungsbahnen ausgewiesen werden, die zum Erhalt günstiger bodennaher Luftaustauscheffekte (klimaökologische Passivwirkung) beitragen. Der vorgelegte städtebauliche Entwurf des Architekturbüros PP AIS sowie das Grünkonzept des Büros FROELICH & SPORBECK GMBH & Co. KG nehmen die Forderungen von Seiten der Klimaökologie weitgehend auf.‘

Der Punkt 3 ‚Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich‘ (Umweltbericht, siehe S. 25) sei um die nachfolgenden Ausführungen zu ergänzen.

Für das Planungsgebiet seien daher aus klimaökologischer Sicht zusammenfassend folgende Faktoren von Bedeutung:

Eine potenzielle Bebauung ist derart anzuordnen, dass sich sowohl in Nordnordost-Südsüdwest-Richtung als auch in Westnordwest-Ostsüdost-Richtung auf die Bebauungsstruktur abgestimmte Ventilations- und Belüftungsbahnen ergeben.

Am Nord- und Südrand des Planungsgebietes ist eine möglichst offene räumliche Verzahnung mit dem Planungsumfeld zu entwickeln, um das Ein- und Ausströmen bodennaher Kaltluft zu unterstützen.

Die gebietsinterne Flächennutzung ist derart aufeinander abzustimmen, dass verbleibende Freiflächen/Abstandsflächen die Möglichkeit bieten, stadtklimatisch relevante Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren, die sich nicht nur auf das Eigenklima und die klimaökologische Qualität der Neubebauung positiv auswirken, sondern auch dazu beitragen, dass die klimaökologische Qualität in der bestehenden Bebauung trotz der geplanten Neubebauung möglichst auf dem gegenwärtigen Niveau gehalten werden kann.

Zur Sicherung einer günstigen Luftzirkulation sollte der Pflanzabstand zwischen den Bäumen allseitig derart bemessen sein, dass zwischen zwei ausgewachsene Baumkronen der Kronendurchmesser von mindestens einem Baum Platz findet.

Zur Sicherung eines günstigen Eigenklimas im Planungsgebiet ist der Anteil versiegelter Oberflächen möglichst eng zu begrenzen.

Zur günstigen Gestaltung der thermischen Umgebungsbedingungen sollten auf privaten Grundstücken (Zufahrten, Wege, Höfe, Lagerplätze etc.) die befestigten Oberflächen möglichst mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien ausgebaut werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster). Bituminöse und betonierte Oberflächen sind zu minimieren.

Langgestreckte Fassaden (Richtmaß ca. 30 m) sind durch Anpflanzung von Laubbäumen gliedernd zu gestalten (Reduzierung der Aufheizung durch Schattenwurf).

Zusätzlich könnten Dachbegrünungen einen wirksamen Beitrag zur Optimierung des ortsspezifischen Eigenklimas leisten und sollte bei Dächern mit Neigungen unter 15° festgesetzt werden.

Eine Dachbegrünung bewirke folgende klimaökologische Positiveffekte: Reduzierung der Luftschadstoffbefastung - insbesondere von Feinstaub - durch Erhöhung der schadstoffspezifischen Depositionsgeschwindigkeiten partikel- und gasförmiger Spurenstoffe. Durch die geringere Aufheizung der Luft über begrünten Dächern sei die vertikale Auftriebsströmung und somit die Staubaufwirbelung geringer. Darüber hinaus würden die Pflanzen einen Filter bilden, in dem sich der in der Luft enthaltene Staub absetze. Letzteres gelte vor allem für intensiv begrünte Dächer.

Dämpfung von Extremwerten der Oberflächentemperaturen

Erhöhung der Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen mit der dadurch bedingten Vermeidung von Abflussspitzen in der Kanalisation. Bei Extensivbegrünung betrage der jährliche Wasserrückhalt im Mittel ca. 60 % vom Niederschlag, bei Intensivbegrünung sogar bis 85 % (MANN 2000).

Der vorliegende Entwurf entspreche hinsichtlich der Gebäudeanordnung und Gebäudedimensionierung weitgehend den o. a. Zielvorstellungen. Eine Ausnahme bilde das Mischgebiet nördlich der Weiherstraße. Wie bereits erwähnt, seien in diesem Teilbereich aus klimaökologischer Sicht Planungsänderungen erforderlich. Die Ausweisung des Gebiets als öffentliche Grünfläche wäre aus klimaökologischer Sicht die Optimalvorstellung. Sollte dennoch an einer Bebauung an diesem Standort festgehalten werden, sei die max. Gebäudehöhe auf 6 m zu begrenzen.

