

Behandlung
der vorgebrachten Anregungen
zum Bauleitplanverfahren Nr. 1024 V Uellendahler Str. / südlich Saarstraße
(vorhabenbezogener Bebauungsplan)

zu 1 Anregung

Der Landesbetrieb Straßen NRW –Niederlassung Essen, Außenstelle Wuppertal- regt an, die für die Autobahn zuständige Niederlassung in Köln zu beteiligen.

.....

Erläuterung

Die Beteiligung gehört zum Standard; wegen des besonderen Interessenkonflikts wurden der Behörde erweiterte Beurteilungsgrundlagen übersandt, u. a. ein Bebauungsplan im Maßstab 1:500. Eine Stellungnahme ging nicht ein.

zu 2 Anregung

Der Staatliche Kampfmittelräumdienst fordert, dass vor der Durchführung von größeren Bohrungen - z. B. zur Pfahlgründung – mit Vorsicht Probebohrungen (D= 70 bis 120 mm im Schneckenbohrverfahren) mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu erstellen sind. Danach soll eine Prüfung mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. Bei unerklärlichen Beobachtungen, wie Widerstände im gewachsenen Boden, soll Kontakt mit der Behörde aufgenommen werden. Es ist ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

.....

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt, ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen.

zu 3, 5 und 6 Anregung

Die Untere Wasserbehörde (UWB), die Untere Landschaftsbehörde (ULB) und das Staatliche Umweltamt (StUA) äußern sich ähnlich zu den Rechtsverhältnissen am Mirker Bach.

Die UWB regt an, im überbauten Bereich des Mirker Bachs Schutzstreifen von beidseitig 5 m ab der Verrohrung vorzusehen. Damit solle sichergestellt werden, dass im Fall einer Neubebauung das Gewässer wieder freigelegt werden kann. Im Bereich der offenen Gewässerabschnitte solle der Schutzstreifen grundsätzlich beidseitig 5 m ab Böschungsoberkante betragen. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse könne eine maßvolle Breite mit der UWB abgestimmt werden. Der Streifen diene dem Schutz, der Unterhaltung und der Entwicklung des Baches. Die Errichtung von Parkplätzen und anderen versiegelten Flächen sowie Gebäuden sei innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Die ULB regt ähnlich lautend an, im faktisch überbauten Bachabschnitt in einem 10 m breiten Streifen kein Baurecht auszuweisen. Im nicht überbauten Bereich des Baches soll ein Schutzstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante ausgewiesen werden. Die ULB weist auf Schadensereignisse oberhalb des Plangebietes hin, die durch Verrohrungen und damit verbundene Verstopfungen entstanden sind.

Das StUA stellt fest, dass die geplante Maßnahme den Mirker Bach beeinflusse, der wegen fehlender Regenwasserableitungs- und -behandlungsanlagen stark beeinträchtigt sei. Die Behörde regt an, einen Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m gemäß §90 (5) LWG n. F. zu berücksichtigen. Alle

baulichen Anlagen müsse man entsprechend zurücksetzen. Nach Gebäudeabbrüchen im o. g. 5 m - Streifen soll keine Neubebauung erfolgen, damit langfristig eine Offenlegung des Gewässers und eine Ausbildung von Böschungen erfolgen kann.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan begründet lediglich das Recht, in bestehenden Gebäuden Nutzungsänderungen vornehmen zu dürfen. Genehmigungspflichtige Hochbauten als Neubauten sind allein schon gemäß FStrG unzulässig und deshalb nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Eintragung von Schutzstreifen würde sich auf eine Rechtssituation – nämlich die Errichtung von Hochbauten- beziehen, die vom Bebauungsplan nicht gedeckt ist. Auch die Stellplatzanlagen, bestehend aus den eigentlichen Stellplätzen und ihren Zufahrten sind – bis auf zusätzliche Stellplätze in bestehenden, hinteren Gebäudeabschnitten - genehmigt und ausgebaut vorhanden. Die Einrichtung der zusätzlichen Stellplätze in den vorhandenen Gebäuden wird formal als Nutzungsänderung behandelt.

