

1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Vohwinkel in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 535 im Bereich des Sonnborner Kreuzes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst den Bereich westlich des Sonnborner Kreuzes, westlich sowie östlich der Industriestraße, einschließlich der Straße Deutscher Ring, südlich der Industriestraße sowie östlich der Straße Flieth bis zur Eisenbahnlinie S 8 - Hagen / Mönchengladbach -, im Süden begrenzt durch die vorgenannte Eisenbahntrasse.

2 Planungsanlass und konzeptionelle Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Gewerbegebietes für Betriebe des produzierenden - und weiterverarbeitenden Gewerbes.

In den bestehenden Gebäuden im Plangebiet befinden sich zum überwiegenden Teil gewerbliche Nutzungen. In der Vergangenheit wurden jedoch mehrere Nutzungsänderungen beantragt, die in Richtung Einzelhandel (Teppichböden, Tapeten, Blumen) sowie in Richtung Freizeitnutzung (Diskothek, Indoorkartbahn) gingen. Während die Einzelhandelsnutzungen aufgrund ihrer Größe (unterhalb der Großflächigkeit nach § 11(3) BauNVO) sowie die Diskothek genehmigt wurden, führte der Antrag auf Umnutzung einer Halle in eine Indoorkartbahn 1994 zur Aufstellung des Bauleitplanverfahrens.

Im Rahmen des Verfahrens war deshalb zu prüfen, inwieweit die in einem Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen sowie Sport und Vergnügungsstätten, etc. ausgeschlossen werden sollen, um ein Umkippen des Gebietes zu verhindern. Des Weiteren war zu überprüfen, ob Teile des Gebietes als Industriegebiet festgesetzt werden können. Hierbei musste insbesondere der Abstand zur bestehenden Wohnbebauung berücksichtigt werden.

Die im Jahr 2002 offengelegte Planfassung sah hierzu eine Gliederung streng nach Abstandserlass NRW im Sinne einer Positivliste vor, zum Teil ergaben sich für die vorhandenen Betriebsgrundstücke dadurch erhebliche Nutzungseinschränkungen. Um hier für die Betriebe günstigere Festsetzungen treffen zu können, sind in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf die Regelungen des Abstandserlasses NRW auch mit Bezug zu den topographischen Randbedingungen des Plangebiets überprüft und im Sinne einer Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten neu geordnet worden. Um bei der Neugliederung des Gebietes eine höhere Flexibilität erreichen zu können, sind die Nutzungseinschränkungen nun in der Form einer Negativliste festgelegt worden. Da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt wurden, ist im Jahre 2005 eine erneute Offenlegung des Planes durchgeführt worden.

3 Planungsrechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf sieht für das Plangebiet einen Gewerbe - und Industrieansiedlungsbereich vor.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt von 2005 stellt das Plangebiet in der Hauptsache als gewerbliche Baufläche dar. Geringe Teilbereiche sind als Wald sowie als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung –Gas- dargestellt.

Gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungen und analog des tatsächlichen Bestandes, soll der Bebauungsplan hier Industrie – und Gewerbegebiete festsetzen. Da auf der Ebene des

Flächennutzungsplanes nicht mehr zwischen Industrie - und Gewerbegebiet unterschieden wird, sondern nur noch eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist und weitere Regelungen dem Bebauungsplan vorbehalten bleiben, kann der Bebauungsplan diesbezüglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die im Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung –Gas-dargestellte Fläche soll im Bebauungsplan analog als Versorgungsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die im Zusammenhang mit der Versorgungsfläche zudem dargestellte Waldfläche soll im Bebauungsplan als Grünbereich innerhalb der Versorgungsfläche / GI-Fläche festgesetzt werden, das Entwicklungsgebot bleibt dabei gewahrt (**BVerwG 4. Senat** Beschluss vom 12. Februar 2003, Az: 4 BN 9/03).

Ein Bebauungsplan für den Planbereich besteht nicht. Zurzeit stellt sich das Gebiet als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB dar, wobei aufgrund der gegebenen Nutzungsstruktur das Areal als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO bzw. § 9 BauNVO (in Verbindung mit dem § 34 Abs.2 BauGB) aufzufassen ist.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten und gewerblich genutzten Bereich. Entsprechend der gewerblichen Nutzung sind vornehmlich großvolumige typische Gewerbebauten (Produktions- und Lagerhallen, Bürogebäude) vorhanden. Wohnnutzung ist nur im sehr geringen Umfang vorhanden, und stellt sich meist als Wohnen im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb dar (privilegiertes Wohnen). Insgesamt ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet als hoch zu bezeichnen, da nicht nur ein umfangreicher Gebäudebestand vorhanden ist, sondern überdies auch Lagerflächen, Stellplatzflächen, Wege und Zufahrtsflächen. Im Plangebiet befinden sich lediglich in den Böschungsbereichen der Grundstücke und entlang der zu den Betrieben gehörenden Stellplatzanlagen nennenswerte Grünbestände. Ein größerer zusammenhängender Baum - / Buschbestand existiert rund um den Gasbehälter der WSW AG an der Essener Straße und in Grundstücksbereichen entlang der Bundesautobahn 535.

