

Begründung zum Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 344 –Lüttringhauser Straße- gem. § 9 Abs.8 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 umfasst ein Gebiet im Stadtbezirk Wuppertal-Ronsdorf beidseitig der Lüttringhauser Straße. Der nördliche Teil wird von der Nibelungenstraße (bis einschließlich der Grundstücke Nr. 22 und Nr. 26) und der Gasstraße begrenzt. Der südliche Teil umfasst die Wohnsiedlung Ferdinand-Lassalle-Straße, die Wohnbebauung westlich der Straße Blaffertsberg bis einschließlich des Hauses Nr. 36 sowie die Grünfläche um den Kottsieper Bach bis zu dem Haus Kottsiepen Nr. 57 (ausschließlich) und die südlich der Siedlung Ferdinand-Lassalle-Straße liegende Waldfläche.

2. Gebietsbeschreibung

Die Lüttringhauser Straße teilt als Haupt- und Durchfahrtstraße den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einen südlichen und einen nördlichen Teil. Südlich der Lüttringhauser Straße sind die Bauflächen weitestgehend durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Eine Ausnahme bildet die an der Lüttringhauser Straße vorhandene Schule, sowie die gegenüber an der Ferdinand-Lassalle-Straße befindlichen Mehrfamilienhäuser. Diese Wohnbauflächen werden westlich von der Grünfläche um den Kottsieper Bach und südlich von den dort vorhandenen Waldflächen gesäumt.

Die Flächen nördlich der Lüttringhauser Straße werden eher durch Gemengelagen geprägt. Entlang der Nibelungenstraße haben sich neben den Wohnhäusern auch gewerbliche Nutzungen etabliert. An der Gasstraße jedoch, die auch das auf der anderen Seite schon außerhalb des Geltungsbereiches liegende Bahngelände andient, überwiegen gewerbliche Nutzungen.

Im Kernbereich der durch die drei Straßen Nibelungenstraße, Gasstraße und Lüttringhauser Straße definierten Fläche liegt ein größeres Areal, welches trotz der günstigen Lage im überörtlichen Erschließungssystem und der planungsrechtlichen Ausweisung als Gewerbefläche brach liegt. Zu vermerken ist jedoch, dass die Erschließung des Geländes von der Lüttringhauser Straße aus aufgrund der Niveauunterschiede, die bis zu 14,0 m reichen, nur mit Hilfe einer flächenintensiven Rampe möglich wäre. Ohne weiteres möglich wäre die Erschließung des Geländes von der niveaugleich liegenden Gasstraße über die dort vorhandenen Gewerbebetriebe, zumal sich diese Flächen gemeinschaftlich im Besitz der gleichen Eigentümer befinden. Derzeitig wird dieses brachliegende Gelände zum Teil von den benachbarten Betrieben als Stellplatzfläche bzw. Lagerfläche genutzt. Größtenteils hat sich dort aufgrund der Unternutzung eine Grünbrache entwickelt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste Fläche analog den Festsetzungen im Bebauungsplan nördlich der Lüttringhauser Straße als Fläche für gewerbliche Nutzungen dargestellt, sowie in einem Abschnitt der Nibelungen Straße als Mischgebiet. Südlich der Lüttringhauser Straße überwiegen wohnbauliche

Darstellungen. Die angrenzende Waldfläche ist als Wald mit einer eingeschlossenen Grünfläche, die eine Spielplatznutzung als Bestimmung hat, dargestellt.

3.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 344 -Lüttringhauser Straße- wurde erstmalig am 05.09.1980 rechtskräftig. Inhaltlich weist der Bebauungsplan in seiner rechtsgültigen Fassung der 2. Änderung nördlich der Lüttringhauser Straße ein Gewerbe-/Industriegebiet aus und in der direkten Nachbarschaft zu der Wohnbebauung an der Nibelungenstraße ein Mischgebiet. Südlich der Lüttringhauser Straße sind Wohngebiete und Grün-/ bzw. Waldflächen festgesetzt und auch so vorhanden.