Berücksichtigung zu 3.14 Teil A - Städtebaulicher Teil: Den Anregungen zu Teil A – Städtebaulicher Teil – wird größtenteils gefolgt. Der Textbaustein bzgl. der Ziff. 9 ‚Immissionsschutz‘ wurde in die Begründung eingearbeitet. Auf Seite 24 der Begründung wird unter dem Punkt ‚Dachformen und Dacheindeckungen‘ nicht

nur erwähnt, dass begrünte Dächer (z. B. bei Flach- oder Pultdächern) zulässig sind, sondern diese aus Sicht der Stadt Wuppertal – ähnlich wie bei den Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie – erwünscht sind. Zudem wird festgesetzt, dass Garagendächer mit einer Neigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen sind.

Unter Punkt 9 ‚Öffentliche und private Grünflächen‘ auf Seite 27 werden die verschiedenen Zielsetzungen um die Zielsetzung – Sicherung der stadtklimatisch bedeutsamen Luftleitbahn für die angrenzende und die talwärts gelegene Bebauung – ergänzt.

Der Textbaustein bzgl. der Lufthygiene wird auf Seite 29 unter Punkt 11 ‚Immissionsschutz‘ eingearbeitet.

Die Empfehlung des Klimagutachtens bzgl. der Begrenzung des Baukörpers im nördlichen Mischgebiet wird jedoch nicht berücksichtigt, da aus städtebaulichen und stadtfunktionalen Gründen die Fassung der nördlichen Platzkante und die Betonung der Zufahrtssituation durch ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude höher gewichtet wird als die klimaökologischen Belange. Die Entstehung eines attraktiven und urbanen Stadtplatzes mit hoher städtebaulicher Qualität ist als Eingangssituation für das neue Wohnquartier sowie für eine positive Entwicklung des Nahversorgungsschwerpunkts ‚Wuppertal - Weiher Straße / Am Diek‘ von hoher Bedeutung.

Zur Sicherung einer günstigen Luftzirkulation soll der Pflanzabstand zwischen den Bäumen allseitig derart bemessen sein, dass zwischen zwei ausgewachsene Baumkronen der Kronendurchmesser von mindestens einem Baum Platz findet. Die Regelungen bzgl. der Luftzirkulation zwischen den Straßenbäumen sind kein Bestandteil der Bebauungsplanung. Eine entsprechende Empfehlung kann im Rahmen der Erarbeitung des Erschließungsvertrags Berücksichtigung finden.

Berücksichtigung zu 3.14 Teil B - Umweltbericht: Den Anregungen zu Teil B – Umweltbericht – wird größtenteils gefolgt.

zu Ziff. 1.2.6 des Umweltberichts

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wird der zu Ziff. 1.2.6 ‚Luft‘ empfohlene Textbaustein in den Umweltbericht eingearbeitet.

zu Ziff. 1.2.7 des Umweltberichts

Die Anregungen zu Ziff. 1.2.7 ‚Klima‘ werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

zu Ziff. 1.2.11 des Umweltberichts

Die Anregungen zu Ziff. 1.2.11 ‚Zusammenfassende Bewertung der Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen‘ werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

zu Kapitel 2, Ziffern 2.6 und 2.7 des Umweltberichts

Im Kapitel 2 ‚Auswirkungsprognosen bei Durchführung und Nicht-Durchführung der Planung‘ werden die Ziffern 2.6 ‚Luft‘ und 2.7 ‚Klima‘ neu formuliert.

zu Punkt 3 des Umweltberichts

Der Punkt 3 ‚Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich‘ (Umweltbericht, siehe S. 25) wird um die nachfolgenden leicht geänderten Ausführungen ergänzt:

Für das Planungsgebiet sind daher aus klimaökologischer Sicht zusammenfassend folgende Faktoren von Bedeutung:

Eine potenzielle Bebauung soll nach Möglichkeit derart angeordnet werden, dass sich sowohl in Nordnordost-Südsüdwest-Richtung als auch in Westnordwest-Ostsüdost-Richtung auf die Bebauungsstruktur abgestimmte Ventilations- und Belüftungsbahnen ergeben.

Am Nord- und Südrand des Planungsgebietes ist eine möglichst offene räumliche Verzahnung mit dem Planungsumfeld zu entwickeln, um das Ein- und Ausströmen bodennaher Kaltluft zu unterstützen.