Erschlossen wird das Gebiet durch die Industriestraße, welche durch das Plangebiet verläuft und als Sackgasse endet, und durch den Deutschen Ring, der ins östlich gelegene Gewerbegebiet und an das weitere Straßennetz führt. Die von der Industriestraße abgehende Essener Straße dient ausschließlich zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes und hat keinen weiteren Anschluss an das Straßensystem der Stadt. Neben den o.g. öffentlichen Haupteerschließungen sind im Gebiet umfangreiche private Straßen und Wege vorhanden.

Trotz der umfangreichen vorgenommenen Geländeänderungen zur Nivellierung des Gebietes ist der gesamte Planbereich als hängig zu bezeichnen. Die zahlreichen geschaffenen Plateaus der einzelnen Gewerbeflächen grenzen sich in der Regel durch Böschungen mit zum Teil sehr starker Steigung voneinander ab. Insgesamt ist ein Geländeabfall von Nord nach Süd zu verzeichnen. Die südliche, nördliche und teils westliche Grenze des Plangebietes werden durch Bahnlinien gebildet (zum Teil stillgelegt). Über diese Bahnlinien war das Plangebiet in der Vergangenheit an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden, allerdings wurden bereits Teile der Gleise rückgebaut. Ein direkter Anschluss an die BAB 535, die die östliche Begrenzung des Plangebietes darstellt, besteht nicht.

Im Plangebiet ist als Fließgewässer die Lüntenbeck vorhanden, diese verläuft aber im Abschnitt des Plangebietes verrohrt unterhalb der Industriestraße.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt. So befinden sich Wohngebäude nördlich (Erntegrund), westlich (Flieth) und südlich (Heinrich-Heine-Straße) des Plangebietes, diese liegen zwar mindestens in ca. 100 Metern Entfernung zum Plangebiet, sind aber bei der Festlegung der im Plangebiet zulässigen emissionsträchtigen Anlagen zu beachten.

5 Begründung zu den Festsetzungen im Einzelnen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet festgesetzt werden. Dieses entspricht insoweit der derzeit schon gegebenen planungsrechtlichen Situation nach den Regelungen des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO. Die aus Schallschutzgründen erforderliche Gliederung des Gebietes erfolgt nach den Regelungen des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998) und ist in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt erfolgt. Die maßgeblich bei der Festlegung der Gliederung zu beachtende Umgebung stellt sich hinsichtlich der Nutzung und der topographischen Gegebenheiten wie folgt dar:

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Wohnsiedlung im Bereich Heuweg, Erntegrund etc., diese ist durch den hohen Bahndamm weitestgehend vor Emissionen aus dem Plangebiet abgeschirmt. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich an eine Kleingartenanlage / Grabeland entlang der Straße Flieth. Dieses Gelände liegt an einem Steilhang 12 bis 25 Meter unterhalb des Plangebietes. In dem Bereich ist aktueller Recherche vereinzelt ungenehmigter Wohnungsbestand vorhanden (Kleingarten in Wohnen), welcher auch zukünftig bauplanungsrechtlich nicht zugelassen werden soll bzw. zugelassen werden kann und entsprechend in der Immissionsbetrachtung hier bewusst nicht Beachtung findet. Das Gelände befindet sich im städtischen Besitz, so dass hier mit entsprechenden Maßnahmen die derzeitige beschriebene Situation nicht nur planungsrechtlich sondern auch faktisch bereinigt werden kann. Angrenzend zu dieser Fläche, in Fortsetzung des Steilhanges, befindet sich eine Wohnenklave, die im Mittel 13 Meter unterhalb des Plangebietes liegt. Diese Wohnenklave bildet eine Gemengelage mit den angrenzenden gewerblich genutzten Bereichen (westlich Flieth) und ist insoweit als Mischgebiet aufzufassen. Südlich der Eisenbahntrasse S8 Hagen –Mönchengladbach befindet sich ein Wohnbereich (Heinrich-Heine-Str.), der teilweise in Richtung Sonnbornerkreuz mischgenutzt wird. Das Gelände fällt von der Gleistrasse ab, so dass sich ein Höhenunterschied von bis zu 20 Metern ergibt.

