

### **Behandlung der vorgebrachten Anregungen**

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 810 A – Uellendahler Straße / Zamenhofstraße –  
Offenlegung vom 10.05.2004 bis 15.06.2004

zu 1. Wuppertaler Stadtwerke AG

---

#### **1a) Anregung (Regenwasser)**

Die Wuppertaler Stadtwerke, Abteilung Stadtentwässerung, weisen darauf hin, dass der Bereich Uellendahler Straße / Zamenhofstraße im Trennverfahren entwässert werde und die Entwässerung in dem B-Plan-Änderungsbereich vermutlich über private Kanäle erfolge. Der WSW AG (OE 12/11) lägen jedoch über die Privatkanäle keine Informationen vor.

Außerdem könne Regenwasser in der Zamenhofstraße nur gedrosselt eingeleitet werden, da der Regenwasserkanal in der Zamenhofstraße hydraulisch überlastet sei. Weiterhin entsprächen die Einleitung in den Mirker Bach und in den Zamenhofbach momentan nicht den gesetzlichen Anforderungen. Mit dem geplanten Bau des Regenwasserkanals in der Uellendahler Straße, der den gesetzlichen Anforderungen genügen wird, könne ab 2007 gerechnet werden.

#### **1a) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird gefolgt.**

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein mit dem vorhandenen Planungsrecht übereinstimmend bebautes Gebiet. Mit der 1. Änderung wird lediglich die Nutzungsart für einen Teilbereich des Plangebietes modifiziert. Es entstehen keine neuen zusätzlichen Baurechte. Daraus abgeleitet ergibt sich kein Regelungsbedarf bezüglich der Entwässerung. Bei entsprechenden baulichen Veränderungen im Planbereich sind Fragen der Entwässerung im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Bis zur Fertigstellung des Regenwasserkanals in der Uellendahler Straße voraussichtlich im Jahr 2007 muss die Entsorgung des Regenwassers im betrachteten Bereich in Abstimmung mit der WSW AG und der Unteren Wasserbehörde geschehen. Deshalb wird ein entsprechender Hinweistext in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird die nötige Anstoßwirkung in Richtung der Bürger erfüllt.

#### **1b) Hinweis (Schmutzwasser)**

Hinsichtlich des Schmutzwassers weist die WSW AG darauf hin, dass die Sanierungsmaßnahmen der Kläranlage Buchenhofen Anfang 2005 fertiggestellt seien, so dass dann von einer Entwässerung nach der Abwasserverordnung ausgegangen werden könne.

#### **zu 1b) Beschlussvorschlag : Der Hinweis wird entgegengenommen.**

Laut Aussage der WSW AG verläuft die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen planmäßig, mit dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist Anfang 2005 zu rechnen. Weiterhin geht die WSW AG davon aus, dass danach sämtliche Grenzwerte der Abwasserverordnung im Ablauf der Kläranlage eingehalten werden, so dass von einer ordnungsgemäßen Entsorgung des Schmutzwassers ausgegangen werden kann.

Es entstehen durch die 1. Änderung des BPL 810A keine weiteren neuen Baurechte.

Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen erfolgt so zeitnah, dass eine negative Veränderung der Entwässerungssituation bzgl. des Abwassers in dem betrachteten Gebiet nicht eintreten wird.

Der Abschluss des hier bearbeiteten B-Plan-Änderungsverfahrens und eines darauf folgenden möglichen Baugenehmigungsverfahrens, das zu einer veränderten

Schmutzwassereinleitungsmenge führen könnte, wird nicht vor dem von der WSW AG genannten Zeitpunkt Anfang 2005 relevant, so dass das Planverfahren bereits vor Abschluss der Sanierungsmaßnahmen zur Satzung geführt werden kann. Die Aufnahme eines Hinweistextes in den Bebauungsplan mit Verweis auf die laufende Sanierung ist nicht erforderlich.

## zu 2. Landschaftsverband Rheinland

---

### **Anregung**

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass trotz fehlender konkreter Hinweise eine Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen sei.

Es wird angeregt, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass im Falle eines Auftretens archäologischer Bodenfunde und Befunde das Bodendenkmal und die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten sind und unverzüglich entweder die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, informiert werden muss.

### **Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt**

Im Bebauungsplan sollten Informationen als Hinweis und Warnfunktion aufgenommen werden, wenn besondere, über das Übliche hinaus gehende Hinweise vorliegen, dass Ereignisse, wie z.B. Bodenfunde, mehr als normal wahrscheinlich auftreten können. Dies ist hier nicht der Fall, so dass es keinen Grund gibt, eines der vielen anzuwendenden Gesetze im Baugeschehen ohne besonderen Grund hervorzuheben.

## zu 3. Staatliches Umweltamt Düsseldorf

---

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf hat grundsätzlich keine Bedenken. Es weist jedoch darauf hin:

### **3a) Hinweis (Immissionsschutz)**

dass die durch die Festsetzung Nr. 10.2 angestrebte ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, die die Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen beinhalten, gemäß der Festsetzung Nr. 10.1 unzulässig sei. Diese Nutzungen würden in der Regel den Störgrad „nicht wesentlich störend“ überschreiten, den die Festsetzung Nr. 10.1 zu unterschreiten vorgibt.

