

Begründung gemäß §2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1046 –Kleinhöhe -

Stand: 1. Offenlegung gemäß §3(2) BauGB

Inhaltsübersicht		Seite
1.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	2
1.1	Lage des Plangebietes	2
1.2	Beschreibung der Abgrenzung des Geltungsbereichs	2
1.3	Entscheidungen bezüglich des Geltungsbereichs	2
2.	Planungsanlass und konzeptionelle Ziele der Planung	3
2.1	Verantwortung der Gemeinde innerhalb der Region	3
2.2	Ergebnisse von gemeindlichen Planungsbeschlüssen	4
2.3	Strategie zur Bewältigung des Strukturwandels	5
3.	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	6
3.3	Landschaftsplanung	7
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
5.	Planungen	8
5.1	Festsetzungen zur baulichen Nutzungen	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Gelände- und Gebäudehöhen	12
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.2	Erschließung	15
5.2.1	Individualer Straßenverkehr	15
5.2.2	Ruhender Verkehr	16
5.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr	16
5.2.4	Verkehrslärm	16
5.3	Ver- und Entsorgung	17
5.3.1	Versorgung mit Gas, Wasser und Strom	17
5.3.2	Entsorgung Schmutzwasser	18
5.3.3	Entsorgung Niederschlagswasser	18
5.4	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
5.4.1	Vorbemerkungen	21
5.4.2	Entwässerungssystem	21
5.4.3	Anpflanzungen	22
5.4.4	Lichtimmissionen	23
5.4.5	Wald	23
5.4.6	Landwirtschaft	23
5.5	Bauordnungsrechtliche Regelungen	24
5.6	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	25
5.6.1	Altlasten, Altablagerungen	25
5.6.2	Wanderwege	25
5.6.3	Bodendenkmäler	25
5.6.4	Brunnen	26
5.6.5	Überörtliche Versorgungsleitungen	26
5.7	Flächenbilanz	26
5.8	Realisierbarkeit	27
6.	Kosten	27
7.	Umweltprüfung und -bericht	27
8.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	28
9.	Vorläufige Abwägung	28
10.	Formelles Verfahren <i>Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange, öffentliche Auslegung und weiteres Verfahren,</i>	30

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

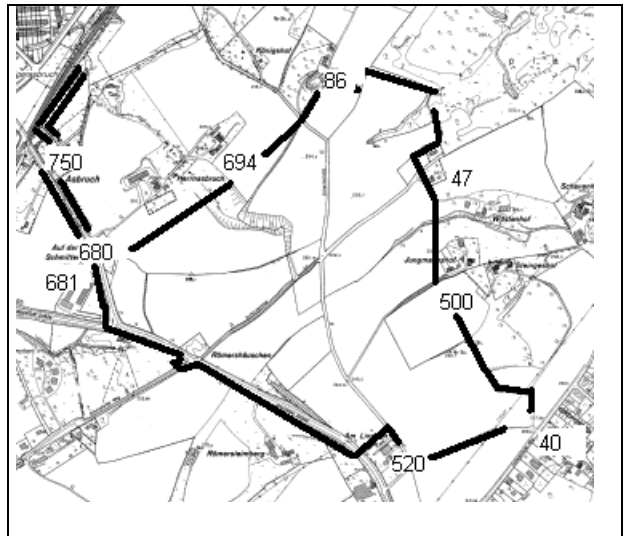
1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Wuppertals nahe der Stadtgrenze zur Stadt Velbert, östlich der Nevigeser Straße, die als Landstraße (L 427) Funktionen für den überörtlichen Verkehr erfüllt. Das Plangebiet selbst ist von schmalen Erschließungswegen (Schanzenweg) durchzogen, über welche die umliegenden Höfe und Einzelgebäude erschlossen werden. Innerhalb des Gebietes befinden sich keine Gebäude. Die überwiegende Nutzung der Flächen erfolgt als Ackerland.



1.2 Beschreibung der Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in einer Tiefe von 600 m bis 800 m östlich der Nevigeser Straße zwischen Nevigeser Straße Hs. Nr. 680 im Norden und dem Siedlungssplitter Nevigeser Straße Hs. Nr. 520 bis 524 im Süden. Die Flächen des genannten Straßenabschnitts liegen ebenfalls im Plangebiet. Die Nordgrenze des Plangebietes verläuft von südlich des Grundstücks Nevigeser Straße Hs. Nr. 680 über 600 m nach Osten. Die Grenze verläuft 50 m südlich entlang des Gehöfts Nevigeser Straße Hs. Nr. 694 bis zum Schanzenweg und trifft gegenüber der Zufahrt zum Anwesen Schanzenweg Hs. Nr. 86 auf diesen Weg.



Auf der östlichen Seite des Schanzenweges schließt sich - direkt an der Südgrenze zum Anwesen Hs. Nr. 86 liegend - eine 130 m bis 250 m tiefe Fläche, in den amtlichen Karten mit „Kuhlenfeld“ und „Heidnocken“ bezeichnet, an. Die Fläche reicht bis zur Nord- und Westgrenze der Grundstücke zu den Häusern Schanzenweg Hs. Nr. 47. Die Ostgrenze des Plangebietes verläuft von dort nach Süden bis zur Westgrenze der Grundstücke Nevigeser Straße Hs. Nr. 500. Entlang der Südseite des Zufahrtsweges zu diesem Gehöft verläuft die Grenze nach Osten und knickt 8 m westlich des zuvor genannten Hauses nach Süden und stößt gegenüber Hs. Nr. 40 auf den Schevenhofer Weg. Eine 50 m tiefe Fläche nordwestlich des Schevenhofer Weges ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Fläche wird deshalb auch nur in der Breite der Kanaltrasse (5 m) durchquert. Hinter dieser Tiefe bildet die Plangrenze eine Gerade bis zum südöstlichen Knick des Weges, welcher der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Nevigeser Straße Hs. Nr. 520 bis 524 dient. Den Siedlungssplitter ausnehmend stößt die Plangrenze nördlich der Hausgrundstücke auf die Nevigeser Straße. Nördlich des zuvor beschriebenen Bereichs gehört die Nevigeser Straße von Hs. Nr. 681 bis vor Hs. Nr. 750 einschließlich zum Geltungsbereich, sowie der nach Osten abknickende Weg bis zur Eisenbahnunterführung. Von dort führt ein 3 m breiter Grundstückstreifen entlang der Stadtgrenze nach Osten bis zum Asbrucher Bach, der zur Aufnahme eines Kanals dienen soll.

1.3 Entscheidungen bezüglich des Geltungsbereichs i. S. d. §9(7) BauGB

Mit der verbalen Beschreibung soll vor allem in den Veröffentlichungen die notwendige „Anstoßwirkung“ für eine mögliche Betroffenheit erfolgen, weil die direkte Ansprache der Bürger, die betroffen sein könnten, vom Gesetz nicht auf andere Weise vorgesehen ist. Der Geltungs-

bereich richtet sich zum größten Teil an Grundstücksgrenzen landwirtschaftlich genutzter Flächen aus. Der Geltungsbereich ist insoweit im Sinne der ständigen Rechtsprechung eindeutig, aber aufgrund fehlender sichtbarer Merkmale örtlich schwer zu erfassen. Deshalb wurde die Beschreibung des Bereichs vor allem auf Gebäude und deren Hs. Nrn. bezogen. Teilweise wurden zwischen eindeutigen Grenzpunkten oder auch Koordinaten grundstücksdurchschneidende Geraden gebildet. Hier handelt es sich um landwirtschaftliche Teilflächen. Zum einen wird durch die teilweise Hereinnahme die Freiraumnutzung planerisch bestätigt und zum anderen werden durch die nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen aus der Landschaftsplanung räumliche Zusammenhänge verdeutlicht. Da in diesen Flächen zukünftig Entscheidungen nach §30 BauGB zu treffen sind, können Vergünstigungen aus dem Regime des §35 BauGB nicht aktiviert werden. Eine Benachteiligung der hier Betroffenen kann allerdings nicht

begründet werden. Einer besonderen Betrachtung ist der Siedlungssplitter (100 m x 80 m) im südlichen Planbereich (Nevigeser Straße Hs. Nr. 520 bis 524) unmittelbar an der genannten Straße zu unterziehen, in dem auch Wohnnutzungen vorhanden sind. Im Flächennutzungsplan ist der Siedlungssplitter ausdrücklich nicht als Baufläche ausgewiesen. Bauliche Aktivitäten sind hier



gegenwärtig nach §35 BauGB zu beurteilen, d. h., bei Anwendung des §35(2) BauNVO stehen mehrere öffentliche Belange der Erweiterung von Wohnnutzungen entgegen. Im Bebauungsplan findet die vorhandene Wohnnutzung als Immissionspunkt Berücksichtigung. Das Gewerbegebiet wird in der Umgebung des Wohnens durch Gliederung der Nutzungsart wohnverträglich. Wenn die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung ausgeführt worden ist, kann die Entwicklung zur Innenbereichslage nicht ausgeschlossen werden (BVerwG Beschluss vom 10.07.2000 (4 B 39/00)). Auch dann wird ein Heranrücken der Wohnbebauung unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu verhindern sein. Die Belassung der gegenwärtigen städtebaulichen Situation wird bevorzugt, eine Hereinnahme in den Bebauungsplan wird verworfen.

2. Planungsanlass und konzeptionelle Ziele der Planung

2.1 Verantwortung der Gemeinde innerhalb der Region

Die Gemeinde hat Bebauungspläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. §1(3) BauGB legt neben der Planungsbefugnis auch eine Planungspflicht für die Gemeinde fest. Ein spezieller Zusammenhang besteht zum raumordnerischen Anpassungsgebot gemäß §1(4) BauGB, in dem Planungspflichten ebenfalls eine wesentliche Rolle spielen. Die in §2(1) BauGB bezeichnete Planungsaufgabe ist der Gemeinde nicht zur beliebigen Handhabung, sondern als Aufgabe anvertraut, die sie zum Wohle ihrer Einwohner unter Rücksichtnahme auf die Belange eines größeren Raums zu erfüllen hat. Sie hat dabei Ihre grundsätzlich garantierte Planungshoheit an den raumordnungsrechtlichen Leitlinien und Zielen zu orientieren. Im Raumordnungsrecht sind Strukturen festgelegt, in denen die Regionen unterschiedliche Planungsaufgaben zu übernehmen haben. In den Ballungskernen, zu denen das Stadtgebiet Wuppertal gehört, sind vorrangig die Voraussetzungen für die Leistungsfähigkeit als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu schaffen, zu erhalten und zu verbessern (§21(3)a LEPro). Innerhalb dieser Aufgabenteilung auf der Ebene des Landes NRW wird die Stadt von der Zuweisung anderer Planungsaufgaben entbunden, die z. B. Gebiete mit

überwiegend ländlicher Struktur übernehmen. Im Rahmen eines ausgewogenen Wirtschaftswachstums ist eine mit qualitativen Verbesserungen verbundene arbeitsmarktorientierte Wirtschaftsentwicklung anzustreben (§25 LEPro). Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes durch die Erhöhung der Produktivität und durch Erweiterung der wachstumsstarken Bereiche gefestigt und damit die Versorgung der Bevölkerung gesichert wird. Die gesetzlichen Regelungen korrespondieren mit den in §1(6) Ziffer 8 BauGB genannten Belangen, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Firma „agiplan-ProjectManagement“ hat 2003 eine ökonomische Standortanalyse durchgeführt, aus der die Wettbewerbsposition der Stadt Wuppertal abzuleiten ist. In der Erhebung wird festgestellt, dass die Stadt im Bergischen Städtedreieck ungünstige Strukturdaten aufweist und in der wirtschaftlichen Entwicklung z. B. auch dem Ruhrgebiet nach steht. Dies sind u. a. Gründe, warum in einem Zeitfenster von 10 Jahren die Einwohnerzahl um ca. 4,5% zurückging (NRW +3,8%). Die Zahl der Sozialversicherungspflichtigen fiel um 14% (NRW +3%); das Pendlersaldo fiel um ein Viertel. Agiplan zitiert das Institut Arbeit und Technik, wonach die Arbeitslosenquote in der Stadt zum Zeitpunkt der Untersuchung mit über 11% (z. B. Dortmund 15%, Bundesdurchschnitt 10%) nur deshalb so niedrig sei, weil die hohe Mobilität der Wuppertaler zu einer Senkung der Erwerbslosenquote geführt habe. Nur weil immer mehr Wuppertaler außerhalb der Stadt arbeiten bzw. weggezogen sind, befindet sich die Quote noch auf diesem Niveau. Als Leistungsindikator dient auch die Zahl der Betriebsgründungen. Laut Gutachten wurden nach 1990 nur 7% der Firmen neu gegründet (NRW 13,7%). Aus der Quelle „Stadt Wuppertal, Infrastruktur, Statistik und Wahlen“ können die zuvor genannten Daten wie folgt ergänzt werden. Die Zahl der Sozialversicherungspflichtigen fiel von 1990 bis 2000 um 14%, von 2000 bis 2004 um 10% (NRW -3,5%), die Zahl der Arbeitslosen lag im Dezember 2000 bei 10 %, im Dezember 2004 bei 13 %.

Im Ergebnis erfüllt die Stadt zurzeit die raumordnungsrechtlich zugewiesenen Aufgaben mit nicht ausreichendem Erfolg. Bauleitplanung ist ein Instrument der Kommune, um die genannten Ziele durch boden-, raum- und siedlungsstrukturelle Planungen zu unterstützen. Stadtplanerisches Handeln nimmt Einfluss auf Markt- und Erwerbschancen. Die Versorgung der Bevölkerung (mit Arbeit) beschränkt sich dabei nicht nur auf die Bürger der Stadt, sondern wirkt auch auf die Region, in der die Stadt Aufgaben als Oberzentrum zu erfüllen hat.

2.2 Ergebnisse von gemeindlichen Planungsbeschlüssen i. S. d. §1(6)11 BauGB

Mit dem Grundsatzbeschluss zum „Handlungsprogramm Gewerbeflächen“ (Drs. Nr. 4409/00) i. V. mit dem „Nutzungs- und Vermarktungskonzept für den Gewerbepark Kleinhöhe“ (Drs. Nr. 4458/00) und dem „Rahmenplan Kleinhöhe“ (Drs. Nr. 4400/02) wurde die Verwaltung beauftragt, Baurecht zu schaffen. Es sind Voraussetzungen für die Erhaltung bzw. Rückgewinnung der kommunalen Handlungsfähigkeit zu schaffen. Es ist davon auszugehen, dass das Ziel nur über die Bereitstellung von baureifen Gewerbegrundstücken zu erreichen ist. Eine systematische Ansiedlungsakquisition soll leistungsfähige und zukunftssträchtige Wirtschaftsstrukturen aufbauen und sichern, damit der Abbau von Industriearbeitsplätzen aufgefangen werden kann. Die Brachflächen in Wuppertal decken danach ein völlig anderes Angebotssegment ab und stehen in keiner direkten Beziehung zu einem themenbezogenen Gewerbepark, so wie er im Bereich Kleinhöhe geplant ist. Die Bergische Universität, die diese Auffassung nachdrücklich unterstützt, hat der Stadt ihre Zusammenarbeit angeboten. Mit Beschluss der Drs. Nr. VO/2431/04 hat der Rat der Stadt die Entwicklung von themenbezogenen Gewerbeparks gefordert. Der Park „NewArea“ (Bereich Kleinhöhe) soll danach die Unternehmen aus den Bereichen wachsender Märkte, den Kombinationsfeldern von Produktion und Dienstleistung sowie dem Kompetenzfeld Health Care aufnehmen; industrielle Nutzungen

werden nicht angestrebt.