Die gebietsinterne Flächennutzung ist nach Möglichkeit derart aufeinander abzustimmen, dass verbleibende Freiflächen/Abstandsflächen die Möglichkeit bieten, stadtklimatisch relevante Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren, die sich nicht nur auf das Eigenklima und die klimaökologische Qualität der Neubebauung positiv auswirken, sondern auch dazu beitragen, dass die klimaökologische Qualität in der bestehenden Bebauung trotz der geplanten Neubebauung möglichst auf dem gegenwärtigen Niveau gehalten werden kann.

Zur Sicherung einer günstigen Luftzirkulation soll der Pflanzabstand zwischen den Bäumen allseitig derart bemessen sein, dass zwischen zwei ausgewachsene Baumkronen der Kronendurchmesser von mindestens einem Baum Platz findet. Eine entsprechende Empfehlung kann im Rahmen der Erarbeitung des Erschließungsvertrags Berücksichtigung finden.

Zur Sicherung eines günstigen Eigenklimas im Planungsgebiet soll der Anteil versiegelter Oberflächen möglichst eng begrenzt werden.

Zur günstigen Gestaltung der thermischen Umgebungsbedingungen sollen auf privaten Grundstücken (Zufahrten, Wege, Höfe, Lagerplätze etc.) die befestigten Oberflächen möglichst mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien ausgebaut werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster). Bituminöse und betonierte Oberflächen sind zu minimieren.

Langgestreckte Fassaden (Richtmaß ca. 30 m) sind ggf. durch die Anpflanzung von Laubbäumen gliedernd zu gestalten (Reduzierung der Aufheizung durch Schattenwurf).

Zusätzlich leisten Dachbegrünungen einen wirksamen Beitrag zur Optimierung des ortsspezifischen Eigenklimas und werden deshalb bei Garagendächern mit einer Neigung unter 15° verbindlich festgesetzt (extensive Begrünung).

Die Empfehlung des Klimagutachtens bzgl. der Begrenzung des Baukörpers im nördlichen Mischgebiet wird nicht berücksichtigt, da aus städtebaulichen und stadtfunktionalen Gründen die Fassung der nördlichen Platzkante und die Betonung der Zufahrtssituation durch ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude höher gewichtet wird als die klimaökologischen Belange. Die Entstehung eines attraktiven und urbanen Stadtplatzes mit hoher städtebaulicher Qualität ist als Eingangssituation für das neue Wohnquartier sowie für eine positive Entwicklung des Nahversorgungsschwerpunkts ‚Wuppertal - Weiher Straße / Am Diek‘ von hoher Bedeutung.

3.15 Ressort 106.20 - Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal - (UWB), Schreiben vom 23.03.2007; Az.: -

3.15 Anregung: Seitens der Unteren Wasserbehörde, Ressort Umweltschutz, merke man an, dass die Belange der UWB berücksichtigt seien.

Im Bereich des Bebauungsplans befänden sich zudem keine Gewässer, keine Brunnen, keine Überschwemmungsgebiete und keine Wasserschutzzone.

Berücksichtigung zu 3.15: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

3.16 Ressort 106.23 - Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal -, Schreiben vom 16.04.2007 und vom 14.08.2007; Az.: -

3.16 Anregung Schreiben vom 16.04.2007: Die Untere Bodenschutzbehörde halte fest, dass im Hinblick auf die Realisierung der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodenuntersuchungen erforderlich waren, da Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten vorliegen würden. Diese würden sich durch verschiedene, ehemalige gewerbliche Nutzungen, insbesondere aber durch den ehemaligen Rangierbahnhof begründen.

Die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (aurelis) habe mit Unterstützung der Deutschen Bahn AG, Sanierungsmanagement, Regionalbüro West (DB AG) bereits ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung beauftragt. Zu den Ergebnissen der Gefährdungsabschätzung (GEO-Logik Wilbres Oeder GmbH, 2005) habe die Stadt Wuppertal mit Schreiben vom 17.05.2006 (R. 106.23) Stellung genommen und die Erarbeitung eines Bodenmanagement- und Maßnahmenkonzepts mit der aurelis bzw. der DB AG vereinbart. Das Konzept solle folgende Themen berücksichtigen:

- Beantwortung der offenen Fragen zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser
- Aufzeigen von ggf. erforderlichen Maßnahmen zum Grundwasserschutz, soweit die Besorgnis einer Grundwasserverunreinigung nicht ausgeschlossen werden könne
- Klärung des Bodenauftrags insbesondere in den zukünftig sensiblen Nutzungsbereichen (Kinderspiel, Wohnen, Kleingärten etc.)
- Darstellung über die Verwertung und die Beseitigung des Abfalls, der bei Abbruch- und Tiefbauarbeiten anfallt

Die Untere Bodenschutzbehörde merkt an, dass das Konzept noch nicht vorläge, die ersten Ergebnisse jedoch am 27.03.2007 vorgestellt worden wären. Erst nach Prüfung des Bodenmanagement- und Maßnahmenkonzepts könne eine abschließende Stellungnahme hinsichtlich der Bodenbelastungen erfolgen.

