

# **Bebauungsplan Nr. 450**

## **Blombach Nord**

### **2. Änderung des Bebauungsplanes**

#### **Begründung**

#### **Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss**

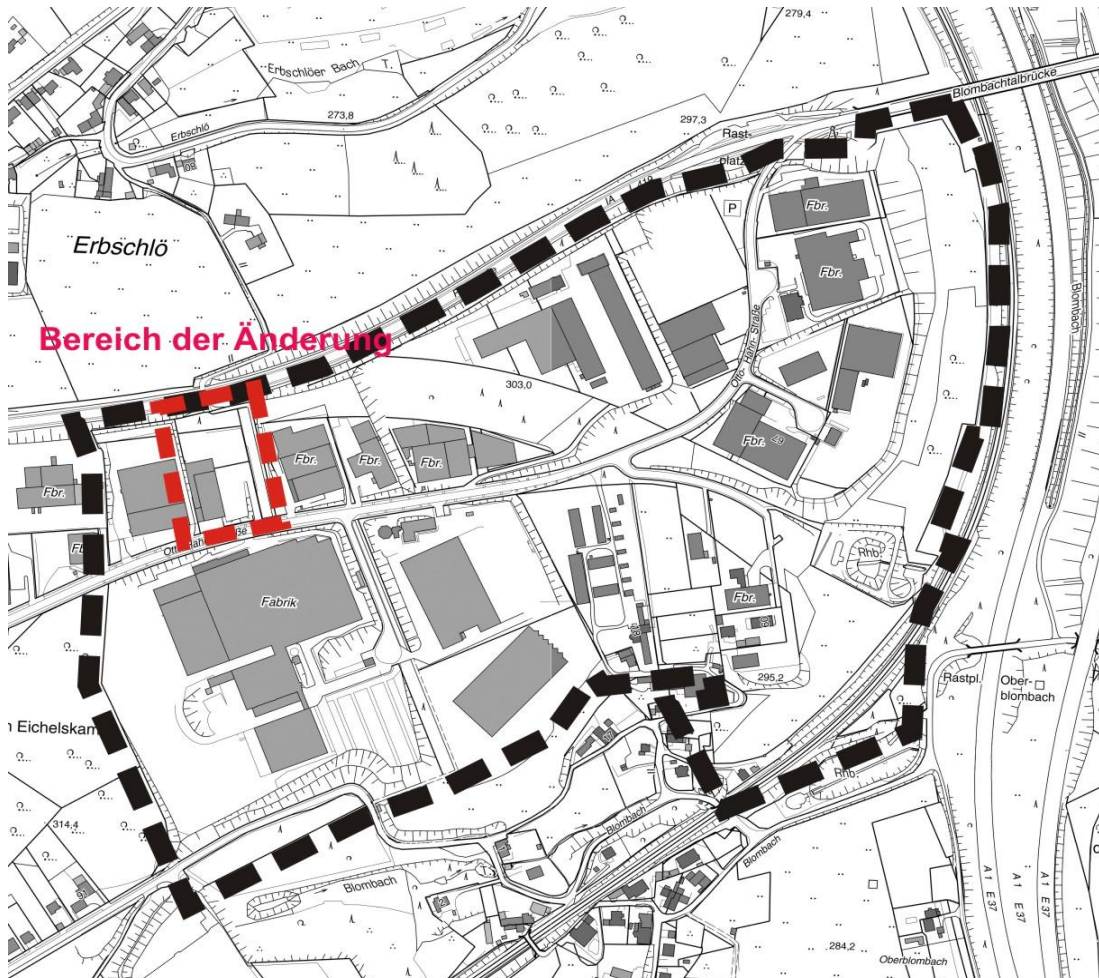
November 2012

## Inhaltsangabe

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Formelles Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Bodenbelastungen</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	<b>5</b>

# 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Otto-Hahn-Straße 21 sowie die östlich davon liegende Wegefläche



# 2 Formelles Verfahren

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens werden zum einen öffentliche Wegeflächen verkleinert und zum anderen gewerbliche Baurechte erweitert, somit sind die Grundzüge der Planung betroffen. Nichtsdestoweniger kann das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB gewählt werden, da die Voraussetzungen dieser Verfahrensart erfüllt sind. Die von der Änderung betroffene Fläche unterschreitet bei weitem die im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Flächengröße. Auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden, da die Auswirkungen dieser Änderung gering sind. Ebenso sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nur unerheblich betroffen.

### **3 Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

Der im Jahr 1974 erstmalig rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 450 - Blombach Nord – hatte zum Ziel die Ausweisung von Gewerbeflächen. Zusätzlich ist das ganze Gebiet mit Fußwegeverbindungen durchzogen, die von der Lohsiepenstraße bis zur Parkstraße reichen und im Bebauungsplan mit Breiten zwischen 13,0 und 15,0 m festgesetzt sind. Die Wege selbst sind tatsächlich jedoch nur mit 3,0 m Breite ausgebaut; den Rest bilden begleitende Pflanzstreifen. Nicht immer sind sie jedoch als solches erhalten; eine südlich der Otto-Hahn-Straße liegende Wegeverbindung wurde abweichend von der Fußwegfestsetzung teilweise als Straße ausgebaut; im weiteren Verlauf ist jedoch der Fußweg in Richtung der Siedlung Blombach und Lohsiepenstraße erhalten.

