



**Ressort Bauen und Wohnen**

## **Bebauungsplan 810 A**

### **Uellendahler Straße/Zamenhofstraße 3. Änderung**

#### **Abwägung**

Satzungsbeschluss

Stand Juli 2021



4.4 Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst	11.03.2021
4.5 WSW Fachbereich 12/121 Planung Projektierung Entwässerung	09.03.2021
<u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u>	
- WSW Fachbereich VNB/52 Projektierung Anlagen, Leitungen Strom	09.03.2021
- WSW Fachbereich 12/123 Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung	09.03.2021
- WSW mobil GmbH	09.03.2021
- Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 25 Verkehr	23.04.2021
- Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 26 Luftverkehr	
- Bezirksregierung Düsseldorf Dez.33 ländliche Entwicklung u. Bodenordnung	
- Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 35 Denkmalangelegenheiten	
- Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 51 Landschafts- und Naturschutz	
- Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 52	
- Deutsche Telekom Technik GmbH	10.03.2021
- Handelsverband NRW Rheinland	10.03.2021

**1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 12.11.2019**

Protokoll über die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

<b>Allgemeines:</b>	
<u>B-Plan Verfahren:</u>	0810A – 3. Änderung des Bebauungsplans Uellendahler Str./Zamenhofstr. (mit Flächennutzungsplanberichtigung 118B)
<u>Veranstaltungsort:</u>	Saal 5 des Gemeindezentrums Röttgen der ev. Kirchengemeinde Röttgen 102, 42109 Wuppertal
<u>Termin und Dauer:</u>	12.11.2019, 18.00 Uhr bis 20.15 Uhr
<u>Leitung:</u>	Frau Ebert, Bezirksbürgermeisterin Uellendahl- Katernberg
<u>Verwaltung:</u>	Herr Kassubek, Bauleitplanung der Stadt Wuppertal Frau Dunkel, Stadt Wuppertal, Technik und Organisation
<u>Gutachter:</u>	Herr Erbau-Röschel (Ing.-Büro f. Akustik u. Lärm-Immissionsschutz)
<u>Vorhabenträger:</u>	Herr Borner (Lagerbox Real Estata 2 B. V.)

<p><u>Teilnehmerzahl:</u> ca. 45 Personen</p>
<p><b>Eingangserläuterungen der Verwaltung:</b></p>
<p><u>Frau Ebert</u> begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, stellt die Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung als auch den Gutachter sowie einen Vertreter des Investors vor und übergibt das Wort an Herrn Kassubek.</p> <p><u>Herr Kassubek</u> begrüßt ebenfalls die Anwesenden und gibt im Anschluss einen Überblick über das Bauleitplanverfahren mit den Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung.</p> <p>Anlass für dieses Verfahren ist der Verkauf des Grundstücks an der Zamenhofstr. und die planungsrechtliche Weiterentwicklung des Grundstücks zum Bau einer Lagerbox und die Entstehung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hatte am 28.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren gefasst. Weitere Fragen zur Beteiligung der Träger öffentliche Belange werden beantwortet. Im Weiteren erläutert er die historischen Hintergründe für die vorausgehenden Änderungen des Bebauungsplans.</p> <p><u>Herr Borner</u> gibt Informationen zum Unternehmen und erläutert das Projekt zum Bau der Lagerbox und die tatsächliche Bedeutung des „Selfstorage“. Demnach können Kunden in Eigenarbeit die Container befüllen. Das Geschäft und der Standort sind auf einen langen Zeitraum von ca. 30 Jahren ausgerichtet. Er führt aus, dass es sich um ein „leises“ Gewerbe handelt und gibt Hinweise zur Sicherung des Gebäudes und des Geländes (geschlossene Tore) als auch Maßnahmen zum Schallschutz in Form einer Großgarage als Riegel. Die Hauptzufahrt zum Gelände soll über die Zamenhofstr erfolgen. Hierbei wurden Bedenken der Anwohner vorgetragen, dass verstärktes Verkehrsaufkommen derzeit von Fahrschulfahrzeugen und durch Navigation fehlgeleitete LKW in den Wendehammer der Zamenhofstr. einfahren und für Lärmbelästigung sorgen. Dies soll durch eine Hinweisbeschilderung verhindert werden.</p> <p>Herr Erbach-Röschel hat im Auftrag der Fa. Lagerbox das Gebiet hinsichtlich der Frage untersucht, ob die Nutzung von einem Sondergebiet in ein Gewerbegebiet möglich ist. Hier war insbesondere zu untersuchen, welche Geräuschimmissionen zukünftig von diesem Unternehmen auf die Wohnbebauung ausgehen. Hierzu erläutert er die rechtlichen Grundlagen und erklärt seine Ergebnisse. Demnach liegt keine Unverträglichkeit vor.</p>
<p><b>Diskussion:</b></p>
<p><u>Zur besseren Übersicht sind die Anregungen und Fragen der Bürgerschaft thematisch gebündelt.</u></p> <p><b><u>1. Neuansiedlung der Fa. Lagerbox</u></b></p> <p>Hinsichtlich der Ausführungen von H. Borner wird von den Anwohnern anerkannt, dass der neue Betrieb geringere Immissionen verursacht. Allerdings werden Bedenken erhoben hinsichtlich des Umfangs der Öffnungszeiten, wonach der Zugang ganzjährig zwischen 6 und 22 Uhr möglich sein soll. Die Erwartung der Anwohner ist ein reduzierter Zeitraum an den Wochenenden und Feiertagen.</p> <p><b><u>2. Verkehr:</u></b></p> <p>Derzeit befindet sich ein Logistikbetrieb auf dem ehemaligen Gelände des Baumarktes. Der Standort</p>

