

Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bauleitplanverfahren Nr. 1113 - südlich Theishahn -

1. Die Handwerkskammer Düsseldorf, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf, Schreiben vom 01.02.2008, nimmt wie folgt Stellung:

Die mit der neuen Bauleitplanung jetzt vorgesehene Festsetzung von Gewerbegebieten nördlich und nordwestlich der Feuerwache wird begrüßt. Die Gliederung nach Immissionsgesichtspunkten berücksichtige die von der Handwerkskammer zu vertretenden Belange. Sowohl die Lage als auch der Zuschnitt der überbaubaren Flächen ließen erwarten, dass der Standort auch für kleinere Handwerksbetriebe interessant sein werde.

Anregungen werden insoweit vorgetragen, als von der Handwerkskammer ergänzend der Ausschluss von Betrieben vorgeschlagen werde, die reinen Einzelhandel betreiben. Denn die räumliche Nähe zu einem Lebensmittel-Discounter einerseits und die überdurchschnittlich gute Verkehrserschließung des Standortes andererseits lassen durchaus den Schluss zu, dass weitere Einzelhandelsbetriebe die Lagegunst für ihre Standortentscheidung nutzen könnten, und sei es erst im Wege einer späteren Nutzungsänderung.

Im Gegensatz zum Ausschluss von reinem Einzelhandel solle nach Auffassung der Handwerkskammer die räumliche und funktionale Verbindung von Einzelhandel mit einem produzierenden, reparierenden, installierenden oder weiterverarbeitenden Handwerksbetrieb bzw. vergleichbaren Gewerbebetrieb möglich sein. Diese Art der Unternehmensführung beeinträchtigt den Charakter von Gewerbegebieten nicht, soweit im Kern ausschließlich nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Produkte angeboten würden.

Beispiele aus dem Bereich des Handwerks seien diesbezüglich Ausstellungsflächen von Holz- oder metallverarbeitenden Betrieben sowie Unternehmen der Bau- und Ausbaubranche. Autohäuser nähmen in diesem Zusammenhang eine Sonderstellung ein, weil deren Ausstellungsflächen nicht selten flächenmäßig größer seien als der Service- bzw. Werkstattbereich. Gleichwohl dürfte ihre Positionierung in einem Gewerbegebiet unstrittig sein.

.....

Es liegen keine besonderen städtebaulichen Gründe vor, die Einzelhandelstätigkeit im Gewerbegebiet an einen produzierenden, weiterverarbeitenden bzw. installierenden Betrieb zu binden. Die Stadt Wuppertal hat für viele Gewerbegebiete an anderen Stellen im Stadtgebiet aus Gründen der gewerblichen Standortvorsorge Festsetzungen dieser Art getroffen.. Das im Bebauungsplan Nr. 1113 festgesetzte Gewerbegebiet steht im räumlichen Zusammenhang mit dem ca. 5 ha großen Gewerbegebiet Korzert, für das der Bebauungsplan Nr. 956 gilt. In diesem Bebauungsplan, der ausschließlich Gewerbegebiete festsetzt, ist die Einzelhandelstätigkeit eben falls bereits an produzierende oder weiterverarbeitende Gewerbebetriebe gebunden. Insofern wird von dem gewerblich nutzbaren Bereich zwischen Küllenhahner Straße und L 418 nur eine quantitativ untergeordnete Fläche von ca. 0,5 ha nicht diesem Planziel unterworfen.

Das Gewerbegebiet ist aufgrund seiner Lagegunst - Nähe zur L 418 und Tunnel Burgholz - für die vielfältigsten gewerblichen Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO geeignet. Hier von vorneherein Beschränkungen der vorgetragenen Art in den Bebauungsplan aufzunehmen ist weder angemessen noch städtebaulich begründbar. Auch die Nähe zu einem Discounter verändert diese Einschätzung grundsätzlich nicht. Es soll der freien unternehmerischen Entscheidung überlassen bleiben, mit der Nähe eines Discounters -über die verkehrliche Lagegunst hinaus- einen weiteren Standortvorteil zu begründen. Insofern würde dieser Standort sowohl Einzelhandelsbetriebe als auch Handwerksbetriebe oder sonstige gewerbliche Unternehmen bevorteilen. Der Anregung der Handwerkskammer wird insofern nicht gefolgt.

Es wird jedoch zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Wuppertal eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 1113 eingefügt die vorschreibt, dass der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bergischen Liste“ im regionalen Einzelhandelskonzept, ausgeschlossen ist.

2. Die Untere Landschaftsbehörde, Stadt Wuppertal, Ressort 106, gibt folgende Anregungen:

- Die Pflanzfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, westlich des Feuerwehrgeländes, solle korrigiert werden. Da die Pflanzungen bereits vorgenommen worden seien, solle die Festsetzung nunmehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b erfolgen. In Bezug auf die genehmigte Nutzung Feuerlöschteich und Versickerungsanlage sei die Abgrenzung zu überarbeiten, da es sich bei den Becken um genehmigte Nutzungen handele. Somit stehe die Ausweisung als Pflanzfläche im Widerspruch zu den entwässerungstechnischen Anlagen. Mit der Änderung der Festsetzung von „Anpflanzung von Gehölzen“ zu „Erhalt von Gehölzen“ könne die textliche Festsetzung Nr. 10 entfallen.

- Im Plangebiet sei der vorhandene Gehölzbestand im nördlichen Bereich des Feuerwehrgeländes, der als Eingrünung diene, als Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b festzusetzen.

- Die vorhandenen Bäume stellen im Zusammenhang mit den Straßenbäumen an der Küllenhahner Straße ein straßenraumprägendes Gestaltungselement dar. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) seien die vorhandenen Bäume als Einzelbäume mit einer Baumscheibe von mind. 6 m² oder in einem Pflanzstreifen festzusetzen, um den bisher freistehenden Bäumen dauerhaft eine Überlebenschance zu bieten.