Unter Beachtung der o.a. Umgebungsbebauung und der Topographie soll das Plangebiet in vier GE-Bereiche (Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) und zwei GI-Bereiche (Industriegebiet gem. § 9 BauNVO) nach § 1 (4) BauNVO gegliedert werden. Hierbei wurden die Wohnbereiche bis auf den Bereich Heuweg, entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, berücksichtigt, so dass für diese von einem Schutzanspruch entsprechend eines Mischgebietes auszugehen ist. Bei den in den einzelnen Baugebieten zulässigen bzw. nicht zulässigen Betriebs- und Anlagenarten wurden die bereits erprobten Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt der Formulierung die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde. Die Abstandsliste gibt für bestimmte, in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei der Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in umliegenden schutzwürdigen Gebieten. Da diese Abstände im Plangebiet aufgrund vorhandener schutzwürdiger Wohnnutzung in der näheren Umgebung nicht für alle im Abstandserlass aufgeführten Betriebe und Anlagen einzuhalten sind, erfolgt im Plan der teilweise Ausschluss von bestimmten Betrieben und Anlagen. Im Plangebiet wurden die mit einem (*) gekennzeichneten Anlagenarten der Abstandsklassen V und VI in einigen Baugebieten zugelassen. Dieses ist gerechtfertigt, da der in der Liste angegebene Abstand sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt und auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete basiert. Bei der Anwendung der Abstandsliste zwischen Gewerbe- und Mischgebieten, wie hier gemäß Eingangsbetrachtung vorliegend, können aber bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Weitere Erhebungen z.B. durch Schallgutachten sind nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht erforderlich. Bei den im Gebiet vorhandenen Betrieben und Anlagen wurde in den bisher erteilten Anlagengenehmigungen die vorhandene Wohnbebauung berücksichtigt, so dass hier ein entsprechender Immissionsschutz bereits gewährleistet ist.

Die wenigen Wohngebäude innerhalb des Plangebietes, die nicht im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bzw. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauNVO privilegiert sind, werden auf den reinen Bestandschutz reduziert, da eine Berücksichtigung dieser Nutzung, auch mit den Regelungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 10 BauNVO, nicht sinnvoll möglich ist. Da aber schon aufgrund der derzeitig gegebenen planungsrechtlichen Situation, die Eigentümer nicht mehr von einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohngebäuden auf Grundlage des § 34 BauGB im Planbereich ausgehen konnten, stellt dieses keine unangemessene Einschränkung der Eigentümer dar.

Die Gliederung des Plangebietes soll wie folgt vorgenommen werden:

GE 1

Nicht zulässig sind im GE 1 im Allgemeinen Betriebe der Abstandsklasse I bis VI oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten, ausgenommen der Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, die mit einem (*) gekennzeichnet sind oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Im GE 1 wird das Grundstück, Essener Straße 59 nach § 1 (10) BauNVO festgesetzt. Eine hier ansässige Firma betreibt am Standort einen Recyclingdienst mit nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die Anlagen werden von der Abstandsklasse V (Nr. 127 und 131) erfasst und würden nach den Regelungen des Abstandserlasses und der o.a. Festsetzungen künftig hier unzulässig sein. Im Rahmen der bisher erteilten Anlagengenehmigungen wurde aber die Verträglichkeit zu den nächstgelegenen Wohnbereichen im konkreten Einzelfall nachgewiesen, so dass dem Betrieb ein über den Bestandsschutz hinausgehendes Maß an planungsrechtlicher Sicherheit gegeben werden soll. Über textliche Festsetzung im Plan wird der Umfang der zulässigen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen wie folgt festgelegt: „Gemäß § 1 (10) BauNVO wird für das im GE1 ansässige Recyclingunternehmen, Essenerstraße 59, Gemarkung Elberfeld, Flur 435, Flurstück 602 festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen einer Anlage zur Verwertung von Elektro- und Elektronikgeräten bis zu einer Gesamtkapazität von 9.400 Tonnen / Jahr sowie einer Anlage zur Sortierung für Sperrmüll und Holz bis zu einer Gesamtkapazität von 64.800 Tonnen / Jahr ausnahmsweise zulässig sind. Der Betrieb und die Nutzung der errichteten Anlagen einschließlich aller Nebeneinrichtungen (wie z.B. Fahrzeuge) hat so zu erfolgen, dass die verursachten Geräuschimmissionen nicht zu einer Überschreitung des Immissionswertes von 55 dB(A) (tags) gemessen und beurteilt nach der TA-Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern an der Heinrich-Heine-Straße führen werden. Ein Betrieb der o.g. Anlagen in dem Zeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr ist nicht zulässig.“ Der so festgelegte Umfang der zulässigen Nutzungen wurde in Analogie zu den vorhandenen Betriebsgenehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz bestimmt und spiegelt den derzeit zulässigen Nutzungsrahmen wieder.