2.3 Strategie zur Bewältigung des Strukturwandels

Die Strategie der Kommune ist darauf ausgerichtet, Firmen durch attraktive Standortangebote zu bewerben. Es wird nicht in erster Linie auf einen von der Wirtschaft geltend gemachten Bedarf reagiert, sondern die Gemeinde tritt aufgrund von Prognosemodellen in Vorleistung, damit im Bedarfsfall ohne zeitliche Verzögerung Angebote eröffnet werden können. Unternehmensverlagerungen, -erweiterungen und -neuan siedlungen sollen somit bedarfsnah realisiert werden können. Dabei werden wachsende Standortanforderungen der Unternehmen berücksichtigt. Die in den Akquisitionsbemühungen miteinander konkurrierenden Städte müssen dabei überzeugende „Alleinstellungsmerkmale“ entwickeln, um den Standortvorteil vermitteln zu können. Zur Bestimmung der Marktpotenziale für den Standort Wuppertal ist die Leistungsfähigkeit der ansässigen Branchen an vergleichbaren Parametern auf Landes- und Bundesebene vorbeige führt worden. Nach dieser Methode wurden die so genannten „Leitbranchen“ der Stadt ermit telt, deren vorhandene wirtschaftliche Leistungsstärke als Basis genutzt werden kann. Hierzu gehört die Chemieindustrie in den Branchen Pharma, Lacke, Fasern; ferner Betriebe für medi zinische Geräte, für die Bereiche Schlösser, Beschläge, Werkzeug- und Maschinenbau, für den Automotivsektor, Nachrichtenübermittlung, Speditionen und Logistik. Aus den Branchenkompe tenzen wurden nach verwandten Kriterien „Kompetenzfelder“ zusammengestellt, in denen Be triebe in „Themenparks“ zu einer oder mehreren Wertschöpfungsketten zusammenwachsen sol len, damit Synergien ausgeschöpft werden.

Die Steuerung kann wesentlich auch auf privatrechtlicher Basis erfolgen, wenn die Stadt – wie im Bereich Kleinhöhe - als Eigentümer auftreten kann. Die weitgehende Flächenverfügbarkeit eröffnet unmittelbare Handlungs- und Reaktionsfähigkeit und ist damit wesentliche Größe für eine zeitlich definierbare Umsetzung der Ziele. Bei der Verfolgung dieser Gewerbeflächenstra tegie wird deutlich, dass die verschiedenen Gewerbestandorte mit jeweils anderen Kompeten zfeldern möglichst zeitnah eingerichtet werden müssen, damit kein Bedarfsstau entstehen kann.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung

Festlegungen in Raumordnungsplänen müssen, um Zielqualitäten zu besitzen, das Ergebnis ei nes überfachlichen Abwägungsprozesses sein. Es ist dann nicht erforderlich, dass zu allen Punkten auf allen Planungsebenen erneut eine umfassende Abwägung durchzuführen ist. Für die nachfolgenden Planungen sind solche Abwägungsergebnisse Vorgaben räumlicher und sachlicher Art. Am 03.05.2005 wurde das Landesplanungsgesetz (LPIG) geändert (GV NRW Nr. 20 S. 430); danach trägt der Gebietsentwicklungsplan (GEP) nunmehr die Bezeichnung Regionalplan. Im Folgenden wird der GEP nach altem Recht – entsprechend seiner Entstehung zitiert. Im abgestuften Planungssystem des Landes NRW fand auf der Ebene des GEP nach §15 LPLG a. F. die Planerarbeitung unter Einbindung der Beteiligten i. S. d. §1(1) der 2. DVO zum LPIG a.F. statt, die im Wesentlichen auch als Träger öffentlicher Belange innerhalb des Bauleitplanverfahrens auftreten, wie z. B. die nach §29 BNatSchG anerkannten Naturschutz verbände. Die Entscheidungen zum GEP fällt der Regionalrat; d. h., die Kommunen des Regie rungsbezirks gestalten im Regierungsbezirk Düsseldorf konzertiert ihre raumordnungspoliti schen Aufgaben über die Gemeindegrenze hinweg und stimmen sie gemeinsam ab. Alle Ge meinden sind stimmberechtigt vertreten. Diese planerische Abstimmung reicht bezüglich der Siedlungsentwicklung bis in die Ebene einer grundsätzlich gewerblichen oder anderen Nut zung. Sie erfolgt sowohl quantitativ als auch räumlich. Mit gleichem Gewicht werden ökologi sche Zusammenhänge, vor allem von gemeindeübergreifender Bedeutung untersucht und fin den Eingang in die Dokumentation. Der GEP ist zugleich Landschaftsrahmenplan (§14(2) LPIG

a. F.). Die Gültigkeit des Landschaftsrahmenplanes setzt ausdrücklich nach §15(2) LG NRW eine Abwägung mit anderen Belangen voraus. Er erfüllt damit die in der Rechtsprechung tolerierte Form von Raumordnungsplänen als qualifizierte Verwaltungsvorschriften, die mit einer materiellen Abwägungs- und Beteiligungsqualität entwickelt wurden (Bielenberg/Runkel §1 BauGB Rd. Nr. 61). Die genehmigende Landesplanungsbehörde prüfte die Übereinstimmung mit dem LEPro. Die Genehmigung des GEP wurde am 15.12.1999 bekannt gemacht. Der GEP wird Ziel der Raumordnung und Landesplanung; er ist von den Gemeinden, öffentlichen Planungsträgern etc. nach §16(3) LPlG a.F. zu beachten. Der Gewerbestandort „Kleinhöhe“ ist im GEP räumlich definiert.

3.2 Flächennutzungsplan

Die räumliche Konkretisierung des Gewerbestandortes erfolgte innerhalb des 2005 abgeschlossenen Flächennutzungsplan (FNP) –Verfahrens. Die Öffentlichkeit wurde beteiligt, nach einer umfangreichen Abwägung wurde der Standort mit Feststellungsbeschluss (Drs. Nr. VO/2314/03) bestätigt. Die Umsetzung des im GEP definierten „Ziels 2“ wurde untersucht; danach ist die Stadtinnenentwicklung und das Branchenrecycling vor der kontrollierten Stadterweiterung zu präferieren. Wuppertal hat im vergangenen Jahrzehnt vorrangig die Strategie der Wiedernutzung von Gewerbebrachen verfolgt und kaum neue gewerbliche Bauflächen erschlossen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde –in Abstimmung mit der Landesplanung- der Flächenbedarf für Gewerbeflächen bis 2015 quantitativ und räumlich nach aktuellen Maßstäben bestimmt. Die Analyse gemäß Feststellungsbeschluss vom 29.03.2004 (Drs. Nr. VO/2314/03) ist auszugsweise in Anlage 05 wiedergegeben. Sie ist Bestandteil dieser Begründung. Im Ergebnis wird im Erläuterungsbericht darauf abgestellt, dass aufgrund des ermittelten Flächenbedarfs nicht auf eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verzichtet werden kann. Die Erkenntnisse korrespondieren mit denen aus dem „Handlungsprogramm Gewerbeflächen“ (Drs. Nr. 4409/00 –Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.02.2000).

Bezüglich der häufig vorgetragenen grundsätzlichen Bedenken zum Standort wird angemerkt, dass ein öffentlicher Planungsträger innerhalb der Beteiligung nach § 4 BauGB einer Planung widersprechen kann; ansonsten hat er seine Planung an den Flächennutzungsplan anzupassen (§7 BauGB). Der Widerspruch darf sich aber nicht gegen höherrangiges Recht wenden, wenn der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist (Bielenberg/Runkel §7 BauGB Rd. Nr. 7). Der GEP ist gemäß §16(3) LPlG Ziel der Raumordnung und Landesplanung, die Standortfrage ist deshalb im Grundsatz abschließend behandelt.

Gemäß §8(2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln. Grundlage ist der FNP in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.01.2005. Der Beschluss enthält den Stand des gemeindlichen Planungswillens als Ergebnis einer umfassenden, aktuell vollzogenen Abwägung. Bei der Bestimmung der konkreten äußeren Abgrenzung der Baugebietsflächen bilden die Talräume mit den Bächen den natürlichen Rahmen. Im Wesentlichen wird die obere Geländekante der typischen Kerbtalmorphologie angehalten. Zum Schutz der Gewässer wird ein Abstand von mindestens 50 m berücksichtigt. Unter Beachtung dieser Vorgaben ergeben sich kleinräumige Flächeneinheiten mit einer extrem mäandrierenden äußeren Abgrenzung. Im Ergebnis werden keine anderen sinnvollen Abgrenzungen zugunsten der einen oder anderen Bodennutzung erkannt. Inzident wird dadurch eine harmonische Verzahnung von Freiraum und Baugebiet erzielt. Im Zuge der Feinplanung auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde er-

kannt, dass Abweichungen in den Planungsebenen unvermeidbar sind. Es war daher zu prüfen, ob die Spielräume des Entwicklungsgebots i. S. d. §8 BauGB eingehalten wurden, denn

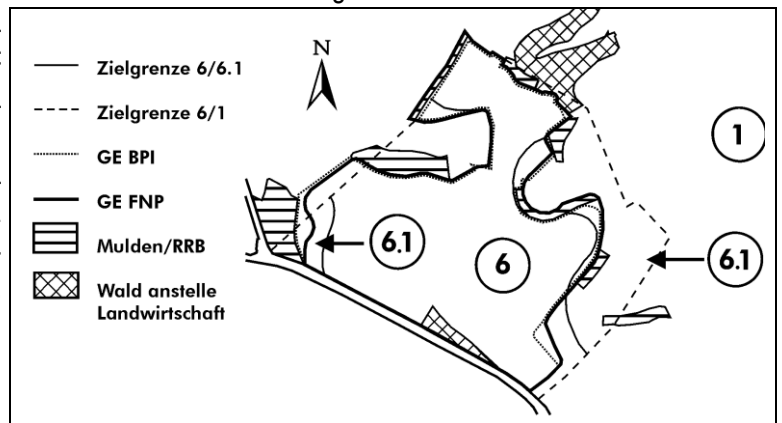
der Gemeinde steht eine gewisse Gestaltungsfreiheit bei der Ausplanung zu, soweit die städtebauliche Grundkonzeption des FNP nicht angetastet wird. Es fällt auf, dass der im Zuge der Feinplanung entwickelte 1 ha große Standort des Regenklär- und -rückhaltebeckens auf der Ebene des FNP nicht dargestellt ist, weil das erarbeitete Entwässerungssystem nicht bekannt war. Der Bau der Anlage wird durch das Baugebiet notwendig. Unschädlich ist ihr Standort in den Bauflächen, ohne dass sie konkret als Entsorgungsanlage ausgewiesen ist. Wenn auch derartige Entsorgungsanlagen innerhalb des Nutzungskonglomerats „Flächen für die Landwirtschaft“ errichtet werden können, muss bezweifelt werden, dass das Entwicklungsgebot eingehalten ist, weil die Gewerbeflächenabgrenzung ungewöhnlich feingliedrig vorgenommen wurde. Je konkreter der FNP ausgestaltet ist, desto strenger gilt die Bindung. Die Einhaltung des Entwicklungsgebots bleibt allein aus diesem Grund fraglich.

Im Bearbeitungsprozess des Bebauungsplanes wurde ein Kompensationsmodell gefunden, wonach zwei Talräume mit Truppwaldpflanzungen belegt werden sollen. Im Ergebnis wird diese Kompensationsmaßnahme zu der Nutzung „Wald“ führen. In der hier vorgesehenen Größenordnung findet zweifellos ein „Eingriff“ in landwirtschaftliches Terrain statt. Aufforstungen in landwirtschaftlichen Flächen widersprechen dem Entwicklungsgebot i. S. d. §8 BauGB (OVG Urteil v. 28.07.1999 (7a D 42/98.NE)). Insoweit ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

3.3 Landschaftsplanung

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist gemäß §16 des Landschaftsgesetzes NRW (LG) von dem Landschaftsplan Wuppertal - Nord (LP) erfasst (rechtskräftig 29.3.2005), weil dieses Gebiet gegenwärtig noch dem baulichen Außenbereich i. S. d. §35 BauGB zuzuordnen ist.

Ein Freihalten der Außenbereichsfläche wäre auch im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zulässig gewesen. Erst mit Rechtskraft des Bebauungsplanes weicht der Landschaftsplan in den Flächen mit dem Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“ (Ziel 6, 6.1) zurück. Eine entsprechende Klarstellung erfolgt unter Nr. 1.6.1 der



textlichen Festsetzungen des LP, in dem es heißt, „mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes tritt der LP für diesen Bereich außer Kraft“ (Zeichnungen hierzu sind auch im Planteil 4).

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt darüber hinaus im allgemeinen Landschaftsschutzgebiet i. S. d. Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen des LP. Über den Text gemäß Nr. 1.6.1 hinaus wird unter Nr. 2.3.1 festgesetzt, dass für die Bauflächen, die im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind, die Festsetzung des allgemeinen Landschaftsschutzes nur temporär erfolgt. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen (zum allgemeinen Landschaftsschutz) für die Bereiche, für die im Bebauungsplan keine Grün- oder Kompensationsflächen festgesetzt werden, außer Kraft. Aus der Systematik der textlichen Festsetzungen ergibt sich, dass die Regel nur auf den allgemeinen Landschaftsschutz anzuwenden ist. Insoweit gilt der LP als mit der Bauleitplanung abgestimmt. Dem im LP durchgeführten Abstimmungsprozess sind folgende Festsetzungen noch nicht unterzogen worden. Eine ca. 1000 m² große

Baufläche nordöstlich des zentralen Regenrückhaltebeckens befindet sich in einer Ziel 1- Fläche (Erhaltung naturnaher Lebensräume). Ferner befindet sich die Fläche des zentralen Regenrück-

haltebeckens überwiegend (0,8 ha) in einer Ziel 1-Fläche. Ein Verbleib der Flächen im LP wird verworfen, weil die zu errichtenden baulichen Anlagen erheblich gegen die Verbote gemäß Nr. 2.3 A 1 und 8 verstoßen würden. Damit würden sich zwei gemeindliche Satzungen direkt unzulässig widersprechen. Dies führt zur Herausnahme aus dem LP. Die zuvor genannten Widersprüche sind nach §29(4) LG NRW zu behandeln, d. h., die Festsetzungen eines Landschaftsplanes treten dann außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widerspricht. Die Abgrenzung des LP nach dem "Zurückweichen" kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Schmutzwasserleitung zum Schevenhofer Weg, die Retentionsmulde und deren Zuwegungen verstoßen, soweit sie nicht im Ziel 6- Bereich, sondern im Ziel 1-Gebiet liegen, gegen das Verbot Nr. 2.3 A 6. Auch dieser Widerspruch kann über die Regelung gemäß §29(4) LG NRW geheilt werden.

