

Bebauungsplan 450

Blombach Nord

2. Änderung des Bebauungsplanes

Begründung

Satzungsbeschluss

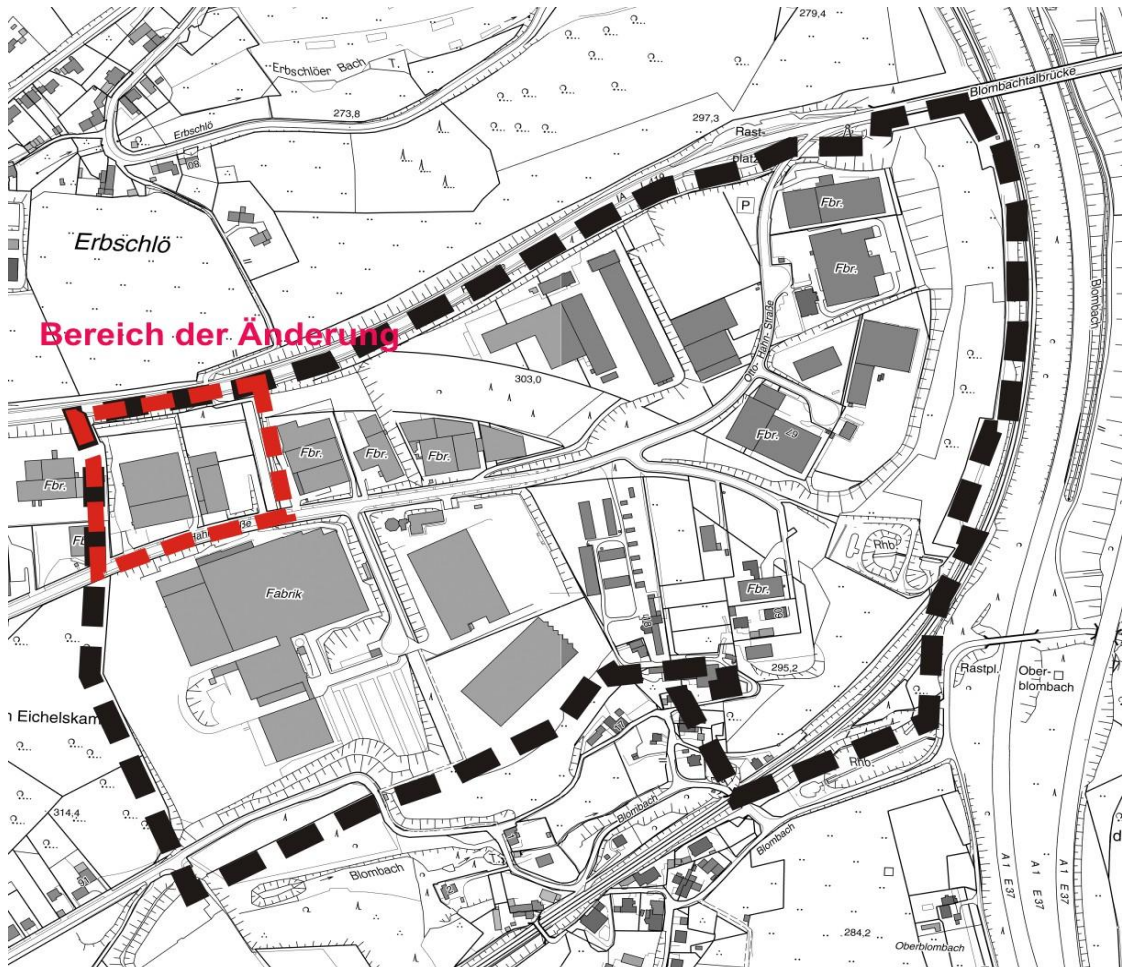
Mai 2013

Inhaltsangabe

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

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke *Otto-Hahn-Straße 19* und *21* sowie die östlich angrenzende 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 konnte verzichtet werden, da die Auswirkungen dieser Änderung gering sind. Ebenso sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nur unerheblich betroffen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasste ursprünglich nur das Grundstück Otto-Hahn-Straße 21. Damit für das gesamte Baugebiet die gleiche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Anwendung

kommt, wird der Geltungsbereich der Änderung auf das gesamte Baugebiet erweitert, somit umfasst der Änderungsbereich auch das Grundstück 19. Die von der Erweiterung Betroffenen sind gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuches (BauGB) benachrichtigt worden und haben gegen die Erweiterung keine Bedenken geäußert.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan 450 erstmalig im Jahr 1974 rechtskräftig geworden ist, gilt derzeit für die Flächen die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968. Für die derzeit im Änderungsbereich befindlichen Flächen wird die im Jahr 1990 rechtskräftig gewordene Baunutzungsverordnung gelten. Diese Baunutzungsverordnung unterscheidet sich in einigen Punkten von der alten.

Zum einen sind die Zulässigkeiten von Einzelhandel anders geregelt. In der BauNVO 1968 war Einzelhandel als Unterpunkt der Bezeichnung „Gewerbebetriebe aller Art“ in Gewerbegebieten allgemein zulässig, sofern er nicht nach Lage, Umfang Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollte. Gemäß der BauNVO 1990 ist Einzelhandel in Gewerbegebieten nach wie vor zulässig, jedoch nur, wenn er mit seiner Geschoßfläche 1200 qm nicht überschreitet.

Zusätzlich zu der unterschiedlichen Regelung des Einzelhandels wird auch die Zulässigkeit des Versiegelungsgrades in der neuen BauNVO anders geregelt als in der alten. In der BauNVO 1968 werden die Flächen der Nebenanlagen, sowie Anlagen die im Bauwuch zulässig sind nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. In der BauNVO 1990 werden aus Gründen des Bodenschutzes die Flächen der Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten auf die zulässige Grundfläche angerechnet, wobei jedoch die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden kann, in der Summe jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Der im Jahr 1974 erstmalig rechtskräftig gewordene Bebauungsplan 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 weiterem 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 Hofffläche 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 Hofffläche genügt diesen Anforderungen nicht mehr. Im Bebauungsplan ist die betroffene Fläche als eine den vorhandenen Fußweg begleitende Pflanzfläche ausgewiesen und als solche bepflanzt. 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. Wahrscheinlich handelt es sich um eine historische Wegeführung in Richtung der Siedlung Erbschlö, 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 Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Bauflächen dar und im Regionalplan `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 neu zu bildenden Grundstücksgrenze herangeführt. Dementsprechend wird die Begrenzung der öffentlichen Wegefläche und die, die überbaubare Grundstücksfläche definierende Baugrenze zeichnerisch neu festgesetzt. Auf diese Weise wird zum einen die gewünschte Erweiterung des Betriebes ermöglicht und die verbleibende Fußwegbreite ist ausreichend genug um seine Funktion weiter zu erfüllen. 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.

Dabei 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 Artenschutz

Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet entsprechend dem Messtischblatt 4709 (Wuppertal-Barmen) liegen nicht vor. Auf Grund des Baum- und Gehölzbestandes entlang des Fußweges ist die Betroffenheit planungsrelevanter Arten (Vögel) bei Rodung und Befestigung der Fläche nicht grundsätzlich auszuschließen. Damit Störungen während der Nist- und Brutphase vermieden werden, wird empfohlen Rodungen und starke Rückschnitte von Bäumen und Gehölzen in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

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