soll auch in Zukunft beibehalten werden. Die Anwohner geben zu bedenken, dass weiterhin Immissionen durch die gestiegene Zahl an LKW entstehen. Dazu gehören insbesondere Motorenlärm und Ladegeschäfte, sodass manchmal die Fenster geschlossen werden müssen. H. Erbach-Röschel erklärt hierzu die rechtlichen Grundlagen und Inhalt der TA Lärm, wonach öffentlicher Verkehr zu tolerieren ist. Er weist allerdings darauf hin, dass die Nutzung des Geländes in der Nacht durch LKW nicht zulässig ist. Dieser Umstand ist allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Anwohner erläutern ihre schlechten Erfahrungen in der Vergangenheit mit dem Verhalten des Betriebes, die nur durch langzeitigen massiven Einsatz bei den beteiligten Behörden beseitigt werden konnten.

### **3. Recyclingcontainer:**

Auf dem Betriebsgelände der Fa. Vornholt befindet sich auch ein Recyclingcontainer mit einem Fassungsvermögen von 38 m<sup>3</sup>, der mit Altmetall und Altgeräten befüllt wird ,(s.o., vielleicht ist das gemeint). Nur nach intensiven Beschwerden bei der Bauordnung wurde dafür gesorgt, dass dieser auf dem Gelände so versetzt wurde, dass die Immissionen beim Befüllen als auch Austausch des Containers sanken. Trotzdem sehen die Anwohner das Aufstellen kritisch, weil sie ihn nicht für zulässig und als Bestandteil eines „Großhandels“ ansehen.

### **4. Brandschutz**

H. Borner erklärt auf Befragen, dass der Brandschutz eine wesentliche Rolle im Unternehmen spielt. Die Anwohner befürchten, dass brennbare Flüssigkeiten oder Batterien gelagert werden. Als Bsp. nennt H. Borner das Laden von E-Scootern. Dieses Ansinnen von Mietern hat das Unternehmen bereits abgesagt. Er räumt allerdings ein, dass eine totale Kontrolle nicht möglich ist. Ob eine Sprinkleranlage eingebaut wird, klärt ein Gutachter.

### **5. Grünanlagen zwischen Zamenhofstr. und Betriebsgelände**

Der vorhandene Grünstreifen ist ungepflegt, sodass in den letzten Jahren Wildwuchs mit schallschutzwirkender Dämpfung entstanden ist. H. Kassubek erklärt, dass aufgrund des Gutachtens ein ca. 7 m breiter Pflanzstreifen entlang der Zamenhofstr. bis zur Einfahrt entstehen soll.

### **6. Wohnmobilstellplätze**

Ob Stellplätze bereitgestellt werden, hängt davon ab, ob das Lärmgutachten im Baugenehmigungsverfahren dies zulässt. Es wäre vorstellbar, dass die Fahrzeuge im Winter dort abgestellt werden. Als Option wären auch Wohnwagen vorstellbar. H. Borner stellt klar, dass die An- und Abfahrten im Interesse der Anwohner dann nur in den Öffnungszeiten stattfinden dürfen.

