

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 1010 –Gartenmarkt Wieden- vorgebrachten Anregungen.

1. Kreisstadt Mettmann

Von Seiten der Kreisstadt Mettmann werden keine Bedenken gegen das Planverfahren vorgebracht, insoweit im Bebauungsplan die Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Nebensortiment des Gartenmarktes auf 700 m² (VK) beschränkt wird.

Beschlussvorschlag zu 1. = Der Anregung wird gefolgt

Bereits in der offengelegten Planfassung war beabsichtigt, die Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Nebensortiment des Gartenmarktes auf 700 m² (VK) zu begrenzen. An dieser Festsetzung soll festgehalten werden.

2. Wuppertaler Stadtwerke AG

Die Wuppertaler Stadtwerke AG bringt mehrere Anregungen zum Verfahren wie folgt vor:

2a. Verkehr

Die Wuppertaler Stadtwerke AG bittet darum, bei der Planung der Abbiegespur und ggf. Veränderungen im Straßen- oder Gehwegquerschnitt die Haltestelle „Wieden Schleife“ mit den Positionen im Verknüpfungspunkt nördlich der Düsseldorfer Str. und der Position südlich der Düsseldorfer Straße zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag zu 2a = Der Anregung wird gefolgt

Die vorhandenen Haltestellen sind bei der Planung berücksichtigt worden.

2b. Entwässerung

Die WSW AG weist darauf hin, dass der vorhandene Regenwasserkanal in der Düsseldorfer Straße eine Regenwassermenge von 255 l/s aus dem Notüberlauf, wie im Versickerungskonzept angedacht, nicht schadlos abführen kann. Das Versickerungskonzept muss daher entsprechend geändert werden. Es wird auf das Schreiben vom 30.09.03 zu dieser Thematik hingewiesen.

Beschlussvorschlag zu 2b = Der Anregung wird gefolgt

Im Bebauungsplanverfahren wurde geprüft, ob eine örtliche Versickerung des anfallenden Regenwasser im Plangebiet möglich ist. Der Gutachter kam zu dem Schluss, dass eine Versickerung trotz der schwierigen Bodenverhältnisse möglich ist. Allerdings sind an die Versickerungsanlage besondere Anforderungen hinsichtlich der Größe und der Gestaltung zu stellen, die bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlage zu beachten sind. Über ein vom Gutachter konzipiertes System von mehreren Speichieranlagen und der eigentlichen Versickerungsanlage kann sichergestellt werden, dass das anfallende Regenwasser in jedem Fall und zur jeder Zeit vor Ort zurückgehalten und schadlos versickert werden kann. Das geplante Speichervolumen ist deutlich größer gewählt worden, als es nach den Berechnungen erforderlich wäre. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal in Form einer „Direkteinleitung“ ist somit nicht erforderlich und auch durch die Entwässerungsplanung nicht vorgesehen. Im Bebauungsplanverfahren wurde somit der Nachweis geführt, dass die Entsorgung des anfallenden Regenwasser sichergestellt werden kann. Zur planerischen Umsetzung der konzipierten Versickerung wurde innerhalb des Bauleitplanverfahrens der Standort und die maximal erforderliche Flächengröße für die Versickerungsanlage berücksichtigt, weitere Regelungen sind auf Bebauungsplanebene nicht möglich, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die tatsächlich abflusswirksamen Flächen erst innerhalb des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens festgestellt werden können. Die genaue Ausführung der Versickerungsanlage und eventuelle Auflagen seitens der Unteren Wasserbehörde und der WSW AG sind somit innerhalb des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu regeln.

3. Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf bringt mehrere Anregungen zum Verfahren wie folgt vor:

3a. Niederschlagswasserbehandlung und –ableitung

Das Staatliche Umweltamt gibt zu bedenken, dass die Entwässerung des SO2 erst als gesichert angesehen werden kann, wenn der hydraulische Nachweis über die ausreichende Aufnahmekapazität des Regenwasserkanals erbracht wird. Dieses ist allerdings nur dann erforderlich, insoweit im Entwässerungskonzept ein Anschluss an das öffentliche Regenwasserkanalsystem vorgesehen ist.