- Da durch die geplante Ausweisung von Gewerbeflächen die letzte großflächige Gehölzfläche überplant werde, sollte zur Verbesserung des Kleinklimas bzw. Strukturierung des Gewerbegebietes, für je 8 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Da die Stellplatzbäume nur mit genügend Bodenfläche eine reale Überlebenschance hätten, sei eine Baumscheibengröße von 6 m² festzusetzen, sofern sie nicht in einem Pflanzstreifen gepflanzt würden.

- Zur Verzögerung des Niederschlagsabflusses sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation werde angeregt, in den Gewerbegebieten auf den undurchsichtigen Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 50m² eine Dachbegrünung mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm Höhe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen könnten für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie grundsätzlich und für andere technische Dachaufbauten unter der Bedingung zugelassen werden, dass sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet seien.

.....

- Der Anregung, die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a durch eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b (...Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...) wird gefolgt.

- Der nördliche Bereich des Feuerwehrgeländes, der auch Gehölzbestand aufweist, wird weitgehend in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen und kann somit einer Erweiterung des Gebäudes der Feuer- und Rettungswache dienen. Zwar ist eine solche Erweiterung derzeit nicht konkret beabsichtigt, jedoch kann sich ein solcher Erweiterungsbedarf künftig durchaus einstellen. Der Bebauungsplan ist an dieser Stelle intensiv mit dem Gebäudemanagement Wuppertal (GMW) und der Feuerwehr (Stadtbetrieb 304) abgestimmt worden. Es wird aus städtebaulichen Gründen kein Erfordernis gesehen, den nicht „überplanten“ Restgehölzbestand über eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b zu sichern.

- Die vorhandenen Bäume, westlich des Kurvenverlaufes der Theishahner Straße, werden nicht als erhaltungswürdig festgesetzt. Die Küllenhahner Straße weist lediglich im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 3 Straßenbäume auf. Der überwiegende Teil des entsprechenden Abschnitts der Küllenhahner Straße bis zur Einmündung der Theishahner Straße ist nicht mit Straßenbäumen bestanden. Es ist nach Auskunft des zuständigen Ressorts 103 auch langfris-

tig nicht vorgesehen, hier Straßenbäume anzupflanzen. Insofern stehen die Bäume im künftigen Gewerbegebiet westlich des Einmündungsbereiches der Theishahner Straße nicht im Zusammenhang mit Bäumen an der Küllenhahner Straße, sondern stehen isoliert da. Die Stadtgestalt könnte hier auch durch ein attraktives Gebäude auf dem Grundstück dazugewinnen. Der Bebauungsplan trifft bezüglich der Baumstandorte keine besonderen Festsetzungen, d.h., dass die künftigen Nutzer des Gewerbegebietes die Bäume auch als willkommene Eingrünung ansehen und erhalten könnten. In der Abwägung ist hier jedoch der freien Verfügbarkeit über das Eigentum ein größeres Gewicht beizumessen, als einer Gestaltungsabsicht, die von der Stadt Wuppertal in ihrem eigenen Verfügungsbereich als Straßenbaulastträger selber nicht stringent verfolgt wird.

- Untersuchungen im Zusammenhang mit der Entwicklung und planerischen Vorbereitung des Gewerbegebietes Korzert hatten zum Ergebnis, dass der Bereich südlich der Küllenhahner Straße klimatisch unbedenklich ist. Insofern besteht kein städtebauliches Erfordernis, aus Gründen der Klimaverbesserung Bäume im Bebauungsplan festzusetzen. Da die künftige Nutzung des Gewerbegebietes konkret noch nicht bekannt ist, ist die Annahme, durch abstrahierte Festsetzung von Bäumen mit 6m² großen Baumscheiben werde sich eine bessere Strukturierung - dieses eher flächenmäßig kleinen Gewerbegebietes - ergeben, rein hypothetisch. Zu bedenken ist, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung zu begrünen sind und sich aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl daraus bereits ein künftiger optisch wirksamer begrünter Anteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt. Der Anregung, im Bebauungsplan für je 8 Stellplätze einen Baum mit einer Baumscheibe von 6 m² festzusetzen, wird daher nicht gefolgt.

- Wie oben ausgeführt, ist der Bereich südlich der Küllenhahner Straße klimatisch unbedenklich. Insofern werden Dachbegrünungen, von denen sich die Untere Landschaftsbehörde eine Verbesserung des Kleinklimas erhofft, nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Oberflächenwasser können ordnungsgemäß abgeleitet werden, ohne dass eine Rückhaltung über Dachvegetation bzw. aufnahmefähiger Vegetationstragschichten erfolgen müsste. Der Anregung, im Bebauungsplan Dachbegrünungen festzusetzen, wird daher ebenfalls nicht gefolgt.

3. Die Wuppertaler Stadtwerke (WSW mobil GmbH) teilen mit, dass an der Nordseite des Bebauungsplangebietes, d. h. an dem südlichen Gehweg der Küllenhahner Straße, eine Haltestellenposition für den Nachtexpress eingerichtet werden soll. Bei der Planung von Grundstückszufahrten sei die WSW mobil GmbH einzubinden.

.....

Der Bebauungsplan erhält einen Hinweis, dass im Zuge von Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit WSW mobil GmbH erfolgt.

4. Von der Wehrbereichsverwaltung West werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben. Es könne aber nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Geländeoberfläche überschreiten. Für diesen Fälle werde gebeten, eine erneute Abstimmung durchzuführen.

.....

Das Abstimmungserfordernis entsteht im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.