3.2.1 Planungsanlass und Ziel

Am 07.02.2003 wurde für das als Gewerbegrundstück ausgewiesene, brachliegende Areal nördlich der Lüttringhauser Straße eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Discounters mit ca. 700 qm Verkaufsfläche und 139 Stellplätzen eingereicht. Die für den Bebauungsplan anzuwendende Bau-nutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 lässt Einzelhandelsnutzungen in dieser Größenordnung zu, sodass der beantragte Discounter hier zulässig wäre. Die Unterbringung von Verbrauchermärkten in dieser Größenordnung an den Ausfallstraßen eines Zentrums kann jedoch grundsätzlich mit nicht unerheblichen negativen Auswirkungen auf das jeweilige Zentrum verbunden sein. Das Ronsdorfer Zentrum befindet sich hier in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 m.

Die bauordnungsrechtliche Entscheidung über die beantragte Bauvoranfrage ist bis zum 07.02.2004 gem. § 15 BauGB zurückgestellt worden. Desweiteren ist zur Sicherung der genannten städtebaulichen Ziele für das betroffene Grundstück bis zum 07.02.2005 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen worden. Da die Altlastenuntersuchung erst im Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele die Veränderungssperre bis zum 20.01.2007 zum zweiten Mal verlängert worden.

Inzwischen soll die ursprünglich an der Lüttringhauser Straße beantragte Einzelhandelsnutzung auf der Grundlage eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an einem zentrumsnahen Standort an der Straße Am Kraftwerk realisiert werden.

Davon unabhängig soll der hier vorliegende Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss gebracht werden. Auf diese Weise können die angestrebten städtebaulichen Ziele - und zwar die hier ausgewiesene Gewerbefläche für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten - auch dauerhaft gesichert werden.

Die Offenlegung des Bebauungsplanes hat in der Zeit von 08.11.2004 bis 08.12.2004 stattgefunden.

Im Rahmen der Offenlegung haben sowohl die Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid als auch die Handwerkskammer Düsseldorf die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Ziele, die ausgewiesenen Gewerbeflächen für gewerbliche Nutzungen (außer Einzelhandel) zu sichern, angesichts der Angebotsdefizite an Gewerbegrundstücken innerhalb der Stadt Wuppertal für die Entwicklung ansässiger Unternehmen als auch für die Ansiedlung neuer Betriebe ausdrücklich begrüßt.

Der im Süden des Wuppertaler Stadtgebietes gelegene Stadtbezirk Ronsdorf wird durch eine kompakte, in sich geschlossene Siedlungsstruktur geprägt, die in Verbindung mit einer Versorgungsbevölkerung von 22.163 Einwohnern (Stand: 31.12.05) gute Voraussetzungen für die Entwicklung eigenständiger Versorgungsstrukturen bietet. Das Zentrum des Stadtbezirks zwischen Staatsstrasse, Am Markt, Marktstrasse, Verwaltungshaus und Ascheweg verfügt über ein attraktives Einzelhandelsangebot, welches auch über Güter des täglichen Bedarfs hinausgeht.

Die Angebotsstruktur wird im Wesentlichen mitgetragen von 5 SB-Märkten und Discountern. Diese sind alle standortgerecht im Zentrum lokalisiert und erzeugen eine entsprechend hohe Kundenfre-

quenz, von der auch die sonstigen dort ansässigen Fachgeschäfte in Form von „Koppelungskäufen“ profitieren. Insofern kommt diesen Betriebsformen (Lebensmittelmärkte) in Ronsdorf eine erhebliche zentrenbildende Funktion zu. Zusätzlich wird derzeit zentrumsnah die Zulassung eines Discounters in der Straße Am Kraftwerk geprüft. Es handelt sich dabei um die Verlagerung eines im Zentrum ansässigen Discounters, der jedoch an seinem derzeitigen Standort über beengte Verhältnisse verfügt und kundenattraktiv an dem neuen Standort ausgebaut werden soll. Da es sich um einen zentrumsnahen Standort handelt, ist diese Neueinrichtung als Ergänzung des Zentrumsangebotes zu sehen.