Beschlussvorschlag zu 3a. = Der Anregung wird gefolgt

Das Entwässerungskonzept sieht keinen direkten Anschluss der versiegelten Flächen des SO2 an den vorhandenen Regenwasserkanal vor. Durch das vom Gutachter konzipierte System aus Speicheranlagen und eigentlicher Versickerungsfläche kann sichergestellt werden, dass das auf dem Baugebiet anfallende Regenwasser in jedem Fall und zur jeder Zeit vor Ort zurückgehalten und schadlos zur Versickerung gebracht werden kann. Siehe hierzu zudem die Ausführungen zu Abwägungspunkt 2b.

3b. Schmutzwasserbehandlung und –ableitung

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf regt an, die Untere Wasserbehörde hinsichtlich der Klärkapazität und der Hydraulik zu beteiligen, da eine Entsorgung des Schmutzwassers über eine vorhandene Kleinkläranlage erfolgen soll. Im übrigen sollte ein Anschluss an die zentrale Kanalisation geprüft werden.

Beschlussvorschlag zu 3b = Der Anregung wird gefolgt

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist die Untere Wasserbehörde zum Themenkomplex der Schmutzwasserentsorgung über eine vorhandene Kleinkläranlage beteiligt worden. Hinsichtlich der Aufnahmekapazität, der Reinigungsleistung sowie der technischen Ausführung der Anlage sind keine Bedenken geäußert worden. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann somit über die vorhandene Kleinkläranlage sichergestellt werden.

Ein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist hingegen derzeit nicht möglich, da innerhalb der Düsseldorfer Straße keine entsprechenden öffentlichen Anlagen vorhanden sind und ein Ausbau des Kanalnetzes nicht in absehbarer Zeit geplant ist. Dem Bauherrn kann es aber aufgrund der Entfernung zur Bahnstraße und den dadurch resultierenden Kosten nicht zugemutet werden einen privaten Schmutzwasserkanal zum Anschluss an die Kanalisation im Bereich der Bahnstraße zu errichten. Überdies befinden sich die zur Leitungsführung benötigten Grundstücke nicht in einem einheitlichen Grundbesitz, so dass zudem befürchtet werden muss, dass dieser Lösungsweg kaum umsetzungsfähig wäre. Demzufolge stellt die Entsorgung des Schmutzwasser über die Kleinkläranlage eine geeignete und angemessene Lösung dar.

4. Industrie- und Handelskammer

Die Industrie und Handelskammer regt an, innerhalb der textlichen Festsetzungen zum zulässigen Kern- und Randsortiment des Gartencenters die Spiegelstriche zwecks Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) auszuformulieren.

Beschlussvorschlag zu 4. = Der Anregung wird gefolgt

5. Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen e.V. (LNU)

Die LNU bringt mehrere Anregungen zum Verfahren wie folgt vor:

5a. Anregungen zum Baugebiet SO 1

Die Neuanlage eines Mitarbeiterparkplatzes für den Gartenbaubetrieb ist vertretbar, wenn die derzeit genutzte Fläche dem Betrieb wegen der Errichtung eines Kreisverkehrs entzogen wird. Die

geplante Abpflanzung durch eine Hecke sorgt für seine gestalterische Einbindung. Es ist zu prüfen, ob ein Wegerecht der Einwohner zur Kirche Sonnborn über das Gelände führt.

Beschlussvorschlag zu 5a. = Der Anregung wird gefolgt

Der im Plan vorgesehene neue Mitarbeiterparkplatz ist erforderlich, da aufgrund aktueller verkehrsplanerischer Überlegungen im Kreuzungsbereich der Bahnstraße / Düsseldorfer Str. / Wiedener Str. der dort noch vorhandene Mitarbeiterparkplatz des Gartenbaubetriebes voraussichtlich nicht erhalten werden kann. Es ist von einer kurz- bis mittelfristigen Umsetzung der Planung auszugehen.

