

Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen

zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 1111 – Moritzstraße / Friedrich-Ebert-Straße – gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2008 bis einschließlich 14.04.2008 und der Wiederholung der 1. Offenlegung vom 22.10.2008 bis 25.11.2008.

Von der beteiligten Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist keine Stellungnahme vorgebracht worden. Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wurde und die Auswirkungen auf die Umgebung durch die Planung als gering einzuschätzen sind, ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht erfolgt. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung fand für das Bauleitplanverfahren Nr. 1048/1048V mit einem ähnlichen Geltungsbereich in 2006 statt. Diese Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Daher müssen zunächst die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange festgestellt und auf ihre Bedeutung hin untersucht werden. Dazu werden zunächst die Stellungnahmen inhaltlich wiedergegeben und die angesprochenen Gesichtspunkte anschließend in der Stellungnahme und dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung behandelt.

1. Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal

1.1 Stellungnahme: In Rücksicht auf die noch nicht vorliegenden Maßnahmenprogramme und Bewirtschaftungspläne der Bezirksregierung Düsseldorf für das Gewässer Wupper regt die Untere Wasserbehörde an, die nunmehr zuständige Obere Wasserbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) zu beteiligen.

Beschlussvorschlag zu 1.1 = Der Stellungnahme wird gefolgt

Die Obere Wasserbehörde ist im Nachgang dieser Stellungnahme zusätzlich beteiligt worden. Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren bestehen von dieser Seite nicht.

1.2 Stellungnahme: Zum Kapitel V der Begründung weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass in Wuppennähe im Bereich des Wupperschotters in Abhängigkeit des Wasserstandes der Wupper mit höher und schneller wechselnden Grundwasserständen zu rechnen ist. Insofern sei eine statische Annahme der Grundwasserfläche von 4,50 m unter der Gelände-kante unvollständig und sollte überprüft werden.

Sofern sich die Annahme der Unteren Wasserbehörde bestätigt, sollte im Bebauungsplan aufgrund der mit dem Wasserstand der Wupper korrelierenden hohen und schnell wechselnden Grundwasserstände vorsorglich auf eine entsprechende Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile hingewiesen werden.

Zudem sollte folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden: „Sollte im Rahmen von Bautätigkeiten eine Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) notwendig werden, so stellt diese eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordert. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Baubeginn vorzuliegen.“

Beschlussvorschlag zu 1.2 = Der Stellungnahme wird gefolgt

Um der Vorsorgepflicht auch seitens des Bauplanungsrechts Sorge zu tragen, werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung des Bebauungsplans wird angepasst.

- 1.3 Stellungnahme:** Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal dem Anschluss- und Benutzungszwang unterliegt und diesbezüglich daher die Stellungnahme der Wuppertal Stadtwerke GmbH (WSW) zu berücksichtigen ist.

Beschlussvorschlag zu 1.3 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Stellungnahme der WSW ist im Verfahren berücksichtigt.

2. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Stellungnahme: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst verweist auf die Stellungnahme vom 06.06.2006 zum Vorgängerverfahren Nr. 1048, da die Untersuchungsflächen identisch sind und sich seitdem keine neuen Erkenntnisse ergeben haben.

Beschlussvorschlag zu 2 = Der Stellungnahme wird gefolgt

Die Stellungnahme aus 2006 hatte zum Inhalt, dass die Luftbildauswertung negativ war, nach den bisherigen Erkenntnissen jedoch nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

3. Wehrbereichsverwaltung West

Stellungnahme vom 26.03.2008: Gegen die Realisierung der Planung bestehen keine Bedenken. Da aus Sicht der Wehrbereichsverwaltung West aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten eine Höhe von 20 m überschreiten, soll eine erneute Abstimmung mit der militärischen Luftbehörde erfolgen, wenn diese Höhe überschritten wird.

Stellungnahme vom 17.09.2008: Die Wehrbereichsverwaltung West ändert die Stellungnahme vom 26.03.2008 dahingehend ab, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1111 eine erneute Beteiligung der militärischen Luftfahrtbehörde erst bei baulichen Vorhaben ab einer Höhe von 60 Meter über Grund erforderlich wird.