Vor dem Hintergrund der in Ronsdorf bestehenden Siedlungs- und Zentrenstruktur sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Ordnung die Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten des Einzelhandels vor allem im Ortskern zu sichern. Im Falle einer Auslagerung dieser Betriebsformen an nicht integrierte Standorte außerhalb des Zentrums ist zu befürchten, dass auch die Geschäfte, die von der hohen Kundenfrequenz der Lebensmittelmärkte mitprofitieren, Einnahmeverluste erleiden, was in Folge zur Schließungen und Leerstand und somit langfristig zum Verlust der Attraktivität und zur Verödung der Innenstadt führen kann.

Die Verwaltung hat eine Untersuchung der Einzelhandelsstrukturen in Ronsdorf durchgeführt. Die Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsunternehmen im Lebensmittelbereich erreicht im Zentrum eine Größenordnung von ca. 3.050 qm. Pro 1.000 Einwohner errechnet sich somit ein Ausstattungsgrad von 135 qm. Dieser liegt leicht unterhalb des Durchschnittswertes der Gesamtstadt. Auch unter Beachtung der Einwirkung der Einkaufszentren in Barmen und Elberfeld und des Einkaufsverhaltens der Berufspendler ist davon auszugehen, dass ein zusätzlicher Bedarf an nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen besteht. Die Bestrebungen für die Neuansiedlung verschiedener Einzelhandelsketten bestätigen dies. Bei der oben erwähnten Neueinrichtung an der Straße Am Kraftwerk handelt es sich jedoch um eine Verlagerung eines im Zentrum vorhandenen Standortes, der nun eine unwesentlich größere Verkaufsfläche besitzt als die am Altstandort aufzugebende, somit ändert die Neueinrichtung des Discounters an der Straße Am Kraftwerk kaum etwas an der Relation der Kaufflächen in Ronsdorf.

Unstrittig ist, dass sich nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nachteilig für die Attraktivität des Zentrums auswirken können. Vergleicht man die Größenordnung der in der Vergangenheit beantragten Vorhaben im Verhältnis zu den im Zentrum vorhandenen, wird es leicht ablesbar, dass die Auslagerung der Einzelhandelstätigkeiten in dieser Größenordnung zu empfindlichen Kaufkraftabzügen aus der Innenstadt führen würde mit den dargelegten Folgen. Zur Verdeutlichung des Sachverhaltes werden beispielhaft noch mal Vergleiche zu den in der Vergangenheit gestellten Anträgen auf Zulassung von Einzelhandelseinrichtungen an nichtintegrierten Standorten gezogen. So hätten die „Im Rehsiepen“, an der „Remscheider Straße“ und an der „Lüttringhauser Straße“ beantragten aber städtebaulich nicht wünschenswerten Einzelhandelsstandorte in der Summe eine Verkaufsfläche von 3.200 qm. Die im Zentrum integrierten Standorte besitzen in der Summe eine Verkaufsfläche von 3.050 qm. Mit der Zulassung dieser Einrichtungen würde das erklärte städtebauliche Ziel, die Stärkung und Erhaltung der Zentrumsfunktionen in der Innenstadt, unterlaufen. Die Zulassung dieser Einrichtungen, die in der Summe aber auch einzeln über spürbare Kaufkraftbindung verfügen, würden sich mit der Zeit durch Kaufkraftabzug in der Innenstadt bemerkbar machen.

Bei der Verteilung der Nahversorgungsstandorte sind auch die nichtmotorisierten Bevölkerungsteile zu beachten, die bei ihren täglichen Einkäufen auf den Öffentlichen Personennahverkehr angewiesen sind. Erfahrungsgemäß tätigen rund 20% der Bevölkerung ihre Einkäufe mit Hilfe des ÖPNV. Die verankerte ÖPNV-Struktur in Ronsdorf ist auf das Zentrum ausgerichtet. Sämtliche Buslinien tangieren das Zentrum, dementsprechend sind die im Zentrum vorhandenen Einrichtungen gut zu erreichen. Bei nichtintegrierten Standorten, wie das bei der Lüttringhauser Straße der Fall ist, wäre die Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen für die oben genannten Bevölkerungsgruppen mit Hilfe des ÖPNV wesentlich schlechter, vor allem für die entlegenen Teile Ronsdorfs, wie zum Beispiel aus den Siedlungen Am Knöchel oder Holthausen. Da die Nahversorgung auch als Grundversorgung der Bevölkerung anzusehen ist, ist es eines der städtebaulichen Ziele, dies in entsprechendem Maße für die gesamte Bevölkerung zu gewährleisten.