Es besteht derzeit ein dinglich gesichertes Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit zur Querung der Betriebsfläche der Firma Leonhard (alter Kirchweg). Dieser Weg liegt außerhalb des Geltungsbereich der Planung und führt von der Düsseldorfer Straße in die Waldfläche des Tescher Busches und dessen Wegesystems. Da aber bereits eine dingliche Sicherung des Fußweges vorliegt, ist es nicht erforderlich den Geltungsbereich der Planung auch auf diese Wegefläche zu erstrecken.

5b. Anregungen zum Baugebiet SO 2

Es wird angeregt, den Besucherparkplatz des Gartencenters unbedingt zu begrünen. Es wird des Weiteren empfohlen die Heckenpflanzung entlang der Düsseldorfer Straße fortzusetzen.

Für die großflächige Versiegelung im Plangebiet eine entsprechende Entsiegelungsmaßnahme vorzusehen wird als sinnvoll aufgefasst. Ob die ortsferne Umsetzung am Wilhelm-Raabe-Weg 27 dem entspricht, scheint hingegen fragwürdig. Hier entstehen Einfamilienhäuser, deren kleine Grünflächen kaum natürlichen Funktionen zur Verfügung stehen werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob an dieser Stelle die dauerhafte Entsiegelung bzw. Freihaltung der Flächen von Neuversiegelungen durch Terrassen und Wege, Schwimmbäder, Gartenhäuser und Garagen tatsächlich gewährleistet werden kann.

Beschlussvorschlag zu 5b. = Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Art und der Umfang der Begrünungsmaßnahmen der Parkplätze sowohl im SO 1 als auch im SO 2 bestimmt. Des Weiteren soll die Versickerungsanlage im SO 2 möglichst naturnah gestaltet werden, hierzu soll über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan der Umfang und die Art der Begrünungsmaßnahmen mit Bezug zur Funktion der Anlage festgesetzt werden. Da über die getroffenen Festsetzungen eine ausreichende Begrünung / Durchgrünung der Parkplätze im Bereich der Düsseldorfer Straße gewährleistet werden kann, ist es nicht erforderlich die Heckenpflanzung wie vorgeschlagen entlang der Düsseldorfer Straße weiterzuführen. Dieses würde den Eigentümer des Grundstückes mehr als notwendig belasten und zudem die von dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb gewünschte Einsehbarkeit der geplanten Mustergärten stark einschränken.

Zum Ausgleich des durch die Planung der Baufläche SO 2 voraussichtlich entstehenden Eingriffes in die Natur und die Landschaft ist vorgesehen, im Bereich des Wilhelm-Raabe-Weg umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen vorzunehmen. Da im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1010 und in dessen näherer Umgebung keine ausreichenden und geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, ist die Verlagerung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in dem Bereich des Wilhelm-Raabe-Weges gerechtfertigt. Bei der Bilanzierung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl die Biotopwerte der Eingriffs- als auch die der Ausgleichsfläche nach dem Verfahren D. Ludwig berücksichtigt worden. Entsprechend wurde bei der Bilanzierung der eher geringe Biotopwert der zukünftigen Hausgärten im Ausgleichsbereich beachtet. Des Weiteren wurden bei der Bilanzierung auch die zukünftig im Ausgleichsbereich zulässigen neuen Versiegelungsmaßnahmen berücksichtigt. Dieses beinhaltet sowohl die Versiegelungen durch die Hauptanlagen als auch die Versiegelungen durch die Nebenanlagen wie z.B.: Gartenhäuser, Stellplätze, Garagen, Wege, Terrassen, etc.. Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1051 –Wilhelm-Raabe-Weg-, der den Ausgleichsbereich erfasst, ist sichergestellt, dass

Versiegelungen nur in dem bestimmten Umfang zulässig sind und somit auch langfristig ein planungsrechtlich gesicherter Ausgleich besteht.

