

Behandlung der vorgebrachten Anregungen

zum Bebauungsplans Nr. 963 – Bahnstraße Ost (Nösenberg) –

1. Offenlegung vom 14.05.2002 bis 18.06.2002

zu 1. Der Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal, Untere Landschaftsbehörde (ULB)

1a) Anregung Landschaftsschutzgebiet

Die untere Landschaftsbehörde regt an, das angrenzende Landschaftsschutzgebiet im östlichen Bereich um die festgesetzte Waldfläche zu erweitern. Es sollte die geplante Landschaftsschutzgrenze in den Plan aufgenommen werden. Die Landschaftsschutzänderung könne im Rahmen des Landschaftsschutzplanverfahrens Wuppertal Nord erfolgen.

1a) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird gefolgt

In den Plan zur 2. Offenlegung ist die Landschaftsschutzgrenze des neuen Landschaftsplan Wuppertal Nord übernommen.

1b) Anregung Fläche für die Abwasserbeseitigung

Die ULB regt an, bei der Fläche für die Abwasserbeseitigung einen Hinweis aufzunehmen, dass die Eingriffsregelung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für diese Fläche noch nicht abgearbeitet ist, sondern im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren erfolgt.

zu 1b) Beschlussvorschlag : Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Rahmen der Umplanung der Regenwasserbeseitigungsanlagen hat sich ergeben, dass eine kleinere Entsorgungsfläche eines Regenklärbeckens im Norden des Plangebietes für die Planung ausreichend ist, die große zentrale Fläche ist entsprechend im Plan zur 2. Offenlage entfallen. Die jetzt geplante kleinere Anlage ist im Rahmen der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan berücksichtigt worden. Der Hinweis ist somit nicht mehr erforderlich.

1c) Anregung Festsetzung Kompensationsmaßnahmen

Es wird angeregt, im Plan darzustellen, dass die Kompensationsmaßnahmen über die Anwendung der Kostenerstattungssatzung bzw. im Rahmen des Liegenschaftsverkehrs umzusetzen sind. Es sollte im Plan kenntlich gemacht werden, dass die Aufforstungsfläche (Festsetzung 12.2) als Kompensationsmaßnahme anderen Maßnahmen zugerechnet werden kann.

zu 1c) Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die spätere kostenmäßige Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den einzelnen Baugrundstücken kann im Rahmen der Grundstückskaufverträge zwischen der Stadt als Eigentümerin und den Grundstückserwerbern erfolgen. Eine Verankerung im Plan ist nicht erforderlich und verwirrend, da der Plan über die erste Inanspruchnahme der Grundstücke und damit der Kostenerstattung für die Ausgleichsmaßnahmen hinaus gültig bleibt, ein entsprechender Hinweis dann aber funktionslos geworden wäre. Dass Teile der Aufforstungsflächen für andere Maßnahmen als Kompensation zur Verfügung stehen, muss im Plan nicht dargestellt werden, da diese Tatsache lediglich für die Stadt Wuppertal von Bedeutung ist und dort auf anderem Wege nachvollziehbar bleibt.

zu 2. Forstamt Mettmann

Anregung

Die Forstbehörde regt an, die notwendige Ersatzaufforstungen für die Bereiche, in denen vorhandener Wald umgewandelt werden soll, verbindlich zu regeln, um eine zeitnahe Aufforstung zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag = Der Anregung wird gefolgt

Im Bebauungsplan sollen die Flächen für die Anpflanzung von Wald als Wald gem § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt werden. Daraus ergibt sich die von der unteren Forstbehörde geforderte gesicherte Aufforstung.

zu 3. Staatliches Umweltamt Düsseldorf

3a) Anregung (Immissionsschutz)

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf regt an, die Gliederungstexte der Gewerbegebiete wie folgt zu ergänzen, wenn nicht, wie zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angeregt, ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt wird:

GE1 (Abstand kleiner 100m) : Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (Gemäß Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft –V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) – v. 02.04.1098)

GE2 (Abstand größer 100m) : Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Gemäß Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft –V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) – v. 02.04.1098)

GE3 (Abstand größer 200m) : Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Gemäß Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft –V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) – v. 02.04.1098)

zu 3a) Beschlussvorschlag = der Anregung wird gefolgt

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden dem Vorschlag des StUA entsprechend geändert. Durch die entsprechende Festsetzung wird eine Klarstellung und Konkretisierung der Gliederung der Gewerbegebiete erreicht. Somit wird die Lösung Konfliktsituation Wohnen - Gewerbe eindeutiger.

