

**Bauleitplanverfahrens Nr. 968 -Industriestrasse-
Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der vorgetragenen Anregungen
zur Offenlegung in der Zeit vom 10.12.2001 bis 17.01.2002**

1. Untere Landschaftsbehörde (ULB)

Neben redaktionellen Vorschlägen zur besseren Lesbarkeit des Planes regt die **ULB** an, dass
a) die grundsätzliche Ausweisung des GI 3 östlich Essener Str. 45 nicht die festgesetzten Flächen
gem. § 9 (1) 25a+b BauGB erfassen sollte.

b) Des Weiteren sollten Baugrenzen bzw. Baulinien nicht direkt an Flächen gem. § 9 (1) 25 b bzw.
§ 9 (1) 25 a+b BauGB grenzen sondern einen Mindestabstand von ca. 3 m zu diesen Flächen
wahren.

c) Aus Gründen der Regenrückhaltung und des Kleinklimas sollte eine zumindest extensive Be-
grünung von Flachdächern bei Neubauten festgesetzt werden.

d) Im Schreiben vom 29.08.02 wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte Trauerweide südlich
des Hauses Industriestr. 20 wegen Stammfäule aus Verkehrssicherheitsgründen gefällt werden
muss, so dass der hier festgesetzte Einzelbaum als Festsetzung entfallen kann.

Beschlussvorschlag zu 1a = Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bei der Fläche handelt es sich um einen ca. 7700 m² großen Bereich inmitten des Gewerbegebietes Industriestraße. Die offengelegte Planfassung sah vor, diesen Bereich innerhalb des GI 3-Gebietes gänzlich als Fläche gem. § 9 (1) 25 a+b BauGB festzusetzen. Von dieser Planvorstellung soll nun abgewichen werden, da sich nach eingehender Ortsbesichtigung gezeigt hat, dass sich auf der besagten Fläche zwar aufgrund der derzeitigen Unternutzung Ruderalvegetation angesiedelt hat, die Fläche aber relativ eben und gut gewerblich nutzbar ist. Eine gewerbliche Nutzung hatte hier vormals auch stattgefunden, so u.a. als Stellplatzanlage. Diese oder eine andere gewerbliche Nutzung wäre auch nach den hier geltenden bauplanungsrechtlichen Regelungen des § 34 BauGB wieder zulässig, so dass die Festsetzung einer Pflanzfläche einen erheblichen Eingriff in das private Grundeigentum darstellt. Der aufstehende Bewuchs ist aber nicht so erhaltenswert, dass diesem weiterhin der Vorrang gegenüber der gewerblichen Nutzung eingeräumt werden soll. Allerdings sollen die Randbereiche der Fläche, welche sich zumeist auch als Böschungsfläche darstellen, weiterhin als Flächen gem. § 9 (1) 25 a+b BauGB festgesetzt bleiben, da in diesen Bereichen der erhaltenswerteste Bewuchs in Form von Sträuchern und Bäumen vorhanden ist. Durch diese Festsetzung wird eine linienhafte Grünstruktur erhalten, welche im Verbund mit ähnlichen Festsetzungen das Plangebiet durchzieht und damit eine Vernetzungsfunktion erfüllt. Hierdurch kann ein Kompromiss zwischen den betroffenen privaten und ökologischen Belangen gefunden werden.

Beschlussvorschlag zu 1b = Der Anregung wird gefolgt

In der erneuten Offenlegung des Planes, werden die Baugrenzen, aber auch die festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) 25 a+b BauGB an diesen Vorschlag angepasst. Hierbei wird vornehmlich auf den vorhanden baulichen Bestand Rücksicht genommen, so dass sich an einigen Stellen auch eine Verkleinerung von festgesetzten Pflanzflächen ergibt.

Beschlussvorschlag zu 1c = Der Anregung wird gefolgt

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein fast in Gänze entwickeltes und bebautes Gewerbegebiet. Aus der Klimaanalysekarte und der Planhinweiskarte der Stadt Wuppertal wird deutlich, dass das Gewerbegebiet klimatisch stark vorbelastet ist und Klima verbessernde Maßnahmen getroffen werden sollten. Gründe für die ungünstige klimatische Einstufung sind sowohl in dem hohen Flächenversiegelungsgrad, als auch der gewerblichen Nutzung mit höherer Schadstoffemission zu sehen. Da eine hohe Bodenversiegelung für ein Gewerbegebiet aber eher typisch ist und dieses auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten hier als angemessen aufzufassen ist, kommen um-