Nutzungsänderungen der bestehenden baulichen Anlagen sind im Rahmen der für das GE1 festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.

GE 2

Nicht zulässig sind im GE 2 im Allgemeinen Betriebe der Abstandsklasse I bis VI oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten, ausgenommen der Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, die mit einem (*) gekennzeichnet sind oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

GE 3

Nicht zulässig sind im GE 3 im allgemeinen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis V oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten, ausgenommen der Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, die mit einem (*) gekennzeichnet sind oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

GE 4

Das GE 4 liegt im nördlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend an die Bahntrasse „Rheinische Strecke“. Nicht zulässig sind im GE 4 im allgemeinen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Das GE 4 liegt in einem Abstand von ca. 60 Meter zur Wohnbebauung im Bereich Heuweg und unterschreitet damit den im Abstandserlass vorgegebenen Mindestabstand von 100 Meter. In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt ist dieses hier aber gerechtfertigt, da durch den hohen Bahndamm, der den Wohnbereich von dem Planbereich trennt, eine ausreichende Abschirmwirkung erzielt wird, so dass eine Unterschreitung des Mindestabstandes zu keiner unzulässigen Belastung des Wohngebietes führen wird.

GI 1

Nicht zulässig sind im GI 1 im allgemeinen Betriebe der Abstandsklassen I bis V oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten, ausgenommen der Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, die mit einem (*) gekennzeichnet sind oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

GI 2

Nicht zulässig sind im GI 2 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Für alle Baugebiete:

Für alle Baugebiete soll die GRZ (Grundflächenzahl) mit 0,8 festgesetzt werden, dies entspricht dem höchstzulässigen Maß für Gewerbe - und Industriegebiete nach der BauNVO 1990 und ist aufgrund der bestehenden Nutzungsintensität und den hier zukünftig allgemein zulässigen Nutzungen angemessen. Da in einem Gewerbegebiet damit zu rechnen ist, dass überwiegend Gebäude errichtet werden, die nicht der normalen Geschosshöhe entsprechen, wird die Festsetzung einer GFZ (Geschossflächenzahl) in Verbindung mit einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse nicht für sinnvoll gehalten. Es wird daher eine BMZ (Baumassenzahl) von 8.0 festgesetzt (Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind), um möglichst alle denkbaren und zulässigen Nutzungen im Plangebiet auch baulich unterbringen zu können. Da innerhalb eines Gewerbe- / Industriegebietes Gebäudekörper mit einer Gebäudelänge von über 50 Meter durchaus üblich sind, bzw. der Bedarf hierfür besteht, gilt für alle Baugebiete eine abweichende Bauweise in der Form, dass Gebäude in einer offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, aber ohne Einschränkung der Länge der Gebäude zu errichten sind.

Für das Grundstück, auf dem sich der Gasbehälter der WSW befindet, wird die Festsetzung „Fläche für die Versorgung“ getroffen und entspricht damit der tatsächlichen Nutzung. Die im Umfeld des Gasbehälters vorhandenen erhaltenswerten Grünstrukturen sind innerhalb der Versorgungsfläche und der GI2-Fläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a+b BauGB festgesetzt und dadurch von einer baulichen Inanspruchnahme ausgenommen.

Um das Plangebiet vornehmlich für das produzierende Gewerbe vorzuhalten, sollen Einzelhandelnutzungen nur ausnahmsweise in den Baugebieten zugelassen sein, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang zu einem Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb in räumlicher, wirtschaftlicher oder betriebsstruktureller Hinsicht besteht und die Einzelhandelstätigkeit nur untergeordnete Bedeutung hat. Hierdurch soll ein „Umkippen“ des Plangebietes verhindert werden, da sich gezeigt hat, dass gerade der Einzelhandel mit zentrumsrelevanten Sortimenten wie z.B. Lebensmittel in solche Standorte drängt. Hierbei wird meistens auf die verhältnismäßig niedrigen Bodenpreise; die gute verkehrliche Anbindung des Gewerbe- / Industriegebietes sowie die verfügbaren großen Baugrundstücke, welche umfangreiche Stellplatzanlagen ermöglichen, abgestellt.