3b) Anregung (Sportplatz)

Die Aussagen bzgl. des Sportlärms werden vom Staatlichen Umweltamt als nicht ausreichend eingeschätzt. Daher wurde um die Übersendung der schalltechnischen Gutachten gebeten. Zwischenzeitlich haben dem Staatlichen Umweltamt die bei der Stadt vorliegenden Unterlagen vorgelegen. Von dort wird nun angeregt, vor Weiterführung des Verfahrens ein detaillierteres Gutachten zur Frage des Sportlärms fertigen zu lassen.

zu 3b) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird gefolgt

Im Folgenden wird ein Gutachten in Auftrag gegeben. Um den wichtigen gewerblichen Teil des Plans nicht weiter zu verzögern, wird der entsprechende Teil, der von der Problematik betroffen ist (Wohngebiet im Süden) vom Verfahren getrennt und zu einem späteren Zeitpunkt als eigenständiger Plan mit der Nummer 963/2 zum Abschluss gebracht. Durch die Teilung des Planes, werden die Konfliktlösungen Sportlärm - Gewerbe bzw. Gewerbelärm – Wohnen nicht berührt. Lediglich die Lösung der Konfliktsituation Sportlärm – Wohnen wird auf einen spätern Zeitpunkt verschoben.

zu 4. Wehrbereichsverwaltung West

Anregung

Die Wehrbereichsverwaltung hat Bedenken, dass Bauteile eine Höhe von 20m über Gelände übersteigen und bittet in diesem Fall für jeden Einzelfall um eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde.

Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

Im Plan ist die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von absoluten Höhen auf etwa 12,50m über Gelände festgesetzt. Damit ist ein Konflikt mit der von der Wehrbereichsverwaltung genannten Grenze von 20m ausgeschlossen.

zu 5. BUND, Bund für Umwelt- und Naturschutz. Kreisgruppe Wuppertal

5a) Anregung (Brachflächen)

Der BUND hält die Planung für falsch, da in genügendem Maße Brachflächen zur Verfügung stehen. Stattdessen sollte dringend in die innenstadtnahen Brachen investiert werden.

zu 5a) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

Die Aussage, dass zur Zeit in genügendem Maße Brachflächen zur Verfügung stehen, ist falsch und wird regelmäßig deutlich überschätzt. Die im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Wuppertal priorisierte Brachflächenutzung ist mit diversen die Vermarktung hemmenden Aspekten behaftet. Beispielhaft sei hier nur auf die Altlasten- und Gemengelagenproblematik verwiesen. Daraus ergeben sich neben Akzeptanzproblemen der Nachfrager erhebliche zeitliche Belastungen bei der Entwicklung der Flächen. Insofern ist es erforderlich, dass die Stadt Wuppertal auch Flächen auf der sogenannten „grünen Wiese“ erschließt, um Unternehmen am Standort binden zu können. Die äußerst zurückhaltende Flächenausweisung der Stadt in der Vergangenheit hat zu erheblichen Abwanderungen von Unternehmen geführt. Um diesen Trend zu stoppen, ist mit dem Handlungsprogramm Gewerbe erstmalig seit vielen Jahren ein größeres Gewerbeflächenangebot geplant. Der Bebauungsplan Bahnstraße Ost kann kurzfristig dringend benötigte Flächen bereitstellen.

5b) Anregung (Flächeninanspruchnahme)

Es sollen bis auf wenige Ausnahmen für alle Planungen, auch für Gewerbeflächen, keine weiteren Freiflächen in Anspruch genommen werden. Das Ziel der Stadtplanung soll in erster Linie die Umgestaltung von versiegelten Bereichen und die Wiedernutzung von Brachflächen sein.

zu 5b) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

Grundsätzlich legt die Stadt einen Schwerpunkt auf die Gewerbeansiedlung auf Brachflächen. Diese Entwicklung ist allerdings erheblich aufwendiger. Durch den Bebauungsplan Bahnstraße können kurzfristig dringend notwendige Gewerbeflächen erschlossen werden. Siehe auch Ausführungen zu zur Anregung 5a).

