

Bebauungsplan Nr. 1075 – Spelleken Park –

Abwägungsvorschlag zum Satzungsbeschluss

1. Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) vom 19.09.2006

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) sind folgende für das Planverfahren relevante Stellungnahmen (Anregungen) vorgebracht worden:

- 1.1 Stellungnahme:** Es wird die Errichtung eines Spielplatzes im Plangebiet angeregt.

Berücksichtigung zu 1.1: Der Anregung wird gefolgt

- 1.2 Stellungnahme:** Es wird eine Steigerung der Lärmimmissionen durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr befürchtet.

Berücksichtigung zu 1.2: Mittels eines Lärmgutachtens wurden die Auswirkungen der Planung im Bezug zu den örtlichen Gegebenheiten überprüft. Eine relevante Verschlechterung der gegebenen Immissionsproblematik durch den reinen zusätzlichen Anwohnerverkehr ist nicht gegeben.

- 1.3 Stellungnahme:** Es wird ein gesteigertes Verkehrsaufkommen in der Linderhauser Straße befürchtet.

Berücksichtigung zu 1.3: Das gegebene bzw. geplante Straßensystem ist in der Lage, den prognostizierenden zusätzlichen Anwohnerverkehr mit abzuwickeln. Verkehrstechnische Probleme sind nicht zu erwarten.

- 1.4 Stellungnahme:** Es wird eine Erhöhung des Parkraumdruckes in der Umgebung befürchtet.

Berücksichtigung zu 1.4: In der Planung sind sowohl private, wie auch öffentliche Stellplätze berücksichtigt worden. Der Rahmen der zwingend zu errichtenden privaten Stellplätze wird durch die Landesbauordnung NW mit einem Stellplatz pro Wohnung vorgegeben. Darüber hinaus kann nur das Flächenangebot für weitere Stellplätze im Plan berücksichtigt werden.

- 1.5 Stellungnahme:** Es wird befürchtet, dass das Bauvorhaben Erschließungskosten für die Anwohner auslösen könnte.

Berücksichtigung zu 1.5: Die für die Erschließung der Planung erforderlichen Straßen sind zum Teil bereits vorhanden und können für die Planung genutzt werden. Die neu geplante Straße geht zu Lasten des Projektentwicklers, hierdurch fallen keine Erschließungskosten für die Umgebungsbebauung an.

- 1.6 Stellungnahme:** Es wird angeregt, dass an der Linderhauser Straße anstatt des geplanten Gebäuderiegels auch hier Einfamilienhäuser errichtet werden sollten.

Berücksichtigung zu 1.6: Das zwischen der Stadt und dem Projektentwickler abgestimmte städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen einen mehrgeschossigen Gebäuderiegel vor. Diese Art der Bebauung korrespondiert zum Einen mit der vorhandenen Riegelbebauung in dem Straßenabschnitt der Witte-

ner Straße, Linderhauser Straße und Rheinischen Straße und zum Anderen kann hierdurch der Einmündungsbereich Linderhauser Straße / Rheinische Straße betont und gefasst werden, welches durch eine höhere Bebauung besser erreicht werden kann. Des Weiteren sollen in dem Gebäuderiegel zusätzlich gewerbliche Nutzflächen mit angeboten werden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

Aus der frühzeitigen Beteiligung mit Anschreiben vom 25.08.2006 sind folgende Anregungen (Stellungnahmen) eingegangen:

- 2.1 Stellungnahme:** Aus Sicht der IHK muss sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen durch die heranrückende Wohnbebauung auf die gewerblichen Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet (Hesse GmbH, Kieback & Peter GmbH & Co. KG, Gottfried Schulz GmbH & Co. KG, Vergölst GmbH) ausgeschlossen sind.