Nach Ansicht der UBB solle die Satzung des Bebauungsplans erst dann beschlossen werden, wenn die erforderlichen Maßnahmen rechtlich gesichert worden seien. Dies könne z. B. über den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages erfolgen.

- 3.16 Anregung Schreiben vom 14.08.2007:** Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 06.03.2007 konnte hinsichtlich des Altlastenverdachts nicht abschließend Stellung genommen werden. Zu diesem Zeitpunkt lag das von der aurelis Reals Estate GmbH & Co.KG beauftragte Gutachten zur Erstellung eines Bodenmanagement- und Maßnahmenkonzeptes, in dem die abschließende Gefährdungsabschätzung integriert ist, noch nicht vor. In diesem Zusammenhang werde auch auf die Stellungnahmen des Ressorts 106.23 vom 04.06.2005, vom 17.05.2006 und vom 16.04.2007 verwiesen.

Das Bodenmanagement und Maßnahmenkonzept 1, das am 16.07.2007 bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal eingereicht wurde

- behandle die noch offenen Fragen zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser,
- zeige Maßnahmen zum Grundwasserschutz auf,
- zeige Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf, insbesondere in den zukünftig sensiblen Nutzungsbereichen (Kinderspiel, Wohnen, Kleingärten etc.) und
- stelle die Verwertung und die Beseitigung des Abfalls, der bei Abbruch- und Tiefbauarbeiten anfällt, dar.

Aufgrund der bereits o. g. Stellungnahmen werde im Folgenden nur auf die für die geplante Nutzung erforderlichen Maßnahmen eingegangen:

Wirkungspfad Boden-Grundwasser

- Die auffälligen Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich des Tanklagers (Fläche 013) würden eingegrenzt, Material mit Schadstoffgehalten, die den Prüfwert Boden-Grundwasser (BBodSchV) überschreiten, würden ausgekoffert.
- Die auffälligen leichtflüchtigen Aliphate (LHKW) im Bereich der Schrottplatzfläche (Fläche 015) würden eingegrenzt und stellen laut Gutachter keine Grundwassergefährdung dar. Das schwermetallbelastete Material werde ausgekoffert.
- Im Bereich des Kleinlockschuppens (017) konnten die auffälligen PCB-Gehalte nicht wieder gefunden werden. Das PAK belastete Material werde mit dem Schotter abgetragen.
- Eine erneute Untersuchung des Bodens im Bereich der Kesselwagen-Entleerung, des Verladebereichs, der Seifenfabrik und der Schiebebühne (030) auf Tenside hätte keine auffälligen Befunde erbracht.
- Für den Gleisbereich (033) und das Öllager (031) hätten die älteren Ergebnisse keinen Grund zu Nachuntersuchungen ergeben.

- Auf der Fläche östlich der Güterhalle würden durch die eingrenzenden Untersuchungen keine Auffälligkeiten für die LHKW- und PAK nachgewiesen.

Boden-Mensch

- Auf eine detaillierte Untersuchung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze sei verzichtet worden, da die künftige Geländeoberfläche neu gestaltet und i. d. R. ein Boden aufgetragen wird. Dieser orientiere sich in seiner Qualität an den Vorsorgewerten und den Vorgaben der BBodSchV (siehe Bodenmanagement-Konzept 1).

- Im Bereich der Kleingärten hätten die Nachuntersuchungen konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (Überschreitung von Prüf- und Maßnahmewerte der BBodSchV) ergeben. Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes 1 werde auf die erforderliche Detailuntersuchung, die feststellen soll, ob eine Gefahr für Schutzgüter bestehe, verzichtet. Aus Sicht des Unterzeichners ist dieser Konflikt zwingend im Bauleitplanverfahren zu lösen.

Nach den im Zuge des Konzeptes 1 durchgeführten Untersuchungen könne laut Gutachter eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden (siehe S. 7 des Konzeptes 1). Hinsichtlich der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse seien Maßnahmen erforderlich. Die in dieser Stellungnahme und im Konzept beschriebenen Maßnahmen sollten zwingend durchgeführt und im Zuge des Planverfahrens rechtlich gesichert werden, z. B. durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Spätestens in der Bauphase sollten die Maßnahmen umgesetzt werden und vor dem Bezug der Häuser abgeschlossen sein.