5c) Anregung (Stadtentwicklungspolitik)

Planungen auf der Freifläche widersprechen, weil genügend alternative Gewerbebrachen zur Verfügung stehen, einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik.

zu 5c) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

Der Gedanke der Nachhaltigkeit bezieht sich ausdrücklich nicht nur auf ökologische, sondern gleichwertig auch auf ökonomische und soziale Aspekte. Wie im Beschlussvorschlag zu Anregung 5a) dargelegt, gibt es nicht genügend freie Gewerbeflächen, um die Nachfrage befriedigen zu können. Damit die Stadt auch langfristig überlebensfähig ist, muss die

wirtschaftliche Basis durch die Bereitstellung von Gewerbeflächen gestützt werden. Nur dann ist eine, der Nachhaltigkeit im weiteren Sinne angemessene, Stadtentwicklungspolitik gewährleistet.

5d) Anregung (Attraktivität der Stadt)

Die Stadt Wuppertal wird für Ihre Bürger durch die Inanspruchnahme von Freiflächen immer unattraktiver.

zu 5d) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

Zur ausgewogenen Entwicklung der Stadt und damit auch Attraktivität für die Bürger gehört neben dem Angebot an Frei- bzw. Naherholungsflächen nicht zuletzt auch ein angemessenes Angebot an Arbeitsstellen. Dieses Angebot kann die Stadt indirekt durch ein Mindestmaß an Flächenangeboten für Gewerbebetriebe unterstützen. In der Vergangenheit hat es diesem Bereich große Defizite gegeben, so dass viele Betriebe die Stadt verlassen haben. Dem soll u.a. mit der Planung Gewerbegebiet Bahnstraße Ost entgegengesteuert werden.

5e) Anregung (Infrastruktur)

Für das Gewerbegebiet Bahnstraße Ost muss erst eine Infrastruktur geschaffen werden.

zu 5e) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

Im Wesentlichen ist die Infrastruktur im umliegenden Straßennetz enthalten oder kann mit angemessenem Aufwand geschaffen werden.

5f) Anregung (Biotopverbund)

Durch das Gewerbegebiet wird die Biotop- und Freiflächenverbundfunktion zumindest erheblich beeinträchtigt. Das Gewerbegebiet widerspricht den Zielen des Flächennutzungsplanentwurfs 2002. (Mittlerweile ist der Flächennutzungsplan rechtskräftig)

zu 5f) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

Es bleiben weite Teile des Landschaftsraums zwischen dem Plangebiet und dem Siedlungsbereich Tesche erhalten. Dadurch ist die Grünvernetzung weiterhin gewährleistet. Im Plan selbst werden große Bereiche von strukturarmen Ackerflächen zu Wald und extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen umgewandelt, so dass der Eingriff insgesamt mindestens ausgeglichen wird. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt einen breiten grünen Korridor in dem Landschaftsraum dar, so dass die Biotop- und Freiflächenverbundfunktion in diesem Bereich der Stadt auch langfristig gesichert ist. Die Planung selbst widerspricht dem FNP nicht, sondern ist im Gegenteil aus seiner Zielsetzung entwickelt.

5g) Anregung (Landesplanung)

Die Planung widerspricht dem Landesentwicklungsplan (LEP) im Punkt Freiflächensicherung bzw. den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung.

zu 5g) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

In der Hierarchie der Landesplanung und Raumordnung wird der Landesentwicklungsplan durch die Gebietsentwicklungspläne (GEP) konkretisiert. Die Globalziele des LEP werden hier auf konkrete Nutzungsmöglichkeiten bzw. –beschränkungen heruntergebrochen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt die Flächen des Bebauungsplans Bahnstraße Ost, in größerer Ausdehnung, als Bereich für die gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

5h) Anregung (Umwelt)

Durch die Planung sind negative Auswirkungen auf Klima, Lufthygiene und den Wasserhaushalt zu erwarten.

Insbesondere wird angeregt, das anfallende Regenrückhaltebecken wegen seiner nachteiligen Auswirkungen durch ein Mulden-Rigolen-Versickerungssystem zu ersetzen.

zu 5h) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

Grundsätzlich muss bei jeder Planung außerhalb der genutzten Bereiche im Stadtkörper von negativen Auswirkungen auf die Umweltmedien ausgegangen werden. Ein solcher Eingriff kann aber gerechtfertigt sein, wenn andere Ziele des öffentlichen Interesses -hier der Erhalt und Ausbau des Wirtschaftsstandortes- überwiegen. Darüber hinaus muss und wird der Eingriff ausgeglichen.