Beschlussvorschlag zu 3 = Der Stellungnahme wird gefolgt

Die Bebaubarkeit des Areals hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 34 BauGB zu prüfen. Danach muss sich die Neubebauung an der Umgebungsbebauung orientieren. Da zukünftig nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass bauliche Anlagen, die eine vorgenannte Höhe erreichen, in der unmittelbaren Umgebung errichtet werden, soll bei Bauanträgen, die für bauliche Anlagen eine solche Größenordnung (60 Meter) vorsehen, die militärische Luftbehörde im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

4. Untere Landschaftsbehörde der Stadt Wuppertal

- 4.1 Stellungnahme:** Die Untere Landschaftsbehörde bedauert, dass die alte erhaltenswerte Blutbuche auf dem Flurstück 19 nicht als zu erhalten festgesetzt wird und regt an, eine entsprechende Festsetzung vorzunehmen.

Beschlussvorschlag zu 4.1 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Die angesprochene Blutbuche ist kein Naturdenkmal gem. § 22 Landschaftsgesetz NRW. Eine entsprechende Anfrage wurde negativ beschieden, da die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nicht vorliegen. Hier ist insbesondere der Zustand der Blutbuche zu erwähnen, der eine Unterschutzstellung nicht rechtfertigt. Nach dem Wegfall der Baumschutzsat-

zung ist daher die einzige Möglichkeit zum Schutz dieses Baumes eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Für den einfachen Bebauungsplan Nr. 1111 wurde auf die Darstellung von Baugrenzen verzichtet, um zukünftige Bauabsichten nicht unnötig einzuschränken. Ein planungsrechtlicher Erhalt dieses Baumes führt dazu, dass die nicht überbaubare Fläche – um einen ausreichenden und dauerhaften Schutz zu gewährleisten – ungefähr der Fläche der Baumkrone entspricht.

Grundsätzlich ist es möglich, die Blutbuche in ein zukünftiges Nutzungskonzept zu integrieren. Eine planungsrechtliche Sicherung würde aber die denkbaren städtebaulichen Konzepte deutlich einschränken und die wirtschaftliche Ausnutzung dieses Grundstückes insgesamt erheblich erschweren. Daher soll im Rahmen dieses Verfahrens die Blutbuche nicht als zu erhalten festgesetzt werden.

- 4.2 Stellungnahme:** Die Untere Landschaftsbehörde regt an, zur Verbesserung der lufthygienischen und der Durchlüftungssituation die Verkehrsfläche Rad- und Fußweg von 5 auf 10 Meter zu verbreitern bzw. um eine 5 Meter breite Pflanzgebotfläche zu ergänzen. Diese Fläche könnte auch dem MI-Gebiet zugeordnet werden. Begründet wird dies damit, dass mit einer Verbreiterung keine unattraktive einengende Situation zwischen der Fernwärmeleitung an der Wupper und einer höheren Bebauung im Plangebiet entsteht.

Beschlussvorschlag zu 4.2 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche Fuß-/Radweg ist ein Baustein des Konzeptes „Lebensader Wupper“. Dieses Konzept sieht vor, bei allen städtebaulichen Maßnahmen und Planungen entlang der Wupper diese durch einen begleitenden Fuß- bzw. Radweg begehbar und erfahrbar zu machen. Dabei ist es der Stadt Wuppertal bewusst, dass hier immer nur Teile dieses Konzeptes umgesetzt werden können, was sich im Sinne eines Mosaiks im Laufe der Zeit zu einem Gesamtkonzept zusammenfügt. Die endgültige Realisierung dieses Konzeptes ist auf Jahrzehnte angelegt.

Die von der unteren Landschaftsbehörde angeregte Verbreiterung der Verkehrsfläche auf 10 Meter soll bauleitplanerisch nicht umgesetzt werden. Dies wird damit begründet, dass eine weitere Verbreiterung des Weges im Gegenzug eine Verringerung der baulichen Ausnutzung der verbleibenden Fläche zur Folge hat. Eine vorgesehene Breite von 3 Meter mit jeweils 1 Meter Grünstreifen wird als ausreichende Breite für einen Fuß- und Radweg erachtet, so dass auch Begegnungsverkehre konfliktfrei möglich sind.

Mit der Festsetzung des Weges ist bereits langfristig eine Verbesserung der lufthygienischen und der Durchlüftungssituation verbunden, da die bestehende Bebauung unmittelbar an der Wupper in dieser Form nicht mehr errichtet werden kann. Eine darüber hinausgehende Flächeninanspruchnahme für einen Fußweg erscheint im Verhältnis zur restlichen noch für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche als nicht angemessen.

5. Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal

- 5.1 Stellungnahme:** Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) ergänzt die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführte Gutachterliste und empfiehlt eine Aktualisierung dieser Liste.

Beschlussvorschlag zu 5.1 = Der Stellungnahme wird gefolgt

Die Gutachterliste wird in der Begründung (Kap. IV.7) ergänzt.