Das an der Lüttringhauser Straße liegende Gelände soll der gewerblichen Nutzung außerhalb des Einzelhandelssektors vorbehalten bleiben, dies um so mehr, da die Lage auf dem Gewerbeflächenmarkt nach wie vor äußerst angespannt ist.

Städtische Flächen stehen derzeit - gesamtstädtisch betrachtet - nach Abzug der in Verkaufsverhandlungen stehenden Flächen, nur noch in einer Größenordnung von unter 5 ha zur Verfügung. Von diesem Angebotsengpass sind einzelne Stadtteile in besonderer Weise betroffen. Dies gilt unter anderem auch für Ronsdorf. Dort sind derzeit keine Flächen in städtischem Eigentum mehr verfügbar. Einzelne kleinere Gewerbebrachen befinden sich z.T. in Lagen, in denen eine gewerbliche Folgenutzung nur bedingt umsetzbar ist. Die geplante Gewerbefläche Blombach-Süd ist aufgrund verkehrlicher Erschließungsprobleme in absehbarer Zeit ebenfalls nicht realisierbar. Dem steht gesamtstädtisch und in Ronsdorf ein latenter Nachfrageüberhang gegenüber. Vor allem kleinere und mittlere Unternehmen suchen seit Jahren geeignete stadtteilnahe Gewerbeflächen zur Verlagerung und Expansion ihrer Betriebe.

In dieser Situation ist es stadtentwicklungspolitisch von größter Bedeutung, langfristig für gewerbliche Zwecke ausgewiesene Flächen dieser Nutzung auch zuzuführen und eine Inanspruchnahme durch andere Nutzungen zu verhindern. Durch die erhebliche Kaufpreisdifferenz zwischen der Nutzung eines Grundstückes für Einzelhandel und der für gewerbliche Bebauung im engeren Sinne entsteht eine ungleiche Wettbewerbsposition. Daher lassen sich die städtebaulichen Ziele für die Bereiche der gewerblichen Entwicklung nur mit Hilfe einer verlässlichen und konsequenten Stadtplanung, die auf der Basis nachhaltiger ökonomischer Daseinsvorsorge beruht, umsetzen. Eine Abweichung von diesen Zielen würde unweigerlich den Anspruch auf eine hochpreisige Vermarktung im o.g. Sinn nach sich ziehen und somit die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Ziele erheblich erschweren.

Unweit der hier behandelten Fläche an der Nibelungen Straße haben sich Gewerbebestandorte verfestigt und weiterentwickelt. Genannt sei hier beispielhaft die Fa. Draka. Entlang der Gasstraße befinden sich jedoch auch einige Betriebe aus dem Bereich des Stahlbaus, Speditionen oder Containerbau bzw. Container-/ Schrottsortierungsbetriebe. Damit bilden diese in der unmittelbaren Nachbarschaft der brachliegenden Flächen an der Lüttringhauser Straße einen gewerblichen Schwerpunkt, der sich unter Beachtung der Synergieeffekte weiter entwickeln kann.