Grundsätzlich muss nach dem Landeswassergesetz Regenwasser am Ort versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Rahmen der Planung ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht worden. Die Versickerung ist in diesem Bereich nicht möglich. Die ortsnah Einleitung des anfallenden Regenwassers ist mangels Gewässer nicht möglich. Somit ist die Regenklärung, Rückhaltung und Ableitung die einzige Möglichkeit, die Entwässerung des Gebietes sicherzustellen.

5i) Anregung (Tierwelt)

Durch das Gewerbegebiet entstehen Lärm und optische Reize mit negativen Auswirkungen auf die Tierwelt der weiteren Umgebung.

zu 5i) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

Grundsätzlich ist der dringende Bedarf an kurzfristig nutzbaren Gewerbeflächen hier wichtiger einzuschätzen als das Ziel, den Landschaftsraum zu erhalten und damit die zweifellos mit einem solchen Projekt einhergehenden Auswirkungen auf die Tierwelt auszuschließen. Trotzdem mindert die Planung den unvermeidbaren Eingriff weitgehend durch die Pflanzung von Waldsäumen und der Aufwertung strukturarmer Ackerflächen, so dass neben dem Eingriff durch die strukturelle Aufwertung von Teilen des Plangebietes auch eine Bereicherung entstehen wird.

zu 6. LNU, Naturschutz und Umwelt e.V. NW

6a) Anregung (Vernetzung)

Der LNU regt an, die Vernetzung des Waldes „Tescher Busch“ mit den westlich der Bahnstraße gelegenen Flächen langfristig zu erhalten und zu stärken. Dazu wäre es günstig, die südliche Grünfläche zu verbreitern, da die nördlich ausgewiesene Grünfläche zur Vernetzung ungünstig liegt.

zu 6a) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

Wegen der Lage der vorhandenen Ferngasleitung, deren Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, ist eine Verschiebung der Gewerbeflächen nach Norden unwirtschaftlich. Da die Leitung die Fläche diagonal schneidet, würde es bei einer Verschiebung zu sehr ungünstigen Grundstückszuschnitten kommen. Die Vergrößerung der südlichen Grünfläche zuungunsten der gewerblich nutzbaren Flächen würde ebenfalls zu einer negativen Flächenbilanz und damit zu größerer Unwirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes führen. Durch die umfangreichen Aufforstungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich des Plangebietes sowie die nördlich angrenzende Gärtnereifläche ist die angesprochene Vernetzung auch weiterhin gewährleistet.

6b) Anregung (Fußweg)

Die bestehende Fußwegeverbindung von der Bahn in Richtung Tescher Busch gegenüber der Einmündung der Werksstraße sollte legalisiert werden.

zu 6b) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt

Der in Rede stehende „Weg“ befindet sich außerhalb des Plangebietes. Eine Regelung wäre somit nur durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs möglich. Heute befindet sich weiter nördlich eine dinglich gesicherte Fußwegeverbindung des Siedlungsraumes zum Tescher Busch. Insofern würde durch die Einbeziehung und Sicherung der in Rede stehenden Wegeverbindung eine überzogene Belastung der privaten Grundstücksflächen entstehen.

6c) Anregung (Naherholungsgebiet)

Die Fläche sollte dem Naherholungsgebiet zugeschlagen werden, um so das heute übernutzte Gebiet zu entlasten und Erholungsraum für weitere geplante Siedlungsflächen zu schaffen.

zu 6c) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen ist für die Stadt Wuppertal von existentieller Bedeutung, ein Verzicht auf die gewerblichen Bauflächen kann insofern kein Ziel der Stadt sein. (siehe auch Beschlussvorschlag zu Anregung (5a und 5d).

6d) Anregung (Thematische Bindung)

Bei einer gewerblichen Nutzung der Fläche sollte eine thematische Bindung der anzusiedelnden Unternehmen vorgesehen werden, um dem sensiblen Umfeld gerecht zu werden.

zu 6d) Beschlussvorschlag = Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der mittel- bis längerfristige Bedarf an Gewerbeflächen in Wuppertal soll abgeleitet aus dem Masterplan Gewerbe mittels thematischen Gewerbeparks gedeckt werden.