### **zu 3a) Beschlussvorschlag = Der Hinweis wird entgegengenommen**

Aus Sicht der Stadt birgt der oben geschilderte Sachverhalt keine Problematik.

Für die Gebiete GE1 und GE2 gelten die beiden Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.2, die sich in ihrer Wirkung in der Weise überschneiden, dass die planerisch gewünschte Nutzung zulässig ist: Durch die Festsetzung Nr. 10.2 werden neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, die durch die Festsetzung Nr. 10.1 jedoch so eingeschränkt sind, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Dass dabei nicht alle in der Abteilung 50 (Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003) (Kraftfahrzeughandel, Instandhaltung und Reparatur von KFZ; Tankstellen) aufgezählten Nutzungen ohne weiteres zulässig sind, ist der Stadt bewusst. Die Nennung der Abteilung 50 dient vor allem zur Klarstellung, nicht als planerische Zielsetzung. Trotzdem wird zur weiteren Verdeutlichung der Festsetzung ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die Gültigkeit der Festsetzung 10.1 auch für die durch die Festsetzung 10.2 zulässigen Betriebe klarstellt.

### **3b) Anregung (Wasserwirtschaft)**

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf regt an, die Entwässerung durch die Umsetzung der Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme auf der Kläranlage Buchenhofen gem. § 123 BauGB abzusichern.

#### **zu 3b) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt**

Ein Hinweis bzgl. der Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme auf der Kläranlage Buchenhofen ist entbehrlich, vgl. Beschlussvorschlag zu 1b., Hinweis der WSW AG.

### **3c) Anregung (Wasserwirtschaft)**

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf regt an, den Bau von Regenwasserkanälen und Regenrückhaltebecken gem. § 123 BauGB abzusichern sowie im Zuge des Abwasserbeseitigungskonzeptes die Bachentflechtung (Zamenhof Bach) vorzubereiten und umzusetzen.

#### **zu 3c) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt**

Die WSW AG plant den Bau eines Regenrückhaltebeckens für diesen Bereich für das Jahr 2007 und macht in ihrer Anregung 1a) deutlich wie mit der Entwässerung umgegangen werden soll. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. (vgl. Beschlussvorschlag 1a, Anregung der WSW AG).

Eine Entflechtung von Gewässer und Regenwasserkanal kann nur sinnvoll im Bereich der Uellendahler Straße vorgenommen werden, da keine Zugriffsrechte auf die für eine solche Maßnahme notwendigen Grundstücksteile im Plangebiet bestehen. Die Uellendahler Straße, in der die Entflechtung durch Verlängerung des verrohrten Bachlaufs möglich ist, befindet sich außerhalb des Planbereichs. Eine entsprechende Regelung kann somit innerhalb des Bebauungsplans nicht erfolgen.

#### zu 4. Der Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal, Untere Landschaftsbehörde

### **Anregung**

Die Untere Landschaftsbehörde regt an, für Neubauten mit Flachdächern im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus lufthygienischen und klimatischen Gründen extensive Dachbegrünung festzusetzen.

### **Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt**

Laut Aussage der Klimakarte der Stadt Wuppertal „Hinweise für die Planung“ ist der Bereich der Uellendahler Straße als bebauter Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion eingestuft. Nach Definition sind dies Bereiche mit mittleren bis hohen thermischen Belastungen und hoher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber der Inanspruchnahme von bislang nicht bebauten Flächen. Generell ist zu sagen, dass die hohen Versiegelungsgrade im Plangebiet mit geringem Vegetationsbestand, die Immissionen durch die gewerbliche Nutzung und die Immissionen durch die stark frequentierte Uellendahler Str. die Klimaverhältnisse im Planbereich nicht unerheblich beeinflussen. Entsprechend wären die klimatischen / lufthygienischen Auswirkungen von geplanten neuen Bauflächen näher zu untersuchen. Da aber mit diesem Planverfahren neue Gewerbeflächen nicht ausgewiesen werden bzw. das Maß der baulichen Nutzung nicht über das bisher zulässige Maß erhöht wird, ist eine weiterführende gutachterliche Begleitung aus Anlass dieser Planung nicht erforderlich. Die Bachrandbereiche im Plangebiet, welche im Sinne der Lufthygiene einen positiven Einfluss auf das Plangebiet und Umgebung haben, sind über geeignete Festsetzungen im Plan vor baulicher Inanspruchnahme gesichert. Darüber hinausgehende Festsetzungen mit tendenziell klimaverbessernden Funktionen sind somit hinsichtlich ihrer städtebaulichen Erforderlichkeit und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Baugeschehen zu prüfen und zu bewerten.