Ebenso sollen die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Diese wenn auch nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dennoch geeignet einen Umnutzungsdruck auf das Baugebiet zu erzeugen. Da aber die Rahmenbedingungen für produzierendes Gewerbe immer schwieriger werden, sollen alle Faktoren, die eine Verdrängung aus dem Gebiet Vorschub geben könnten, schon im Ansatz ausgeschlossen werden. Es steht zudem zu befürchten, dass auch bei einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Anlagen nachträgliche Einschränkungen zu Lasten der gewerblichen Betriebe aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksicht-

nahme nicht ausgeschlossen werden können. O.g. Anlagen bis auf die Vergnügungsstätten haben meist ein höheres Ruhebedürfnis, als es in einem intensiv gewerblich / industriell genutzten Bereich gegeben ist.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert, die sich überwiegend mit geringem Abstand parallel zu den Straßenbegrenzungslinien orientieren. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so pauschal wie möglich für die gesamten Grundstücke festgesetzt, um den Betrieben eine weitestgehende Gestaltungsmöglichkeit für die Bebauung ihrer Grundstücke einzuräumen. Lediglich die Flächen, auf denen sich eine erhaltenswerte Bepflanzung befindet (zumeist in Böschungsbereichen), und ein der Bereich einer alten Bahntrasse parallel zur Essener Straße wurden aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen. Die damit einhergehende Einschränkung der Nutzbarkeit dieser Grundstücksteile ist allerdings vertretbar, da die Böschungsbereiche schon jetzt nicht baulich genutzt werden und der Bereich der alten Bahntrasse derzeit nur für Nebenanlagen; als Zufahrt bzw. als Lagerplatz genutzt wird. Durch die Festsetzung der Bahntrasse als nichtüberbaubare Grundstücksfläche, soll erreicht werden, dass dieser Bereich zukünftig noch als Ersatztrasse für die im Generalentwässerungsplan der Stadt Wuppertal angedachte Bachoffenlegung der Lüntenbeck genutzt werden könnte. Da aber diese Bachoffenlegung zunächst nur eine von mehreren Planungsvarianten im Generalentwässerungsplan ist und konkrete Ausbauplanungen nicht vorliegen bleibt es einem nachfolgenden Verfahren überlassen hier die erforderlichen rechtlichen Grundlagen für eine Bachoffenlegung zu schaffen. Da aber zu befürchten steht, dass bei einer Überbauung dieser Fläche mit Hauptanlagen auch keine mittel- bis langfristige Bach-Lösung mehr möglich ist, soll eine Überbauung nur in Form von Nebenanlagen erfolgen dürfen.

Erschließung (Verkehr)

Das Plangebiet ist gut an das örtliche und regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Man erreicht die Industriestraße über den Deutschen Ring von Wuppertal - Varresbeck oder auch von der Straße Sonnborner Ufer aus, die gleichzeitig einen Anschluss an das Autobahnkreuz der A 46 / BAB 535 (Sonnborner Kreuz) hat.

Die Industriestraße ist noch nicht vollständig ausgebaut. Der Entwurf des zuständigen Fachamtes sieht auf der westlichen Straßenseite einen kombinierten Geh- und Radweg von 4,00 Metern Breite, einen Parkstreifen für LKW von 2,50 Meter Breite, sowie eine Fahrbahn von 6,50 Metern Breite vor. Auf der östlichen Straßenseite ist lediglich ein Schrammbord von 50 Zentimetern Breite geplant. Somit ist eine gesamte Straßenbreite von 13,50 Metern erforderlich. Der Grundbesitz der Stadt ist um ca. 6,00 Meter breiter. Diese Fläche wird jedoch auf der Grundlage der Entwurfsplanung des Ressorts Straßen und Verkehr nicht mehr benötigt und kann an die Anlieger veräußert werden.

Zur Zeit ist der Ausbau der Industriestraße nicht vorgesehen.

Die Essener Straße ist von der Einmündung in die Industriestraße bis zum Haus Nr. 59 fertig ausgebaut. Da die Straße hier als öffentliche Verkehrsfläche endet und als private Verkehrsfläche - Fläche für Geh -, Fahr - und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger - weitergeführt wird, muss an dieser Stelle ein Wendehammer - als öffentliche Verkehrsfläche - festgesetzt werden. Ausgehend von diesem Wendehammer befindet sich eine Fußwegeverbindung zur Industriestraße. Diese Fläche ist in städtischem Besitz und soll als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, da sich in diesem Bereich zudem Leitungstrassen der Ver- und Entsorgungsbetriebe befinden.