5c. Anregung

Eine Fußwegeverbindung zum Lüntenbecker Wald besteht für die Einwohner Wiedens derzeit nur über das Gelände des Gartenbaubetriebes. Ein Tor behindert allerdings den Zugang zum Wald. Die Führung des Wegs ist zu überdenken und der Ersatz durch einen Fußweg von der Bahnstraße in den Wald am Rande des Betriebsgelände zu prüfen. Hierdurch ergäben sich verschiedene Möglichkeiten zum Ausgleich im Gebiet.

Beschlussvorschlag zu 5c. = Der Anregung wird nicht gefolgt

Wie unter dem Beschlusspunkt 5a bereits aufgeführt besteht für diese historische Wegeverbindung ein dinglich gesichertes Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit zur Querung der Betriebsflächen des Gartenbaubetriebes. Eine Verlegung des Weges an den Rand der Betriebsflächen ist zwar denkbar, eine zwingende Notwendigkeit hierfür ist aber aus Sicht der Stadt nicht erkennbar und auch nicht plausibel vom Anreger dargelegt worden. Die vom Anreger angesprochene Toranlage besteht schon seit geraumer Zeit und ist nach Aussage des Garten- und Landschaftsbaubetriebes die meiste Zeit geöffnet (bei den durchgeführten Ortsbesichtigungen zu verschiedenen Zeiten wurde die Toranlage stets offen angetroffen, so dass diese Aussage derzeit nicht in Zweifel gezogen wird), so dass die sich hierdurch ergebenden Nutzungseinschränkungen eher als Nachrangig aufzufassen sind. Ein Planerfordernis für die Verlegung des Weges wird von der Stadt nicht gesehen.

6. Handwerkskammer Düsseldorf

Die Handwerkskammer Düsseldorf bringt insoweit nur Anregungen vor, als dass sie davon ausgeht, dass die getroffenen Festsetzungen das SO 1 und das SO 2 betreffend mit dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb bzw. mit der Industrie- und Handelskammer abgestimmt sind.

Beschlussvorschlag zu 6. = Der Anregung wird gefolgt

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen das SO 1 und das SO 2 betreffend sind in enger Abstimmung mit dem ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb bzw. dem Gartenmarktbetreiber sowie der Industrie- und Handelskammer erfolgt.

7. Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal

Die Untere Wasserbehörde bringt mehrere Anregungen wie folgt vor:

7a. Niederschlagswasserentwässerung des Baugebietes SO 1

Die UWB regt an, vor Satzungsbeschluss die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers der bebaubaren Grundstücksflächen – insbesondere im südlichen Planbereich- nach § 51 a LWG NW zu prüfen und die Erschließung durch die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes nachzuweisen.

Beschlussvorschlag zu 7a. = Der Anregung wird nicht gefolgt

Bei dem SO 1 Gebiet handelt es sich um einen bereits bebauten bzw. stärker versiegelten Bereich, dessen Niederschlagswasserentsorgung über eine bereits vorhandene und in Betrieb befindliche Versickerungs- / Regenrückhalteanlage erfolgt. Entwässerungsmissstände sind auch der Unteren Wasserbehörde nicht bekannt. Durch die Festlegung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur in einem geringen Umfang zusätzliche Versiegelungen zu erwarten. Diese zulässigen zusätzlichen Versiegelungen erfordern hier keine gutachterliche Betrachtung bzw. die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes, da aufgrund der bestehenden Versickerungsanlage hinreichend sicher anzunehmen ist, dass eine Versickerung im Planbereich möglich ist und die näheren technischen Rahmenbedingungen innerhalb des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 WHG (wasserrechtliche Erlaubnis) geklärt werden können. Dieses auch unter dem Gesichtspunkt, dass genügend Grundstücksflächen für eine eventuelle Vergrößerung der bestehenden Versickerungs-/ Regenrückhalteanlage zur Verfügung stehen.

