

Behandlung der vorgebrachten Anregungen

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 622 B – Friedrich-Engels-Allee
die während der Offenlegung vom 10.11.2003 bis 10.12.2003 vorgebracht worden sind.

zu 1.

Anregungen

Das städtische Ressort Ordnungsaufgaben (302) regt an, die Überprüfung der Grundstücke auf Kampfmittelfreiheit erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

.....

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird im Plan aufgenommen.

zu 2.

Anregungen

Die Untere Landschaftsbehörde regt an, die im Bebauungsplan eingetragenen anzupflanzenden Bäume auf die inzwischen faktisch vorhandenen Standorte zu verlegen. Weitere Pflanzungen auf der gegenüberliegenden Seite seien wegen fehlender Straßenbreite nicht möglich.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

Da die Baumstandorte nur hinweislich eingetragen wurden, kann die Änderung ohne erneute Beteiligung –z.B. durch erneute Offenlegung- vorgenommen werden. Die Maßnahme bleibt allerdings auf das Umfeld der 3. Änderung beschränkt.

zu 3.

Anregungen

Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) weist darauf hin, dass für den gesamten Bebauungsplanbereich mehrere Hinweise auf schädliche Bodenveränderung bzw. Altlasten vorlägen. Sie folge der Bitte des Planungsressorts, einem Bodenbelastungsverdacht nur im Änderungsbereich nachzugehen, verweist aber auf den einschlägigen Erlass, wonach eine Fehlerhaftigkeit des Planes vorliegen könne, wenn -wegen vorhandener Bodenbelastungen- das Abwägungsergebnis nicht haltbar sei. Mehrere ehemalige verdachtsauslösende Firmenstandorte seien bekannt. Bodenuntersuchungen für die angrenzenden Grundstücke bestätigten den Verdacht, dass hier für die Wupperauen typische, mit Beimengungen belastete Auffüllungen vorgenommen worden seien. Sichere Erkenntnisse lägen für den Änderungsbereich aber nicht vor. Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades würden für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Pflanze keine unmittelbaren Gefährdungen erkannt. Spätestens anlässlich einer Entsiegelung würden für eine Gefährdungsabschätzung horizontspezifische Untersuchungen in vorgegebenen Beprobungstiefen erforderlich. Zum Grundwasserpfad lägen keine Erkenntnisse i.S.d. Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor. Es seien lediglich nach den einschlägigen technischen Regeln bezüglich der Abfallentsorgung (LAGA) Auffüllungsmischproben untersucht worden, aufgrund derer - nach den anzuwendenden „Vollzugshilfen zur Gefährdungsabschätzung“- eine Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden könne. Die ausgeprägte Versiegelung verhindere aber derzeit die Gefahr einer Beeinträchtigung des Grundwassers; akute Grundwasserschäden seien nicht bekannt. Anlässlich von Entsiegelungen müsse man jedoch weitere Untersuchungen bezüglich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser vornehmen. Die genannten weiteren Untersuchungsschritte anlässlich einer Nutzungsänderung mit Entsiegelung, wie auch die notwendigen weiteren Vorkehrungen und Maßnahmen, müssten rechtlich gesichert werden. Die UBB empfehle, im Plan den Hinweis aufzunehmen, dass bei Tiefbauarbeiten anfallender Bodenaushub ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist und dass im Baugenehmigungsverfahren die Beteiligung der UBB zur Regelung der Maßnahmen bei Entsiegelungen erfolgen muss. In Hinsicht auf die derzeitige Nutzung und die planungsrechtlich zukünftige Nutzung im Änderungsbereich bestünden unter Beachtung der vorgenannten Ausführungen keine Bedenken.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird vom Grundsatz her gefolgt.