Für die Richtigkeit:

Horst Korth

105.13

Im Nachgang der Abendveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine schriftliche Stellungnahme einiger Anwohner der Zamenhofstraße 16 – 30 zum Bebauungsplanverfahren ein. Die Anregungen wurden in Themenkomplexen zusammengefasst.

#### **Grundsätzliche Sicht auf die Neuansiedlung der Firma Lagerbox**

Obwohl keine eigenen Erfahrungen mit einem „Selbstbedienungslager“ bei den Anliegern vorliegen, wird die Geschäftstätigkeit von Lagerbox als grundsätzlich „Anwohner-verträglich“ eingeschätzt. Die von Herrn Borner vorgebrachten Informationen lassen den Schluss zu, dass die Lärmbelästigung durch Lagerbox geringer ist, als die derzeitigen Lärmpegel der Spedition Vornholt.

Bedenken gibt es aber bei den geplanten Öffnungszeiten. Die vorgestellten Öffnungszeiten von 6 bis 22 Uhr an 365 Tagen im Jahr werden als kritisch angesehen. Besonders am Wochenende, aber speziell an Sonn- und Feiertagen erwarten die Anwohner eine sehr eingeschränkte Öffnungszeit, verbunden mit allen denkbaren Verfahren zur Reduzierung von auftretendem Lärm.

#### **Würdigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Die Untersuchungen im vorliegenden Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten haben ergeben, dass durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 810 A - Uellendahler Straße / Zamenhofstraße - der Stadt Wuppertal verbunden mit der Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche (GE) nach § 8 BauNVO im Bereich der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnhäuser) aus Sicht des Geräuschimmissionsschutzes keine Konfliktsituation zu erwarten ist. Bezogen auf den Nachtzeitraum ist wie bisher nur eine eingeschränkte Nutzung der geplanten Gewerbegebietsfläche (GE) möglich. An anderen Standorten der Firma Lagerbox mit nachbarschaftlicher Wohnbebauung, sind Öffnungszeiten von 6 bis 22 Uhr an allen Tagen verträglich. Die Grenzwerte werden eingehalten.

#### **Derzeitige Nutzung des ehemaligen OBI-Geländes durch die Firma Vornholt**

Um einen längeren Leerstand des Geländes zu beenden, wurde im Jahre 2012 der Bebauungsplan 810A dahingehend geändert, dass „ausnahmsweise Großhandel mit den ihm zuzuordnenden Dienstleistungen, wie der dazugehörigen Distribution der Waren zugelassen werden kann“.

Daraufhin ist die Spedition Vornholt als Mieter in die frühere OBI-Halle eingezogen und hat die Distribution von Leergutrücknahmeautomaten der Firma TOMRA übernommen.

Was 2013 als kleiner Betrieb mit 2-3 LKW begann, hat sich im Laufe der Jahre zu einem Speditionsbetrieb mit geschätzten 15 eigenen LKW ausgeweitet. Parallel dazu hat sich auch die Anzahl der fremden LKW (in der Regel 40 Tonnen Sattelzüge) auf dem Gelände vervielfacht. Besonders diese Sattelzüge sind in ihren Dimensionen ein verkehrstechnisches Problem für die schmale und oft zugeparkte Zamenhofstraße. Die Sattelzüge und die Speditions-LKW stellen auf dem Betriebsgelände durch Motorenlärm, Rangierlärm, Ladetätigkeiten etc. zeitweise eine Belastung für die Anwohner dar.

Die Anwohner der Zamenhofstraße sind der Meinung, dass der reine Speditionsbetrieb der Firma Vornholt inklusive der Recyclingtätigkeiten im Bebauungsplan 2012 gar nicht in dieser Form zugelassen wurde.

Ein Speditionsbetrieb kann auch nach einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes (Gewerbegebiet) neben einem Wohngebiet nicht zulässig sein.

#### **Würdigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Bei dem Unternehmen Vornholt GmbH handelt es sich nicht um eine Spedition. Die Nutzung des Unternehmens umfasst die Kommissionierung, den Handel und Zwischenlagerung von Leergutrücknahme-Automaten, die in Einzelhandelsmärkten aufgestellt werden.