Dem „Landschaftsschutz mit besonderen Festsetzungen“ unterliegen die Flächen im Quellbereich des Asbrucher Bachs, des Mühlenbachs und des Jungmannshofer Siefens. Die Abgrenzungen werden nachrichtlich übernommen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich liegt im rechtlichen und faktischen Außenbereich bzw. Freiraum. Innerhalb des Gebietes besteht keine bauliche Nutzung; es ist von Einzelgehöfen, Einzelhäusern und kleinen Siedlungssplittern umgeben, die zum größten Teil über ein schmales Straßennetz (3 m) von der Nevigeser Straße aus erschlossen werden (Schanzenweg). Die zentrale Fläche liegt auf einem leicht gewellten Plateau in einer mittleren Höhe von ca. 232 m ü NHN¹⁾, von der das Gelände um +/- 3 m abweicht. Im Südosten steigt es bis zu 250 m ü NHN (Am Lindgen). Diese Flächen werden von Kerbtälern mit Gefällen von nahezu 20% umgeben. An den Sohlen entspringen die Quellen des



Asbruchbachs, Mühlenbachs, Jungmannshofer Siefens und Steingeshofer Siefens. Die ökologische Bedeutung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

¹⁾ NHN = Gelände über Normalhöhenull

5. Planungen

5.1 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Beschluss des Rates zum Masterplan sollen mit dem Themenpark Kleinhöhe Branchen der Kompetenzfelder Gesundheitspflege (health care), Betriebe wachsender Märkte und produktionsnahe Dienstleistungen akquiriert werden; die Ansiedlung industriell geprägter Gewerbe ist nicht beabsichtigt. Die Zielgruppen sind mit einer statischen Planungsvorgabe im Sinne einer ökonomischen Positivliste planungsrechtlich nicht erfassbar. Die Umsetzung kann dennoch erfolgen, weil die Stadt weit überwiegend als Eigentümerin die Flächenvergabe beherrscht. Die entsprechende Selbstbindung ergibt sich aus Anlage 13. Die städtebaulich ökonomische Zielsetzung gemäß „Masterplan“ wird durch eine Modifizierung des Nutzungskatalogs gemäß §8 BauNVO flankiert.

Unter der Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ sind sämtliche Betriebe zu verstehen, die der Begrifflichkeit gemäß §8(1) BauNVO genügen, d. h., sie dürfen nicht „erheblich belästigen“ und nicht den anderen Begriffen des Katalogs gemäß §8(2) BauNVO und §8(3) BauNVO zuzuordnen sein. Neben den nicht „erheblich belästigenden“ Betrieben sind die mischgebietsverträglichen Gewerbebetriebe, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“ ebenfalls zulässig. Dazu gehören z. B. Betriebe der pharmazeutischen Industrie, Betriebe zur Herstellung von Kosmetika oder zur Herstellung von feinmechanischen und optischen Erzeugnissen, wenn es keine Großbetriebe sind (Quelle: Fickert/Fieseler 8. Auflage §6 Rd. Nr. 9). Die sowohl dem Gewerbegebiet als auch dem Industriegebiet zugeordnete Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ unterscheidet sich im jeweiligen Gebiet nur durch das zulässige Immissionsverhalten.

Im Bebauungsplan sind im Sinne der Umsetzbarkeit der Planung immissionsrechtliche Regulative aufzunehmen, um die zukünftigen Einzelansiedlungen steuern zu können. Nach der abschließenden Besiedlung muss insgesamt eine Nutzungsverträglichkeit zu sensiblen Umgebungsnutzungen –wie z. B. das Wohnen - gewährleistet sein. Das Attribut nicht erheblich belästigend bezieht sich auf jede Art der möglichen Emissionen, zu denen insbesondere Lärm-, Geruchs-, Staub-, Luft-, Erschütterungs-, Licht-, Wärme-, Strahleneinwirkungen gehören. In der Rechtsprechung ist bezüglich der immissionsrechtlichen Gliederung der Einsatz des Abstandserlasses (Rd. Erl. d. Min. für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 MBl. NRW Nr. 43 v. 02.07.1998 S. 743) anerkannt. Die dem Erlass anhängende Abstandsliste wurde aufgrund empirischer Daten entwickelt und berücksichtigt den aktuellen Stand der Technik bezüglich aller Emissionen. Aufgrund der hier vorhandenen Distanzen zu den Immissionspunkten (IP) ergeben sich Flächen in der Zone unter 100 m, der Zone VII (100 m bis 200 m) und VI (200 m bis 300 m). Da nur unbedeutende Flächenanteile eine größere Distanz zu den IP haben, wird auf die besondere Ausweisung von Flächen in der Zone V verzichtet. Sind die schützenswerten Umgebungsnutzungen –wie hier - einem Mischgebiet zuzuordnen, so können auch Betriebsarten bis zur übernächsten, niedrigeren Zone zugelassen werden, wenn deren Zonenzuordnung hauptsächlich wegen des Lärms erfolgte (Sternchenmarkierung in der Liste (*)). Sind diese Betriebe in den Zonen I bis V zugleich in der 4. BImSchV aufgeführt (2. Spalte in der Abstandsliste) sind sie allerdings nur im Industriegebiet zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf diese Beziehungen abgestellt. In der Zone bis zu 100 m sind nur mischgebietsverträgliche Betriebe und immissionsmäßig unschädliche Anlagen von Betriebsarten – wie z. B. Büros - zulässig, deren Hauptbetrieb zu den Immissionspunkten einen Abstand von mehr als 100 m haben muss.

Lärmemissionen werden durch die Festsetzung des so genannten „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels“ (IFSP) beherrschbar; die Methoden sind in der Rechtsprechung anerkannt. Lärmkontingente werden pro m² Fläche festgesetzt; deren Einhaltung ist anlässlich der späteren Betriebsgenehmigung durch Gegenrechnung nachzuweisen. Im Plangebiet werden unterschiedliche Lärmquoten ausgewiesen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen von Betrieben gerecht zu werden. Über die Kontingentierung von Lärm kann vermieden werden, dass Einzelbetriebe, vor allem zu Beginn der Besiedlung, emissionsmäßig „vorsorglich“ zu stark beschränkt werden. Die akustischen Berechnungsformeln werden in die Festsetzung aufgenommen, weil zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine offiziellen Regelwerke (z. B. DIN – Normen) veröffentlicht sind. Die „Alternativberechnungen“ ermöglichen es, im Genehmigungsverfahren vereinfachte Nachweise zu erbringen, wenn es aus fachlicher Sicht offensichtlich ist, dass ein Betrieb

„leiser“ als zulässig ist. So kann entsprechender Berechnungsaufwand reduziert werden. Durch die Festsetzung von Lärmkontingenten wird der zulässige „Lärmanteil“ mit präziseren Mitteln feingesteuert. Damit wird es möglich, im Zentrum des Gewerbegebietes Flächen auszuweisen, in denen auch Nachtarbeit zulässig ist. Allein diese Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten rechtfertigt die zusätzliche, vordergründig entbehrliche Regelung. Die Zulässigkeit dieses immissionsbezogenen Differenzierungsprinzips wurde im Urteil des OVG NRW vom 17.10.1996 (Az 7a D 122/94.NE) bestätigt.

Schützenswert sind das Wohngebiet am Schevenhofer Weg in einer Entfernung von mindestens 400 m, die Wohnsiedlung Rosenhügel in Velbert in einer Entfernung von 800 m sowie einzelne Gehöfte mit Wohneinheiten bzw. Wohngebäude in der direkten Umgebung des zukünftigen Gewerbegebietes. Deren Standorte befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich i. S. d. §35 BauGB. In Anlehnung an Nr. 2.2.2.5 des Abstandserlasses wird deren Schutzbedarf mit dem eines Misch- oder Dorfgebietes gleich gesetzt. Dies entspricht auch der generellen in der Rechtsprechung vertretenen Auffassung (BVerwG AZ 4 N 6/88). Ferner ist gemäß Flächennutzungsplan die ca. 50 m tiefe Wohnbaufläche nördlich des Schevenhofer Weges zu beachten. Einer besonderen Betrachtung ist der Siedlungssplitter südlich des ausgewiesenen Gewerbegebietes zu unterziehen (Wohnhäuser Nevigeser Str. Hs. Nr. 520 bis 524). Unter Bezug auf §15 BauNVO ist davon auszugehen, dass ein späteres „Heranrücken“ der Wohnbebauung an das Gewerbegebiet auch dann nicht möglich sein wird, wenn sich der Siedlungssplitter zu einem Bebauungszusammenhang nach §34 BauGB entwickeln würde. Als Messorte für die Schutzbetrachtungen bezüglich des Lärms (Immissionspunkte (IP)) wurden Freiflächenabgrenzungen vor faktischen Wohngebäuden und Baugebietsabgrenzungen (Wohnbauflächen) aufgrund des Flächennutzungsplanes (FNP) bestimmt. Auf die Einhaltung der Orientierungswerte an der Grenze des Gewerbegebietes wurde bewusst verzichtet, weil der FNP allseitig Außenbereichsflächen ausweist, für die selbst keine Schutzwürdigkeit bestehen. FNP und Landschaftsplan greifen insoweit ineinander, d. h. beide Planungsinstrumente stehen der Entwicklung einer Wohnbebauung im Außenbereich auf der Grundlage des §35(2) BauGB entgegen, weil sie eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange i. S. d. §35(3) BauGB darstellen würden. Dies rechtfertigt die Anordnung der IP in der im Plan nachgewiesenen Form (IP Eintragungen).

Landschafts- und stadtbildästhetische sowie ökologische Gründe (z. B. Schutz des Grundwassers) führen zum Ausschluss z. B. von Lagerplätzen. Um das angestrebte hochwertige Erscheinungsbild der Siedlung zu fördern, sollen die Repräsentationsbauten zukünftiger Firmen entlang der Haupterschließungsachse angeordnet werden. Es liegt in aller Regel im Interesse einer Firma, räumliche Entscheidungen in diesem Sinne zu treffen. Man wird für die Repräsentations- und Eingangsbereiche architektonisch herausragende Anstrengungen auch dann erwarten können, wenn dies nicht weiter reglementiert wird. Die ansiedelnden Unternehmen sollen aber aufgrund der getroffenen Festsetzungen darauf vertrauen können, dass in ihrer Nachbarschaft stadtbildästhetische Unmaßstäblichkeiten vermieden werden. Diese straßenbildprägende Nutzungsvorgabe wird im Rahmen des §1(4) BauNVO nach der „Art der Anlagen“ (zu einem Betrieb) gegliedert. Die ausnahmsweise Zulassung auch von Produktionsstätten innerhalb dieser Gebäude wird an deren Verträglichkeit zum Straßenbild geknüpft. Fensterlose Geschosse oder Laderampen würden z. B. diesen Anforderung nicht genügen. Die städtebauliche Maßnahme wird durch die Festsetzung der Gebäudemindesthöhe von 8,5 m unterstützt, was je nach Ausführung zu mindestens zwei bis drei Geschossen führt. Die eigentlichen gewerblichen Aktivitäten eines Betriebes liegen somit hinter diesem ca. 14 m tiefen stra-

ßenseitigen Flächenstreifen. Selbstständige Bürogebäude i. S. d. §8(2) Ziffer 2 BauNVO werden durch die Gliederung nicht tangiert, sie sind entlang der Straße und dahinter generell zulässig (siehe deklaratorischer Hinweis).

Innerhalb eines Gewerbegebietes sind Handelsbetriebe unter dem Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ subsumiert und in einem gewissen Umfang auch in „Geschäftsgebäuden“ zulässig. Selbstständige Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des „Gewerbeparkthemas“ keine Synergieträger und würden außerhalb der zu fördernden Wertschöpfungsketten stehen. Ein Ausschluss wäre deshalb städtebaulich gerechtfertigt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung soll Handel jedoch ausnahmsweise möglich sein, wenn er in Verbindung mit der Produktion steht und wenn er nicht zur „Hauptsache“ eines Betriebs wird. Einzelhandelsaktivitäten werden im Planungsrecht mit der Messgröße „Flächenbedarf, insbesondere Verkaufsflächenbedarf“ gesteuert. In Anlehnung an den Einzelhandelserlass wird deshalb die Fläche für den Handel beschränkt, wobei in Ermangelung einer begründbaren konkreten Flächengröße auf die Geringfügigkeit („untergeordnet“) abgestellt wird. Die Schwellenwertbetrachtung aus §11(3) BauNVO bleibt davon unberührt. Der Begriff „untergeordnet“ lehnt sich an die Begriffsbestimmung des §8(3) Ziffer 1 BauNVO bzw. §4 BauNVO an und wird hier als eine im Planungsrecht übliche Steuerungsgröße eingesetzt. Die für den Einzelhandel genutzte Grundfläche muss sich dem primären Nutzungszweck unterordnen, ähnlich wie ein Zubehör (OVG NRW Beschluss 26.09.2002 (7 B 1716/02)). Vor diesem Hintergrund ist eine angemessene Bestimmtheit gesichert.

Öffentliche Betriebe sind gesondert genannt, weil sie sich nach Rechtsstatus und Aufgabenstellung von Gewerbebetrieben unterscheiden. Die Aktivitäten, insbesondere auch in immissionsrechtlicher Sicht, sind vielfach ähnlich „normaler“ Gewerbebetriebe. So unterscheidet sich eine Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt kaum von einer Businstandhaltung eines öffentlichen Verkehrsbetriebs. Deshalb wird die Zulässigkeitsvoraussetzung eines „öffentlichen Betriebs“ an die Regelungen der „Gewerbebetriebe aller Art“ angeknüpft.

Werden selbstständige Lagerhäuser oder Lagerplätze errichtet, so handelt es sich in aller Regel um Sekundärstandorte von Firmen, deren Hauptsitze an anderer Stelle positioniert sind. Dieser Anlagentyp widerspricht der Ansiedlungsstrategie, die darauf abstellt, Wissens- und Produktsynergien aufzubauen. Für die Nutzung „Lagerhäuser und -plätze“ werden andere Gewerbebestände angeboten. Die Nutzung wird nicht völlig ausgeschlossen, sondern nur die Fälle, in denen Lagerhäuser selbstständig, also außerhalb des eigentlichen Betriebs eingerichtet werden sollen oder wenn das Lagern gegenüber anderen Aktivitäten deutlich überwiegt. Die Regelung wird im Rahmen des §1(5) i. V. mit §1(9) BauNVO getroffen. Auch unselbstständige Lagerplätze als zugehörige bauliche Anlagen zu Betrieben würden den angestrebten Gewerbegebietscharakter stören und sind deshalb generell ausgeschlossen.

Das besondere Entwässerungssystem erfordert darüber hinaus eine besondere Rücksichtnahme auf den Wasserhaushalt. Insofern ist die Entstehung von stark belastetem Niederschlagswasser weitgehend zu unterbinden, in dem im Freien auf den Umgang und das Lagern mit wassergefährdenden Stoffen i. S. d. §19g Abs. 5 WHG verzichtet wird. Entsprechendes gilt für nicht überdachte Betriebstankstellen, die als Teil eines Betriebs gelten. Der Ausschluss erfolgt deshalb auch aus immissionsrechtlichen Gründen (Schutz des Wasserhaushalts). Tankstellen werden ausgeschlossen, weil eine gebietsbedingte Bedarfsbindung nicht möglich ist. Es würde sich deshalb im Wesentlichen um eine versor-

gungsinfrastrukturelle Nutzung für einen größeren Einzugsbereich, ähnlich einem Einzelhandelsbetrieb handeln. Aus der Rechtsprechung (hess. Verwaltungsgerichtshof AZ 9 N 3232/99) ist ausreichend erkennbar, dass Betriebstankstellen nicht unter den Begriff des §8(2) Ziffer 3 BauNVO fallen, d. h. sie sind trotz des Ausschlusses von „Tankstellen“ überdacht zulässig. Der Ausschluss erfolgt nach §1(5) BauNVO.