7b. Niederschlagswasserentwässerung des Baugebietes SO 2

Aus Sicht der UWB konnte bislang eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Niederschlagsentwässerung nicht nachgewiesen werden. Vor Satzungsbeschluss sollten daher genehmigungsfähige Unterlagen (wasserrechtliche Einleiterlaubnis) vorliegen, aus denen eine gesicherte Entwässerung nachweislich hervorgeht. Des Weiteren sollte die Notversickerungsfläche als wichtiger Bestandteil des Entwässerungskonzeptes im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag zu 7b. = Der Anregung wird nicht gefolgt

Wie die UWB in ihrer Stellungnahme zur Offenlage selbst ausführte, wurde durch ein hydrogeologisches Gutachten die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der geplanten Versickerungsanlage nachgewiesen. Im Bebauungsplan soll die durch das Gutachten qualifizierte und quantifizierte Versickerungsanlage flächenmäßig festgesetzt werden, um die maximal erforderliche Fläche von einer anderen Inanspruchnahme freizuhalten.

Nicht erforderlich ist aber eine derart detaillierte Ausarbeitung der Entwässerungsplanung, welche geeignet wäre, direkt Gegenstand einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis zu werden. Bei diesem Bebauungsplanverfahren handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem detailliert bekannten Vorhaben, sondern um einen s.g. Angebotsbebauungsplan. Selbst zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Planverfahrens kann noch nicht hinreichend genau das zum Tragen kommende Bauvorhaben bestimmt werden. Es ist durchaus möglich, dass der Bauherr hinter den maximal zulässigen Grundstücksausnutzungen zurückbleibt. Eine genau bekannte Bauausführung wäre aber zwingend zur weiteren Detaillierung der Entwässerungsplanung erforderlich, da nur dann eine auf das Objekt abgestimmte wasserrechtliche Einleiterlaubnis beantragt und genehmigt werden könnte. Dieses kann das Bauleitplanverfahren nicht leisten. Der Gutachter hat in seiner Betrachtung die maximal im Baugebiet SO2 zulässigen versiegelten Flächen zur Berechnung der Versickerungsanlage angesetzt und dabei festgestellt, dass eine dezentrale örtliche Versickerung in der Baugebietsfläche selber möglich ist. Laut Aussage des Gutachters wurde bei der Bemessung aller Speichervolumen eine so große Speicherkapazität gewählt, dass das anfallende Regenwasser in jedem Fall und zur jeder Zeit zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden kann, die gewählten Speichervolumen überschreitet mit ca. 315m³ das rein rechnerisch anzusetzende Speichervolumen aus dem 5-jährigen Bemessungsregen von 230m³ deutlich. Dass die im Gutachten getroffenen Aussagen fehlerhaft sind oder dem Gutachten falsche Annahmen zugrunde liegen ist nicht erkennbar und auch von der Unteren Wasserbehörde nicht belegt worden. Damit ist die Nachweispflicht der Gemeinde zur ordnungsgemäßen Regenwasserentsorgung bereits an dieser Stelle hinreichend erschöpft. Auf Anraten der UWB mit Bezug auf die eher ungünstigen Bodenverhältnisse hat der Gutachter allerdings zudem ein zusätzliches Speichervolumen in Form einer Notüberlauffläche in der Größe von ca. 88m³ im Bereich des SO1 Gebietes und somit auf einem fremden Grundstücksbereich berücksichtigt. Mit dem zusätzlichen Speichervolumen könnte nach Rücksprache mit dem Gutachter wesentlich stärker (aber auch seltener) Regenereignisse aufgefangen werden. Eine solche Erhöhung des Speichervolumens ist zwar als Angebotsplanung denkbar, kann aber nicht plausibel im Planverfahren gefordert werden. Eine Festsetzung dieser Fläche als „Notüberlauffläche“ ist zumindest innerhalb dieses Planverfahrens nicht möglich, da eine Belastung von Drittgrundstücken für eine solche privat genutzte Regenrückhalteanlage nicht mit einer ordnungsgemäßen Abwägung der entgegenstehenden privaten Belange dieses betroffenen Grundstückseigentümers in Einklang zu bringen wäre. Es bliebe einer privatrechtlichen Regelung zwischen den betroffenen Parteien vorbehalten dieses zusätzliche Speichervolumen auf fremden Grund zu errichten. Nach Aussage des Gartenmarktbetreibers besteht aber darüber wohl schon Einigkeit mit dem angrenzenden Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