Die Nutzung ist bauordnungsrechtlich genehmigt und bleibt nach einer B-Plan Änderung als Bestandsgenehmigung bestehen. Grundsätzlich ist im Rahmen der Bauleitplanung den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem Vorsorgegebot Rechnung zu tragen. Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Danach sind hier nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, so dass die Verträglichkeit der zulässigen Betriebe mit den schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Umgebung grundsätzlich auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden kann.

Auf Grund der ursprünglichen Nutzung des Betriebsgebäudes Zamenhofstraße 21 als Baumarkt (OBI), ist laut Gutachten mit der derzeitigen Nutzung als Außenlager keine Erhöhung, sondern eher eine Verringerung des Verkehrsaufkommens gegeben.

### **Recyclingcontainer**

**38**

**cbm**

Die Firma Vornholt betreibt auf dem Gelände einen 38 cbm Recyclingcontainer. In diesen werden zurückgenommene Altgeräte, Fließbänder und andere großvolumige Metallteile entsorgt.

Über mehrere Jahre stand dieser Container in ca. 50 Metern Entfernung zu den Wohnhäusern in der Zamenhofstraße (vor dem Untergeschoss der Lagerhalle). Genau wie der LKW-Verkehr auf dem Gelände, hat auch die Schrottmenge über die Jahre massiv zugenommen. Während in der Anfangszeit der Container einmal die Woche geleert wurde, wurde im Jahr 2018 bereits täglich der Container getauscht (ca. 10-12 Tonnen Metallschrott pro Container möglich). Sowohl die Beladung des Containers mit Schrott, als auch der Austausch des Containers haben einen enormen Lärm verursacht. Zwischenzeitlich wurde der Container auf die Rückseite der Halle versetzt. Durch die Versetzung des Containers auf die Rückseite der Halle ist zwar das akute Lärmproblem deutlich reduziert worden, trotzdem sehen die Anwohner diese Situation als sehr kritisch an.

### **Würdigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

In der vorliegenden Geräusch-Immissionsprognose wurde im Rahmen einer Nutzungsänderung des Betriebsgebäudes, Zamenhofstraße 21 in 42109 Wuppertal, die Geräuschimmissionen durch die Nutzung durch ein Außenlager für Leergutrücknahmeautomaten im Bereich benachbarter Wohnhäuser untersucht. Die Untersuchungen haben ergeben, dass durch die Nutzung des Kellergeschosses und der angeschlossenen Hofflächen unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen die dort geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

### **„Grünstreifen“ zwischen Zamenhofstraße und Betriebsgelände**

Der derzeitige „Grünstreifen“ ist über Jahrzehnte mehr oder weniger wild gewachsen und hat keine feststellbare schalltechnische Dämpfungswirkung. Besonders in den Abschnitten mit Gebüsch, welches momentan jahreszeitbedingt alle Blätter verliert, ist noch nicht einmal ein Sichtschutz erkennbar.

Um eine wirklich effektive Schallschutzwirkung zu erzielen, stellen sich die Anwohner die Errichtung einer „bepflanzten Schallschutzwand“ vor. Da ja nach letzten Informationen ein 7m breiter Grünstreifen vorgesehen ist, sollte genug Platz für diese Maßnahme vorhanden sein. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die derzeitige Grünfläche sehr ungepflegt ist und zeitweise eine Gefahr für Passanten darstellt. Es sind in den letzten Jahren mehrmals meterlange Äste von den Bäumen neben der Einfahrt abgebrochen und auf den Gehweg in der Zamenhofstraße gefallen. Mindestens ein Nadelbaum ist komplett abgestorben und stellt eine zunehmende Gefahr dar.

### **Würdigung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Zum Schutz der Wohnbebauung nördlich der Zamenhofstraße wird gemäß Geräusch-Immissions-Gutachten empfohlen, entlang der Zamenhofstraße - wie im bestehenden Bebauungsplan - eine Fläche für Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 25a BauGB festgesetzt, die als Puffer wirkt.

Die Fläche für Anpflanzungen wurde entsprechend der vorhandenen Böschung im westlichen Bereich mit einer Breite von ca. 7 m über eine Länge von ca. 30 m und im östlichen Bereich mit einer Breite von ca. 3 m über eine Länge von ca. 50 m mit einer Einfriedung.