Die Behörden fordern „Schutzstreifen“ oder „Gewässerrandstreifen“ in unterschiedlichen Breiten und beziehen sich diesbezüglich tlw. auf die Neufassung des LWG (LWG n. F.). Gemäß § 90a (5) LWG n. F. können im bauplanungsrechtlichen Innenbereich - diese Einordnung trifft hier zu - durch ordnungsbehördliche Verordnung Gewässerrandstreifen festgesetzt werden. Die Streifen dienen dazu, den Zustand des Gewässers zu erhalten und zu verbessern. Im Innenbereich - im Gegensatz zum Außenbereich – gibt es diese Streifen nicht per Gesetz, sondern sie sind - auch bezüglich der Breite festzusetzen. Aus den Festsetzungen entfalten sich ggf. auch Entschädigungspflichten. Die Erstellung der Verordnung ist auf der Grundlage des OBG an bestimmte Regeln gebunden. Für den Mirker Bach existiert keine entsprechende Vorschrift. Dennoch verfehlt der Bebauungsplan nicht die gesetzlichen Ziele. Durch die Umnutzungsfestsetzung wird die Erhaltung des Gewässers nicht beeinträchtigt. Mit dem Eigentümer wurden sogar Vereinbarungen getroffen, mögliche Verbesserungsmaßnahmen (Hochwasserrückhaltebecken) auf dem Privatgrundstück errichten zu dürfen.

Gemäß §97(6) LWG n. F. dürfen darüber hinaus in einem 3 m breiten Unterhaltungstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante, bauliche Anlagen nur zugelassen werden, wenn ein Bebauungsplan dies vorsieht und öffentliche Belange nicht entgegen stehen. Hierzu ist anzumerken, dass die bestehenden Stellplätze in jüngster Zeit ordnungsgemäß nach Baugenehmigung eingerichtet wurden; entsprechende Baulastsicherungen existieren. Der Bebauungsplan begründet in Bachnähe auch nicht die Einrichtung neuer Stellplätze. Es ist aber ein besonderes städtebauliches Anliegen, das Stellplatzpotenzial der Immobilie zu erhalten bzw. noch zu erweitern, damit die wirtschaftliche Stabilität einer quartiersprägenden Immobilie, deren weit überwiegende Bausubstanz denkmalgeschützt ist, gestützt wird und ein nicht auszuschließendes Brachfallen vermieden werden kann. Bezüglich des Sinngehalts des Unterhaltungstreifens ist anzumerken, dass es aufgrund der örtlichen Verhältnisse möglich ist, sogar mit schwerem Gerät - von der Stellplatzanlage aus - den offenen Bach zu erreichen. Damit sind überdurchschnittlich gute Voraussetzungen für die Erreichbarkeit und damit für die Unterhaltung des Bachs gegeben, so dass die gesetzlichen Ziele im Wesentlichen auch dann erreicht werden, wenn genehmigte Anlagen innerhalb des Schutzstreifens nicht zurückgebaut werden.

zu 3 und 6 Anregung

Die Untere Wasserbehörde (UWB) und das Staatliche Umweltamt (StUA) äußern sich ähnlich zur Entwässerung.

Bezüglich der Einleitung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers stellt die UWB fest, dass Nachweise für die bestehenden baulichen Anlagen nicht vorlägen. Die Behörde fordert deshalb vor Satzungsbeschluss ein Entwässerungskonzept, was dem Stand der Technik entspräche. Flächen, die an den Regenwasserkanal anzuschließen sind, sollten hinweislich in den Bebauungsplan eingetragen werden. Sollte die Einleitung des Regenwassers in den Mirker Bach erfolgen, müs-

se eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden. Hierzu sei eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erforderlich.

Die abwassertechnische Erschließung des Gebietes sei laut StUA nur gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserableitung und –reinigung den a. a. R. d. T. entsprechen. Die Niederschlagswasserbehandlung und –ableitung müsse entsprechend §51a LWG betrieben werden. Für Versickerung oder Direkteinleitung müsse gemäß § 2 und § 3 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt werden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Innerhalb der Uellendahler Straße beginnt in Höhe der Südseite der Autobahnbrücke ein Regenwasserkanal (R - Kanal), der innerhalb der Uellendahler Straße nach Norden in Richtung zur Kreuzung Saarstraße verläuft. Er mündet dort, ebenso wie der R –Kanal aus der Eschenbeeker Straße, in den Mirker Bach. Innerhalb der Böschungsfäche zur Saarstraße –höhenmäßig oberhalb des Niveaus des Planbereichs- verläuft ein R –Kanal, der den Bereich Saarstraße entwässert. Er mündet ebenfalls nördlich der Autobahnbrücke in das genannte Gewässer. Der R – Kanal aus der Hamburger Straße erreicht den Bach unterhalb der nördlichen Böschung zum Eisenbahndamm. Die Belastung des Gewässers bzw. der aufgeführte Sanierungsbedarf entsteht hauptsächlich deshalb, weil die R - Kanäle das von den Stadtstraßen stammende Niederschlagswasser aufnehmen und dieses Wasser auch i. S. d. Erlasses zu §51a LWG vom 18.05.1998 gemäß Nr. 12.4 als stark belastet gilt. Die Lage der grundstücksseitigen Entwässerungen ist unbekannt. Aus dem gegenwärtigen Status ergäbe ein Anschluss an den R – Kanal, dass das Wasser 50 m weiter nördlich letztendlich wieder in den Mirker Bach eingeleitet würde. Die Verläufe der öffentlichen Kanaltrassen werden hinweislich im Plan nachgetragen.