Sozialeinrichtungen und Vergnügungsstätten sollen in urbanen Schwerpunkten angesiedelt werden. Die stadtperephere Lage ist für diese Nutzungen ggf. betriebswirtschaftlich attraktiv, aber städtebaulich unerwünscht. Eine Eingliederung in die erwünschte Entwicklung der themenbezogenen Wertschöpfungskette ist nicht möglich, es wäre ein „Fremdkörperereffekt“ zu befürchten. Ein Themenbezug zur Gewerbeansiedlungsstrategie wird auch für gewerbliche Sportanlagen (z. B. Tennishallen) nicht erkannt, deren Ausschluss ebenso begründet wird. Die Regelung erfolgt über §1(5) i. V. m. §1(9) BauNVO (Fickert / Fieseler §8 Rd. Nr. 13.1)

Wohnungen für Betriebsinhaber usw. sind gemäß §8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Bedeutung dieser Nebennutzung wird nicht verkannt. Um jedoch der Gefahr zu begegnen, dass sich eine „Betriebsinhabersiedlung“ entwickelt, soll die Errichtung freistehender Wohngebäude mit einem gewerbegebietsfremden Siedlungsbild verhindert und damit einer Zweckentfremdung städtebaulich wertvoller Gewerbegebietsflächen begegnet werden. Privilegierte Wohnungen sollen vielmehr in die gewerblichen Gebäude, z. B. als Penthousewohnung, integriert werden. Es handelt sich um eine Gliederung gemäß §1(9) BauNVO.

Nutzungsgliederungen, die sich aus dem Wasserschutz ergeben, sind unter „Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser)“, beschrieben.

Die getroffenen Gliederungen sind umfangreich und komplex. Für den Anwender des Planes wird über den „deklaratorischen Hinweis“ die Hilfe angeboten, die aus dem Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO nicht gegliederten und deshalb auch ohne Erwähnung zulässigen Nutzungen direkt erkennen zu können. Die Eintragung ist rechtsunerheblich.

5.1.2

Maß der baulichen Nutzung /Gelände- und Gebäudehöhen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bestimmung von maximalen Gebäudehöhen gemäß §18 BauNVO, von Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß §§19 und 20 BauNVO bestimmt. In Gewerbegebieten ist die Entwicklung von „normalen“ Vollgeschossen (H=2,75 m) anlässlich von z. B. Wohn- oder Büronutzungen ebenso denkbar wie die Notwendigkeit zur Errichtung von Hallengeschossen. Eine Geschosshöhenobergrenze besteht nicht, so dass die hohen stadtbildästhetischen Anforderungen mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht erreichbar sind. Die Regel des §21(4) BauNVO bietet insoweit keine Hilfe. Eine möglichst weitgehende Landschaftseinbindung soll sichergestellt werden, indem die Gebäude maximal 12 m aus dem Gelände herausragen dürfen; dadurch werden vier „normale“ Vollgeschosse möglich. Geländeänderungen sind zu erwarten, wenn ebene Flächen benötigt werden, z. B. für die Einrichtung von Produktionsstraßen. Zur Sicherung der Gebäudehöhenbeschränkungen werden diese bei Geländeänderungen auf das neue Gelände bezogen. Höhere bauliche Anlagen, wie Schornsteine oder Masten, sind möglich, weil die Höhenbeschränkung auf Gebäude i. S. d. §2(2) BauO NRW bezogen wird.

Im Gebietseingangsbereich wird durch ein kombiniertes Maßnahmenpaket die Hochwertigkeit des Erscheinungsbildes des Gewerbe Parks kreiert. Dazu gehört die Verhinderung von niedrigen, den Alleincharakter störenden Gebäuden in der „ersten Reihe“. Durch die Festsetzung einer Gebäudemindesthöhe (8,5 m) werden Gebäudekörper bestimmt, die einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entsprechen.

Im Sinne der möglichst harmonischen landschaftlichen Einbindung wird das vorhandene Gelände als Bezugsniveau festgesetzt. Es ist durch Höhenlinien dokumentiert. Diese stringente Festsetzung wird durch eine bautechnische Toleranz von bis zu +/- 2 m aufgelöst, um notwendige Geländeänderungen grundsätzlich zu ermöglichen. Darüber hinaus kann das Gelände im Zentrum des Planes ausnahmsweise noch weiter um + / - 1 m verändert werden, wenn geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden, um eine Störung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Dies kann z. B. durch Terrassierung des Geländes i. V. mit Begrünungsmaßnahmen erfolgen. Die tief gegliederte Festsetzung ist erforderlich, weil einerseits den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe - z. B. weitgehend in einer Ebene zu produzieren - Rechnung getragen werden muss, aber andererseits müssen auch negative Einflüsse auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Durch die Auf- und Abträge können die Planstraßen so ausgestaltet werden, dass das öffentliche Entwässerungssystem im freien Gefälle ohne den Einbau von Pumpen ausgebaut werden kann. Entsprechende Höhenquoten sind in den Planstraßen hinweislich eingetragen. Eine maximale Kanaltiefe von 5 m unter Fahrbahnniveau würde sich im bautechnischen Idealbereich befinden. Aus vorliegenden Rammkernsondierungen ist abzuleiten, dass der geologische Bodenaufbau den Geländeänderungen nicht entgegen stehen würde. Die Regelungen bezüglich der zulässigen Geländemodellierungen bilden einen erfassbaren Rahmen als Nachweis, wie maximal in die Geländemorphologie eingegriffen werden darf. Für den Betrachter wird damit eine mögliche Betroffenheit mit Abwägungsrelevanz auch dann erkennbar, wenn das endgültige Geländemodell bezüglich der Höhen noch nicht festliegt.

Die Ausweisung einer höchst zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8 wird wegen fehlender Realisierbarkeit verworfen. 30% der Baulandfläche ist als Rasen, Dachbegrünung u.a. aus ökologischen Gründen zu bepflanzen. Aus der Prognose zum Stellplatzbedarf ist abzuleiten, dass weitere 20% der Baugrundstücksflächen für derartige Anlagen benötigt werden, so dass zunächst – je nach Dachbegrünungsanteil - für Hauptgebäude ca. 50% bis 60% der Flächen zur Verfügung stehen werden. Es ist städtebaulich wünschenswert, den ruhenden Verkehr unterirdisch anzuordnen, was durch entsprechende planungsrechtliche Anreize gefördert werden kann. Durch die Festsetzung einer GRZ = 0.7 wird ein Angebot eröffnet, die Ausnutzbarkeit des Grundstücks für Hauptgebäude zu steigern, wenn notwendige Stellplätze unterirdisch angeordnet werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass 10% für anrechnungspflichtige Anlagen, wie Zufahrten, unter Ausschöpfung der Bonusregeln des §19(4) BauNVO verbraucht wird, so dass die Ausnutzungsobergrenze (0.8) immer erreicht werden wird, sofern nicht andere Elemente entgegen stehen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1.6 weit unter dem Maß der Höchstzulässigkeit (2.4) gemäß §17(1) BauNVO festgesetzt. Die Reduktion ergibt sich im Wesentlichen aus dem Beschluss zur Rahmenplanung. Danach soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine visuelle Auflösung der Baumassen reduziert werden. Die Ausnutzungsbeschränkung wird dazu führen, dass nur ein Teil der Gebäude mehrgeschossig – bis zu

vier Vollgeschossen- errichtet werden können. Die übrigen Gebäude werden dann in einem ein- bis zweigeschossigen Maßstab entstehen. Dieses städtebauliche Erscheinungsbild ist ausdrücklich erwünscht. Über die Bonusregel des § 21a(5) BauNVO und wegen des erwarteten Stellplatzbedarfs ist anzunehmen, dass es zu Ausnutzungsgraden von bis zu einer GFZ von 1,8 kommen kann.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Verflechtung von Baukörpern und Freiraum wird durch Vermeidung geschlossener Riegel gefördert. Die in §22(2) BauNVO für die offene Bauweise vorgesehene Gebäudelängenbegrenzung kann gerade in Gewerbegebieten hinderlich sein, weil z. B. Produktionsstraßen in einer Ebene angeordnet werden müssen. Deshalb wird für Einzelhäuser die Längenbegrenzung (50 m) nach §22(4) BauNVO aufgehoben. Der Grenzabstandszwang für diese Gebäude führt dennoch zur angestrebten Auflockerung. Für kleinräumige Betriebseinheiten bleibt die ursprüngliche Regel zur offenen Bauweise erhalten, d. h. es können auch Doppelhäuser oder Hausreihen bis zu 50 m Länge entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen pauschal festgelegt; auf eine zu enge, die Baukörper bestimmende Figurationen wird verzichtet, um auf die betriebsstrukturellen Bedingungen einzugehen, aber auch um die gestalterischen Freiheitsgrade ausschöpfen zu können. Gemäß Masterplan (Drs. Nr. VO/2431/04) sollen für das Baugebiet gehobene Ansprüche an das städtebauliche Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der landschaftlichen Einbettung gestellt werden, die auch später in der architektonischen Umsetzung eingefordert werden sollen. Diese Zielsetzung wird durch die Ausbildung der Haupteerschließungsachse zur Allee unterstützt. Ergänzend werden die Gebäudefluchten als Angebot (Baugrenzen) 12 m hinter die Straßenbegrenzungslinien versetzt. Vom Straßenraum aus betrachtet entsteht eine weite Öffnung des Raumes; die Gebäudeoberkanten (Höhe= max. 12 m) werden unter einem Winkel von ca. 45° wahrgenommen. Die Tiefe der Fläche reicht aus, um PKW - Stellplätze mit eigener Fahrgasse einzurichten (EAE 4.2.6 Bild 17 Senkrechtaufstellung 5,00 m + Fahrgasse 6,10 m+ Fläche für Einfriedungen). Um den Eindruck einer Straßenhierarchie zu vermitteln, werden in den von der Allee abzweigende Seitenstraßen die „Vorgärten“ um 1/3 auf 8 m reduziert. Die Reduzierung ist wahrnehmbar, dennoch ist die beabsichtigte Großzügigkeit gewahrt. Die hinteren Baugrenzen werden den morphologischen Verhältnissen des Geländes angepasst.

Architektonisch gestalterische Bemühungen werden gefördert, indem Gebäudeteile - wie z. B. Eingangsbereiche - ausnahmsweise in der Hauptachse bis zu 4 m, sonst bis zu 3 m vor die Baugrenze vortreten dürfen. Erfahrungsgemäß werden gerade für Eingangsbereiche bevorzugt gestalterisch repräsentative Anstrengungen unternommen, um betriebliche Alleinstellungsmerkmale zu kreieren. Ein Überziehen der Ausnahmeregel wird unterbunden, indem die Anwendbarkeit auf ein Drittel einer Wandlänge beschränkt wird, so dass der deutlich überwiegende Gebäudeteil die vorgesehene Flucht nicht überschreiten kann. Diese Regel gilt nicht für die der Nevigeser Straße zugewandten Seiten, weil hier vor allem die straßenrechtlichen Restriktionen dominieren und aufgrund der Einfahrtsverbote auch keine Eingangsbereiche entstehen sollen.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich Einschränkungen aus dem StrWG NRW, den Forstgesetzen und aus dem Verlauf der örtlichen Leitungstrassen. Die Forderungen der Träger, Nebenanlagen auszuschließen, werden gemäß §23(5) BauNVO als Festsetzung in den Plan übernommen. Restriktionen entlang der überörtlichen Lei-

tungstrassen (z. B. Gasleitung Wedal der Firma Wingas) werden hingegen nachrichtlich übernommen. Dadurch werden die Träger in alle baulichen Aktivität eingebunden; sie können ihre Schutzmaßnahmen konkret bestimmen.

Stellplätze sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich, soweit die Flächen sie nicht aus wasserhaushaltsrechtlichen Gründen oder als Kompensationsmaßnahme freizuhalten sind. Allerdings sind deren Andienungen nur über grundstücksbezogene Sammelzu- bzw. -abfahrten möglich, um das Parkplatzangebot in den öffentlichen Straßen nicht zu beeinträchtigen. Garagen und als Gebäude ausgebildete Nebenanlagen werden in den Vorgartenflächen ausgeschlossen. Es ist zu befürchten, dass sonst der angestrebte Alleencharakter durch Verbauung der Vorgärten beeinträchtigt wird.

5.2 Erschließung

5.2.1 Individualer Straßenverkehr

Der Planbereich liegt unmittelbar an der L 427 (Nevigeser Straße). Der unterhaltende Landesbetrieb Straßen NRW fordert zur Gewährleistung von „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“ i. S. d. §25 StrWG NRW die Vermeidung von Zufahrten. Deshalb wird das gesamte Gebiet über eine Sammelstraße angedient, Zufahrten von der L 427 zu den Einzelgrundstücken werden per Festsetzung unterbunden. Für das Baugebiet werden 2300 Fahrzeugbewegungen prognostiziert (DTV - Wert). Dem entsprechend wird die Länge der Abbiegespuren auf der Nevigeser Straße bestimmt. Das tägliche Verkehrsaufkommen auf der L 427 selbst wird nach aktuellen Zählungen vom 30.03.2004 mit 10.000 Fahrzeugen (DTV) prognostiziert. Die autobahnähnlich ausgebaute B 224 kann in 2,7 km Entfernung erreicht werden. Im Zuge der erforderlich werdenden Straßenverbreiterung für die Einrichtung von Abbiegespuren wird die Einmündung der „alten“ Nevigeser Straße in die Asbrucher Straße zurückgebaut. Die „alte“ Nevigeser Straße dient - nach der erfolgten Beseitigung des Bahnübergangs und der Ausbildung als Sackgasse mit einer Wendeanlage - nur noch zur Erschließung weniger Anwesen. Der Landesbetrieb Straßen macht im Rahmen des §25 StrWG NRW geltend, dass innerhalb eines Streifens von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, keine „Werbeanlagen und überbaubare Grundstücksflächen“ zulässig sind. Diese Forderung wird planungsrechtlich umgesetzt. Durch die Stellungnahme beschränkt sich der Straßenbaulastträger auf diese Restriktion, d. h., auf eine weitere Einbindung der Behörde i. S. d. §25(1) StrWG NRW kann zukünftig verzichtet werden, weil die Belange entsprechend berücksichtigt wurden.

Für die innere Erschließungshauptachse ist ein Straßenprofil von 14 m vorgesehen. Gemäß EAE Tabelle 18 ist damit LKW - Begegnungsverkehr und beidseitiges LKW - Parken in Längsaufstellung möglich. Das Profil verjüngt sich im hinteren Bereich auf 11,5 m, weil eine Waldfläche an die Straße grenzt. In dem Abschnitt entfallen die Straßenbäume. In den abgehenden Seitenstraßen wird auf einen LKW - Parkstreifen verzichtet; das Profil reduziert sich auf 13 m. Die Wendeanlagen sind für Gelenkbusse geeignet. Zwischen den Parkständen werden in Abständen von ca. 30 m z. B. Eschen und Eichen, in den Wendebereichen z. B. Sumpfeichen gepflanzt. Die im Norden und Osten außerhalb des Plangebietes existierenden Hofschafoten und Siedlungssplitter werden über die vorhandenen Wege, teilweise mit geringfügigen Korrekturen durch Verschwenken, erschlossen. Die im Endausbau 7 m breiten Verkehrsflächen (Weg + Entwässerungsgraben) dienen ausdrücklich nicht der Erschließung der Gewerbegebietsteile. Sie werden über seitliche Gräben entwässert, deren Wasser den Mulden zugeführt wird.