Eine selbstständige Einzelhandelseinrichtung auf dem für Gewerbe ausgewiesenen Gelände an der Lüttringhauser Straße ist zusammenfassend aus nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll:

- Zum Einen sind im Zentrum Ronsdorf Kapazitäten vorhanden, die entsprechend der Kaufkraft eine adäquate und verbrauchernahe Versorgung sichern. Eine Auslagerung dieser zentrenrelevanten Funktionen an nicht integrierte Standorte bedeutet einen empfindlichen Kaufkraftabzug aus dem Ronsdorfer Zentrum und kann zu gravierenden negativen Auswirkungen führen (Verschlechterung der Versorgungsfunktion sowie Attraktivitätsverlust der City als Einzelhandels- und Kommunikationszentrum).
- Zum Anderen sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen insbesondere für produzierendes Gewerbe zu sichern, um so mehr, als diese an einer Hauptverkehrsstraße (Lüttringhauser Straße) liegen und über die Gasstraße gut erschlossen sind. Zudem ist die Fläche durch den ebenen Geländeverlauf hierfür besonders geeignet. Die beantragte Einzelhandelsnutzung beansprucht mit 20.567 qm Grundstücksfläche einen erheblichen Teil der im Bebauungsplan Nr. 344 ausgewiesenen Gewerbefläche und würde somit diese Ausweisung insgesamt in Frage stellen.

Mit Ausnahme der bereits durchgeführten einzelnen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 344 unterliegen sämtliche Flächen des Bebauungsplanes der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

erfolgen. Da diese den Einzelhandel detaillierter regelt, hat man hier auf diese Weise eine Möglichkeit, die oben beschriebenen Ziele planungsrechtlich zu steuern. Die aktuelle Baunutzungsverordnung soll nicht nur für das Gewerbegrundstück an der Lüttringhauser Straße übernommen werden, sondern für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 gelten. Darüber hinaus erfolgt mit Hilfe einer textlichen Festsetzung ein genereller Ausschluss von selbstständigen Einzelhandelseinrichtungen. Nicht selbstständiger Einzelhandel als untergeordneter Teil eines Gewerbes kann jedoch zugelassen werden. Eine dem entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1. Altlasten und Bodenverunreinigungen

Auffällig ist vor allem die großflächige Überformung, die beinahe das gesamte Areal nördlich der Lüttringhauser Straße überlagert. Diese Auffüllungen betragen im Bereich der Nibelungenstraße bzw. Gasstraße weniger als 1 m, im ursprünglichen Bachtal des Kottsiepens reichen sie jedoch bis zu 17 m Tiefe. Dem zufolge ist das gesamte Gelände gutachterlich untersucht worden. Durch die Untersuchungen ist festgestellt worden, dass sich das meiste Auffüllungsmaterial aus umgelagerten Boden- und Felsmaterialien mit untergeordneten Beimengungen an Bauschutt- und Aschen-/Schlacken-Auffüllungen zusammensetzt. Für zwei Bereiche innerhalb dieser großflächigen Überformung sind jedoch erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt worden:

- zum einen handelt es sich um die ehemalige Grube und Lagerfläche südlich des Hauses Nibelungen Straße 38/40
- zum anderen betrifft es das Grundstück des ehemaligen Gaswerkes, jetzt an der Gasstraße Nr. 38/40.

Die an dem Standort südlich der Nibelungenstraße 38/40 entnommene Proben zeigen eine Auffüllungszusammensetzung, die überwiegend aus Bauschutt-, Aschen- und Schlacken sowie Straßenaufbruchmaterial besteht. Dabei sind in der chemischen Analytik deutlich auffällige Feststoffgehalte für die Parameter Blei, Kupfer, Zink und den polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt worden. Momentan befinden sich diese Bodenbelastungen unterhalb versiegelten und mit Garagen bebauten Flächen bzw. im Bereich von unzugänglichen, stark bewachsenen und auch steilen Böschungen. Solange diese Versiegelung bzw. Unzugänglichkeit bleibt, ist keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch zu erwarten. Bei einer eventuellen zukünftigen Entsiegelung bzw. Inanspruchnahme dieser Fläche muss die Gefährdung neu beurteilt werden. Zu diesem Zweck wird die Fläche im Bebauungsplan als belastet gekennzeichnet und folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Untergrund des gekennzeichneten Bereiches sind erhöhte Feststoffgehalte für die Parameter Blei, Kupfer und Zink sowie PAK festgestellt worden. Sollten in diesem Bereich bauliche Veränderungen vorgenommen werden oder die Fläche entsiegelt werden, ist die Untere Boden-schutzbehörde der Stadt Wuppertal einzuschalten.“