Berücksichtigung zu 2.1: Zur Klärung der Immissionsproblematik im Plangebiet wurde ein lärmtechnisches Gutachten eingeholt. Der Gutachter hat hierbei u.a. die gegebenen Gewerbebetriebe bzw. die immissionsschutzrechtlichen Regelungen des angrenzenden Bebauungsplanes bei seiner Bewertung berücksichtigt. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass eine Planung in der hier vorliegenden Art zu keinen Immissionskonflikten mit den angrenzenden Gewerbebetrieben führen wird. Dieser Beurteilung schließt sich die Stadt an.

- 2.2 Stellungnahme:** Die Deutsche Telekom weist vorsorglich daraufhin, dass für die Versorgung des Gebietes das Leitungsnetz erweitert werden muss, da die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen. Voraussetzung hierfür ist, dass in allen Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen sind. Die Telekom sollte frühzeitig an der konkreten Ausbauplanung beteiligt werden.

Berücksichtigung zu 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

- 2.3 Stellungnahme:** Die Untere Wasserbehörde weist daraufhin, dass vor Satzungsabschluss ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden sollte, das die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt.

Berücksichtigung zu 2.2: Innerhalb des Planverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dieses ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

- 2.4 Stellungnahme:** Die Untere Bodenschutzbehörde regt an, dass markante Einzelbäume im Böschungsbereich der neuen Planstraße erhalten bzw. als Neuanpflanzung zur gestalterischen Auflockerung der Planstraße festgesetzt werden sollten. Des Weiteren sollte der Stellplatzbereich des neuen Geschosswohnungsriegels mit Einzelbäumen aufgelockert werden. Darüber hinaus wird eine Begrünung der Garagendächer angeregt.

Berücksichtigung zu 2.4: Die südliche Böschungfläche entlang der neuen Planstraße stellt sich derzeit als sehr inhomogen dar, stellenweise tritt der hoch anstehende Fels zu Tage. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Hangsicherungsmaßnahmen zur Absicherung des höher liegenden Gebäudebestandes / Geländes erforderlich sind, sollen hier keine Bäume als erhaltenswert festgesetzt werden. Innerhalb

der Planstraße sind neu anzupflanzende Bäume berücksichtigt. Des Weiteren sind innerhalb der Stellplatzfläche des geplanten Gebäuderiegels Bäume berücksichtigt. Eine Begrünung der Dachflächen von Garagen soll nicht festgesetzt werden. Durch die neue Planung (Wohnbebauung) ist davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung der Versiegelungsgrad der Industriebrache erheblich reduzieren wird. Der Plan setzt diesbezüglich über die Regelungen zur GRZ und zu den Verkehrsflächen den zulässigen Versiegelungsgrad im maßgeblichen Plangebiet fest. Dieses wird deutlich positive Auswirkungen auf die kleinklimatische, lufthygienische Situation, aber auch auf das Schutzgut „Boden“ und eine Verringerung des Regenwasserabflusses aus dem Plangebiet haben. Darüber hinausgehende Maßnahmen zur Verbesserung der vorgenannten Aspekte sind nicht zwingend erforderlich und würden nicht unerhebliche zusätzliche Baukosten für den Bauherrn zur Folge haben.

- 2.5 Stellungnahme:** Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf bringt keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planverfahren vor. Es bittet um die Zusendung des erarbeiteten Schallgutachtens.

Berücksichtigung zu 2.5: Das Gutachten wurde dem STUA Düsseldorf zugeleitet.

- 2.6 Stellungnahme:** Die Untere Bodenschutzbehörde weist auf die bekannten Altlasten im Plangebiet hin. Das Entsorgungskonzept ist noch zu erarbeiten.

Berücksichtigung zu 2.6: Innerhalb des Rechtsplanes wurde vorsorglich eine Kennzeichnung der belasteten Bereiche vorgenommen. Sollte die Beseitigung / Sanierung der Altlasten noch vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein, so kann diese Kennzeichnung wieder entfallen.

- 2.7 Stellungnahme:** Der Staatliche Kampfmittelräumdienst weist daraufhin, dass die Luftbildauswertung Hinweise auf Sprengtrichter und Zerstörung von Häusern durch Sprengbomben erbracht hat. Erdarbeiten wie Bohrungen sollten mit Vorsicht ausgeführt werden.