- 5.2.2 Ruhender Verkehr
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen tlw. beidseitig, tlw. einseitige, für den LKW - Verkehr geeignete Parkstreifen (siehe Nr. 5.2.1). Innerhalb der Baugebietsteile bestehen mehrere Regelungen zu den Stellplätzen und Garagen. Die Anlage von unterirdischen Stellplätzen wird gefördert (siehe Nr. 5.1.2), Garagen werden in den Vorgärten aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen (siehe Nr. 5.1.3), Zu- und Abfahrten werden zum Schutz der öffentlichen Parkplätze reduziert (siehe Nr. 5.1.3), bezüglich stark frequentierter Stellplätze bestehen wasserhaushaltsrechtliche Restriktionen (siehe Nr. 5.3.3).
- 5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr
Mit den Buslinien 647 oder 649 kann der Hauptbahnhof Wuppertal in 18 Minuten erreicht werden, die Taktfolge beträgt in der Linienkombination 10 Minuten. Der S - Bahnhof Haltepunkt Rosenhügel ist per Bus in 3 Minuten zu erreichen.
- 5.2.4 Verkehrslärm
Der Einbau einer Linksabbiegespur wird nicht als wesentliche Änderung i. S. d. 16. BImSchV bewertet, da es sich nicht um einen durchgehenden Fahrstreifen i. S. d. §1(2) Ziffer 1 der 16. BImSchV handelt. Die Zunahme des Lärms liegt unter 3 dB(A) und der Beurteilungspegel beträgt in der Verkehrsfläche - vor dem Straßenrand - 70/60 dB(A) (tags/nachts).

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005, die Orientierungswerte betragen für Gewerbegebiete 65/55 dB(A), für Mischgebiet 60/50 dB(A), für allgemeine Wohngebiete 55/45 dB(A).

Entlang der L 427 beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und äußerem Rand der Fahrbahn (für die Berechnung maßgebliche nächste Fahrbahnmitte) mindestens 20 m, weit überwiegend 30 m und mehr. Die mit dem System CADNA auf der Grundlage der RLS 90 berechneten Lärmpegel liegen unter 65/55 dB(A), d. h. die Orientierungswerte werden eingehalten. Es sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen wegen des Verkehrslärms erforderlich. Das Bedürfnis nach ausreichender Wohn- bzw. Schlafruhe, wie es sich für privilegiertes Wohnen oder in Hotels ergeben kann, muss immer durch geeignete Eigenschutzmaßnahmen erfüllt werden, denn es steht stets zu befürchten, dass der Rahmen der Orientierungswerte (65/55 dB(A)) ausgefüllt wird. Bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt -15 dB(A)) können für die Kommunikation in Büros ausreichende Werte in einem Geräuschumfeld von 50 dB(A) erreicht werden, was in aller Regel hingenommen werden kann. Eine Betrachtung des Freiflächenschutzes (Hausgärten) kann im Gewerbegebiet entfallen.

Aufgrund einer vom Ressort Straßen und Verkehr durchgeführten Verkehrszählung wurde für die Nevigeser Straße ein zukünftiger DTV-Wert von 10.000 ermittelt.

Innerhalb des Baugebiets werden ca. 2000 Fahrbewegungen täglich prognostiziert, wobei angenommen wird, dass sich der Verkehr in beide Richtungen der Nevigeser Straße gleichmäßig je zur Hälfte verteilt. Daraus folgt, dass sich auf der Nevigeser Straße eine baugebietsbedingte Verkehrszunahme von 1000 Fahrzeugbewegungen in bzw. aus beiden Richtungen ergibt, was zu einer Lärmzunahme von 0,4 dB(A) führen wird. Die Zunahme wird aber als nicht wahrnehmbar angesehen, denn erst eine Pegeldifferenz von 3 dB(A) ist vom menschlichen Ohr gerade wahrnehmbar (Fickert/Fieseler 8.

Auflage §15 Rd. Nr. 15.1). Dennoch ist eine Lärmbetrachtung über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus generell erforderlich.

Die L 427 führt in der Nachbargemeinde Velbert durch ein anbaufreies Gebiet, der Abstand zwischen der Straße und den Baugebieten (Bölckumer Busch u. a.) beträgt ca. 220 m. Aus der Berechnung nach DIN 18005 werden Beurteilungspegel von 50/40 dB(A) erwartet, d. h. eine unzulässige Störung durch die Verkehrszunahme ist nicht zu befürchten (Orientierung für WA = 55/45 dB(A)).

In der Umgebung des Bebauungsplanes befinden sich an der Nevigeser Straße einzelne historische, auch für das Wohnen genutzte Gebäude (Hs. Nrn. 511, 520, 639, 575) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Je nach Abstand zur Straße werden an den straßenseitigen Gebäudeteilen Beurteilungspegel von 56/46 bis 68/58 dB(A) schon heute erreicht. Diese Vorbelastung wird durch die Verkehrszunahme geringfügig erhöht (0,4 dB(A)). Es ist zu hinterfragen, ob dadurch vorhandene städtebauliche Missstände durch Überschreiten von Zumutbarkeitsgrenzen verfestigt oder erst initiiert werden. Die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle liegt bei 70/60 dB(A) (BVerwG 11A 18/98). Die nicht wahrnehmbare Lärmzunahme (0,4 dB(A)) findet insoweit in einem „unkritischen“ Bereich von max. 68/58 dB(A) statt. Das zu den Fahrbahnen nächstgelegene Haus Nr. 511 ist darüber hinaus als Gewerbebetrieb anzusehen (Reifenservice). Das damit verbundene Wohnen ist als privilegiertes Wohnen am Gewerbebestandort schon durch passive Maßnahmen vor dem Eigenlärm zu schützen. Wegen der gewerblichen Vorprägung kann die Freiflächennutzung (Hausgärten) insoweit außer Acht gelassen werden. An den straßenabgewandten Seiten sind aufgrund der Barrierewirkung und des größeren Abstandes zur Schallquelle ca. 10 bis 15 dB(A) niedrigere Werte anzunehmen. Damit herrschen hier zumindest Mischgebietsverhältnisse, die eine notwendige Nachtruhe auch bei teilweise geöffneten Fenstern ermöglichen. Gleichermassen betroffen ist auch Haus Nr. 639. Der Aufenthalt im Schallschatten des Gebäudes wird in einem Geräuschfeld von 55/45 dB(A) möglich sein (= WA-Werte). Außerhalb der Barriere muss im hinteren Gartenbereich mit Pegeln von 65/55 dB(A) gerechnet werden. Der im Planverfahren zu thematisierende Rückbau der Einmündung Nevigeser Straße - Asbrucher Straße ist zu berücksichtigen. Durch Wegfall des Verkehrsknotens kann eine Lärminderung von bis zu 3 dB(A) erzielt werden, der eine Zunahme von 0,4 dB(A) durch Mehrverkehr entgegen steht. Die vorhandene Vorbelastung erfährt auf jeden Fall eine Verbesserung, die wahrnehmbar ist (Wahrnehmbarkeitsschwelle = um 3 dB(A)). Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Verkehrszunahme keine im Planverfahren zu bewältigenden Auswirkungen hat.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird mit Verkehrsbewegungen von ca. 2000 Fahrzeugen gerechnet, die in einer Entfernung von 200 m z. B. am Schanzenweg 82 zu deutlich niedrigeren als den Orientierungswerten für Mischgebiete (60/50 dB(A)) führen wird. Durch die Verästelung des Erschließungssystems ist mit einer weiteren Reduzierung des DTV - Wertes zu rechnen.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Versorgung mit Gas, Wasser und Strom

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass aufgrund der beabsichtigten Ansiedlungsstrategie die Bereitstellung von Industriegas entbehrlich ist. Für eine diesbezügliche Erschließung wären nach Angaben der WSW Investitionen von überschlägig 1,8 Mio. € erforderlich. Die WSW lehnen die Erweiterung des Versorgungsnetzes mit

Heizgas aus wirtschaftlichen Gründen ab, denn hierzu müsste das Hochdruckgasnetz über mindestens 4 km an das Gebiet herangeführt werden (Kosten >1,5 Mio. €).

Das Gebiet wird von einer in Richtung Neviges führenden DN 300 - Wasserleitung tangiert. Mit diesem System kann die Wasserversorgung - auch für die Brandbekämpfung - sichergestellt werden. Für die erforderlich werdenden ca. 1,3 km langen Leitungstrassen müssen 70% der Kosten vom Erschließungsträger, 30% vom Versorgungsunternehmen (WSW) getragen werden. Hausanschlusskosten sind später mit den jeweiligen Grundstückserwerbern separat abzurechnen.

Der Versorgungsträger geht davon aus, dass für die Stromversorgung insgesamt 5 Trafostationen eingerichtet werden müssen. Zur Versorgung des Gebietes muss eine neue 10 KV - Leitung an das Gebiet herangeführt werden. Diese Netzerweiterung erfolgt in der Nevigeser Straße. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über 1- und 10 - KV-Ringleitungen. Die Kostenverteilung entspricht ebenfalls 70/30%.

5.3.2 Entsorgung Schmutzwasser

Das neue Schmutzwasserkanalnetz verläuft in den Planstraßen, das Wasser wird im Einmündungsbereich der Planstraße 1 in die Nevigeser Straße gesammelt. Der für den Kanal zum Regenrückhaltebecken vorgesehene 10 m breite Grundstückstreifen entlang der Nevigeser Straße ist geeignet, um auch den Schmutzwasserkanal für die südwestlichen Teile der GE₁ und 2 Gebiete aufzunehmen. Vom o. g. Einmündungsbereich wird das Abwasser per Druckleitung zum höchsten Punkt in Planstraße 2 gepumpt. Anschließend verläuft die Trasse dem natürlichen Gelände folgend zum Schevenhofer Weg. Damit die vertraglich festgelegte Übergabemenge (250 l/s) ins Stadtgebiet Velbert eingehalten wird, müssen die Maßnahmen des Gebietsentwässerungsplanes –Teilgebiet Dönberg 9.3- umgesetzt werden. Das heute existierende Mischsystem wird deshalb durch ein Trennsystem ersetzt. Mit dem Ausbau wurde bereits begonnen. Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Kanaltrasse in Verbindung mit einem Leitungsrecht nach §9(1)21 BauGB festgesetzt.

5.3.3 Entsorgung Niederschlagswasser

Gemäß §51a LWG muss das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach 1996 erstmals bebaut und befestigt werden, vorrangig vor Ort versickert, zur Verrieselung gebracht oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Zur Beurteilung der konkreten hydrologischen Verhältnisse wurde 2002 eine Gewässerstudie angefertigt. Auf der Grundlage sind folgende Feststellungen zu treffen.

Durch die geplante Flächenversiegelung stehen die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen mit ihren Bodenkörpern zukünftig nicht mehr in vollem Umfang für die Rückhaltung zur Verfügung. Grundwasser wird hier hauptsächlich in Kluftsystemen oberflächennah gespeichert, es tritt an mehreren Stellen als Quelle an die Oberfläche. Die geringe Speicherfähigkeit führt nach Trockenphasen zur Verringerung bzw. zum Ausbleiben der Quellschüttungen. Die weitgehende Undurchlässigkeit der Böden steht einer flächenhaften Versickerung entgegen.

In Gewerbegebieten fällt neben unverschmutztem Wasser, gering verschmutztes und stark verschmutztes Niederschlagswasser an, mit dem gemäß Rd. Erl. d. Min. für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 (MURL Erl.) unterschiedlich zu verfahren ist. Wasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr so-

wie Wasser von Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, gilt als schwach belastet und kann in besonders ausgelegten Versickerungssystemen (20 cm stark belebte Bodenzone) i. S. d. Nr. 14.2 MURL Erl. eingeleitet werden. Wasser von Flächen mit starkem Kfz - Verkehr und Großparkplätzen sowie von den öffentlichen Verkehrsflächen gilt als stark belastet und muss vor der Einleitung in den Untergrund oder in Gewässer in einer Kläreinrichtung behandelt werden. Wegen der ökologisch sinnvollen Wasserrückführung im gegenwärtig vorhandenen Einzugsbereich der jeweiligen Bäche, aber auch aus Kapazitätsgründen ist nur ein Teil der Baulandfläche über das Klärbecken zu entsorgen. Die Einhaltung der Vorgabe wird deshalb tlw. über eine Kontingentierung für das einzelne Baugrundstück erzielt. Als stark belastet gilt auch Niederschlagswasser von Flächen, auf denen im Freien mit wassergefährdenden Stoffen i. S. d. §19g Abs. 5 WHG umgegangen wird oder auf denen Industriestoffe offen gelagert werden. Deren Niederschlagswasser wäre in den Schmutzwasserkanal zu entsorgen. Zur Optimierung der Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf wird dieses Nutzungsangebot unterdrückt, d. h. derartige Nutzungen müssen in Gebäuden stattfinden. Das gilt auch für Betriebstankstellen.

Um dem wasserhaushaltmäßigen Status quo möglichst nahe zu kommen, wurde ein modifiziertes Trennverfahren entwickelt, wonach in weiten Teilen des Gewerbegebietes das unbelastete oder gering belastete Niederschlagswasser räumlich nahe in siedlungsperiphere Mulden geleitet wird. Diese werden gemäß Nr. 14.2 des MURL - Erl. ausgebaut. In den Mulden wird zweistufig gespeichert. Die erste Stufe dient der Gewässerökologie, indem das Wasser über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet wird, soweit dieser dazu geeignet ist (Retentionsmulde Typ „Remu A“). Auf schlecht versickerungsfähigen Böden werden zusätzlich Kiesbrücken eingebaut. Über extensivierte Flächen zwischen Mulde und den Gewässern erfolgt eine diffuse Ableitung über die Längsseite der Mulden (Retentionsmulde Typ „Remu B“). Der dritte Typ (Retentionsmulde Typ „Remu C“) entspricht dem Typ B, die Kiesbrücke befindet sich lediglich vor der Muldenschmalseite. Dadurch wird verhindert, dass die unterhalb der Muldenlängsseite liegenden Flächen vernässen. Die Konstruktion berücksichtigt eine 2-jährige Überlaufhäufigkeit bezüglich des Versickerungsteils und das 100-jährige Regenereignis in der zweiten Stufe (Hochwasserschutz). Die Mulden haben Abstände von mindestens 50 m zu den Quellen, der Ablauf erfolgt großflächig über Rohrdrosseln. Eine Vernässung der Hänge wird erwartet, entsprechende Reaktionen bezüglich der Hangnutzungen sind erforderlich (Extensivierung). Die Verteilung der Anlagen auf die gesamte Siedlungsperipherie bewirkt, dass die quantitativen Wasserspenden weitgehend in den natürlichen Einzugsgebieten der Bachläufe verbleiben. Die Flächenverschiebungen der Bacheinzugsgebiete liegen gemäß Gewässerstudie (S. 24) bei durchschnittlich ca. 10 %. Für die präferierte dezentrale Versickerung vor Ort sieht §9 BauGB kein spezielles Festsetzungsmittel vor. Ein Festsetzungsfindungsrecht besitzt die Gemeinde nicht. Ein derartiges komplexes System kann planungsrechtlich nur durch die Kombination verschiedener Festsetzungselemente aus dem Katalog des §9 BauGB erfolgen. Diese Ansicht wird vom BVerwG am 30.08.2001 in seinem Urteil 4 CN 9/00 vertreten. Dem wird gefolgt, indem im Bebauungsplan die Retentionsmulden nach §9(1)14 BauGB als Flächen für die Entsorgung festgesetzt werden, auf denen die Maßnahmen zur Versickerung durchgeführt werden sollen. §9(1)14 BauGB bildet jedoch nicht die Grundlage zur Festsetzung der Maßnahme selbst. Diese ist eine ökologisch orientierte Maßnahme zur Reduzierung des Abflusses des Regenwassers, für die Neubildung des Grundwassers und die Schadstoffrückhaltung über die belebte Bodenzone. Die in §9(1) 20 BauGB genannten Zielsetzungen werden

erfüllt, d. h., diese Rechtsgrundlage ermächtigt zur entsprechenden Festsetzung (siehe auch o. g. Urteil).