fangreiche Entsiegelungsmaßnahmen, welche positive klimatische Auswirkungen haben, hier nicht in Frage. Entsiegelungsmaßnahmen müssten auch unter Bodenschutz Gesichtspunkten kritisch aufgefasst werden, da damit einem Transport von Schadstoffen in den Untergrund und in das Grundwasser Vorschub gegeben werden könnte und somit diese hier nur geringfügig zum Zuge kommen könnten. Die Festsetzung einer mindestens extensiven Dachbegrünung stellt unter diesen Gesichtspunkten eine geeignete und die Eigentümer der Gewerbebetriebe am wenigsten belastende Maßnahme dar, da die Ausnutzbarkeit der Grundstücke erhalten bleibt. Als weiterer positiver Aspekt wird das anfallende Niederschlagswasser länger zurückgehalten, vorgereinigt und hinsichtlich der Abflussmenge reduziert. Die höheren Baukosten für die Erstellung einer extensiven Dachbegrünung gegenüber einem konventionell errichteten Daches (z.B. Kiesdach) relativieren sich aber bei der Betrachtung der maßgeblichen betriebswirtschaftlichen Faktoren. Kostenersparnisse über die Laufzeit ergeben sich durch die geringeren Abwassergebühren (die Abwassergebührensatzung der Stadt sieht bei geeignet begrünten Dachflächen einen Minderungssatz von derzeit 50% vor); den Energieeinsparungen aufgrund des höheren Dämmwertes; dem Schutz der Dachhaut und damit der Verlängerung der Lebensdauer des Daches, so dass die Festsetzung auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit von Ökologie zu Ökonomie gerechtfertigt ist. Die Festsetzung der zumindest extensiven Dachbegrünung wird erst bei Neubauten im Plangebiet zum Zuge kommen, so dass von einer mittel- bis langfristigen Verbesserung der klimatischen – kleinklimatischen Situation auszugehen ist.

Beschlussvorschlag zu 1d = Der Anregung wird gefolgt

Durch die notwendig gewordene Fällung des Baumes ist die Festsetzung des zu erhaltenden Einzelbaumes obsolet. Die Festsetzung wird aus dem Plan gestrichen und die Baugrenzen werden angepasst.

2. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Dem **Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege** liegen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Gleichwohl regt es an, hinweislich auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW aufmerksam zu machen.

Beschlussvorschlag zu 2 = Der Anregung wird nicht gefolgt

Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege liegen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmälern im Plangebiet vor. Es besteht somit keine Notwendigkeit, auf eines der vielen im Baugeschehen zu beachtenden Gesetze im Bebauungsplan gesondert hinzuweisen, wenn eine über das übliche Maß hinausgehende Betroffenheit dieses Belanges nicht erkennbar ist.

3. Untere Forstbehörde Mettmann (UFB)

Die Belange des Waldes sind nach Auffassung der **UFB** berücksichtigt. Es wird aber auf die Bestimmungen des § 43 BauONW hingewiesen, da Teile der geplanten Bebauung weniger als 100 m vom Wald entfernt liegen.

Beschlussvorschlag zu 3 = Der Hinweis wird entgegengenommen

Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren werden die Bestimmungen des § 43 BauONW durch die Baugenehmigungsbehörde als hier zuständige Behörde beachtet werden. Die Aufnahme eines entsprechenden Hinweistextes in den Bebauungsplan ist allerdings nicht erforderlich.

4. Staatliches Umweltamt Düsseldorf (STUA)

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen seitens des **STUA** keine Bedenken gegen die offengelegte Fassung der Planung. Die vorgesehene Gliederung sorgt für einen ausreichenden Schutz der angrenzenden Nutzungen. Im Rahmen der erteilten Anlage-Genehmigungen sei die Verträglichkeit bereits hergestellt. Allerdings bliebe anzumerken, dass

a) die abwassertechnische Erschließung jedoch nicht dem Stand der Technik entspräche. Es wird eine plausible Darlegung der zeitlichen Zusammenhänge zwischen dem Bau und der Inbetriebnahme der erforderlichen Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung, der Kläranlage Buchenhofen und der anzuschließenden Abwassererzeuger erwartet.

b) Schließlich wird angeregt, die zur Renaturierung des Lüntenbecker Baches erforderlichen Flächen zuzüglich eines beidseitigen 5 m breiten Schutzstreifens gem. § 9 (1) 25 BauGB festzusetzen.