Berücksichtigung zu 2.7: In den Rechtsplan wurde ein entsprechender Hinweistext mit aufgenommen.

3. Zur Offenlage eingegangene Stellungnahmen

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung in dem Zeitraum vom 26.03 – 30.04.2007. Von der beteiligten Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen / Anregungen vorgebracht worden.

- 3.1 Stellungnahme:** Die Untere Landschaftsbehörde regt an, für die Garagendächer eine Dachbegrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen, lufthygienischen Situation als auch zur Verzögerung des Regenwasserabflusses sowie zur stadtgestalterischen Akzentuierung festzusetzen.

Berücksichtigung zu 3.1: Durch die neue Planung (Wohnbebauung) ist davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung der Versiegelungsgrad der Industriebrache erheblich reduzieren wird. Der Plan setzt diesbezüglich über die Regelungen zur GRZ und zu den Verkehrsflächen den zulässigen Versiegelungsgrad im maßgeblichen Plangebiet fest. Dieses wird deutlich positive Auswirkungen auf die kleinklimatische, lufthygienische Situation, aber auch auf das Schutzgut „Boden“ und eine Verringerung des Regenwasserabflusses aus dem Plangebiet haben. Darüber

hinausgehende Maßnahmen zur Verbesserung der vorgenannten Aspekte sind nicht zwingend erforderlich und würden nicht unerhebliche zusätzliche Baukosten für den Bauherrn zur Folge haben.

- 3.2 Stellungnahme:** Aus Sicht der BR Düsseldorf ist die abwassertechnische Erschließung des B-Plangebietes gem. § 123 BauGB bei der Berücksichtigung folgender Punkte gesichert:
- Umsetzung der geplanten Kanal(neu)baumaßnahmen (Schmutzwasser / Regenwasser)
 - Nachreichung der schriftlichen Stellungnahme der WSW zur Aufnahmefähigkeit der Kanalsysteme an die BR
 - Alle vorhandenen Anlagen zur Abwasserbehandlung und –ableitung müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen

Berücksichtigung zu 3.2: Der BR wird die vorliegende Stellungnahme der WSW AG zugeleitet.

- 3.3 Stellungnahme:** Die Wuppertaler Stadtwerke AG führt aus, dass für die Stromversorgung des Erschließungsgebietes eine neue Transformatorenstation erforderlich wird, des Weiteren fehlen in der Begründung zum BPL Hinweise zu den ÖPNV-Anbindungen der Linien 602 und 612 an den Haltestellen "Beckacker Brücke" und "Rheinische Straße" sowie den Linien 606, 632 und 642 an der Haltestelle "Hannoverstraße".

Berücksichtigung zu 3.3: Die neu benötigte Transformatorenstation findet Berücksichtigung im Plangebiet, der Standort ist mit dem Projektentwickler / Grundstückseigentümer abgestimmt. Die Begründung wird um die Ausführungen zum ÖPNV ergänzt.

- 3.4 Stellungnahme:** Es wird seitens der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) angeraten, dass vor in Kraft treten des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger ein mit der UBB abgestimmtes Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept vorzulegen ist; u.U. in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages. Erst danach sollte der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Weiterhin wird angeregt, in dem Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass die Beteiligung der UBB in den nachfolgenden Verfahren (Abbruch- und Baugenehmigungsverfahren) zur Regelung der bodenschutzrechtlichen wie technischen Belange und der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/ Wiederverwertung der auf der Flächen bewegten Bodenmassen erfolgen muss.

Vorbehaltlich des Vorgenannten kann von einer Nutzungsverträglichkeit des geplanten Konzeptes zur Nachfolgenutzung der ehem. Betriebsflächen der Fa. Spelleken ausgegangen werden.

Berücksichtigung zu 3.4: Ein entsprechendes Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept wird erarbeitet; die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird erst nach dem Abschluss eines Sanierungsvertrages erfolgen. Der Hinweistext ist in der Plankarte enthalten.