Die genaue Ausgestaltung der Versickerungsfläche und eventuell vorgeschalteter Zwischenspeicher kann innerhalb des Baugenehmigungs- bzw. des Verfahrens nach § 2 Abs.1 WHG geklärt werden.

8. PLEdoc GmbH

Die PLEdoc GmbH regt an, innerhalb der Versorgungsstrasse der Ferngasleitung keine Baum- / Heckenpflanzungen unter einem lichten Pflanzabstand von 2,5 Metern vorzusehen bzw. festzusetzen. Bei Einhaltung dieser Abstände werden in der Regel keine zusätzlichen Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Die sich aus den Abständen ergebenden Freihaltezonen sind dauerhaft stockfrei begeh- und einsehbar zu halten.

Beschlussvorschlag zu 8. = Der Anregung wird Teilweise gefolgt

Ein Teilbereich der Versorgungsstrasse wird durch den Bebauungsplan erfasst der in der Offenlegungsfassung hierfür eine Bepflanzung mit Gehölzen in einem Pflanzabstand von 1 Meter x 1 Meter bis 1,5 Meter x 1,5 Meter vorgesehen hatte. Die Planung wird dahingehend geändert, dass die Fläche der Versorgungsstrasse nicht mehr von der Bepflanzungsfestsetzung erfasst wird. Da davon insgesamt nur eine sehr geringe Fläche von ca. 9 m² Größe erfasst wird, wird dadurch das der Planung zugrunde liegende Bepflanzungs- / Ausgleichskonzept nicht in Frage gestellt. Nicht gefolgt werden kann hingegen der Anregung, dass die „Freihaltezonen“ über Festsetzungen im Bebauungsplan dauerhaft stockfrei begeh- und einsehbar zu halten sind, da diese Forderung nicht städtebaulich begründet ist sondern zunächst darauf abzielt dem Netzbetreiber den Unterhalt bzw. die Instandhaltung der Anlage zu erleichtern. Allein dieses Anliegen rechtfertigt nicht die planerische Belastung des privaten Grundstückseigentümers mit einem höheren als den derzeit schon gegebenen Pflegeaufwand für sein Grundstück. Entsprechende Regelungen können auf privater Ebene zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Netzbetreiber unter Umständen auf Grundlage von spezialrechtlichen Vorschriften getroffen werden.

9. Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal

Die Untere Bodenschutzbehörde bringt mehrere Anregungen wie folgt vor:

9a Altlasten im Baugebiet SO2

Die Untere Bodenschutzbehörde gibt in ihrer Stellungnahme vom 3.11.2004 zu für das SO2 zu bedenken, dass im Bereich der geplanten Versickerungsanlage verschieden mächtige Anschüttungen mit anthropogenen Beimengungen (Lehm und Steine mit untergeordneten Ziegel- und Betonbruchbeimengungen) vorliegen. Diese sollen laut Begründung des Bebauungsplanes im Zuge der Errichtung der Versickerungsanlage ausgetauscht werden. Insoweit dieses durchgeführt wird, werden von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen das Planverfahren erhoben. In den Bebauungsplan sollte allerdings der Hinweis aufgenommen werden, dass die UBB im Baugenehmigungsverfahren zur Berücksichtigung der nötigen Regelungen für die bauvorbereitenden Maßnahmen durch die Baugenehmigungsbehörde beteiligt wird.