Das Gesamtkonzept sieht dabei themenbezogene und –weil dringend erforderlich- nicht themenbezogene Flächen vor. In der Abgrenzung der Einzelflächen zueinander eignet sich das Gewerbegebiet Bahnstraße besser für eine Nutzung ohne einschränkendes Thema.

6e) Anregung (Parzellierung)

Um der Nachfrage nach großflächigen Gewerbegrundstücken genügen zu können, sollte auf die Parzellierung des Gewerbegebietes verzichtet werden, dadurch können auch Kosten für die Erschließungsanlagen eingespart werden.

zu 6e) Beschlussvorschlag Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine Parzellierung des Plangebietes wird durch den Bauleitplan nicht vorgegeben. Es wird lediglich eine Verkehrsfläche definiert, die eine möglichst flexible Grundstücksaufteilung ermöglicht. Wenn auf die Festlegung der Erschließung im Plan verzichtet würde, könnten sich erhebliche Schwierigkeiten bei der Vermarktung des Gewerbegebietes ergeben, weil der Grundstücksverkauf dann nur im Ganzen erfolgen könnte. Die Erschließung von einzelnen Baugrundstücken direkt von der Bahnstraße ist aufgrund des parallel verlaufenden Waldstreifens nicht möglich.

zu 7 Der Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal, Untere Wasserbehörde (UWB)

Anregung

Die Untere Wasserbehörde bittet darum, einen Hinweis in den Plan aufzunehmen, dass mit den Baumaßnahmen erst begonnen werden darf, wenn die Entwässerung wasserrechtlich gesichert ist.

Beschlussvorschlag = Der Anregung wird gefolgt

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: Mit der Bebauung des Plangebietes darf erst begonnen werden, wenn die Entwässerung wasserrechtlich gesichert ist.

Zwischenzeitlich sind die Verhandlungen zwischen WSW und den Kalkwerken abgeschlossen. Für die Entwässerungsplanung läuft zur Zeit das Plangenehmigungsverfahren.

zu 8 Bezirksregierung Düsseldorf Staatlicher Kampfmittelräumdienst.

Anregung

Laut Kampfmittelräumdienst ergab die Luftbildauswertung Anhaltspunkte die es erforderlich machen, dass auf dem Baugelände eine Überprüfung hinsichtlich eines vermuteten Bombenblindgängers durchgeführt wird. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt vor Durchführung von größeren Bohrungen Probebohrungen vorzunehmen und diese mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

Beschluss = Der Anregung wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweistext wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 9 Deutsche Telekom AG

Hinweis

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass das Leitungsnetz für das Vorhaben erweitert werden muss. Angaben über Art und Umfang der notwendigen Maßnahmen können erst erfolgen, wenn endgültige Ausbaupläne vorliegen. Insofern ist für die rechtzeitige (10 Monate vor Baubeginn) Übermittlung der entsprechenden konkreten Planungen zu sorgen.

Beschlussvorschlag = Der Hinweis wird entgegengenommen

Das entsprechende Abstimmungsverfahren wird routinemäßig im Rahmen der Ausbauplanung abgewickelt.

zu 10 WSW AG

Hinweis

Die WSW AG weist darauf hin, dass keine öffentlichen Kanalanlagen im Bereich des Bebauungsplan vorhanden sind. Die entsprechende Planung sollte in enger Abstimmung zwischen Stadt und WSW erfolgen.

Beschlussvorschlag = Der Hinweis wird entgegengenommen

Zwischenzeitlich ist eine Abstimmung erfolgt. Das Entwässerungskonzept befindet sich zur Zeit im Plangenehmigungsverfahren und ist in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

zu 10 Landesbetrieb Straßenbau NRW

Hinweis

Der Landesbetrieb Straßen erklärt, dass die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die B 224 nach § 12 Fernstraßengesetz detailliert abzustimmen ist.

Beschlussvorschlag = Der Hinweis wird entgegengenommen

Zwischenzeitlich ist eine Abstimmung erfolgt. die Lage der Erschließungsstraße sowie der Bushaldebuchten ist mit dem Landesbetrieb abgestimmt.