

## **Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1129 – Am Haken / Mirker Bach –**

zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 1129 – Am Haken / Mirker Bach – gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2009 bis einschließlich 21.08.2009.

Von der beteiligten Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist keine Stellungnahme vorgebracht worden. Da das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 9 Abs. 2a i.V. m. § 13 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.

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.

### **Stellungnahmen im Rahmen der Offenlegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2009 bis einschließlich 21.08.2009**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des o.g. Zeitraumes eine Stellungnahme abgegeben:

#### **1 Untere Wasserbehörde, Stadt Wuppertal, Stellungnahme vom 27.04.2009**

- 1.1 **Stellungnahme:** Die Untere Wasserbehörde regt an, ab der Böschungsoberkante einen 5 Meter breiten Unterhaltungstreifen zum Gewässer von jeglicher Bebauung freizuhalten und diesen Streifen im B-Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festzusetzen.

#### **Beschlussvorschlag zu 1.1 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, einen 5 Meter breiten Unterhaltungstreifen mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zum Gewässer von jeglicher Bebauung freizuhalten, kann nicht entsprochen werden. Der Bebauungsplan ist im vereinfachten Verfahren gem. § 9 Abs. 2a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt worden. In diesem Planverfahren können lediglich Festsetzungen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche getroffen werden. Weitergehende Festsetzungen sind nicht möglich. Die sonstige städtebauliche Situation ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

- 1.2 **Stellungnahme:** Im Rahmen der Hochwasservorsorge verweist die Untere Wasserbehörde auf die §§ 31a ff. Wasserhaushaltsgesetz und die §§ 113a und 114 Landeswassergesetz NRW. Demnach sind festgesetzte und nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Sofern dem Erhalt der Rückhalteflächen Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, sind rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Darüber hinaus sind frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, so weit wie möglich wiederherzustellen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen.

Die Untere Wasserbehörde regt daher an, die Obere Wasserbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54) und den Wupperverband zu beteiligen. Sofern in Abstimmung mit den vorgenannten Stellen Teile des Planbereichs als überschwemmungsgefährdet eingestuft oder ein Hochwasserretentionsraum als Ausgleichsmaßnahme erforderlich wird, sollten diese Flächen im B-Plan entsprechend ausgewiesen werden.

**Beschlussvorschlag zu 1.2 = Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Der Wupperverband ist im Rahmen der Behördenbeteiligung beteiligt worden. Eine Stellungnahme seitens des Wupperverbandes ist nicht eingegangen. Die Obere Wasserbehörde ist von den Planungen ebenfalls unterrichtet worden. Auf telefonische Nachfrage erklärte sich die Obere Wasserbehörde als nicht zuständig für das Gewässer Mirker Bach. Eine Ausweisung der Flächen wie in der Stellungnahme ggf. gefordert, ist daher nicht erforderlich.

- 1.3 **Stellungnahme:** Die Untere Wasserbehörde geht davon aus, dass der in der Begründung in Kap. 5.2 vorgeschlagene Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird (Erlaubnispflichtigkeit für die Einleitung in den Regenwasserkanal in der Straße Am Haken, der gleichzeitig ein Gewässer darstellt).

**Beschlussvorschlag zu 1.3 = Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Der Hinweis ist im Bebauungsplan unter der Nummer C 4 aufgenommen worden.

- 1.4 **Stellungnahme:** Nach Informationen der Unteren Wasserbehörde und bestätigt durch die Anordnung der Höhenlinien befindet sich auf dem Plangebiet ein verfülltes Nebentälchen bzw. ehemaliges Nebengewässer des Mirker Baches. Hier sowie im übrigen Plangebiet ist durch die Nähe zum Mirker Bach mit höheren Grundwasserständen zu rechnen. Sofern Bodengutachten im Plangebiet vorliegen, empfiehlt die Untere Wasserbehörde daher, die Bodenaufschlüsse dahingehend auszuwerten, ob gegebenenfalls weitere Anforderungen an die Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile (wie beispielsweise „Weiße“ oder „Schwarze Wannen“) notwendig sind, die im B-Plan festzusetzen wären.