Auch auf dem Grundstück des ehemaligen Gaswerkes bestehen die Auffüllungen überwiegend aus umgelagerten Boden- und Felsmaterialien. Nur im Bereich der jetzigen Bebauung sind Bauschuttmaterialien und Schlacken aufgeschossen, vereinzelt aber auch deutliche geruchliche Auffälligkeiten festgestellt worden. Die chemische Analytik der entnommenen Proben im Feststoff zeigt dort sehr hohe polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffgehalte (PAK) auf, teilweise gepaart mit sehr hohen Naphthalinanteilen, in tieferen Horizonten sind auch sehr hohe Benzo(a)pyrengehalte vorgefunden worden.

Für die Beurteilung des bei dieser Zusammensetzung der Schadstoffe relevanten Wirkungspfades Boden-Sickerwasser-Grundwasser hinsichtlich der auf dem ehemaligen Gaswerkgrundstück vor-

gefundenen hohen PAK-Belastungen sind neben der Höhe der Schadstoffgehalte die Löslichkeit und somit die Mobilität der im Boden vorhandenen Schadstoffe, das Vorhandensein von lösungsvermittelnden Substanzen und die dem gegenüberstehende Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Grundwassermessstellen aktuell beprobt worden und verschiedenen Untersuchungen aus den Jahren 1992 und 1993 gegenüber gestellt worden. Die aktuellen Analyseergebnisse bestätigen überwiegend die weitestgehend als unauffällig zu bezeichnenden Ergebnisse aus den Jahren 1992 und 1993. Zu betonen ist dabei jedoch, dass die Unauffälligkeit der Ergebnisse damit zu begründen ist, dass die im Boden vorhandenen Schadstoffe momentan in den Bodenschichten eingeschlossen sind und das Durchsickern und Auswaschen und somit auch der Eintrag ins Grundwasser durch die vollständige Versiegelung der darüber liegenden Oberfläche unterbunden ist. Während die in den alten Messungen analysierten Tetrachlorethengehalte, die gegenüber den eingeschlossenen PAK-Stoffen lösungsmittelwirkend sind, in den aktuellen Grundwasseruntersuchungen nicht bestätigt wurden, ist für den Parameter Naphthalin, der eine Untergruppe der PAK bildet, in einer der Grundwassermessstellen ein Gehalt von 0,08 µg/l aufgezeigt worden. Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Geringfügigkeitschwellenwertes, der mit 1 µg/l definiert ist und auch deutlich geringer als in den beiden vorausgegangenen Untersuchungen aus den Jahren 1992 und 1993, in denen 0,9 µg/l bzw. 0,25 µg/l nachgewiesen worden sind. Der bei den Grundwasseruntersuchungen festgestellte Rückgang der Naphthalin-Konzentration um den Faktor 10 von 1993 bis 2006 kann darauf zurückgeführt werden, dass die Fläche gegenüber dem Jahr 1993 (damals lag eine wasserteildurchlässige Oberflächenbefestigung vor) mittlerweile mit einer vollständigen – teilweise erneuerten - Versiegelung durch Schwarzdecken überdeckt wurde. Somit ist der Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser derzeit hinreichend unterbunden.

Bei der Beibehaltung der derzeitigen Nutzung, dh. der vollständigen Versiegelung der Flächen durch Asphaltdecken und Bebauung kann momentan eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und den Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser ausgeschlossen werden. Sollten jedoch auf dem Gelände bauliche Veränderungen vorgenommen werden (z.B. Entsiegelung der Flächen), müssen diese Bodenbelastungsbereiche vor dem Hintergrund der nachgewiesenen Prüfwertüberschreitungen für Industrie- und Gewerbeflächen neu beurteilt werden.