Der auf dem Grundstück Otto-Hahn-Straße 21 befindliche Gewerbebetrieb benötigt mehr Hoffläche zum Rangieren und hat deswegen den Antrag gestellt, die neben dem Betrieb liegende ca. 10,0 m breite städtische Fläche anzukaufen. Die zusätzliche Rangierfläche wird dringend benötigt, da aufgrund geänderter Marktanforderungen der Betrieb vermehrt von Sattelschleppern mit erhöhter Ladekapazität angefahren wird. Die derzeit zur Verfügung stehende Hoffläche genügt diesen Anforderungen nicht mehr. Im Bebauungsplan ist die betroffene Fläche als eine den vorhandenen Fußweg begleitende Pflanzfläche ausgewiesen und als solche ausgebaut. Der Fußweg selbst führt zwischen zwei gewerblich genutzten Grundstücken in Richtung der Parkstraße. Es handelt sich um einen Teil des bestehenden Fußwegenetzes, welches in die nördliche Richtung bis an die Siedlung Erbschlö reicht und über die Lohsiepenstraße in Richtung Innenstadt von Ronsdorf sowie in die Siedlung Blombach. Es kann sein, dass es sich um eine historische Wegeführung in Richtung der Siedlung Erbschlö handelt, dessen Funktion jedoch inzwischen durch die stark befahrene Parkstraße eingeschränkt ist.

Unter dem Titel: „Wege durch die Stadt“ hat die Erhaltung von vorhandenen Wegebeziehungen Eingang in die Leitlinien der Wuppertaler Stadtentwicklung gefunden. Vorhandene Verbindungen, die das Erleben der Stadt ermöglichen müssen erhalten bleiben, gleichzeitig wird dadurch die Erhöhung der Freizeitqualitäten geschaffen.

### **4 Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan 450 ist seit 1974 erstmalig rechtskräftig geworden und im Jahr 1999 vereinfacht geändert. Der Bebauungsplan weist überwiegend Industriegebiete aus, in einem kleinen Bereich auch ein Gewerbegebiet. Der überlagernde Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Bauflächen dar und im Gebietsentwicklungsplan `99 (GEP) sind die Flächen als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen eingetragen.

### **5 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird die Fußwegfestsetzung bis auf

den tatsächlichen Ausbau von 3,0 m Breite zurückgenommen; die überbaubare Grundstücksfläche wird bis auf 3,0 m Entfernung zu der neuzubildenden Grundstücksgrenze herangeführt. Dementsprechend wird die Begrenzung der öffentlichen Wegefläche und die, die überbaubare Grundstücksfläche definierende Baugrenze zeichnerisch neu festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Grundflächenzahl von 0,8 und der Baumassenzahl von 9,0 wird beibehalten.

## **6 Bodenbelastungen**

Auf dem Gelände Otto-Hahn-Straße 21 ist eine Spedition mit Selbstverbrauchertankstelle ansässig, auf dessen Gelände sich im Jahr 2004 ein Schadensfall ereignete.

Beim genannten Schadensfall ergoss sich der Dieseltreibstoff über den flüssigkeitsdichten Bereich. Eine unbestimmte Menge Diesel gelangte dabei auch über die Grenzen der Abfüllfläche des oberirdischen Tanks. Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden in der Nähe der Tankanlage, außerhalb des flüssigkeitsdichten Bereichs 3 Rammkernsondierungen gebohrt und daraus Bodenproben entnommen. Die organoleptisch (u.a. geruchliche) Prüfung ergab dabei einen nur unauffälligen Befund. Unter der Verbundsteinpflasterschicht wurde ein ca. 20 cm mächtiger Unterbau aus Bettungssand (sandiger Kies) und darunter nur noch flächenhaft kiesige Böden angetroffen. Die chemischen Analysen zeigten keine Kohlenwasserstoffgehalte oberhalb der Bestimmungsgrenze auf. Eine Bodenbelastung durch Dieseltreibstoff ist nicht nachweisbar. Eine Gefährdung des Bodens bzw. des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist nicht zu besorgen.

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes 450 bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Bodenbelastungen auf der Grundlage der Ausführungen keine weiteren Bedenken.

## **7 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft planungsrechtliche Grundlagen für die Erweiterung eines Betriebshofes was mit Flächenversiegelung verbunden ist. Dabei wird die dort vorhandene Grünfläche beseitigt. Diese ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Nach § 13 a BauGB Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Flächen der Innenentwicklung die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass bei diesen Bebauungsplänen die Ausgleichsverpflichtung keine Anwendung findet.