- 5.2 Stellungnahme:** Die UBB weist darauf hin, dass die Angaben zum Punkt IV.7 (Altlasten) der Begründung im Wesentlichen aus dem Vorgängerverfahren Bebauungsplan 1048V entnommen wurden. Bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan war eine Sondergebietausweisung mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ für die Fläche vorgesehen.

Die im Rahmen dieses Verfahrens erarbeiteten Gutachten sind auf diese Nutzung hin erarbeitet worden. Dies bezog sich auf die weitgehende Versiegelung der Fläche, so dass kein Direktkontakt und auch kein Versickern von Oberflächenwasser möglich war.

Jetzt sieht die Planung nicht nur für den „Straßenrandbereich“ sondern für die gesamte Bebauungsplanfläche eine Mischgebietsausweisung (das rückwärtige Gelände erfährt dabei eine Einschränkung auf Einzelhandel mit nur nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) und entlang der Wupper ein Rad- und Fußweg vor.

Bei dem aktuellen Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, es knüpft also an die Planung kein konkretes Bauvorhaben an. Somit ist nicht bekannt wie bzw. was dort baulich umgesetzt werden wird. Z.B. ist auch eine sensible Folgenutzung mit einer Wohnbebauung vorstellbar. Aus diesem Grund und aus den vorliegenden Erkenntnissen der Gutachten wird von der UBB als Warnfunktion für die gesamte ehem. ELBA-Fläche und die Parkplatzfläche (Flurstück 59) eine Kennzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für erforderlich gehalten.

Beschlussvorschlag zu 5.2 = Der Stellungnahme wird gefolgt

Auf den in der Stellungnahme beschriebenen Flächen soll eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in den Bebauungsplan eingetragen werden.

5.3 Stellungnahme: Die UBB weist darauf hin, dass die folgenden Angaben in der Begründung Punkt IV.7 (Altlasten) aus fachlichen Gründen geändert bzw. ergänzt werden sollten:

1. Absatz, 1. Satz, ändern

Das Plangebiet wird im Altlastenkataster der Stadt Wuppertal als Teilfläche der Nummer 7880F003 (FIS AIBo) bzw. 524 (ISAL) geführt.

8. Absatz, 2. Satz, ändern

Sollte es im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben zu Entsiegelungsmaßnahmen kommen, ist entweder durch Untersuchungen nachzuweisen, dass eine Gefährdung über den Direktkontakt nicht gegeben ist oder durch eine vorsorgliche Abdeckung der entsiegelten Flächen mit geeignetem Boden ein etwaiger Direktkontakt mit belasteten Oberböden zu verhindern.

zu ergänzender Sachverhalt

Im Rahmen der Umsetzung der zukünftigen öffentlichen Wegefläche entlang der Wupper (Rad- und Fußweg) ist darauf zu achten, dass in den unversiegelten Bereichen eine nach den einschlägigen aktuellen Regelwerken geeignete durchwurzelbare Bodenschicht aufgebracht wird und das Durchsickern der tieferen PAK-belasteten Auffüllungshorizonte mit Oberflächenwasser z.B. Anpflanzen von niedrig wurzelnden Pflanzen minimiert wird.

Da die Sanierungsmaßnahmen insgesamt mit einfachen Mitteln durchführbar sind, ist es gemäß Altlastenerlass¹ Kap. 2.1.5 in Verbindung mit Kap. 2.2.2 wie 2.3.3.2 vertretbar, dass die Fläche gekennzeichnet und die Konkretisierung in nachfolgende Verfahren, hier Baugenehmigungsverfahren, verlagert wird. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Mischgebietsnutzung trotz der vorhandenen Bodenbelastungen möglich und nutzungsverträglich ist. Es bestehen aus Sicht der UBB nach derzeitigem Kenntnisstand, der Auswertung der Untersuchungsergebnisse und unter Beachtung der vorgenannten Ausführungen keine Bedenken.

¹ Gem. RdErl. d. MSWKS und MUNLV vom 14.03.2005 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“

Beschlussvorschlag zu 5.3 = Der Stellungnahme wird gefolgt

Die von der UBB angeregten Änderungen und Ergänzungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen bzw. geändert.

- 5.4 Stellungnahme:** Von der UBB wird angeregt, für den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass eine Beteiligung der UBB in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zur Regelung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange und der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/Wiederverwertung der auf der Fläche bewegten Bodenmassen erfolgen muss.

Beschlussvorschlag zu 5.4 = Der Stellungnahme wird gefolgt

Ein entsprechender textlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.