Alle Baugrundstücke, die keinen direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche haben, sollen über eine Fläche für Geh -, Fahr - und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger an die öffentliche Straße angeschlossen werden. Zum größten Teil sind diese Flächen bereits im Besitz der gleichen Eigentümer wie die hinterliegenden Grundstücke, so dass diese Festsetzung lediglich

dazu dient, eine Überbauung der Fläche zu verhindern. Ansonsten stellt diese Festsetzung die Möglichkeit dar, an dieser Stelle die Erschließung auf privatrechtlichem Wege zu regeln.

Erschließung (Entwässerung)

Das Plangebiet ist an die öffentliche Regen - und Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Vorflut für die Regenentwässerung ist der Lüntenbecker Bach, der in Sonnborn in die Wupper mündet. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Buchenhofen zugeleitet. Im Rahmen des Generalentwässerungsplanes (GEP) wurde auf der Grundlage von Berechnungen eine 120 bis 300%ige Überlastung des Kanals in der Industriestraße festgestellt. Das zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes erforderliche Regenklär - und Regenrückhaltebecken ist gemäß Aussagen des GEP in der Möbecker Straße, gegenüber den Häusern Nr. 15 bis 29 geplant. Die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen wurde zwischenzeitlich abgeschlossen, so dass die Entsorgung des Schmutzwasser den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Hinsichtlich der Entflechtung des Lüntenbecker Baches ist im Rahmen der Generalentwässerungsplanung angedacht worden, eine Offenlegung des Baches in einem neuen Bachbett abseits des derzeit verrohrten Bachlaufes vorzunehmen. Dieses sollte im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 968 im Bereich einer ehemaligen Bahntrasse erfolgen. Letztgenannte Überlegungen sollen in diesem Planverfahren nicht mehr konsequent berücksichtigt werden, da sich während der ersten Offenlage gezeigt hat, dass hierdurch erheblich in private Grundstücke und deren Nutzung eingegriffen würde und die Eigentümer dieser Maßnahme derzeit nicht zustimmen. Da aber selbst der ökologische Fachbeitrag zum GEP nur von geringen ökologischen Verbesserung durch die Bachoffenlegung ausgeht, ist dieser planerische Eingriff in die gegebene Grundstückssituation und deren Nutzung nicht gerechtfertigt. Die weiterhin sinnvolle und erforderliche Entflechtung der Gewässer ist hierdurch nicht in Frage gestellt, da von Seiten der Entsorgungsbetriebe ohnehin der Bau eines neuen Abwassersammlers zur Gewässerentflechtung geplant ist. Diese Planung würde nach Aussage der WSW AG unabhängig von einer Bachoffenlegung in jedem Fall erfolgen. Die für die Bachentflechtung in Frage kommende alte Bahntrasse wird allerdings im Plan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, dieses entspricht der derzeitigen Realnutzung. Durch diese Nutzungseinschränkung ist es nicht völlig ausgeschlossen, dass durch einen zukünftigen Ankauf der alten Bahntrasse noch eine offene neue Gewässerführung erstellt werden kann, dieses soll allerdings einem nachfolgenden Verfahren z.B. nach § 31 WHG vorbehalten bleiben, da bislang hierfür keine umsetzungsfähige Planung vorliegt.

Grünflächen

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Lediglich in den Böschungsbereichen, an Stellplatzflächen und in dem Bereich der Anbauverbotszone der Autobahn A1 befinden sich unversiegelte Bereiche in den gewerblichen Bauflächen.

Im Bereich der Versorgungsfläche an der Essener Straße ist ein größerer zusammenhängender Baum - bzw. Buschbestand vorhanden, der den Gaskessel umgibt und innerhalb des FNP als Wald dargestellt ist. Da hier aber die Festsetzung einer Waldfläche aufgrund der isolierten Lage, der dicht angrenzenden Bebauung und der eher geringen Flächengröße nicht sinnvoll ist, soll diese trotz allem erhaltenswerte Grünstruktur in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Damit ist planungsrechtlich sichergestellt, dass diese Grünfläche erhalten bleibt und im Zusammenspiel mit den anderen o.g. und ebenso schützenswerten Grünbereichen eine gewisse Gliederung und Grünvernetzung des Gewerbegebietes darstellen. Da diese Bereiche bislang nicht oder nur gering baulich genutzt wurden ist die nun folgende auch planerische Nutzungseinschränkung vertretbar.