Durch die Rechtsprechung wurde klargestellt, dass die Festsetzungen von Dachbegrünung für Gewerbebauten nicht pauschal, d.h. ohne Berücksichtigung der realen Verhältnisse vor Ort begründet werden dürfen. Im Rahmen der Abwägung bedeutet dies die Berücksichtigung von entstehenden Kosten, notwendigen Pflegemaßnahmen, optischen Wirkungen, bautechnischen Problemen (Brandschutz, Standsicherheit, Feuchtigkeits- und Korrosionsschutz), nachbarrechtlichen Fragen und Sicherheitsaspekten (die Aufzählung ist nicht abschließend) gegenüber den zu erzielenden positiven ökologischen / klimatologischen Wirkungen. Wie o.g. erläutert, handelt es sich hier um ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet mit zahlreichen aufstehenden baulichen Anlagen. Eine Festsetzung von extensiver Dachbegrünung hat somit zunächst keine Auswirkungen auf die bestehenden Gebäude (Bestandsschutz) und bleibt nur bei Neubauten zu beachten. Da aber die übliche Lebensdauer der meisten baulichen Anlagen im Plangebiet noch nicht überschritten ist und es sich auch augenscheinlich nicht um auffällige Gebäude handelt, ist davon auszugehen, dass sie auch langfristig gesehen für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind. Es ist unverhältnismäßig, an die zu erwartenden geringfügigen baulichen Veränderungen im Plangebiet erhöhte Anforderungen / Auflagen zu koppeln, da sich die dadurch erhofften positiven klimatologischen Effekte gerade im Bezug zur näheren Umgebung nicht in der Tragweite und in einem zeitlich überschaubaren Zeitraum einstellen werden, wie dieses die ULB in ihrer Anregung dargelegt hat.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll daher nicht erfolgen.

zu 5. Der Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal, Untere Wasserbehörde

---

#### **5a) Anregung**

Von der Unteren Wasserbehörde wird angeregt, die Namen der Gewässer mit in die Darstellung des Bebauungsplans aufzunehmen.

Weiterhin müsse die Eintragung „verrohrter Bachlauf“ für den Seitenarm des Zamenhofbachs in den geänderten Bebauungsplan übernommen werden.

#### **zu 5a) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird gefolgt**

Das Fehlen der jeweiligen Bezeichnungen ist im Offenlageplan lediglich ein redaktioneller Fehler gewesen. Die Bezeichnungen „Zamenhofbach“ sowie „verrohrter Bachlauf“ werden in den Satzungsplan aufgenommen.

#### **5b) Anregung**

Falls der Wegfall der Bezeichnung verrohrter Bachlauf im Bebauungsplanentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans 810A auf einen Zweifel an der Gewässereigenschaft hinweist, sollte bezogen auf den Seitenarm des Zamenhofbachs eine Prüfung der Gewässereigenschaft vorgenommen werden.

#### **zu 5b) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt**

Eine Überprüfung der Gewässereigenschaft ist nicht erforderlich, da die nachrichtliche Übernahme der Bezeichnung „verrohrter Bachlauf“ die Gewässereigenschaft weder definieren soll noch kann und, wie im Beschlussvorschlag zu Anregung 5a dargelegt, lediglich wegen eines redaktionellen Fehlers entfallen ist und zum Satzungsbeschluss nachgetragen wird .

#### **5c) Anregung**

Der verrohrte Bachlauf wird zur Zeit in den Regenwasserkanal der WSW in der Uellendahler Straße eingeleitet. Hier sollte eine Entflechtung von Gewässer und Regenwasserkanal vorgenommen werden.

**zu 5 c) Beschlussvorschlag Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Eine Entflechtung von Gewässer und Regenwasserkanal kann sinnvoll im Bereich nicht erfolgen (siehe Beschlussvorschlag zu Anregung 3c = Staatliches Umweltamt Düsseldorf).

zu 6. Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid

---

**Anregung**

Die Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid weist darauf hin, dass seit 2003 eine überarbeitete Version der Klassifikation der Wirtschaftszweige von 1993 existiert (Hrsg.: Statistisches Bundesamt).

**Beschlussvorschlag = Der Anregung wird gefolgt**

Es wird die aktuelle Klassifikation der Wirtschaftszweige von 2003 zitiert.

zu 7 Bezirksregierung Düsseldorf Staatlicher Kampfmittelräumdienst.

---

**Anregung**

Die Luftbilddauswertung des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes ergab keinen konkreten Befund im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Allerdings empfiehlt der staatliche Kampfmittelräumdienst einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass im Boden Kampfmittel nicht auszuschließen und bei größeren Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen durchzuführen sind, wobei dem Kampfmittelräumdienst dann ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen ist.

**Beschluss = Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Im Bebauungsplan sollten Informationen als Hinweis und Warnfunktion aufgenommen werden, wenn besondere, über das Übliche hinaus gehende Hinweise vorliegen, dass Ereignisse, wie z.B. Gefahren durch Kampfmittel, mehr als normal wahrscheinlich auftreten können. Dies ist hier nicht der Fall, so dass es keinen Grund gibt, eines der vielen anzuwendenden Gesetze im Baugeschehen ohne besonderen Grund hervorzuheben.