Im Folgenden seien die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgezeigt:

Für die Kleingärten sei eine abschließende Gefahrenbeurteilung erforderlich, je nach Ergebnissen seien Maßnahmen durchzuführen. Alternativ könne der Geltungsbereich geändert werden, so dass die Kleingärten nicht mehr Gegenstand des Planverfahrens seien. Die erforderliche Detailuntersuchung könnten auch außerhalb des Planverfahrens durch die zuständige Behörde angeordnet werden (§ 9 Abs. 2 BBodSchG). Eine Anordnung sei nicht erforderlich, wenn mit dem Pflichten über die Notwendigkeit und Umfang der Untersuchung eine Einigung erzielt werden könne.

Einbau, Verwertung und Beseitigung von Boden

Im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen sei kulturfähiger Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,6 m aufzubringen, ggf. sei zwischen einem humusarmen Unterboden und einem humusreichen Oberboden zu differenzieren. Die Qualität des Bodens richte sich nach den Vorgaben der BBodSchV i.V.m. dem Merkblatt Nr.: 44 des LANUV .

Unterhalb der durchwurzelbaren Bodenzone (tiefer 0,6 m bis max. 1 m über dem höchst zu erwartenden Grundwasserstand) könne Boden eingebaut werden, wenn die Kriterien des Konzeptes (Kap. 6.2.4)1 eingehalten würden. Insbesondere seien diese:

- Einbau nur von natürlichen Böden mit Fremdbestandteilen von weniger als 10 %,
- Einhaltung der Prüfwerte Boden-Mensch entsprechend den jeweiligen Nutzungsszenarien nach BBodSchV und den für das Plangebiet abgeleiteten Schadstoffobergrenzen (jeweils Gesamtgehalte),
- Einhaltung der Prüfwerte für den Pfad Boden-Grundwasser am Ort der Probenahme (BBodSchV) nach Untersuchungen im 2:1 Eluat bzw. in der Säule.

Eine Verwertung von technischen Böden, wie z. B. Bahnschotter, sei im Geltungsbereichs beispielsweise nur nach Aufbereitung und als Tragschicht etc. unter versiegelten Flächen möglich. Hierbei seien nicht die Kriterien der LAGA Mitteilung 20 (Z 1.2), wie im Konzept beschrieben, maßgeblich, sondern die Vorgaben des RCL-Erlasses. Für die Verwertung der technischen Böden sei eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig und bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal (R. 106.20) rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Böden die diesen Kriterien nicht genügen, seien außerhalb des Geltungsbereichs ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder zu beseitigen. Bei einer Beseitigung sei §§ 6, 7, 8 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Wuppertal (Anschluss- und Benutzung) zu beachten.

Eine Verwertung von Materialien im Geltungsbereich mit Schadstoffgehalten der LAGA Einbauklasse \geq Z 2, wie in Anlage 3.1a des Konzeptes¹ beschrieben, sei nicht statthaft und erlaubnisfähig.

Der in Kapitel 6.5 des Konzeptes 1 beschriebene Einbau von 0,6 m zusätzlichem Boden, solle nicht ohne weiteres in den Vertrag übernommen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt und nach vorliegenden Erkenntnissen könne nicht ausgeschlossen werden, dass hier eine Abfallbeseitigung und nicht eine Abfallverwertung im Vordergrund steht.

Beprobung und Bereitstellung

Material das am Herkunftsort wieder verwertet werde, sei entsprechend dem Bodenmanagement- und Verwertungskonzept 1 alle 500 m³ zu beproben und auf die entsprechenden Parameter zu untersuchen.

Organoleptisch auffälliges Bodenmaterial und Bodematerial mit erhöhten Schadstoffgehalten (hier Verwertungskategorie C) können entsprechend dem im Konzept 1 dargestellten Flächen kurzfristig zum Abtransport und zur Beprobung für die Deklaration bereitgestellt werden. Die Entsorgungswege sei im Vorfeld zu klären. Hierbei sei abweichend vom Konzept 1 folgendes zu beachten:

- für die Tragschicht zwischen Vlies und Folie dürfe kein RCL-Material verwendet werden, sondern ausschließlich Schotter-, Kies- oder Sandgemische,
- das Material, für das eine off-site-Entsorgung angedacht sei, sei im Rahmen der bautechnischen Möglichkeiten unverzüglich abzufahren.