**Beschlussvorschlag zu 1.4 = Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.**

Der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, im Bebauungsplan Anforderungen an die Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile festzusetzen, kann nicht entsprochen werden. Der Bebauungsplan ist im vereinfachten Verfahren gem. § 9 Abs. 2a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt worden. In diesem Planverfahren können lediglich Festsetzungen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche getroffen werden. Weitergehende Festsetzungen sind nicht möglich. Es soll aber ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, der auf die höheren Grundwasserstände durch den nahen Mirker Bach hinweist und die Erforderlichkeit der Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile beschreibt.

**2 Untere Landschaftsbehörde, Stadt Wuppertal, Stellungnahme vom 04.05.2009**

**Stellungnahme:** Aufgrund des hohen Stellenwertes für die innerstädtische Fauna sowie das Kleinklima im nahezu vollständig versiegelten Gewerbegebiet soll der gewässerbegleitende, ca. 5 m breite Uferrandstreifen mit Baum- und Gehölzbewuchs gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden.

**Beschlussvorschlag zu 2 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde, einen 5 Meter breiten Gehölzstreifen mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festzusetzen, kann nicht entsprochen werden. Der Bebauungsplan ist im vereinfachten Verfahren gem. § 9 Abs. 2a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt worden. In diesem Planverfahren können lediglich Festsetzungen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche getroffen werden. Weitergehende Festsetzungen sind nicht möglich. Die sonstige städtebauliche

Situation bzw. die zukünftige bauliche Entwicklung ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **3 Untere Bodenschutzbehörde (UBB), Stadt Wuppertal, Stellungnahme vom 06.05.2009**

**Stellungnahme:** Die UBB hat in ihrer Stellungnahme die Ergebnisse der historischen Nutzungsrecherche und weiterer Informationen aufgeführt. Die Recherchen ergaben, dass für den Bereich des B-Plans aufgrund der gewerblichen Nutzungen Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung vorliegen.

Die gesamte B-Planfläche stellt einen Teil des verfüllten Mirker Bachtals dar. Auf dem angefragten Grundstück selber sind bisher keine Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Aus verschiedenen bau- wie planungsrechtlichen Verfahren ist der UBB aber bekannt, dass das Verfüllungsmaterial des Bachtals teilweise erhebliche Schadstoffbelastungen (vor allem Schwermetalle und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) aufweist.

Aus der Altablagerungserfassung sind neben der Bachverfüllung noch ein Lagerplatz und zwei Aufschüttungen / Basisschüttungen kartiert worden. Die eine Aufschüttung stimmt fast mit dem Lagerplatz (Flurstücke 120, 121) überein. Die andere Aufschüttung erstreckt sich über das Flurstück 147. Insgesamt kann man davon ausgehen, dass diese Geländeänderungen im Zusammenhang mit der Flächennutzung stehen, denn nicht vorhandene ebene Flächen mussten vor der Bebauung erst hergerichtet werden.

Darüber hinaus liegt im Verlauf der Straße Am Haken ein verrohrter Bach „Am Gebrannten“, das ehemalige Bachbett lag etwas östlicher des jetzigen Straßenverlaufs. Zusätzlich befand sich innerhalb des ehem. Bachverlaufs „Am Gebrannten“ auf Höhe des Grundstücks zwischen Uellendahler Straße und Mirker Bach ein Teich oder Entwässerungsgraben.

Bei der Branche Tiefbau (dort vorhanden) handelt es sich um einen Wirtschaftszweig der Erhebungsklasse II. Bei Altstandorten der Erhebungsklasse II kann nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden, ein hinreichender Gefahrenverdacht ist aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben. Es ist aus Sicht der UBB zu klären, ob in der Vergangenheit auf dem Grundstück eine Selbstverbrauchertankstelle betrieben worden ist.

Insgesamt liegen der UBB Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast (verfülltes Bachtal und ggf. „Tankstellennutzung“) vor, so dass eine orientierende Untersuchung gem. § 3 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durchzuführen ist. Daher bestehen von Seiten der UBB bezüglich der Bodenbelastungen Bedenken.