Dachbegrünung

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein fast in Gänze entwickeltes und bebautes Gewerbegebiet. Aus der Klimaanalysekarte und der Planhinweiskarte der Stadt Wuppertal wird deutlich, dass

das Gewerbegebiet klimatisch stark vorbelastet ist und Klima verbessernde Maßnahmen getroffen werden sollten. Gründe für die ungünstige klimatische Einstufung sind sowohl in dem hohen Flächenversiegelungsgrad, als auch der gewerblichen Nutzung mit höherer Schadstoffemission zu sehen. Da eine hohe Bodenversiegelung für ein Gewerbegebiet aber eher typisch ist und dieses auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten hier als angemessen aufzufassen ist, kommen umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen, welche positive klimatische Auswirkungen haben, hier nicht in Frage. Entsiegelungsmaßnahmen müssten auch unter Bodenschutzgesichtspunkten kritisch aufgefasst werden, da damit einem Transport von Schadstoffen in den Untergrund und in das Grundwasser Vorschub gegeben werden könnte. Entsiegelungsmaßnahmen könnten somit nur im sehr eingeschränkten Umfang zum Zuge kommen. Die Festsetzung einer mindestens extensiven Dachbegrünung stellt unter diesen Gesichtspunkten eine geeignete und die Eigentümer der Gewerbebetriebe am wenigsten belastende Maßnahme dar, da die Ausnutzbarkeit der Grundstücke erhalten bleibt. Als weiterer positiver Aspekt wird das anfallende Niederschlagswasser länger zurückgehalten, vorgereinigt und hinsichtlich der Abflussmenge reduziert. Die höheren Baukosten für die Erstellung einer extensiven Dachbegrünung gegenüber eines konventionell errichteten Daches (z.B. Kieddach) relativieren sich aber bei der Betrachtung der maßgeblichen betriebswirtschaftlichen Faktoren. Kostenersparnisse über die Laufzeit ergeben sich durch die geringeren Abwassergebühren (die Abwassergebührensatzung der Stadt sieht bei in geeigneter Form begrüneten Dachflächen einen Minderungssatz von derzeit 50% vor); den Energieeinsparungen aufgrund des höheren Dämmwertes; dem Schutz der Dachhaut und damit der Verlängerung der Lebensdauer des Daches, so dass die Festsetzung auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit von Ökologie zu Ökonomie gerechtfertigt ist. Die Festsetzung der zumindest extensiven Dachbegrünung wird erst bei Neubauten im Plangebiet zum Zuge kommen, so dass von einer mittel- bis langfristigen Verbesserung der klimatischen – kleinklimatischen Situation auszugehen ist.

Wald

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Fläche, für die die Untere Forstbehörde Waldeigenschaften festgestellt hat. Diese Fläche wird daher als Wald gesichert und mit einem Waldabstand von 25 Metern bis zur nächsten Baugrenze geschützt. Weitere Waldflächen befinden sich im Norden des Plangebietes, stellen Ausläufer des Waldbereiches entlang der stillgelegten Bahntrasse der „Rheinischen Strecke“ in das Plangebiet dar und sind als solche gem. § 9 (1) 18b BauGB festgesetzt. Die begrüneten Bereiche den Gaskessel umgebend, werden ebenso von der Unteren Forstbehörde als Wald angesprochen. Sie sollen aber in Absprache mit der UFB aufgrund der eher kleinen Fläche und der dicht angrenzenden Bebauung nicht als Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB), sondern als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB festgesetzt werden.

6 Eingriff / Ausgleich

Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist und weitere Baurechte auf der Grundlage des § 34 BauGB realisiert werden könnten, greift die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB hier nicht. Eine Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung ist daher entbehrlich. Zu den vorhandenen Grünflächen siehe Punkt 5 –Grünflächen- der Begründung.

7 Schall / Immissionen

Das Plangebiet ist umgeben im Osten von der Autobahn, im Norden und Westen von ehemaligen Eisenbahntrassen und im Süden von der in Betrieb befindlichen Bundesbahnstrecke Düsseldorf-Hagen. Somit ist das Plangebiet selbst in einigen Bereichen schon stark durch Lärm vorbelastet und eignet sich in dieser Hinsicht grundsätzlich gut für ein Gewerbegebiet. Die nächste Wohnbebauung (Siedlung Lüntenbeck) befindet sich in Richtung Norden, durch den hohen Bahndamm der ehemaligen Eisenbahnstrecke getrennt, in einer Entfernung von minimal 60 Metern. Die Wohngebäude an der Straße Flieth und Heinrich-Heine-Straße (Mischgebiet) halten einen Abstand von ca. 100 Metern ein.