Da sich für den Bereich des ehemaligen Gaswerkstandortes bei einer möglichen Beseitigung der dort vorhandenen Versiegelung Gefahren für die Gesundheit sowohl über den Wirkungspfad Boden-Mensch als auch über den Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser ergeben können, rät die Untere Bodenschutzbehörde, die vorhandene Versiegelung aus vorgenannten Gründen festzuschreiben. Dem zufolge wird im Bebauungsplan die betroffene Fläche gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB gekennzeichnet. Auf die Notwendigkeit der Beibehaltung der Flächenversiegelung wird mit folgendem Hinweis aufmerksam gemacht:

„Da in dem gekennzeichneten Bereich im Boden gesundheitsschädliche PAK-Gehalte nachgewiesen worden sind, die mit Sickerwasser ins Grundwasser eingetragen werden können, ist die dort vorhandene Versiegelung der Fläche beizubehalten. Eine Änderung der Nutzung, bzw. Entsiegelung der Fläche ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Regelungen zur Behandlung der Altlast sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu treffen.“

Auch südlich der Lüttringhauser Straße ist vor allem die Talaue des Kottsieper Baches teilweise mit Ablagerungen aufgefüllt worden. Diese Auffüllungen bestehen jedoch vorwiegend aus Bauschuttmaterialien sowie Boden- und Felsbruchgemisch. Die dort vorgefundenen Stoffgehalte für PAK sind jedoch so gering, dass sogar die Prüfwerte für die besonders sensible Nutzung „Kinderspielplatz“ eingehalten werden. Planungsrechtlich ist vor Ort eine bachbegleitende Grünfläche ausgewiesen. Eine Gefährdung sowohl über den Wirkungspfad Boden-Mensch als auch über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser liegt nicht vor.

Abgesehen von den Auffälligkeiten in den zwei oben genannten zu kennzeichnenden Bereichen südlich der Nibelungen Straße 38/40 und auf dem ehemaligen Gaswerkstandort an der Gasstraße ist bei den sonstigen aufgezeigten Auffüllungen trotz der dort vorgefundenen geringfügigen

Belastungen, für die jedoch keine Prüfwertüberschreitungen vorliegen, keine Gefahr über die verschiedenen Wirkungspfade abzuleiten.

Die Gefahr kann jedoch durch unsachgemäße Entsorgung bzw. Umlagerung der in den Gebieten vorgefundenen belasteten Böden gebildet werden. Deswegen sind für diese Fläche abfallrechtlichen Regelungen zu treffen. Sowohl für die gesamte großflächige Ablagerung nördlich der Lüttringhauser Straße als auch für die verfüllten Flächen um den Kottsieper Bach wird eine hinweisliche Eintragung vorgenommen, die mit folgendem Text erläutert wird:

„Für die hinweislich eingetragenen Bereiche wird bei Bodeneingriffen dringend empfohlen die schadlose und ordnungsgemäße Entsorgung der Böden mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal abzustimmen.“

4.2. Feuchtbiotop

Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 344 –Lüttringhauser Straße- ist in den 70-er Jahren aufgestellt worden. Ziel des Bebauungsplanes war es, unter anderem auch die bauplanungsrechtlichen Regelungen für die damals geplante Wohnsiedlung Ferdinand-Lassalle-Straße zu treffen. In diesem Zusammenhang sind auch Aussagen zu der Anbindung der Siedlung an den ÖPNV-Netz gemacht worden und eben auch zu möglichen Standorten einer Bushaltestelle in der Umgebung der Siedlung. In der Zwischenzeit haben die Stadtwerke eine Haltestelle an einem anderen Standort, näher an die nun vollständig ausgebaute Siedlung realisiert und beabsichtigen lt. einer aktuellen Stellungnahme nicht, diese zu versetzen.