Im Bebauungsplan werden die städtebaulich erwünschten Nutzungen durch Gliederungen auf der Grundlage des §1(4) Satz 1 Ziffer 2 BauNVO nach den „besonderen Eigenschaften von Anlagen“ getroffen, denn zu den „Eigenschaften“ eines Betriebs gehört in erster Linie das Verhalten zur Umwelt, u. a. auch zum Grundwasser und zum Bodenschutz (Fickert / Fieseler §1 Rd. Nr. 93). Die Gliederungsbegriffe für die Festsetzungen stützen sich auf den einschlägigen MURL-Erl., um die Eindeutigkeit in der Anwendung zu gewährleisten. Damit der Nutzungsrahmen im Sinne der planerischen Zurückhaltung so weit wie möglich gespannt wird, kann ein Teil der Anlagen (Stellplätze) dennoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das verschmutzte Niederschlagswasser dem zentralen Klärbecken kontingentiert (10% der Baugrundstücke) zugeführt wird.

Das Wasser der Straßenflächen gilt nach Nr.14.3 des MURL - Erl als belastet, es ist in dem zentralen Klärbecken zu reinigen. Für einige Baugebietsteile im westlichen Planteil können keine Versickerungsmulden hergestellt werden, ihr Niederschlagswasser wird komplett dem zentralen Klärbecken zugeführt. Für diese Flächen entfällt die zuvor genannte Kontingentierung.

In allen Planstraßen befinden sich Regenwasserkanäle zur Aufnahme des belasteten Niederschlagswassers. Die Stränge werden im Einmündungsbereich der Planstraße 1 gebündelt und dann parallel zur L 427 zum Klärbecken geführt. Dem Träger genügt die Einrichtung eines Kanalrechts, so dass die Flächen im Eigentum der Anlieger verbleiben können. Im Klärbecken wird das Wasser nach den anerkannten Regeln der Technik filtriert. Der Reinigungsstufe ist eine Retentionseinheit zur Drosselung des Wasserabflusses nachgeschaltet. Das Wasser muss danach punktförmig, d. h. per Kanal an den Asbruchbach herangeführt werden. Hierzu ist die Nutzung privater Flächen erforderlich. Zum einen bietet sich die Einleitung im Bereich Herrnasbruch an. Die Länge des Kanals beträgt 300 m und kann weitgehend durch eine vorhandene private Wegefläche geführt werden. Der ökologische Eingriff wäre gering, die Zurückführung in ein Gewässer erfolgt bereits 300 m unterhalb der Quelle. Alternativ bietet sich eine Kanaltrassenführung über die Nevigeser Straße nach Norden an. Danach wird der Fußweg zur Eisenbahnunterführung genutzt. Von dort muss eine private Weidefläche über 140 m Länge in Anspruch genommen werden. Die Trassenlänge beträgt 650 m, das Wasser wird erst 650 m unterhalb der Quelle in das natürliche Gewässer zurückgeführt. Die zweite Lösung kann einvernehmlich mit den Eigentümern herbeigeführt werden. Die zuerst genannte Lösung ist ökologisch und ökonomisch zu präferieren, aber nur durch Enteignung durchsetzbar. Das Gewicht der Vorteile, die sich aus der ersten Lösung ergeben, reicht jedoch nicht aus, den hoch einzustufenden Schutz des Privateigentums zu überwinden. Deshalb wird die einvernehmlich zu erzielende Lösung gewählt; im Bebauungsplan wird dementsprechend ein Leitungsrecht nach §9(1)21 BauGB festgesetzt.

Die Zuordnungen der Baugebietsflächen zu den jeweiligen Entwässerungssystemen werden im Plan verdeutlicht. Anlässlich der Grundstücksbildungen muss sichergestellt werden, dass alle Grundstückseinheiten an die ausgewiesenen Mulden angeschlossen werden können, sei es durch die Teilung selbst oder durch die Einrichtung einer Grunddienstbarkeit. Der Regelungsbedarf wird durch Verweis auf §19 (2) BauGB verdeutlicht. Die Niederschlagsbeseitigungspflicht obliegt nach §51a LWG der Gemeinde. Hier wird

die WSW in Verbindung mit der Körperschaft „Bergisch Rheinischer Wasserverband“ die Bauwerke in ihre Unterhaltung übernehmen.

5.4. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.4.1 Vorbemerkungen

Die Inanspruchnahme von Natur und Freiraum und die dadurch zwangsläufig hervorgerufenen Beeinträchtigungen nimmt das Naturschutzrecht als „unvermeidbar“ hin, wenn der Standort alternativlos ist. Hierzu sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entsprechende Untersuchungen durchgeführt worden. Es ist nun anzustreben, den Eingriff auf eine möglichst schonende Behandlung von Natur und Landschaft auszurichten (Vermeidungsmaßnahmen). Zu berücksichtigen sind die natürlichen Gegebenheiten, ökologische Faktoren des Naturhaushalts, das Beziehungsgefüge des Landschaftsbildes u. a. bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit, Berücksichtigung schützenswerter Naturbestandteile oder naturschonende Ausgestaltungen der baulichen Anlagen.

In dem zu beurteilenden Gebiet wurden besonders schützenswerte naturräumliche Einheiten bereits innerhalb des Landschaftsplanverfahrens ermittelt. Im Ergebnis werden die morphologisch ausgeprägten Bachtäler als Schutzräume erkannt; zu ihnen wahren die „Eingriffsflächen“ anerkannt ausreichende Abstände. Diese Rücksichtnahme führt nebenbei zu einer Verzahnung von Freiraum und Baugebiet, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert und die Umgebungsverträglichkeit gefördert wird.

Formal werden keine selbstständigen Flächen nach §9(1)20 BauGB festgesetzt, sondern nur in Kombination mit Hauptnutzungen. So können zwei Planungsschritte gleichzeitig festgelegt werden. Zunächst werden die für die Kompensation der Eingriffe zur Verfügung gestellten Flächen einschließlich der Maßnahmen fixiert. Durch die ergänzende Hauptnutzungsfestsetzung (z. B. Wald) wird der zukünftige, auf Langfristigkeit ausgelegte Charakter der Fläche erkennbar. Damit werden auch Entscheidungen möglich, ob eine private Nutzung oder Unterhaltung sinnvoll wird. Es kommen hier Flächen für Wald oder landwirtschaftliche Flächen in Betracht. Innerhalb des Baugebiets dominiert hier die Hauptnutzung GE; das Anpflanzen ist „Beiwerk“. Damit wird auch verdeutlicht, dass es den Eigentümern des Baulandes zugemutet wird, die Pflanzungen vorzunehmen und zu unterhalten. Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen etc. werden hauptsächlich zur Einbindung der Hauptnutzung in das Landschaftsbild festgesetzt. Da diese Festsetzung aber auch mit ökologischen Wertigkeiten i. S. d. §9(1)20 BauGB behaftet ist, werden beide Zwecke durch Bezug auf §9(1)25a BauGB und §9(1)20 BauGB miteinander verknüpft. Inzident wird damit auch die Anrechenbarkeit der Aufwendungen i. S. d. KostES (Stadtbote 7/98) sichergestellt. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. §9 (1a) BauGB erfolgt im weiteren Verfahrensgang.

Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die technische Konstruktion des Muldensystems zu verfeinern; aufgrund der morphologischen Verhältnisse werden Bauwerke erwartet, was zu Eingriffen führen wird. Trotzdem wird angenommen, dass innerhalb der Flächenbereitstellung ein Ausgleich möglich sein wird. Ein Ausgleichsnachweis für das Regenrückhaltebecken und ggf. für die Mulden ist noch zu entwickeln.

5.4.2 Maßnahmen bezüglich des Wasserhaushalts

Das vorgesehene Konzept des Entwässerungssystems wird in hohem Maße von ökologischen Ansprüchen bezüglich des Wasserhaushalts geprägt. Das periphere Muldensystem (siehe Nr. 7.3 Entsorgung), Dachbegrünung und anteilige Begrünungsmaßnahmen der

Bauflächen wirken der Beeinträchtigung des Grundwassers entgegen. Laut Gewässerstudie (S.16) reduziert sich die Verdunstungsrate von unversiegelten zu versiegelten Flächen um ca. 20% auf 45 % des Niederschlags, wodurch dem Wasserentzug für die Bäche, der sich aus den Umleitungen in die Kläranlage ergibt, wenigstens teilweise begegnet wird. Die verzögernde Abflusswirkung des heute vorhandenen natürlichen Bodenkörpers steht nach der Besiedlung nicht mehr in vollem Umfang zur Verfügung, er wird aber durch großzügig dimensionierte technische Rückhaltebecken (Retentionsmulden) in seiner Wirkungsweise weitgehend ersetzt, auch wenn die Qualität der natürlichen Rückhaltung wahrscheinlich nicht erreicht wird. 30% der Baugrundstücksfläche werden begrünt. Es steht frei, ob die Begrünung in Form einer - hydrologisch betrachtet - leistungsstarken Dachbegrünung oder durch die Anlage von Zierrabatten, Rasen oder der Anpflanzung von Stauden, die besonders versickerungsfördernd wirken, durchgeführt wird. Der Bezug auf das Baugrundstück erfolgt, um die Bestimmtheit der Festsetzung zu gewährleisten und um die Maßnahme als Kompensationsleistung anrechnungsfähig zu gestalten. Ohne die hydrologische Leistung zu verändern, kann so ein hohes Maß an Flexibilität für die anzusiedelnden Unternehmen angeboten werden. Dgl. wird durch Verzicht auf eine räumliche Bestimmung der Flächen erreicht.

5.4.3 Maßnahmen bezüglich Flora und Fauna

Vorhandene flächige Gehölzstrukturen werden durch Anpflanzungen erweitert und zu größeren Einheiten verschmolzen. Hierzu werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in den Bachtälern funktional umgewidmet. Der Umwidmungsdruck entsteht primär durch das Retentionsmuldensystem in versickerungsschwachen Zonen, weil zusätzliche oberflächennahe Vernässungen erwartet werden. In der morphologisch ungünstigen Umgebung (steile Hänge) sollen auch die künstlichen Drainagen beseitigt werden, so dass in der Summe eine landwirtschaftliche Nutzung weder ökonomisch noch wegen der Erosionsgefahr ökologisch sinnvoll ist. Die Anpflanzungen ihrerseits haben positive Wirkungen auf den Wasserhaushalt als Rückhalte- und Versickerungshilfen (Durchwurzelung). Die Freiflächenvernetzung fördert die Ausbreitung von Pflanzen und Tieren. Der Pflanzkatalog berücksichtigt die Nahrungsansprüche heimischer Tiere und fördert die Entwicklung naturnaher Pflanzengesellschaften. Da der menschliche Zutritt zu den Flächen wegen fehlender Nutzungseigenschaften gering ist, dienen die Pflanzungen den Tieren als Ansitzwarte, bieten Deckung und Schutz vor Witterung und Feinden und bieten einen stressfreien Lebensraum. Die funktionalen Eigenschaften der übrigen Freiflächen werden durch Wandlung von Acker in Grünland verbessert. Dem quantitativen Flächenentzug wird eine Qualitätssteigerung auf kleineren Flächen in der Nähe der Eingriffe entgegengesetzt. Die Leistung wird verstärkt durch die Wandlung in die spezielle Form des extensiv genutzten Grünlandes, wobei die einmalige Mahd ein wesentliches Merkmal dieser Nutzungsform darstellt. Der Auffassung, es handele sich lediglich um eine „Bewirtschaftungsform“, muss insoweit entgegen getreten werden, als in dieser Art der Nutzung die siebenfache Menge an Blüten- und Farnpflanzen vorkommen und somit ein wesentlich höheres Habitatpotenzial zur Verfügung steht, was sich letztlich in der deutlich höheren ökologischen Bewertung niederschlägt. Es ist nicht verständlich, einerseits z. B. Strauchpflanzungen bezüglich ihrer Funktionen ökologisch mehr oder weniger zu bewerten und diese als Maßnahme im Rahmen des §9(1)20 BauGB festsetzen zu dürfen und andererseits hochwertige Gras-, Blüten- und Farnpflanzenarten unberücksichtigt zu lassen, die aber nur dann ihre Funktionen erfüllen können, wenn sie sich durch Mahdverzicht temporär entfalten können. Insofern stellt die ungemähte Weide ein ungemein höheres ökologisches Potenzial dar, als das intensiv genutzte Grünland. Damit ist eine Maßnahmenqualität verbunden, die dem Sinngehalt des §9(1)20 BauGB entspricht. Wegen der

Rechtsunsicherheit bezüglich der Festsetzung einer „Bewirtschaftungsform“ wird sie nur auf dem Weg der Selbstbindung geregelt. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Fläche.

Es wird für vorteilhaft gehalten, den Ausgleich nach der Berechnungsmethode von „Ludwig (1991)“ an der Stätte des Eingriffs durchzuführen. Es kann erwartet werden, dass die Kompensationsmaßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Eingriffs - auch im großräumigen Zusammenhang gesehen- optimal wirken können.

5.4.4 Maßnahmen gegen Lichtimmissionen

Das Baugebiet ist von Freiraum umrahmt und hat deshalb entsprechende Wirkung auf diese ökologisch empfindliche Umgebung. Lichtimmissionen gehören gemäß §3 Abs. 2 BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für Mensch und Tier herbeizuführen. Eine Vielzahl von nachtaktiven Insekten werden von künstlichen Lichtquellen angelockt, verlassen ihren eigentlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen "Aufgaben" gehindert. Lichtquellen sind direkte (Verbrennen, Aufprall) oder indirekte Todesfallen (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute). Die zu erwartende große Zahl der Individuenverluste kann zu einer Dezimierung der Populationen und zu Auswirkungen auf das gesamte lokale ökologische Gleichgewicht (z.B. Nahrungsketten, Blütenbestäubung) führen. Es ist nachgewiesen, dass die Anlockwirkung von Lampen geringer ist, deren Strahlung weit überwiegend im langwelligen Bereich liegt (Natriumdampflampen). Eine nach unten abstrahlende Leuchte lockt messbar weniger Insekten an, als anders ausgerichtete. Die Anordnung der Lampenhöhe hat ähnliche Wirkungen (doppelte Höhe= 2 - fache Insektenmenge). Als Maßnahme zum Schutz der Natur wird deshalb festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur nach unten strahlende, in so genannten Leuchtkoffern integrierte Natriumdampf - Hochdrucklampen oder Planflächenstrahler zu verwenden sind. Es sind keine Leuchtreklamen oberhalb der zulässigen Gebäudehöhen zulässig. Eine Fernwirkung des Lichtes wird zwar nicht unterbunden, jedoch erheblich reduziert. (siehe hierzu Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz VB 2 – 8829 - (V Nr. 5/00) - d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr- III A 4 - 62 - 03 - u. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport –11 A 4-850.1 -v. 13.9.2000 (MBl. NRW. 2000 S.1283)).