Begleitung, Dokumentation der Maßnahmen durch einen Sachverständigen

Die Maßnahmen seien durch einen Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Insbesondere sei die Qualität des Bodens (gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse) nachzuweisen. Die Sachverständige oder der Sachverständige müsse die erforderliche Sachkunde nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 17 LBodSchG besitzen. Der oder die Sachverständige müsse mindestens für das Sachgebiet 2 (Boden-Gewässer) oder das Sachgebiet 4 (Boden-Mensch) oder für das Sachgebiet 5 (Sanierung) nach der Sachverständigenverordnung NRW zugelassen sein. Soweit Baufenster zu unterschiedlichen Zeiten entwickelt werden, sollte gewährleistet sein, dass der selbe zugelassene Sachverständige die Maßnahme in allen Baufenstern begleite und dokumentiere, z. B. als Obergutachter.

Bürgschaft und Sicherheit

Soweit die Maßnahme in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag rechtlich gesichert wird, werde die Vereinbarung einer Sicherheit oder Bürgschaft empfohlen, auf die zurückgegriffen werden könne, wenn die im Konzept 1 und die hier beschriebenen Maßnahmen nicht umgesetzt würden. Soweit es beabsichtigt sei, die Maßnahmen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern, sollte diese Stellungnahme und das Konzept 1 Gegenstand des Vertrages werden.

Vor Baubeginn und der Klärung der Entsorgungsfragen sollte die vorgenommene Deklaration der als gefährlich eingestuften Abfälle nach der Abfallverzeichnisverordnung überprüft werden.

Berücksichtigung zu 3.16: Den Anregungen der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal wird gefolgt. Die ursprünglichen Anregungen der Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal vom 16.04.2007 sind durch die zweite Stellungnahme vom 14.08.2007 ersetzt worden.

Die vormals als private Grünfläche festgesetzten Kleingärten werden im Rahmen einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ herausgenommen. Die Herausnahme der Kleingärten aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ erfolgte vor dem Hintergrund, dass für die schon heute gärtnerisch genutzten Bereiche aus städtebaulicher Sicht kein zusätzlicher Regelungsbedarf besteht.

Die für die Kleingärten aus Sicht des Bodenschutzes erforderliche abschließende Gefahrenbeurteilung und Detailuntersuchung kann auch außerhalb des Bauleitplanungsverfahrens durch die zuständige Behörde angeordnet werden (§ 9 Abs. 2 BBodSchV). Eine Anordnung ist dann nicht erforderlich, wenn mit dem Pflichten über die Notwendigkeit und Umfang der Untersuchung eine Einigung erzielt werden kann.

Die in der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde und im Bodenmanagement und Maßnahmenkonzept beschriebenen Maßnahmen werden zwingend durchgeführt und durch einen separaten öffentlich-rechtlichen Vertrag rechtlich abgesichert. Eine Verknüpfung des öffentlich-rechtlichen Vertrags bzgl. der Umsetzung des Bodenmanagements- und Maßnahmenkonzepts mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ ist jedoch nicht zwingend erforderlich und kann in dem besagten separaten öffentlich-rechtlichen Vertrag erfolgen. In diesem Vertrag sind auch die sonstigen Details bzgl. der Umsetzung des Bodenmanagements- und Maßnahmenkonzepts wie z. B. die Überwachung durch geeignete Fachgutachter sowie die Absicherung durch Bürgschaften etc. zu vereinbaren.

4. Im Rahmen der Offenlage vorgebrachte Anregungen der Bürger zum Bebauungsplan Nr. 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen, Wuppertal

In der Zeit vom 12.03.2007 bis einschließlich zum 16.04.2007 wurde der Bebauungsplan Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ öffentlich ausgelegt. Von der beteiligten Öffentlichkeit sind die folgenden Stellungnahmen eingegangen:

- 4.1 Anregung:** Bürger 4.1 habe von der Handwerkskammer Düsseldorf von dem neuen Bolzplatz erfahren. Als direkter Grundstücksnachbar sei es ihm ein Bedürfnis eine Stellungnahme abzugeben. Man habe das Grundstück bewusst auch wegen seiner ruhigen Lage gekauft, wobei man sich zuvor im Ressort Bauen und Wohnen nach evtl. angrenzenden störenden Bauvorhaben erkundigt habe. Diese seien allesamt verneint worden.

Das angrenzende Gymnasium habe man wegen der Distanz, ca. 50 Meter, in Kauf genommen. Die Erfahrung zeige jedoch, dass der Lärm der Jugendlichen, welche sich vor der Einzäunung des Schulhofes Nachmittags u. a. Ballspielend dort aufhielten, als wesentlich störender empfunden würden als der Pausenlärm.