An dem ursprünglich für die Haltestelle vorgesehen Standort tritt der oberhalb der Lüttringhauser Straße verrohrte Kottsieper Bach wieder zutage und bildet dort ein kleines Feuchtbiotop. Ein Teil des Biotopes ist mit der planungsrechtlichen Eintragung der Straßenfläche, die für die ursprüngliche Bushaltestelle vorgesehen war, überlagert. Die an diesem Bebauungsplanänderungsverfahren beteiligte Untere Landschaftsbehörde hat angeregt, diese Fläche als eine Biotopfläche im Bebauungsplan einzutragen. Da die Stadtwerke ausdrücklich nicht mehr beabsichtigen, die dort vorgesehene Bushaltestelle zu errichten, wird die diesbezügliche hinweisliche Eintragung innerhalb der Verkehrsfläche gestrichen und als Straßenbegleitgrün eingetragen. Einer Änderung der bestehenden Festsetzung der Straßenverkehrsfläche zugunsten einer Grünflächenfestsetzung kann im jetzigem Änderungsverfahren aus verfahrenstechnischen Gründen nicht mehr nachgegangen werden. Da die Biotopfläche jedoch auch eigentumsrechtlich der Stadt gehört, wird sie durch die genannte Vorgehensweise genügend geschützt.

4.3. Berücksichtigung des Waldabstandes

Die Untere Forstbehörde Mettmann hat angezeigt, dass die Sicherheitsabstände zwischen der südwestlich des Straßenzuges Blaffertsberg liegenden Waldfläche und dem daran angrenzenden Wohnbaugrundstück Blaffertsberg Nr. 36 erheblich unterschritten sind. Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche reicht bis auf 3.0 m an die Waldflächen heran. Die zur Verfügung stehenden Baurechte sind jedoch nicht vollständig ausgeschöpft worden, das auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus ist in einer Entfernung von ca. 10.0 m zum Waldrand errichtet worden.

Nach Aussagen der Forstbehörde würde jede Erweiterung des Wohnhauses an der Waldseite das Gefahrenpotenzial erheblich verstärken. Aus diesem Grund hat die Forstbehörde dringend geraten, die überbaubare Grundstücksfläche so einzuschränken, dass an der dem Wald zugewandten Seite keine baulichen Erweiterungen mehr möglich sind. Die Baugrenze sollte auf die 10 m entfernte, vorhandene Hauskante verlegt werden, damit zumindest ein minimaler Waldabstand gewährleistet bleibt.

Die Eigentümer des betroffenen Grundstückes, die über diesen Sachverhalt benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten worden sind, haben gegen die Änderung der Eintragung der Baurechte keine Einwände erhoben. Der Anregung der Unteren Forstbehörde wird somit in dem Änderungsverfahren gefolgt und die auf dem Grundstück Blaffertsberg liegenden Baurechte

insofern korrigiert, als dass die südliche Baugrenze auf die Hauskante des Wohnhauses verlegt wird.

5. Umweltprüfung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 344 –Lüttringhauser Straße- ist eingeleitet worden mit dem Ziel, die ausgewiesenen Gewerbegebiete als solche zu sichern und die bis dato zulässige Einzelhandelsnutzung aus dem Nutzungskatalog zu streichen. Der sonstige Zulässigkeitsmaßstab der bereits rechtskräftigen Ausweisungen wird jedoch nicht geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 344 –Lüttringhauser Straße- ist am 05.09.1980 erstmalig rechtskräftig geworden. Auf der Grundlage der damals geltenden Baunutzungsverordnung (in der Fassung vom 15.09.1977) waren Einzelhandelsnutzungen undifferenziert innerhalb der Gewerbegebiete möglich. Da eine Einzelhandelsnutzung an diesem Standort sich nachteilig auf die Zentrumsstruktur im Ronsdorf auswirken könnte, soll mit Hilfe des jetzigen Änderungsverfahrens und der Anwendung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990 selbständiger Einzelhandel aus dem zulässigen Nutzungskatalog gestrichen werden. Diese Änderung hat keine Auswirkung auf die Umweltbedingungen die durch die Realisierung einer bereits zulässigen gewerblichen Nutzung auf dem Gelände vorherrschen würden.

Da durch diese Änderung des Bebauungsplanes also keine weiteren Beeinträchtigungen der im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter ausgelöst werden als die, die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits zulässig sind, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und damit auch von der Erstellung des Umweltberichtes abgesehen werden.

6. Kosten

Durch dieses Bauleitplanverfahren entstehen der Stadtgemeinde keine Kosten.