#### **Beschlussvorschlag zu 3 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der ehemaligen und ggf. derzeitigen industriellen und gewerblichen Nutzungen mit unter Umständen erheblichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Die UBB hat hierzu eine Nutzungsrecherche durchgeführt. Diese zeigt auf, dass sich „Gefährdungspotentiale“ aufgrund der ehemaligen Nutzung ableiten lassen. Eine kurzfristige Bearbeitung dieser Problematik im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens ist wegen des sehr hohen Versiegelungsgrades des Geländes und der Tatsache, dass eine akute Grundwassergefährdung nicht zu befürchten ist, nicht erforderlich. Die Bearbeitung der Altlastenproblematik kann somit auf das dem Bauleitplanverfahren nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Hier-

zu erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, dass der Boden des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

**4. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Stellungnahme vom 28.07.2009**

**Stellungnahme:** Der KBD konnte den Planbereich auswerten. Hinweise auf Kampfmittel ergaben sich nicht. Dennoch kann nicht garantiert werden, dass eine Kampfmittelfreiheit gewährt wird. Falls Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Ordnungsbehörde oder der KBD zu verständigen.

**Beschlussvorschlag zu 4 = Der Stellungnahme wird gefolgt**

Die Stellungnahme hatte zum Inhalt, dass die vorliegenden Informationen keine Hinweise auf Kampfmittel ergaben, aber dennoch nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

**5. Wehrbereichsverwaltung West, Stellungnahme vom 30.07.2009**

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

**Beschlussvorschlag zu 5 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat die Zusammenarbeit der Genehmigungsbehörden mit den zivilen und militärischen Luftfahrtbehörden in einem Erlass vom 05.07.2004 und in einer ergänzenden Klarstellung am 27.02.2007 geregelt. Danach sind die militärischen Luftfahrtbehörden (Wehrbereichsverwaltungen) bei Hindernissen, die eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten, im (Bau-) Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Mit dieser grundsätzlichen Regelung im Rahmen eines Ministerialerlasses wird den Belangen der militärischen Luftfahrtbehörde Rechnung getragen. Die Beteiligung der Luftfahrtbehörden bei entsprechenden Bauvorhaben > 20 m ist daher sichergestellt. Sollten sich zukünftig Änderungen im Beteiligungsverfahren ergeben (z.B. bei einer Änderung der Höhe, ab der die Wehrbereichsverwaltungen beteiligt werden sollen) kann der Bebauungsplan darauf nicht angemessen reagieren. Für eine Änderung eines Hinweises wird in der Regel kein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt. Auf die Aufnahme eines Hinweises in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird daher verzichtet.

**6. Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Remscheid-Solingen (IHK), Stellungnahme vom 12.08.2009**

**Stellungnahme:** Die IHK begrüßt ausdrücklich die Zielsetzungen der Planung, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen und die Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Betriebe so offen wie möglich zu halten.

**Beschlussvorschlag zu 6 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

## **7. Polizeipräsidium Wuppertal, Direktion Verkehr, Stellungnahme vom 21.08.2009**

- 7.1 **Stellungnahme:** Das Polizeipräsidium Wuppertal rechnet bei einer Ansiedlung eines Discounters mit erheblich mehr Fahrzeugverkehren am Knoten Am Haken / Uellendahler Straße im Vergleich zum heutigen Zustand. Dies hätte ggf. Auswirkungen auf die Unfallentwicklung bei Beibehaltung der jetzigen Verkehrsregelung (unsignalisierte Kreuzung), so.

### **Beschlussvorschlag zu 7.1 = Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die verkehr-intensive Nutzung „Lebensmitteldiscounter“ auszuschließen. Die Befürchtungen des Polizeipräsidiums können daher ausgeräumt werden, da diese Nutzung gerade nicht dort angesiedelt werden soll. Ein Ansteigen der Unfallentwicklung ist aus diesem Grund nicht zu erwarten.

- 7.2 **Stellungnahme:** Falls eine Öffnung der Straße Am Haken in Erwägung gezogen würde, so würde eine Umfahrung des Knotens Weinberg / Uellendahler Straße möglich sein. Das Polizeipräsidium Wuppertal ergänzt, dass dann eine Vollsignalisierung bei Ansiedlung eines Discounters erforderlich wäre.

### **Beschlussvorschlag zu 7.2 = Der Stellungnahme wird nicht gefolgt**

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Straße Am Haken. Diese befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Themen außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans können grundsätzlich nicht in diesem geregelt werden. Darüber hinaus ist zu ergänzen, dass eine Öffnung der (Privat-)Straße Am Haken für den öffentlichen Durchgangsverkehr seitens der städtischen Verkehrsplanung nicht geplant ist.