Fast ständig würden sich Jugendliche an den alten Unterführungen hinter dem Gebäude aufhalten, oft bis in die Nacht und kletterten mit Vorliebe auf dem Flachdach seines Gebäudes herum. Des Weiteren würden sie ihre Kraft an allem was greifbar ist messen, Zerstörung und Graffitis seien bei der Firma GTW und in der Nachbarschaft ein ständiges Thema. Neuerdings, seit ca. 4 Wochen, würden die Jugendlichen täglich mit Rollern und Pocket Bikes, kaum schallgedämpft über das Bahngelände fahren. Ansprachen seien sinnlos.

Die Firma sei ein spezialisierter Kfz-Betrieb und sowohl die für betriebliche Tätigkeit wie auch für die persönliche Wohnsituation sei ein gewisses Maß an Ruhe einfach wünschenswert. Bei einem Bolzplatz in dieser unmittelbaren Nähe fühle man sich inklusive der Schallschutzmaßnahme wie auf der A 46.

Berücksichtigung zu 4.1: Der Anregung wird gefolgt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist nördlich des Grundstückes des Bürgers 4.1 im südlichen Bereich des Plangebiets die Anlage eines Spielplatzes ‚Typ B‘ geplant, der auch zum Ballspielen genutzt werden soll. Die aus Sicht des Schallschutzes für die Anwohner optimale räumliche Lage ist im Rahmen einer schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ in Wuppertal, Peutz Consult, Düsseldorf, Oktober 2006 ermittelt und entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt worden.

Da der Ballspielplatz auch an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten genutzt wird oder eine Nutzung zumindest nicht zuverlässig ausgeschlossen werden kann, ist eine Abschirmung in Form eines Lärmschutzes durch eine massive Ausführung des Abfangzauns an der südlichen Seite des Ballspielplatzes mit einer Höhe von 5 Metern über dem Platzniveau erforderlich. Eine Nutzung ist dann auch innerhalb der Ruhezeiten der als Beurteilung zu Grunde gelegten Freizeitlärmrichtlinie – z. B. sonntags zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr oder werktags von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr – möglich. Um mögliche Belästigungen der Anwohner zu minimieren, wird die Nutzung jedoch generell aber auf den Zeitraum 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr begrenzt. Die Einhaltung der

Nutzungszeiten muß durch die Ordnungsbehörden entsprechend überwacht und bei mißbräuchlicher Nutzung in den Nachtstunden ggf. durchgesetzt werden.

Ansonsten wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Wohnnutzungen die ‚soziale Kontrolle‘ im Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofs Wichlinghausen gegenüber dem heutigen Zustand steigen wird. Diese gesteigerte soziale Kontrolle wird auch den heutigen Anwohnern zugute kommen, da z. B. das Befahren der Fläche mit motorisierten Zweirädern zukünftig nicht mehr möglich sein wird.

4.2 Anregung: Im Gespräch am 16.04.2007 mit Bürgerin / Bürger 4.2 sind zwei Themenkreise behandelt worden. Diese betreffen:

- Die Böschung zum ehemaligen Rangierbahnhof und
- Fragen zum Schallschutz / heranrückende Wohnbebauung

zur Böschung

Der genaue Verlauf der Grenze auf der Böschung sei unklar. Dies gelte ebenso für mögliche Eingriffe der neuen privaten Wohneigentümer in die Böschung.

zur Schallschutzthematik

Die heranrückende Wohnbebauung auf der Fläche des Rangierbahnhofs könne im Falle einer Nutzungsänderung zu Einschränkungen führen. Dies gelte z. B. für eine Schreinerei oder ein Fitnessstudio (mit einer Nutzung nach 22.00 Uhr). Das Ehepaar Bürgerin / Bürger 4.2 werde deshalb seine Bedenken noch schriftlich formulieren. (Anmerkung: Die schriftliche Formulierung hat nicht stattgefunden.)

Berücksichtigung zu 4.1: Die Grundstücksgrenze zwischen dem außerhalb des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ gelegenen Grundstück Nr. 49, Gemarkung Barmen, Flur 67 (Breslauer Straße Nr. 126) und dem östlich angrenzenden Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs (Grundstück Nr. 50, Gemarkung Barmen, Flur 67) wird durch die Bauleitplanung Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ nicht tangiert. Es ergeben sich insofern auch keine Änderungen.

Die Gestaltung der auf dem Grundstück des ehemaligen Rangierbahnhofs gelegenen Böschungen obliegt den zukünftigen Eigentümern. Die auf dem Grundstück Nr. 49, Gemarkung Barmen, Flur 67 gelegenen Böschungsbereiche dürfen jedoch nicht ohne die Erlaubnis der Grundstückseigentümer verändert werden. Diese nachbarrechtlichen und eigentumsrechtlichen Fragen sind jedoch kein Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanung, sondern sind rein privatrechtlicher Natur.