5.4.5 Wald

Die Untere Forstbehörde macht für drei baumbestandene Flächen Waldeigenschaften geltend. Eine im Einmündungsbereich des Schanzenweges befindliche Fläche kann nicht erhalten werden und wird gemäß Stellungnahme durch eine ergänzende Ersatzaufforstungsfläche an der Nevigeser Straße kompensiert. Zusätzlich wird die Erhaltung eines Waldes an der Carl – Schurz - Straße durch Wegfall eines Straßensystems bei gleichzeitiger Festsetzung der Flächen als Wald ausgeglichen (Bebauungsplanverfahren Nr. 105 i. V. m. Nr. 1030). Große Teile der Ausgleichsmaßnahmen führen im Ergebnis zu einem zusammenhängenden, aus Wald und Grünlandflächen bestehenden Gürtel mit bedeutenden ökologischen Funktionen und Vernetzungseigenschaften.

5.4.6 Landwirtschaft

Nach §1a(2) BauGB unterliegen u. a. landwirtschaftlich genutzte Flächen einer besonderen Umwidmungssperrklausel, d. h., diese Belange sind mit erhöhtem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Innerhalb des Flächennutzungsplanverfahrens wurde der Entzug wertvoller landwirtschaftlicher Flächen vor allem von den Trägern öffentlicher Belange thematisiert. Im Erläuterungsbericht wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des Projektes "Förderung der Landwirtschaft in Wuppertal" vom Institut für ökologische Wirtschaftsforschung GmbH (IÖW) 86 Landwirtschaften mit Betriebsgrößen über 5 ha ermittelt wurden, davon sind ca. 53 % der erfassten Landwirte hauptberuflich in der Landwirtschaft tätig. Der Erhalt der bergischen Kulturlandschaft als intakte Landschaft soll gefördert werden. Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe einschließlich der landwirtschaftlichen Nutzflächen sollen als ein wesentliches Element der Lebensmittelproduktion und im Interesse einer verbraucher-nahen regionalen Erzeugung erhalten und entwickelt werden. In Bereichen mit besonders guten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen nach Möglichkeit vermieden werden. Eine unabdingbar erforderliche Mindestfläche an landwirtschaftlicher Nutzfläche lässt sich gesamtstädtisch nicht quantifizieren. In Zukunft soll jedoch eine Inanspruchnahme vor allem von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden, um den Wuppertaler Landwirten eine dauerhafte Existenz zu sichern.

Alle Erkenntnisse lagen anlässlich des Feststellungsbeschlusses zum FNP vor, so dass die Zusammenhänge Eingang in eine ordnungsgemäße Abwägung gefunden haben. Im Fall Kleinhöhe ist die Zurückstellung der Belange der Landwirtschaft zugunsten des Gewerbegebietes bereits auf der Ebene des FNP vollzogen worden. Die Fläche wurde mit einem sehr konkreten Raumbezug bestimmt, ihre Ausweisung bedarf insofern keiner erneuten Begründung (siehe Feststellungsbeschluss vom 29.03.2005 Drs. Nr. 2314/03).

Bezüglich der hinzukommenden Waldflächen, die vormals landwirtschaftlich genutzt waren, ist anzumerken, dass es sich um Kerbtäler mit Quellbereichen handelt, deren Böden schon jetzt vernässt sind und die zukünftig durch das angestrebte Entwässerungssystem zusätzlich vernässen werden. Die Qualität als Nutzfläche ist und wird zusätzlich insofern erheblich gemindert. Durch die Umwandlung des Ackers nördlich des Schevenhofer Weges in Grünland ohne Restriktionen wird ein Teil der Flächen in hoher Nutzungsqualität erhalten. Mit dem Bebauungsplan wird der Erhalt der Fläche für die Landwirtschaft auf Dauer fixiert. Pachtverhältnisse werden langfristig kalkulierbar.

Bezüglich der privaten Flächen, die zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, ist darauf zu verweisen, dass der Erlass eines Bebauungsplanes allein noch keine enteignende Vorwirkung hat, ein Nutzungsentzug findet nicht statt. Die im Privatbesitz befindlichen Flächen werden für die Aufschließung des Areals nicht benötigt, d. h., die Umnutzung der Äcker zu Bauland liegt im Ermessen der Eigentümer, Enteignungen sind nicht erforderlich. Gleichwohl wird die Erschließung der Flächen gesichert. Es entstehen auch keine unmittelbar zu entrichtenden Erschließungsbeiträge, durch die ein Umnutzungsdruck aus finanziellen Gründen gegeben sein könnte. Solange die Flächen landwirtschaftlich genutzt sind, werden anfallende Beiträge gestundet.

5.5 Bauordnungsrechtliche Regelungen

Nach §86(1) BauO NRW können örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen werden, die nach §9(4) BauGB als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Die im Rahmenplan (Drs. Nr. 4400/02) beschlossene Baukonzeption sieht eine Baukörpergestaltung der „klaren Raumkanten“ vor, die in Grünelementen, wie Baumalleen eingebettet sein sollen. Die in der Gewerbearchitektur überwiegend übliche Ausformung der Dächer zu Flach- oder schwach geneigtes Pultdächern (max. 30°) ist geeignet, diese Zielvorgabe umzusetzen. In Ergänzung haben sich Tonnendächer durchgesetzt. Auf weitere Vorgaben zur Fassadengestaltung wird verzichtet, um den anzusiedelnden Firmen ausreichende Freiheitsgra-

de einzuräumen, sich auch mit architektonischen Ausdrucksformen im Rahmen der jeweiligen Firmenstrategie zu präsentieren. Die gestalterische Qualitätskontrolle erfolgt über die Einbindung des Gestaltungsbeirats.

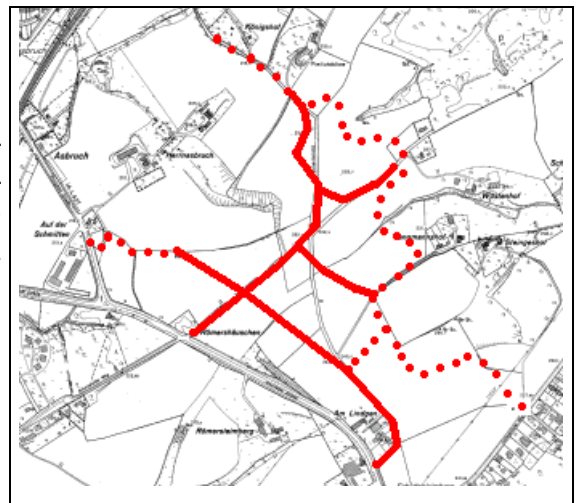
5.6 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.6.1 Altlasten, Altablagerungen

Eine Aufschüttungsfläche im nordwestlichen Planbereich (XXX Signatur B 9.3) mit einer Mächtigkeit von bis zu 7 m besteht aus Bodenaushub, Ziegel und Bauschutt. Sie ist mit einer 20 cm mächtigen Mutterbodenschicht abgedeckt. Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass die Wirkungspfade i. S. d. BBodSchG nicht aktiviert werden. Gleichwohl sind die unversiegelten Freiflächen nach endgültiger Herrichtung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Mensch gemäß BBodSchV zu untersuchen. Die Fläche wird im Plan markiert, um eine entsprechende Anstoßwirkung auszulösen.

5.6.2 Wanderwege

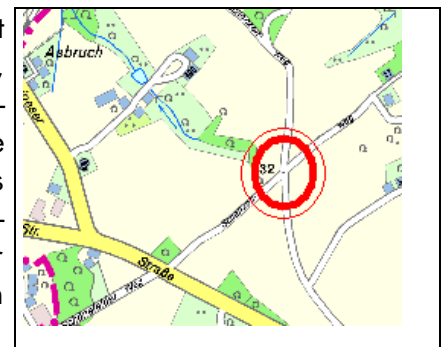
Gemäß Beschluss zur Drs. Nr. VO/2431/04 (Masterplan), der als Planung i. S. d. §1(6)11 BauGB anzusehen ist, ist ein neues „Wanderwegenetz“ zur Attraktivitätssteigerung des Gewerbeparks vorgesehen. Dieses Wegenetz wird bezüglich der Ausbauqualität unterhalb der Eingriffsschwelle innerhalb der Freiraumausweisungen (z. B. Wald usw.) geschaffen. Im Rahmen des §2(1) LFoG NRW kann Wald zum Zwecke der Erholung betreten werden. Durch einen behutsamen Ausbau der Wege wird ein „geleitetes“ Betreten des Waldes erreicht,



was dem Schutz von Tier und Vegetation dienlich ist. Mit Hilfe der hinweislichen Darstellung des Wegesystems soll erreicht werden, dass die Freihaltung der Trasse im Pflanzraster berücksichtigt wird. Die Durchsetzbarkeit des Wegesystems innerhalb der Bauflächen wird durch Festsetzungen gemäß §9(1)21 BauGB sichergestellt, wobei die Option zur lagemäßigen Verschiebung eröffnet wird, um ggf. bessere Grundstückszuschnitte zu ermöglichen. Dgl. gilt auch für einen Wegeabschnitt innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche, soweit der Weg nicht zugleich auf einer Kanaltrasse verläuft.

5.6.3 Bodendenkmäler

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege verweist auf den ehemaligen „Schanzenhof“ am Schanzenweg, deren Gründung auf das Mittelalter zurückgeführt werden kann und erwartet bauliche Reste und zugehörige Siedlungsfunde. Allein die Bezeichnung gibt Hinweis auf eine ehemals vorhandene Befestigung bzw. Landwehr. Die historische Sinnhaftigkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass der Hof an der Grenze des bergischen Amtes



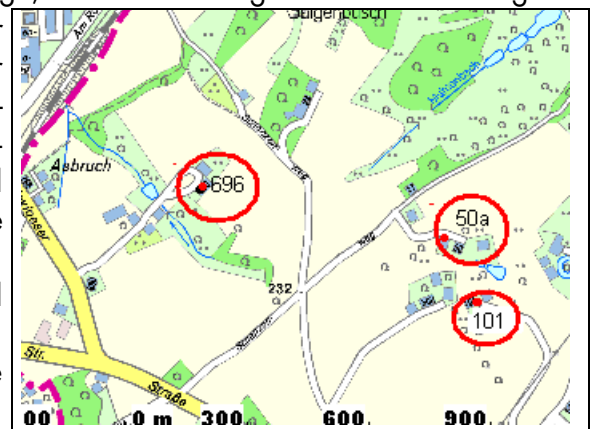
Amtes Elberfeld und Barmen zur Herrschaft Hardenberg lag. Die Existenz des Hofes wurde in einem Dokument aus dem Jahr 1715 belegt. Er lag im Schnitt zweier bedeutender Straßen. Das Amt geht davon aus, dass archäologische Bodenerkundungen wichtige Informationen zur Geschichte und zum Alter der Anlage liefern könnten. Möglich sind

auch untertägig erhaltene Reste von Befestigungselementen. Die in Rede stehende Fläche befindet sich komplett im Eigentum der Stadt Wuppertal. Insofern ist ein archäologisches Untersuchungsprogramm zu jeder Zeit umsetzbar und bedarf keiner Beteiligung weiterer Betroffener. Im archäologischen Untersuchungsbereich ist der Ausbau einer Straßeneinmündung vorgesehen, für die ohnehin eine Geländeabsenkung erforderlich ist. Diesen Ausbauarbeiten ist die Bodenuntersuchung vorzuschalten. Zur Sicherstellung wird ein entsprechender Vermerk im Plan eingerichtet.

5.6.4 Brunnen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Brunnen, jedoch im peripheren Bereich des Planes, ca. 120 m nordöstlich des Gewerbegebietes (Nevigeser Str. Nr. 696) und 200 m bzw. 300 m östlich des Baugebietes (Schevenhofer Weg Nr. 101 und Schanzenweg Nr. 50 a). Die zuletzt genannten werden als Trinkwasserbrunnen genutzt. Es handelt sich offensichtlich um historisch bedingte Nutzungen, da keine Unterlagen über die Erlaubnisse bekannt sind. Es steht in Frage, ob die Änderung einer Bodennutzung

in einer Entfernung von über 100 m – hier als Gewerbegebiet - überhaupt zu einer Beeinträchtigung der Brunnennutzung führen wird und ob beim Nachweis der Beeinträchtigung ein Rechtsanspruch geltend gemacht werden kann, die beabsichtigte Nutzung, die zur Beeinträchtigung führte, zu unterlassen. Unter Bezug auf das Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 08.05.1981 (Az II 1988/79) stellt die Ausübung des Zwangs zum Anschluss an



eine gemeindliche Wasserleitung auch dann keine Enteignung dar, wenn die Brunnennutzung vom Eigentümer gewünscht und einwandfrei möglich ist. Durch den Ausbau des Gewerbegebietes wird die entsprechende Infrastruktur (Wasserversorgung) in der Nähe der in Rede stehenden Gehöfte installiert, so dass ein Anschluss an das Netz zukünftig möglich ist. Die Problembewältigung zeichnet sich insoweit eindeutig ab, so dass die Ausführung auf ein späteres Verfahren verschoben und damit hier auf vertiefte Untersuchungen verzichtet werden kann.

5.6.5 Überörtliche Versorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verlaufen drei Versorgungsfernleitungen (Gas, Strom, Wasser), deren Trassenverlauf in eigenständigen Verfahren bestimmt wurden. Sowohl die Leitungstrassen als auch die Schutzstreifen, in denen bauliche Anlagen weitgehend ausgeschlossen werden, sind gemäß §9(6) BauGB im Plan nachrichtlich übernommen.

5.7 Flächenbilanz

Gewerbegebiet.....	23,3 ha	50%
öffentliche Verkehrsflächen -ohne Nevigeser Straße.....	2,4 ha	5%
RRB/RKB.....	1,4 ha	3%
Mulden.....	2,5 ha	5%
Wald (Behandlung nach Forstgesetz).....	1,6 ha	3%
Ausgleichsmaßnahmen mit der Endnutzung Wald.....	7,7 ha	16%
Ausgleichsmaßnahmen mit der Endnutzung Landwirtschaft.....	8,3 ha	18%
Summe unveränderte Flächen für die Landwirtschaft sind nicht enthalten.	47,2 ha	100%

5.8 Realisierbarkeit

Der Gemeinde gehören mehr als $\frac{3}{4}$ der Plangebietsflächen. Für die verkehrliche Erschließung sind keine Fremdflächen zu erwerben. Die Flächen von Privateigentümern sind an das System anschließbar. Für die Trassenführung der Entsorgungsleitungen stehen weitgehend städtische Flächen zur Verfügung. Für die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden ebenfalls gemeindeeigene Flächen verwendet, so dass die Durchsetzung und die Umlage der Maßnahmen auf der Grundlage der Kostenerstattungssatzung, veröffentlicht im Stadtboten Nr. 7/98 sichergestellt ist. Für die Kanaltrasse vom Regenrückhaltebecken zum Asbrucher Bach ist der Erwerb privater Flächen oder die Gewährung von Leitungsrechten erforderlich. Die Anordnung bodenordnender Maßnahmen ist entbehrlich.