Auf Grund der Nähe zur Wohnbebauung wird es gemäß Gutachten erforderlich, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Festsetzungen zu treffen, die nur Betriebe und Anlagen im geplanten Gewerbegebiet zulassen, die mit der schutzbedürftigen Nutzung ‚Wohnen‘ vereinbar sind.

In Bezug auf den Gewerbelärm gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 erfolgt aus Sicht des Immissionsschutzes folgende Festsetzung:

Innerhalb des GE-Gebietes sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses NRW und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutztechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist grundsätzlich nicht erforderlich, da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden kann.

## **2. Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Planung**

### **2.1 Stellungnahme PLEdoc GmbH vom 11.10.2019:**

Die PLEdoc GmbH teilt mit, dass von ihr verwaltete Versorgungsanlagen nicht betroffen werden. Sie weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsfläche eine Betroffenheit der Versorgungsanlagen nicht auszuschließen ist. In diesem Fall wird um eine weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

### **Würdigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Der Bebauungsplan wird keine Kompensationsflächen bzw. planexterne Ausgleichsfläche festsetzen, da sich am Bestand nichts ändert.

### **2.2 Stellungnahme WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH vom 16.09.2019**

Für die WSW Energie & Wasser AG wird mitgeteilt:

Der Fachbereich 12/121 Stadtentwässerung hat keine Bedenken, wenn es zu keiner weiteren Versiegelung innerhalb des Plangebietes kommt.

Der Fachbereich 12/123 Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung teilt mit, dass auch hier keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind.



Die WSW Netz GmbH (VNB/52 Anlagen, Leitungen, Strom) teilt mit, dass hier keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind.

Für die Stadt Wuppertal, die für die Wasserversorgung zuständig ist, wird mitgeteilt, dass ebenfalls keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind.

Für die WSW mobil GmbH, die für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs zuständig ist und Teilrechtsnachfolgerin der Wuppertaler Stadtwerke AG ist, wird mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen sind.

**Würdigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Eine weitere Versiegelung des Plangebietes ist nicht geplant.

### **2.3 Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf vom 28.10.2019**

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:  
Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:  
Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:  
Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalanlagen (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:  
Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:  
Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:  
Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:

#### Luftreinhaltung 53.01

Der Bebauungsplan liegt im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Wuppertal und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Stufe 3. Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sup>2</sup>) und Feinstaub (PB 10, PM25) sind für die geplante Änderung nicht zu erwarten. Aus Sicht Sachgebietes SG 53.01 Luftreinhalteplanung bestehen unter Berücksichtigung des in der Begründung aufgezeigten Bauungs- und Nutzungskonzeptes keine Bedenken.

#### Umweltüberwachung SG 53.3

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung

#### Umweltüberwachung SG 53.4

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung

Es wird darauf hingewiesen, dass Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb des Plangebietes grundsätzlich auszuschließen sind.

Sollte jedoch die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich Betriebsbereiche ansiedeln können, kann dies durch entsprechende planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren erfolgen, indem entsprechende Flächen für Betriebsbereiche, die bestimmte angemessene Abstände zu den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen nicht unterschreiten, vorgehalten werden. Dazu wird auf das Gutachten „Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO“ von Redeker / Sellner / Dachs verwiesen.

Weiter wird ausgeführt, dass das Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan zu fixieren ist.

**Würdigung: Der Anregung wird nicht gefolgt**

Aufgrund der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, der geringen Größe des Gewerbegebiets, der festgesetzten Baugrenzen, der städtebaulichen Zielsetzung sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ist die Ansiedlung von Betrieben mit Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG nicht zu erwarten. Zudem kann neben der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung mit dem neu eingeführten § 23a-b BImSchG (Anzeigeverfahren für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen / Störfallrechtliches Genehmigungsverfahren) die Zulassung von entsprechenden Betrieben wirksam gesteuert werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird daher nicht als erforderlich erachtet.

Umweltüberwachung SG 53.3

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung

Umweltüberwachung SG 53.4

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:  
Seitens des Dezernates 54 wird „Fehlanzeige“ gemeldet.

**Würdigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

**2.4 Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg vom 22.10.2019**

Die Planfläche liegt über auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Die letzten Eigentümer dieser ehemaligen Bergbauberechtigung sind hier nicht bekannt bzw. nicht mehr erreichbar. Im Bereich der Planfläche ist nach den vorliegenden Unterlagen kein Bergbau umgegangen.

Aus bergbehördlicher Sicht werden daher keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Die Fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch auf den hier geprüften Bereich kommt (siehe Fachinformationssystem „Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU).

**Würdigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

### **3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.03.2021 bis einschließlich 24.03.2021**

Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen sind nicht eingegangen.

### **4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Vom 10.03.2021 bis einschließlich 24.03.2021**

#### **4.1 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf land-use planning (Dez. 53.1 LUP) vom 23.04.2021**

Es wird darauf hingewiesen, dass Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG innerhalb des Plangebietes grundsätzlich auszuschließen sind.

Sollte jedoch die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich Betriebsbereiche ansiedeln können, kann dies durch entsprechende planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren erfolgen, indem entsprechende Flächen für Betriebsbereiche, die bestimmte angemessene Abstände zu den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen nicht unterschreiten, vorgehalten werden. Dazu wird auf das Gutachten „Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO“ von Redeker / Sellner / Dahs verwiesen.

Weiter wird ausgeführt, dass das Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan zu fixieren ist.

#### **Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt**

Aufgrund der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet, der geringen Größe des Gewerbegebietes, der festgesetzten Baugrenzen, der städtebaulichen Zielsetzung sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ist die Ansiedlung von Betrieben mit Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG nicht zu erwarten. Zudem kann neben der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung mit dem neu eingeführten § 23a-b BImSchG (Anzeigeverfahren für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen / Störfallrechtliches Genehmigungsverfahren) die Zulassung von entsprechenden Betrieben wirksam gesteuert werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird daher nicht als erforderlich erachtet.

#### **4.2 Stellungnahme Bergische Industrie- und Handelskammer vom 21.04.2021:**

Die Zielsetzung des Planverfahrens wird begrüßt und befürwortet. Die Fläche wird für gewerbliche Nutzungen, das Handwerk und artverwandtes Gewerbe planungsrechtlich gesichert und dient der angemessenen Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandes.

#### **Abwägungsvorschlag zu 4.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

#### **4.3 Stellungnahme: Wupperverband Bereich T4 Gewässerentwicklung vom 27.04.2021**

Der Wupperverband teilt mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes bestehen. Es wird aber um Berücksichtigung folgender Punkte gebeten.

- Im Geltungsbereich befindet sich der Verlauf des verrohrten Zamenhofbaches sowie ein Teil des ebenfalls verrohrten namenlosen Nebengewässers des Zamenhofbaches.

- Es darf keine Lastabtragung auf die Verrohrung erfolgen. Bei allen Maßnahmen (z.B. Erdbewegungen, Lagerung oder baulichen Maßnahmen, die in einem Bereich von 5 m beidseitig des Verlaufes der verrohrten Gewässer vorgenommen werden sollen, ist der Wupperverband im Voraus zu beteiligen.
- Der Grundstückseigentümer ist für den ordnungsgemäßen baulichen Zustand der Verrohrung zuständig.
- Eine Zugänglichkeit bis zu den Schächten muss für den Gewässerbetrieb des Wupperverbandes gegeben sein.

**Abwägungsvorschlag zu 4.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Die verrohrten Bachläufe werden im Plan dargestellt und ein Hinweis aufgenommen.

**4.4 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel. Daher ist eine Überprüfung des Bereiches auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittel kann nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde (KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Berücksichtigung.

**Abwägungsvorschlag zu 4.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.**

Im Zuge des Bauordnungsverfahrens wird bei der Stadt Wuppertal generell bei Neubauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantrag vermerkt. So kann die richtige Vorgehensweise im Umgang mit möglichen Kampfmitteln im Planbereich gewährleistet werden. Ein zusätzlicher Hinweis im Bebauungsplan ist dementsprechend nicht notwendig.

**4.5 Stellungnahme WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH Fachbereich 12/121 Stadtentwässerung vom 09.03.2021**

Der Fachbereich 12/121 Stadtentwässerung hat keine Bedenken, wenn es zu keiner weiteren Versiegelung innerhalb des Plangebietes kommt.

**Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Eine weitere Versiegelung des Plangebietes ist nicht geplant.