Das Grundstück Nr. 49, Gemarkung Barmen, Flur 67, liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘, sondern innerhalb des Geltungsbereichs des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 88. Der Bebauungsplan Nr. 88 erstreckt sich auf die Flächen zwischen der Breslauer Straße und der Straße ‚Am Diek‘ und umfasst im Wesentlichen die westlich der Breslauer Straße gelegene mehrgeschossige Wohnbebauung. Das Grundstück ist als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Einschränkend ist zusätzlich festgesetzt, dass nur nicht durch Lärm oder Abgase störende Gewerbebetrieb zulässig sind. Gegenüber des Betriebsgeländes auf der anderen Straßenseite der Breslauer Straße liegen innerhalb eines im B-Plan Nr. 88 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets bestehende Wohnhäuser (Breslauer Straße 127 und 127a).

Durch diese Wohnhäuser und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgt bereits heute aus schalltechnischer Sicht eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks Nr. 49, Gemarkung Barmen, Flur 67. Eine Ein- und Ausfahrt in den Nachtstunden zu dem Grundstück Nr. 49 würde an der gegenüberliegenden Wohnbebauung zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Unabhängig von einer neuen Bebauung auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Wichlinghausen sind Nutzungen, die Kfz-Verkehr innerhalb der Nachtstunden hervorrufen, nicht möglich.

Betriebliche Nutzungen zum Tageszeitraum werden auch nach der Realisierung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ geplanten Wohnbebauung

auf dem Grundstück Nr. 49 möglich sein. Mit Abständen von ca. 30 m zu dem auf dem Betriebsgrundstück befindlichen Betriebsgebäuden und noch zwischengelagerter Garagenbebauung dürfte beispielsweise der angesprochene Schreinerbetrieb – für eine detailliertere Einschätzung wären entsprechende Planungen erforderlich – auf dem Grundstück auch zukünftig möglich sein.

5. Im Rahmen der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB vorgebrachte Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen, Wuppertal

- 5.1 Anregung:** Seitens der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG wird angeregt, auf die Veränderung der Baugrenzen an der Breslauer Straße und die geringfügige Verschiebung des öffentlichen Fußweges aufgrund der unübersichtlichen Eigentumssituation zu verzichten. Alternativ zur Festsetzung des öffentlichen Fußwegs würde sich die aurelis in geeigneter Form verpflichten, an dieser Stelle eine öffentliche Fußwegeverbindung zur Breslauer Straße zu errichten. Die exakte Lage würde im Rahmen eines konkreten Bebauungskonzepts für diesen Bereich in Abstimmung zwischen allen Beteiligten inklusive der Stadt Wuppertal festgelegt. Man plädiere insofern für ein durchgehendes Baufenster entlang der Breslauer Straße.

Berücksichtigung zu 5.1: Der Anregung wird nicht gefolgt, da der geplante öffentliche Fußweg im Zuge der Bauleitplanung Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ erforderlich ist und da er hinsichtlich seiner veränderten Lage gegenüber dem Offenlegungsentwurf optimiert ist.

In der Stellungnahme der aurelis findet sich die Aussage „... an dieser Stelle eine öffentliche Fußwegeverbindung zur Breslauer Straße zu errichten“. Zur Klarstellung ist es erforderlich darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesem Vorschlag lediglich um einen privaten Fußweg handeln würde, auf dem eine Benutzung der Öffentlichkeit jederzeit widerrufbar ist. Im Übrigen ist die Anregung zur Lageveränderung des Fußweges und der Baugrenzen von der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG ausgegangen.

- 5.2 Anregung:** Der Festsetzung zur Begrünung der Garagendächer als Verpflichtung stimme man aufgrund der Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten und der nicht nachweisbaren Auswirkungen auf das Mikroklima nicht zu. Ein derartiger Eingriff sei nicht gerechtfertigt. Darüber hinaus merke man an, dass das zukünftige Baugebiet durch die signifikanten öffentlichen Grünflächen kein Grünflächendefizit aufweist, das eine derartige Verpflichtung rechtfertigt. Deshalb könnte es sich bei der Dachbegrünung der Garagen lediglich um eine freiwillige Maßnahme der Bauherren handeln.

Berücksichtigung zu 5.2: Variante 1: Der Anregung wird nicht gefolgt, da die zu erwartenden positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und den Niederschlagswasserabfluss aus planerischer Sicht höher eingestuft werden als die Einschränkungen der Gestaltungsmöglichkeiten.