Das Fabrikgebäude (Hs. Nr. 70, 72) wurde zu Beginn des vorigen Jahrhunderts errichtet, wesentliche Umnutzungen der Gebäude und die Einrichtung der Stellplätze unterhalb der Autobahnbrücke wurden 1995 genehmigt, die rückwärtige Stellplatzanlage wurde 2001 genehmigt. Somit muss unterstellt werden, dass die Entwässerung aller baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Genehmigung nach den in der Epoche gültigen a. a. R. d. T. erstellt worden ist.

Das gegenwärtige Bauleitplanverfahren begründet keine Neubebauung. Es geht lediglich darum, einen großflächigen Einzelhandel in bestehenden Gebäuden zu ermöglichen. Es kann allenfalls in Frage gestellt werden, ob die faktisch bestehenden Stellplätze durch die Umstufung des Handels vom „normalen“ Einzelhandel zum großflächigen Einzelhandel i. S. d. Nr. 12.3 bzw. 12.4 anders zu bewerten sind, weil das Niederschlagswasser nicht mehr als „gering“ verschmutzt (Nr. 12.3 d. Erl.), sondern nunmehr als „stark“ verschmutzt gilt (Nr. 12.4 d. Erl.). Hierzu ist anzumerken, dass sich die weit überwiegenden, dem Kundenverkehr zugeordneten Stellplätze –und damit die stark frequentierten – unterhalb der Autobahnbrücke befinden.

Es ist deshalb die Auffassung zu vertreten, dass die Verbesserung der abwassertechnischen Situation im Rahmen des LWG und im Zusammenhang mit der Bachsanierung eigenständig außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu regeln ist.

zu 3 Anregung

Die ULB äußert sich zu dem im Plan nachgewiesenen Brunnen. Der ehemals für die Brauchwassergewinnung genutzte Brunnen solle als Grundwassermessstelle ausgebaut werden. Das Konzept soll mit der UWB abgestimmt werden.

.....

Beschlussvorschlag

Die Anregung kann im Plan nicht aufgenommen werden.

Eine Regelung hierzu ist Gegenstand des Durchführungsvertrages. Der Eigentümer hat der Erhaltung und Nutzung des Brunnens als Messstelle per Vertrag zugestimmt; er geht aber nachvollziehbar davon aus, dass die Messstelle von der begehrenden Dienststelle eingerichtet und finanziert wird.

zu 4 Anregung

Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) verweist auf ihre Stellungnahme, die anlässlich der frühzeitigen Trägerbeteiligung abgegeben wurde und stellt erneut fest, dass es Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen gebe. Die UBB hatte seinerzeit darauf hingewiesen, dass das Grundstück westlich der Uellendahler Straße ein Trümmergrundstück sei und dass für das Grundstück unter der Autobahn ein Altablagerungsverdacht bestehe. Die UBB könne den unter Punkt 15 der Begründung dargelegten Ausführungen nicht folgen. Dort wird darauf verwiesen, dass auf der belasteten Fläche erst in jüngster Vergangenheit Stellplätze genehmigt worden seien, deren räumliche Lage aufgrund des Planverfahrens lediglich umorganisiert werden muss. Damit sind keine baulichen Maßnahmen, sondern allenfalls Markierungsarbeiten erforderlich. Die UBB gibt an, dass sie im Baugenehmigungsverfahren Auflagen formuliert habe, die aber –so nimmt die Behörde an– innerhalb der Genehmigung nicht berücksichtigt worden seien. Die UBB macht Bedenken gegen den Satzungsbeschluss geltend und verlangt zuvor eine historische Recherche mit einer anschließenden orientierenden Untersuchung bezüglich des Wirkungspfades Boden –Grundwasser.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Im Bauplanungsrecht sind die Auswirkungen von schädlichen Bodenveränderungen beachtlich. Das Abwägungsgebot verlangt, dass alle Belange ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet werden, insbesondere sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Aus der Nutzung des Bodens darf sich keine Gefahr für den Nutzer entwickeln und der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer Bodenbelastung unvereinbar ist. Es besteht für die Gemeinde eine Nachforschungspflicht, wenn sich ein Bodenbelastungsverdacht ergibt. Der Bebauungsplan muss „Verlässlichkeitsgrundlage“ für Dispositionen des Eigentümers sein. Geht die Gemeinde Anhaltspunkten nicht nach, können sogar Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