Die UBB weist auf die denkbaren anthropogenen Belastungen der Böden hin, die innerhalb des ca. 20 ha umfassenden gesamten Plangebietes auftreten können, da es sich um eine dichte, historische Bebauung mit weitgehend gewerblicher Prägung handelt. Der Umfang der zweifelsfrei grundsätzlich erforderlichen Untersuchungen muss ins Verhältnis zur gegenwärtig begehrten Planungsaktivität gesetzt werden. Ein städtebaulich dringend notwendiger, vom Umfang her geringer Eingriff darf nicht deshalb scheitern, weil aufgrund der Größe des Plangebietes andere, mit geringerer Priorität zu verfolgende Anliegen nicht zeitgleich bewältigt werden können. Im 3. Änderungsverfahren wird innerhalb eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes lediglich eine geringfügige Änderung der zulässigen Nutzungskataloge herbeigeführt, wobei ausdrücklich keine Neuausweisung sensiblerer Nutzungen i.S.d. BBodSchG hinzukommt. Im einschlägigen Mustererlass wird eingeräumt, dass die Gemeinde nicht gleichzeitig alle bereits rechtskräftigen Pläne nachuntersuchen kann, die vor Inkrafttreten des BBodSchG zustande gekommen sind. Diese nachvollziehbare Anwendungshilfe ist hier einzusetzen. Das im Erlass geforderte Gesamtkonzept zur Bewältigung der Probleme in Altplänen wird im Grundsatz jährlich definiert, in dem die zur Verfügung stehenden Ressourcen entsprechend den auftretenden Planungserfordernissen prioritätsabhängig gebunden werden. In diesem System gab es über Jahre hin keine überschüssigen Bereitstellungen, d.h., die Aufarbeitung wird im Rahmen der Möglichkeiten maximal wahrgenommen. Es gibt im Änderungsbereich keinen konkreten Hinweis darauf, dass die vorgesehenen Nutzungen aufgrund möglicher Bodenbelastungen nicht festgesetzt werden durften. Aufgrund der Bewertung durch die UBB ist davon auszugehen, dass aktuell keine Konflikte zu besorgen sind und dass sich Probleme nur durch Entsiegelungen ergeben können. Es kann eine überwachte Bodenentsorgung erforderlich werden und es könnten Wirkungspfade aktiviert werden. Unter Bezug auf Nr. 2.3.1 des Mustererlasses kann ein Plan in Kraft gesetzt werden, wenn die Durchführung der Maßnahmen dem zukünftigen Verwaltungshandeln, wie dem Baugenehmigungsverfahren, überlassen werden kann. Auf die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen wird im Plan hingewiesen; die Bauaufsichtsbehörde fühlt sich aufgrund dieser Warnhinweise daran gebunden, die Untere Bodenschutzbehörde in die Genehmigungsprozedur einzubinden.

zu 4.

Anregungen

Der Mandant des Einsprechers sei seit längerer Zeit damit befasst, die beabsichtigte Folgenutzung der Grundstücke der Firma G. Wittenstein-Troost GmbH & Co KG (GWT), Friedrich-Engels-Allee 229, u.a. auch bezüglich der planungsrechtlichen Seite zu klären und bezieht sich auf zahlreiche Gespräche und Verhandlungen mit Vertretern der Stadt Wuppertal. Man sehe eine Beziehung zwischen diesen Verhandlungen und der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Durch die in Rede stehende Änderung der „GE2-Fläche“ in eine „GE13-Fläche“ werde die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben „in einem nicht ganz unbeträchtlichen Umfang“ erweitert. Nach Ansicht des Anwalts erfahre der Bebauungsplan eine über den Einzelfall hinausgreifende planungsstrukturelle „Öffnung“, die sich den Vorstellungen der GWT annähere. Dabei sei es von geringer Bedeutung, ob sich die maßgebenden städtebaulichen, planungsrechtlichen und nutzungsmäßigen Überlegungen auf den räumlichen Geltungsbereich des Planes insgesamt übertragen lassen würden. Entscheidend sei vielmehr, dass auch an anderer Stelle des Plangebietes einzelne Problemstellungen zur städtebaulichen Lösung anstehen würden, mit besonderem Gewicht auch für die Grundstücke der GWT. Man wolle aus der 3. Änderung keinen Anspruch ableiten, für das GWT-Grundstück ebenfalls eine Änderung im Sinne der Mandantschaft vorzunehmen, man erkenne aber die Notwendigkeit, zukünftig auch andere Änderungsinteressen zu berücksichtigen. Der Einsprecher räumt schließlich ein, dass es offensichtlich zum gegenwärtigen Zeitpunkt unklar sei, ob für die zukünftig auf dem GWT-Grundstück beabsichtigten Nutzungen überhaupt eine Bebauungsplanänderung erforderlich sein würde.