Beschlussvorschlag zu 4a = Der Hinweis wird entgegengenommen

Derzeit entspricht die abwassertechnische Entsorgungssituation nicht den anerkannten Regeln der Technik, da die hierfür erforderliche Sanierung der Kläranlage Buchenhofen noch nicht abgeschlossen ist. Laut Aussage der WSW AG, als Betreiber der Anlage, verläuft die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen jedoch planmäßig, so dass nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen davon auszugehen ist, dass die Entsorgung / Behandlung der in die Kläranlage eingeleiteten Schmutzwässer den a.a. R. d. T. entspricht und somit die Erschließung im Sinne des § 123 BauGB sichergestellt sein wird. Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist auf Anfang 2005 projektiert. Aufgrund des Standes des Planverfahrens Nr. 968 kann das Planverfahren nicht vor Ende 2005 zur Rechtskraft gebracht werden. Es ist folglich davon auszugehen, dass das Planverfahren erst nach dem Abschluss der Sanierungsmaßnahmen zu Ende geführt werden kann, so dass sich diesbezüglich eine Problemstellung innerhalb dieses Planverfahrens nicht ergeben wird.

Beschlussvorschlag zu 4b = Der Anregung wird nicht gefolgt

Laut Aussage des Generalentwässerungsplanes (GEP) ist die Lüntenbeck ausgehend von der Industriestraße bis zur Wupper in Gänze verrohrt. Ein längerer Teilbereich liegt unmittelbar unter der Autobahn A 46 und ist praktisch nicht zugänglich. Der Gewerbebereich der Industriestraße muss zukünftig im Hinblick auf das behandlungspflichtige Wasser entflochten werden, welches hier noch in den verrohrten Bereich der Lüntenbeck unterhalb der Industriestraße geleitet wird. Da aber der vorhandene Sammler in der Industriestraße zudem stark überlastet ist, sieht der GEP vor, hier einen kompletten Austausch vorzunehmen, so dass sich hierbei die Entflechtung förmlich anbietet. Der vorhandene (alte) Sammler in der Industriestraße würde dann ausschließlich für die Lüntenbeck soweit genutzt werden, als die Lüntenbeck nicht offengelegt werden kann. Der neue Sammler in der Industriestraße wird das gesamte Gewerbe- und Industrierwasser aufnehmen können. Unabhängig, ob eine Teiloffenlegung der Lüntenbeck möglich ist oder nicht, wird von Seiten der WSW AG eine Entflechtung vorgenommen werden.

Da eine Öffnung der Lüntenbeck im Bereich der Industriestraße, in der der Bach derzeit verrohrt verläuft, nicht möglich ist, wurde im GEP erörtert, ob eine Teiloffenlegung der Lüntenbeck u.U. in dem Bereich der ehemaligen Gleisanlage im Gewerbegebiet Industriestraße erfolgen kann. Der ökologische Fachbeitrag zum GEP führt hierzu aus, dass südlich der Rheinischen Bahnlinie keine Gewässer- und Auenstrukturen mehr vorhanden sind. Die Flächen und das verrohrte Gewässer sind daher im Teil 1 des landschaftspflegerischen Beitrags als gering schutzwürdig eingestuft worden. Aus stadtoökologischer Sicht ist die Bewertung etwas differenzierter zu betrachten, weil bewachsene Restflächen wie stillgelegte Bahnstrecken, Siedlungsbrachen oder Straßenbegleitgrün eine bestimmte ökologische Wertigkeit aufweisen. Eine offene Bachstrecke hätte unter diesem Gesichtspunkt zumindest im Wasserkörper und an den Ufern ein gewisses Entwicklungspotenzial, vor allem dann, wenn die Gewässerstrecke oberhalb wieder naturnäher ist. Die Auenbereiche sind allerdings aufgrund der derzeitigen Situation nicht entwicklungsfähig. Das ehemalige Trockental ist durch den Verlauf der Industriestraße völlig überbaut. Das Gewässer würde somit den Charakter eines befestigten Stadtbaches erhalten. Eine Möglichkeit zur weiteren Fortführung bis zur Wupper ist derzeit aber nicht erkennbar, so dass die Offenlegung nur in dem relativ kurzen Abschnitt der ehemaligen Gleistrasse erfolgen könnte.

Als Fazit ist festzuhalten, dass der ursprüngliche Talzug auch nicht in Teilen wieder hergestellt werden kann und das Wasser vermutlich unterhalb der Bahnlinie bei Trockenwetterabfluss im Regelfall versickert, so dass der Aufwand für diese Maßnahme in einem Miss-Verhältnis zum ökologischen Nutzen steht. Hinzu kommt die derzeit schlechte Wasserführung im Mittellauf der Lüntenbeck. Ergänzend muss hinzugefügt werden, dass der bautechnische Aufwand für einen offenen Bachlauf sich durch die bekannte Altlastensituation im Gewerbegebiet erhöhen wird. Es müsste verhindert werden, dass durch die Entsiegelungsmaßnahme Schadstoffe in den Untergrund / Grundwasser transportiert werden, hierzu ist wahrscheinlich ein kostenträchtiger Bodenaustausch

oder eine Abdichtung zum Untergrund erforderlich. Eine Abdichtung zum Untergrund stellt aber die Sinnhaftigkeit einer offenen Bachführung generell in Frage.