Zum Schutz der o.a. Umgebungsbebauung vor Immissionen aus dem Plangebiet soll dieses nach dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (Anhang zum Runderlass des Ministers für

Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998) gegliedert werden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass insbesondere die Schallimmissionsgrenzwerte (TA-Lärm) für die bestehende Wohnbebauung eingehalten werden können. Bei der Gliederung wurden nunmehr auch die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet (hohe Bahndämme, Hangabbrüche, etc), welche zum Teil Lärmemissionen aus dem Plangebiet in die Umgebung mindern, beachtet. So wird der Siedlungsbereich Lüntenbeck durch den vorhandenen hohen Bahndamm weitestgehend vor Emissionen aus dem Plangebiet abgeschirmt, so dass die Unterschreitung des 100 Meter Abstandes laut Abstandserlass zu keiner unzulässigen Belastung des Gebietes führen wird. Bei den Wohnbereichen in der Straße Flieth und der Heinrich-Heine-Straße wird ein Mindestabstand von 100 Metern eingehalten. Zusätzliche gutachterliche Untersuchungen sind nicht erforderlich, da bei der Formulierung der textlichen Festsetzungen auf Basis des Abstandserlasses zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten die bereits erprobten Erkenntnisse des Immissionsschutzes beachtet wurden.

Generell wurde die vorhandene Wohnbebauung in den bisher erteilten Anlagengenehmigungen berücksichtigt, so dass hier ein entsprechender Immissionsschutz schon derzeit gewährleistet ist.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

8 Altablagerungen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind altlastentechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Die Untersuchungsergebnisse sind im Gutachten „Orientierende Untersuchung B-Plan 968 –Industriestraße“ vom 20.10.2000 dargestellt.

Die im Rahmen von Recherchen ermittelten Hinweise, dass im Bereich des Bauleitplanverfahrens Böden mit schädlichen Verunreinigungen vorhanden sind, konnten im Rahmen der altlastentechnischen Untersuchungen teilweise bestätigt werden. Im Untersuchungsgebiet besteht der Untergund überwiegend aus angeschütteten und umgelagertem Boden in einer mittleren Mächtigkeit von ca. 1 bis 4 Meter über gewachsenem Lehm. Vereinzelt erreichen die Anschüttungen Mächtigkeiten von mehr als 10 Metern. Die angeschütteten und umgelagerten Böden sind in wechselndem Umfang mit Fremdbestandteilen (i. W. Bauschutt, Aschen u. Schlacken) durchsetzt. Die chemische Untersuchung ergab z.T. erhöhte Gehalte an Schwermetallen (i.W. Arsen, Blei und Zink). Die Untersuchung auf organische Schadstoffe zeigte zum Teil erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen. Die chemische Untersuchung von Grundwasserproben hat keine Hinweise auf eine vorliegende Gefährdung des Grundwasser ergeben.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind unter der Voraussetzung einer Beibehaltung der Versiegelungs- und Bebauungssituation und der gewerblichen Nutzung keine vom Boden ausgehenden Gefahren für Schutzgütern zu erwarten, so dass sich derzeit aus altlastentechnischer Sicht kein Handlungsbedarf ergibt. Für den Fall, dass sich die Nutzungsverhältnisse in Richtung empfindlicherer Nutzung ändern oder vorhandene Oberflächenversiegelungen dauerhaft aufgenommen werden oder in den Boden eingegriffen wird, können allerdings weitere Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich werden. Des Weiteren muss im Rahmen von Bauvorhaben mit Erdbewegungen mit einem Antreffen von belastetem Bodenaushub gerechnet werden. Es wird diesbezüglich ein Hinweistext in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend kann aber festgehalten werden, dass die Untersuchung der Altablagerungen im Plangebiet ergeben hat, dass keine weiteren Maßnahmen, die auf der Ebene des Bebauungsplanes zu regeln wären, erforderlich sind.

9 Kosten

Der Bau des Regenrückhaltebeckens und des Regensammlers ist im Rahmen der Generalentwässerungsplanung erforderlich und wird nicht durch das Bauleitplanverfahren ausgelöst. Der Ausbau der Industriestraße ist zur Zeit nicht vorgesehen und im aktuellen Haushalt nicht enthalten. Der Stadt entstehen insofern durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.