6. Kosten

		€ in Mio	Einzelsumme	Gesamtsumme
1.	Straßenbau			
1.1	innere Erschließung.....	3,72		
1.2	äußere Erschließung (Nevigeser Straße).	1,88	5,60	5,60
2.	Entwässerungssystem			
	RKB/RRB.....	1,67		
	Ableitung Asbruchbach.(+ Grunderwerb).	0,60		
	Mulden.....	1,02		
	R-Kanäle.....	1,33		
	S-Kanäle, innere Erschließung.....	0,65		
	Druckrohrleitung + Pumpstation.....	0,50	5,77	11,37
3.	Ausgleichsmaßnahmen.....	1,50	1,50	12,87
4.	Versorgungsanlagen		WSW	Bauträger
	Strom, äußere Erschließung.....		0,15	
	Strom, innere Erschließung.....		0,20	0,46
	Wasser , nur innere Erschließung erforderlich.....		0,06	0,14
	Summe 4		0,41	0,60
5.	Gas – Industriegas ¹⁾			1,80
	¹⁾ die Erschließung zur Versorgung mit Heizgas ist wirtschaftlich nicht möglich			
6.	Grunderwerb privater GE-Flächen/Mulden (nicht zwingend).....			0,27

7. Umweltprüfung/-bericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen (§2(4) Satz 1 BauGB). Gemäß §2(4) Satz 1 BauGB legt die Gemeinde Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen fest. Die diesbezüglichen fachlichen Ermittlungen wurden vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes vorgenommen, weichen aber von den inhaltlichen Forderungen des neuen Gesetzes nur unwesentlich ab. Insofern werden die „Umweltverträglichkeitsuntersuchung Teil A und B“ der Planungsgemeinschaft PG 5 vom Februar 2001 i. V. m. der „Orientierenden Boden- und Versickerungsuntersuchung“ des Dipl. Geologen Ostermann & Partner vom November 2001 i. V. m. der „Entwässerungsstudie“ des Ingenieurbüros Becks vom November 2002 und die Lärmuntersuchung des Ressorts Straßen und Verkehr übergeleitet als Umweltprüfung i. S. d. Neufassung des BauGB angenommen. Die Ermittlungen sind Basis für den Umweltbericht (Anlage 06). Er ist gemäß §2a BauGB Teil dieser Begründung.

8. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§1a BauGB)
Die Gemeinde wird durch die Bodenschutzklausel (§1a(2) Satz 1 BauGB) gebunden, die so genannte Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu betreiben. Erst wenn das Potenzial innerstädtischer Flächen erschöpft ist, soll Freiraum in Anspruch genommen werden. Die Gemeinde ist aber nicht verpflichtet, im Rahmen der Umweltprüfung zu einem Bebauungsplan alle brachliegenden Flächen der Gemeinde als Alternativen zu einem neuen Baugebiet zu prüfen, denn das könnte zur faktischen Planungssperre führen. Dieser Nachweis wird über die angestellte Bedarfsanalyse geführt. Sie ist unter Nr. 3.2 aufgeführt. Die in § 1a (2) Satz 1 BauGB aufgeführte „Versiegelungskomponente“ wird insoweit beachtet, als 20% der Baulandflächen zu begrünen sind und diverse „Anstrengungen“ unternommen werden, den Negativeffekten der Versiegelung durch geeignete Maßnahmen zu begegnen (z.B. Muldensystem). Bezüglich der Umwidmungssperrklausel (§1a(2) Satz 2 BauGB) wird auf Nr. 5.4.6 verwiesen.
9. Vorläufige Abwägung (§1(7) BauGB)
zum Zeitpunkt des Offenlegungsbeschlusses unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung (§2(4) Satz 4 BauGB) und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§1a BauGB) und der Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung (§ 3(1), § 4(1) BauGB).

Die besondere Gewichtung in dieser Abwägung konzentriert sich auf die konträr positionierten Belange des Umweltschutzes, der Landwirtschaft, der Wirtschaft und der Arbeitsplätze.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird betrieben, um mit dem städtebaulichen Planungsinstrument „Bebauungsplan“ die Belange der Wirtschaft i. S. d §1(6) 8a BauGB, einhergehend mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen i. S. d. §1(6) 8c BauGB zu fördern, wobei sich das Ergebnis dieses Planverfahrens - als Beitrag zur Lösung der gesellschaftlich wirtschaftlichen Probleme - auf das zur Verfügung stellen baureifer Flächen mit definierten Nutzungsmöglichkeiten beschränkt. Der Zustand der Wuppertaler Wirtschaft ist gutachterlich untersucht (Agiplan-Gutachten siehe auch Nr. 2.1.), belegt und ausführlich behandelt worden. Im Ergebnis wird dringender Handlungsbedarf erkannt. Die Bestandsanalyse ist zugleich die Basis, auf der Maßnahmen zur Problembewältigung entwickelt wurden, die auch Eingang in die Gestaltung dieses Bebauungsplanes finden. Die Bestimmung des Standortes und quantitative Messgrößen sind auf allen Ebenen der Raumplanung mit Beteiligungsverfahren und Abwägungen ermittelt worden. Der zeitliche Aspekt, warum unverzüglich mit der Einleitung des Planverfahrens begonnen werden musste, ist behandelt und dargelegt worden. Als Resümee ist festzustellen, dass die wirtschaftlichen Belange nicht aus einer Position der ökonomischen Stärke mit der Absicht, eine Verbesserung auf hohem Niveau zu erzielen, zu vertreten sind, sondern dass diese Position über den Landesdurchschnitt hinaus und im Verhältnis zu den Nachbargemeinden ungewöhnlich stark gefährdet ist. Entsprechend hoch wird die Gewichtung in die Abwägung eingestellt.

Der Landwirtschaft wird im Planungsrecht mehrfach Aufmerksamkeit und Schutz gewährt. Deren Belange werden parallel zu anderen gemäß §1(6)8a BauGB aufgeführt. Zusätzlich wird das Gewicht des Belangs durch die Umwidmungssperrklausel gemäß §1a(2) BauGB erhöht. Innerhalb der einem Bebauungsplan vorgeschalteten Planungen (zuletzt FNP 2005) wurden Beteiligungen und Abwägungen vorgenommen, aus denen heraus sich die Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen nicht bestätigt hat. Insofern ist die Position des Belangs bereits im Vorfeld des Bebauungsplanes erheblich geschwächt worden. Hinzu kommen die im Kapitel Landwirtschaft beschriebenen Rechtsverhältnisse, aus denen erkennbar wird, dass enteignungsgleiche oder vorbereitende Eingriffe nicht stattfinden werden. Die hier betroffenen Pacht-

verhältnisse waren im Hinblick und mit Begründung der städtebaulichen Ziele auf Kurzfristigkeit angelegt und hatten insoweit temporären Charakter. Morphologisch bedingte, für die Landwirtschaft eher ungeeignete Flächen werden für Kompensationen verwendet, die 5 ha große zusammenhängende, ebene Fläche nördlich des Schevenhofer Weges bleibt der Landwirtschaft als restriktionsfreies Grünland erhalten. Pachtverhältnisse können nach Abschluss des Verfahrens langfristig vereinbart werden.

Einer besonderen Würdigung ist dennoch die Aussage zu unterziehen, dass drei Haupterwerbsbetriebe existenziell betroffen bzw. sogar gefährdet seien. Hierzu stellte die Landwirtschaftskammer im Mai 2005 einige wenige Daten zur Verfügung, die zur Einschätzung herangezogen werden.

Mit den vorgelegten Zahlen erbringt die Kammer den Beleg, dass landwirtschaftliche Betriebe auch in einer Größenordnung von ca. 20 ha Nutzfläche als Haupterwerbsbetrieb existenzfähig sein können. Es wird nicht verkannt, dass die Bedarfslage von einer Vielzahl anderer ggf. noch bedeutsamerer Betriebsdaten abhängig zu machen ist. Dennoch drängt sich die Annahme auf, dass einem Betrieb in der Größe von 145 ha die Abgabe einer zugepachteten Fläche von 29 ha zugemutet werden kann. Es wird nicht verkannt, dass ggf. Produktionsumstellungen und damit einhergehend zeitliche Korridore zu berücksichtigen sind. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass sich das Gewerbeflächenprojekt schon seit geraumer Zeit in der öffentlichen Diskussion befindet und dass auch beim Abschluss der Pachtverträge bekannt war, dass die Flächenverfügbarkeit nur temporär gegeben ist, was sich nicht zuletzt in den Laufzeiten der Pachten widerspiegelt. Es darf deshalb die Auffassung vertreten werden, dass die Eigentümerin (Stadt) insoweit von einem Pächter eine nachvollziehbare Begründung einfordern kann, warum sie auf die Verfügbarkeit ihres Eigentums verzichten soll. Es sollte vom Begünstigten nachgewiesen werden, dass ein Pachtentzug unangemessen, unverhältnismäßig und auf die Existenz destabilisierend wirkt. Entsprechenden Aufforderungen und Verhandlungsangeboten wurde jedoch nicht gefolgt. Die Offenlegung selbst eröffnet den Betriebsinhabern aber auch jetzt noch die Möglichkeit, ihre Betroffenheit nachvollziehbar darzulegen.

Direkt nachvollziehbar ist hingegen die Existenzgefährdung eines 20 ha - Betriebs, dem 13 ha entzogen werden müssen. Nach Angabe der Landwirtschaftskammer ist der Pachtflächenmarkt faktisch nicht existent. Durch die Umverteilung der Pachten bezüglich der ausgewiesenen Grünlandflächen (7 ha) kann der Gefährdung ggf. entgegengewirkt werden. Auf jeden Fall wird deutlich, dass eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, die vorgetragenen „Existenzvernichtungen“ im Rahmen von Umverteilungen abzuwenden.

Bezüglich der Pachtverhältnisse eines dritten Betroffenen zwischen Privaten liegen bisher keine verwertbaren Daten vor, die eine Einschätzung zulassen.

Die Landwirtschaftskammer wurde mehrfach gebeten, erforderliches Abwägungsmaterial beizubringen, um die Interessenlage der Klientel objektiv zu erfassen. Der Aufforderung ist sie nun zögerlich nachgekommen, wobei sie in der Stellungnahme vom Mai 2005 besonders vermerkt, dass die Daten ausschließlich von den Landwirten selbst stammen. Die Kammer offenbart insoweit, dass sie über keine neutralen eigenen Unterlagen verfügt. Sie hat hierzu auch keine eigene Analyse erstellt.

In der Summe wird festgestellt, dass das Maß der Betroffenheit bisher nicht zweifelsfrei bestimmbar ist. Die Gemeinde ist aber auch nicht verpflichtet, mit einem unangemessenen Aufwand Abwägungsmaterial zu beschaffen, insbesondere dann nicht, wenn die betroffene Klientel unmittelbar durch einen Träger öffentlicher Belange vertreten wird und diese Klientel selbst auch ausreichend sensibilisiert wurde, ihre Interessen darzulegen. Der bisherige zur Verfügung stehende Zeitrahmen war durchaus geeignet, diese Interessen zu definieren.

Für das Plangebiet besteht kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet. Das Baugebiet befindet sich im Einzugsgebiet von sechs Quellen. Gegenwärtig wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, es wurden erhebliche stoffliche und auch hydrologische Belastungen der angrenzenden Fließgewässer festgestellt. In der vegetationsfreien Jahreszeit, die zugleich die niederschlagsreichste ist, kann die Abflussintensität der Ackerflächen mit der einer befestigten Fläche verglichen werden.

Nach den §§25a und b WHG sind oberirdische Gewässer einschließlich der künstlichen und erheblich veränderten oberirdischen Gewässer grundsätzlich so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung ihres ökologischen Potentials und chemischen Zustands vermieden und ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird. Ausnahmen von diesen strengen Bewirtschaftungszielen sind gemäß §25d (3) WHG nur zulässig, wenn Veränderungen an den Gewässern von übergeordnetem öffentlichen Interesse sind oder die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung (in Art. 4 WRRL: „einer neuen nachhaltigen Entwicklungstätigkeit des Menschen“) überwiegen.

Im vorliegenden Fall dient die Realisierung des Gewerbestandortes der nachhaltigen Entwicklungstätigkeit des Menschen. Es ist somit nicht mehr der Standort des Gewerbegebietes aus wasserhaushaltsrechtlichen Gründen infrage zu stellen, sondern es ist vielmehr zu prüfen, ob nach den anerkannten Regeln der Technik die maximale Eingriffsminimierung erreicht wird, wobei die Angemessenheit nicht außer Betracht bleiben darf. Die Bindung der Wasserbehörden ergibt sich nicht zuletzt auch aus § 7 BauGB (Anpassung an den FNP). Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der „Eingriff“ i. S. d. § 25d(3) Ziffer 3 WHG nach den Regeln der Technik maximal kompensiert bzw. von vornherein minimiert wird. Hierzu werden erhebliche Anstrengungen unternommen, u. a. auch dadurch, dass die durch das Baugebiet belasteten ökologischen Funktionen unmittelbar an der Stelle des Eingriffs im peripheren Ring um das Baugebiet stabilisiert werden. Dabei werden auch die Interessen der Landwirte, die hier Ackerbau präferieren, zurückgestellt, weil diese Nutzungsform dem gefährdeten Schutzgut Wasser eher abträglich ist. Dies gilt insbesondere in den Steilhangbereichen. Ein entsprechender Nachweis über die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist noch zu erbringen, wenn der Planungsinhalt die dazu notwendige Reife erreicht hat.

10. Formelles Verfahren

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung i. S. d. §3 BauGB a. F. wurde am 10.06.2002, die frühzeitige Trägerbeteiligung i. S. d. §4 BauGB a. F. wurde am 15.07.2002 und damit vor Inkrafttreten der Neufassung des BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der „Öffentlichkeit“ entspricht der ehemaligen „Bürgerbeteiligung“, es ist damit keine inhaltliche Änderung verbunden, sondern es handelt sich vielmehr um eine Anpassung an eine europarechtliche Terminologie. Unter Bezug auf §3(1) Satz 2 Ziffer 2 BauGB kann von einer erneuten frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden, weil die Erörterung bereits auf anderer (gleichwertiger) Grundlage stattgefunden hat. (siehe Anlage 02)

Es besteht keine vergleichbare Regelung bezüglich der Behördenbeteiligung (siehe Anlage 03). Nach neuem Gesetz sind die Behörden gemäß §4(1) BauGB ausdrücklich „aufzufordern“, bezüglich der Umweltprüfung Stellung zu beziehen. Die Verschmelzung von frühzeitiger Beteiligung i. S. d. §4(1) BauGB mit der Beteiligung während der Offenlegung nach §3(2) BauGB i. S. d. §4(1) Satz 2 BauGB a. F. ist ausdrücklich weggefallen. Es steht damit infrage, ob die frühzeitige Behördenbeteiligung zu wiederholen ist.

Von der Wiederholung wird abgesehen, weil die in §244(1) BauGB aufgeführte Fallgestaltung auf dieses Verfahren anwendbar ist, denn der Einleitungsbeschluss erfolgt nach dem 20.07.2004. In dem Fall sind nur die Beteiligungen i. S. d. §3(2) und §4(2) BauGB von Bedeutung. Dies korrespondiert mit der allgemein anerkannten Bedeutung der frühzeitigen Beteiligungen. Mit der frühzeitigen Beteiligung soll im Wesentlichen der Zweck verfolgt werden, der Gemeinde für den Planungsprozess möglichst früh umfangreiche Informationen zur Verfügung zu stellen, um eine effiziente Verfahrensökonomie zu gewährleisten. Eine fehlerhafte Beteiligung führt allenfalls zur Mehrarbeit für die Gemeinde. Die Wahrung der externen Interessen, also die der Öffentlichkeit und der Behörden, erfolgt vielmehr durch die Möglichkeit, während der Auslegung der Pläne gemäß §3(2) BauGB Stellung zu nehmen.

Gemäß §3(2) BauGB sind umweltbezogene Stellungnahmen in die Offenlegung einzubeziehen. Soweit die Stellungnahmen mit dem aktuellen Stand der Planung korrespondieren, werden diese und die unter Nr. 7. aufgeführten Untersuchungsergebnisse öffentlich ausgelegt. Sie sind in Anlage 01 aufgelistet.