Anlässlich der 1990 entstandenen Absicht der Stadt, das in Rede stehende Grundstück zu veräußern, wurden vom zuständigen Stadtgeologen Bodenuntersuchungen vorgenommen, die im Bericht vom 24.7.1990 dokumentiert und bewertet wurden. Es sind Schlitz- und Rammkernsondierungen durchgeführt worden, das erbohrte Material wurde in einem Labor untersucht. Es wurden verschiedene starke, künstliche Aufschüttungen festgestellt, die aus Lehm, Sand, Ziegel und Mörtelresten bestanden. Die Bohrungen wurden bis deutlich unter die oberen Abgrenzungen der natürlichen Ablagerungen des Mirker Baches (Lehm, dann Schotter) geführt. Schichtwasser wurde auf dem Niveau des Mirker Bachs nachgewiesen. Das künstlich aufgefüllte Material wurde als unbedenklich eingestuft. Nur bis zu einer maximalen Tiefe von 1 m unter Geländeniveau (= mind. 2 m über Bachniveau) wurden schadstoffverdächtige Materialien erkannt, die auch chemisch untersucht wurden. Der Gutachter kam zu der Auffassung, dass „eine deutliche, wenn auch durchweg nur geringfügige Kontamination des Bodens durch Trichlorethylen und mineralölhaltige Kohlenwasserstoffe festzustellen war“. Aufgrund der Erkenntnisse wurden weitere Rammkernsondierungen bis in 1 m Tiefe durchgeführt und in dm - Abschnitten untersucht. Resümierend stellt der Geologe fest, dass die Verunreinigungen „von oben nach unten“ deutlich abnehmen und dass sie sich tatsächlich nur in den obersten Bodenschichten, d. h. 0 m bis 0,5 m unter der Geländeoberfläche, konzentrieren. Es wird klargestellt, dass das Bachbett des Mirker Baches 3 m bis 4 m unter dem Geländeniveau verläuft. Der Grad

der Verunreinigung wird als gering eingestuft; der Verunreinigung kommt nur ein geringes Gefährdungspotential für die Umwelt zu. Durch die abschirmende Wirkung der Autobahnbrücke steht das Transportmedium Wasser von oben nach unten nur in geringem Maße zur Verfügung, eine Auswaschung durch Grundwasser ist aufgrund der zuvor geschilderten Verhältnisse nicht zu erwarten. In seiner Bewertung kommt der anerkannte Experte zu der Feststellung, dass eine Sanierung oder eine Dekontamination nicht erforderlich ist. Vielmehr wird eine Versiegelung des Grundstücks empfohlen, was faktisch heute schon weitgehend durch eine Totalpflasterung gegeben ist. Die Nutzung der Fläche als Kfz – Stellplätze wurde ausdrücklich gebilligt, eine andere als diese Nutzung sogar per Grunddienstbarkeit untersagt. Das Ergebnis der Bodenuntersuchung war ausdrücklich Gegenstand des Kaufvertrages. Die Möglichkeit, dass schädliche Auswirkungen von der Bodenbelastung ausgehen könnten, wurde klar verneint. Die vom Stadtgeologen empfohlene Versiegelung wurde vertraglich vereinbart und offenbar so ausgeführt. Die im Vertrag fixierte privatrechtliche Nutzung (Stellplätze) wird nun durch öffentliches Recht bestätigt, im Nutzungsumfang aber nicht erweitert. Bezüglich des hier anstehenden Themas ist ein 15 Jahre altes Gutachten als aktuell zu bezeichnen; der Verwendungszweck der Untersuchungen war mit dem heute anstehenden Zweck direkt vergleichbar. Insofern werden die zur Verfügung stehenden Daten nicht missbräuchlich für andere Zwecke fehlinterpretiert. Es kann von hieraus nicht ausgeschlossen werden, dass für das heutige Dokumentationsniveau „prüfungsrelevante Unterlagen“ nicht vorliegen, so wie es die UBB darlegt. Dieses Defizit wird allerdings bezüglich der anstehenden Entscheidung für unerheblich gehalten, weil die tatsächlich vorliegenden Unterlagen vielmehr eindeutig erkennen lassen, dass aufgrund professioneller Untersuchungen die Wirkungspfade i. S. heutigem Rechts ganz offensichtlich nicht aktiviert werden.