Beschlussvorschlag zu 9a = Der Anregung wird gefolgt

Ein entsprechender Hinweis soll in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden, um die von der UBB vorgeschlagene Anstoßfunktion in Richtung des Baugeschehens / Baugenehmigungsverfahren zu erfüllen. Aus den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich aber keine Hinweise auf eine relevante Altlastengefährdung im Plangebiet, welche eine Behandlung / Sanierung vor der Rechtskraft des Planes als notwendig erscheinen ließe, so dass der Austausch der erkannten Auffüllung innerhalb des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens abgehandelt werden kann.

9b Altlasten im Baugebiet SO1

Die Untere Bodenschutzbehörde gibt in ihrer Stellungnahme vom 3.11.2004 für das SO1 Gebiet zu bedenken, dass hier Hinweise auf vorhandene Bodenbelastungen vorliegen, die durch weitere Recherchen vor Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Planes ausgeräumt werden müssen. Sollte dieses durch die Recherche nicht möglich sein, so sind diese Bereiche gemäß § 3 Abs. 3 BBodSchV einer orientierenden Untersuchung zu unterziehen. Die endgültige Nutzungsverträglichkeit und die sich möglicherweise aus den Ergebnissen der Untersuchungen ergebenden notwendigen Konsequenzen für den Bebauungsplan sind erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse möglich.

Nach diesbezüglich erfolgter Historischer Recherche, im Nachgang zur Offenlage, konnten für einen Teilbereich innerhalb der SO1-Fläche die Bedenken nicht ausgeräumt werden, so dass für diesen Bereich weiterführende Untersuchungen im März 2005 durch ein externes Gutachterbüro vorgenommen wurden. Hierzu hat die Untere Bodenschutzbehörde inhaltlich wie folgt durch Schreiben vom 08.04.2005 ergänzend Stellung genommen:

Mit Blick auf die derzeitige und die zukünftig planungsrechtlich zulässige Nutzung des Gebietes als Sondergebiet für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse ausgenommen dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser keine Bedenken. Allerdings weist die UBB darauf hin, dass die weiterführenden Untersuchungen nicht gemäß BBodSchV durchgeführt wurden (Sickerwasserprognose, Bodenluftentnahme und Analyse auf BTEX wurden trotz organoleptische Auffälligkeiten nicht durchgeführt), so dass für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser die Bedenken durch die Untersuchungen nicht ausgeräumt werden konnten. Gleiches gilt für die grundsätzliche Gefahr der Migration der leichtflüchtigen Schadstoffe in die Raumluft. Da aber die durch die Analyse vorgefundenen MKW-Gehalte (anmerk.: kann als Indikatorgröße aufgefasst werden) als relativ gering anzusehen sind und wie auch der Gutachter ausführt unterhalb des Prüfwertes für Kohlenwasserstoffe der Tabelle 3 (Orientierungswerte für Bodenbelastungen) der LAWA-Empfehlungen liegen, ist es aus Sicht der UBB nicht verhältnismäßig im Planverfahren die nötigen Untersuchungen nach BBodSchV nachzufordern.

Nach Auffassung der UBB sollte ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, der darauf hinweist, dass in einem nachfolgenden baurechtlichen Verfahren den vorgenannten Untersuchungsdefiziten bzw. des Untersuchungspfades Boden-Grundwasser u. U. nachgegangen werden muss.

Beschlussvorschlag zu 9b. = Der Anregung wird gefolgt

Zwar konnte aus den durchgeführten Untersuchungen der Wirkungspfad Boden-Grundwasser bzw. BTX-Gehalte nicht abschließend geklärt werden, trotzdem kann aus den Ergebnissen der Bodenuntersuchung abgeleitet werden, dass bezogen auf die geplante Nutzung ein relevantes Gefährdungspotential durch Bodenverunreinigungen bezogen auf die geplante Nutzung nicht vorliegt. Entsprechend sind weitere Untersuchungen, Maßnahmen oder Regelungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach derzeitigem Erkenntnisstand entbehrlich, so dass die aus Sicht der UBB gemäß BBodSchV rein formal noch durchzuführenden Untersuchungen auf das anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden können.