.....

Beschlussvorschlag

Das vom Einsprecher in Rede gebrachte Grundstück befindet sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 622 B, jedoch ca. 200m westlich des Bereichs der 3. Änderung. Straßenbegleitend ist ebenfalls ein Mischgebiet bis in eine Tiefe von ca. 25m festgesetzt, dahinter ein Gewerbegebiet mit der gleichen Nutzungsgliederung, wie im Bereich der 3. Än-

derung. Mitte der 90-iger Jahre ist aufgrund von Rationalisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen die Textilveredelung an dieser Stelle aufgegeben worden. Seitdem stehen die Eigentümer mit der Stadtverwaltung bezüglich einer Nachfolgenutzung in Verbindung. 1997 wurde der Vorgang im Ausschuss Natur-Raum-Bau behandelt (Drs. Nr. 3052/97). Verschiedene Stellen der Stadtverwaltung sind auch aktuell bei der Suche nach einer städtebaulich vertretbaren Lösung eingebunden. Eine ggf. erforderlich werdende Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht in Abrede gestellt. In beiden Fällen steht die Weiterverwendung von Gewerbebrachen in Rede, im Fall des Einsprechers allerdings eine in die gesamte Tiefe des Gewerbegebietes reichende Fläche. Im Bereich der 3. Änderung wird lediglich eine in die Umgebungsnutzungen hineinragende ca. 25m tiefe Randfläche behandelt, die auch zur Arrondierung der anderen angrenzenden Grundstücke geeignet ist. An dieser Stelle werden deshalb die in beiden Gebietstypen (MI, GE) zulässigen Nutzungen in einer Übergangszone weiter ineinander verwoben ohne die ursprüngliche Gliederung im Grundsatz aufzugeben. Insoweit wird keine unmittelbare Vergleichbarkeit beider Fälle erkannt, aus der sich Handlungsrestriktionen für die Gemeinde ergeben würden. Der Einsprecher räumt selbst ein, dass die Notwendigkeit einer Planänderung bisher noch nicht erkennbar ist, so dass eine weitere inhaltliche Auseinandersetzung mit den Anregungen im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens nicht möglich ist.

zu 4.

Anregungen

Die Untere Wasserbehörde (UWB) weist darauf hin, dass in der Straße Farbmühle der Kothener Bach als öffentlicher Regenwasserkanal verlaufe und dass zur Wupper ein 5m breiter Schutzstreifen festgesetzt sei. Im Bereich des gesamten Bebauungsplanes befänden sich 11 Brunnen, die mit Grundstücksangabe und Brunnennummern angegeben sind. Die Brunnen sollen eingemessen, in den Bebauungsplan eingetragen, möglichst erhalten und als Grundwassermessstelle ausgebaut werden.

.....

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird aufgegriffen.

Der Verlauf des Kothener Bachs ist im Bebauungsplan hinweislich eingetragen, die Wupper einschließlich des Schutzstreifens, liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung. Der Forderung der UWB, sämtliche bekannten Brunnen im Plangebiet aufzumessen und in den Bebauungsplan einzutragen, wird nachgegangen, damit anlässlich von Baumaßnahmen die notwendige Aufmerksamkeit auf den Erhaltung der Brunnen gelenkt wird. Eine planungsrechtliche Reaktion in Form einer Planänderung wird seitens der UWB nicht erwartet, so dass hier rechtssystematisch eine redaktionelle Erweiterung von Bestandsdaten begehrt wird, die auch außerhalb eines Bauleitplanverfahrens vollzogen werden kann, wenn die Fortschreibung der Pläne entsprechend dokumentiert wird und damit der Zeitpunkt der Eintragung erkennbar bleibt. Ein entsprechendes Verwaltungsverfahren wird eingeleitet.