Die Stellplatzfläche westlich der Uellendahler Straße, die als ehemaliges Trümmergrundstück angesehen wird, ist komplett versiegelt, so dass auch hier keine Wirkungspfade aktiviert werden können. Insofern werden die von der UBB empfohlen Untersuchungen nicht durchgeführt.

zu 5 Anregung

Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) weist auf die lufthygienische Vorbelastung des Gebietes hin. Der im Bebauungsplan als zu erhalten ausgewiesene Baum (Ahorn), der gemäß Baumschutzsatzung geschützt ist, soll nicht im Plan durch Festsetzung geschützt werden, da er nicht stadtbildprägend sei. Er sei vielmehr Bestandteil der zusammenhängenden Böschungsbepflanzung. Die ULB regt an, innerhalb der Stellplatzflächen –soweit sie nicht unter der Autobahnbrücke lägen – Bäume festzusetzen. Auch im Randbereich der Uellendahler Straße könne so das Stadtbild aufgewertet werden. Dgl. gelte für Fassadenbegrünungen an den Gebäuden Hs. Nr. 71 (Nordfassade) und 81 (Südfassade). Aus lufthygienischen und klimatischen Gründen sollten bei Neubauten Dachbegrünungen festgesetzt werden, da sich diese durch Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und geringerer Lufterwärmung positiv auf das Mikroklima auswirken würden. Es wird empfohlen, auf der Grundlage des §4c BauGB fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Entwicklung der lufthygienischen Belastung und der Lärmsituation zu überprüfen. Dgl. gilt für die Beseitigung der Gewässermisstände.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Auf die Festsetzung des ausgewiesenen Baums wird verzichtet. Die genannte Stellplatzanlage wurde erst 2001 genehmigt und so ausgeführt. Zum damaligen Zeitpunkt hätte die ULB im Rahmen des Genehmigungsverfahrens Einfluss nehmen können. Der nachträgliche Umbau einer gerade eingerichteten Anlage wird für unverhältnismäßig gehalten. Die aufgeführten Fassaden befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und außerhalb des Eigentums des Investors. Eine in diesem Sinne vergleichsweise mögliche Begrünung der Fassaden an der Nordseite des Hauses Nr. 63 bzw. an der Südfassade von Hs. Nr. 71 wurde von der ULB wahrscheinlich schon deshalb verworfen, weil es sich um verbretterte Fachwerkfassaden handelt, die für derartige Maßnahmen eher ungeeignet sind. Die Forderung, Dachbegrünungen festzusetzen, muss verworfen werden, weil der

Gebäudebestand nicht wesentlich verändert wird und auch eine Denkmalverträglichkeit eher nicht erkannt wird.

Bezüglich der Anregung, Überwachungen gemäß §4c BauGB n. F. zu vereinbaren, ist anzumerken, dass das Verfahren nach altem Recht fortgeführt wird. Im alten Recht gibt es die Regelungen nicht. Davon unabhängig muss aber auch beachtet werden, dass sich das sogenannte „Monitoring“ auf die durch den Plan verursachten Umweltauswirkung bezieht. Die lufthygienischen und auch die Lärmbelastungen werden fast ausschließlich durch die hohe verkehrliche Bedeutung der L 70 verursacht. Dieser Plan begründet aber nicht die Straßenfestsetzung und ist insofern kein Ersatz für ein „Planfeststellungsverfahren“. Die Straße dient hier nur der Erschließung des Grundstücks und ist Bestandteil des Planes, weil sich ein Grundstücksteil des Vorhabens auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet. Dgl. gilt auch für das völlig selbstständige Sanierungsverfahren für den Mirker Bach auf der Grundlage des LWG NRW.

zu 6 Anregung

Das Staatliche Umweltamt (StUA) weist darauf hin, dass man für den Ausbau des Regenrückhaltebeckens (Planeintragung „R“) und für die Anlagen zur Niederschlagswasserableitung und -behandlung hydrologische Nachweise erbringen müsse. Der Einsprecher weist bezüglich geplanter Veränderungen an und im Gewässer auf die Verfahren gemäß §31 WHG hin.

.....

Beschlussvorschlag

Dem Hinweis wird außerhalb des Planverfahrens gefolgt.

Im Bebauungsplan wurde der Konflikt zwischen dem privaten Bedarf an Flächen für Stellplätze und dem möglichen öffentlichen Bedarf für ein „R“ insoweit gelöst, dass mit den Beteiligten ein Einvernehmen in Vertragsqualität hergestellt werden konnte, die öffentliche Anlage bei Bedarf unterirdisch zu errichten. Es wird davon ausgegangen, dass dem Ausbau des möglichen Hochwasserrückhaltebeckens (Planeintragung „R“) ein wasserrechtliches Planverfahren vorausgeht.