Aus der o.a. Darstellung der örtlichen Situation und gegebenen Rahmenbedingungen ist für das Planverfahren zu folgern, dass es nicht gerechtfertigt ist, die anliegenden privaten Grundstückseigentümer, die sich zudem im Planverfahren ausdrücklich gegen den Bachlauf ausgesprochen haben, mit der Festsetzung eines Gewässerstreifens zu belasten. Der zunächst festgesetzte Gewässerstreifen erfasst neben Grünstrukturen auch im erheblichen Umfang gewerblich genutzte Flächen. Auf diesen würde die ausgeübte Nutzung auf den reinen Bestandsschutz reduziert bzw. eine zukünftige Entwicklung / Nutzung unterbunden werden. Die mit der Festsetzung des Bachlaufes avisierten ökologischen Verbesserungen stehen augenscheinlich nicht im angemessenen Verhältnis zu den gegenstehenden privaten Belangen, zumal die geforderte Entflechtung der Gewässer ohnehin über den neu geplanten Sammler erfolgen kann. Die Fläche der Gleisstrecke soll aber im Plan als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Es bestünde somit, wenn neuere Erkenntnisse vorliegen, die Möglichkeit, über ein nachfolgendes Verfahren z.B. nach § 31 WHG hier einen offenen Bachlauf umzusetzen, ohne dass umfangreiche bauliche Anlagen beseitigt werden müssten. In diesem Verfahren könnte dann auch die derzeit noch nicht geklärte technische Umsetzung der Planung (topographische Bedingungen, Altlasten, Grundeigentumsverhältnisse) abgehandelt werden. Im unteren Abschnitt der Gleistrasse soll ein Bereich des Gleises als Fläche gem. § 9 (1) 25 a+b BauGB festgesetzt werden, um die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und im Zusammenspiel mit anderen Strukturen im Plangebiet eine Grünvernetzung zu erreichen. Auch diese Flächen könnten somit bei einer zukünftigen Gewässerplanung durch ein ergänzendes Verfahren in Betracht gezogen werden.

5. Wupperverband

Der **Wupperverband** hat keine Bedenken, wenn über dem verrohrten Teil des Fließgewässers Lüntenbeck ein insgesamt 5 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten wird. Er begrüßt die angestrebte Teiloffenlegung und regt an, in diesem Bereich eine ca. 10 m breite Trasse von Bebauung freizuhalten. Schließlich weist er auf die vorgeschriebenen Beteiligungsschritte der Gewässerplanung hin.

Beschlussvorschlag zu 5 = Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die verrohrte Lüntenbeck liegt im Abschnitt der Planung unterhalb der Industriestraße. Durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien ist sichergestellt, dass ein insgesamt ca. 5 Meter breiter Streifen oberhalb des verrohrten Abschnitts der Lüntenbeck nicht „überbaut“ werden darf. Eine Überbauung der Lüntenbeck durch die Industriestraße ist allerdings bereits erfolgt und auch weiterhin zulässig, da aus verkehrlichen Belangen die Industriestraße erhalten werden muss und eine Verlegung der Straße zugunsten des Baches nicht verhältnismäßig ist.

Der Anregung, einen ca. 10 Meter breiten Streifen in dem Bereich der neuen Gewässertrasse von einer Bebauung freizuhalten, wird nur teilweise gefolgt, hierzu wird auf den Beschlussvorschlag 4b verwiesen.

6. Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH (DBImm)

Die **DBImm** verweist auf ihr Schreiben anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Dort wurden keine Bedenken gegen die Planung geltend gemacht. Es wird aber darauf hingewiesen, dass geplant sei, die Rheinische Strecke und die Verbindung nach Vohwinkel (im Norden und Westen des Plangebietes) stillzulegen. Die Flächen, die durch die geplante Stilllegung frei werden, könnten nach Auffassung der DBImm in den Planbereich einbezogen werden.

Beschlussvorschlag zu Punkt 6 = Der Anregung wird nicht gefolgt

Dem Vorschlag, die stillgelegten bzw. zukünftig stillzulegenden Bahnflächen mit in den Geltungsbereich der Planung zu übernehmen wird nicht gefolgt, da die Gesamtplanungen bezüglich der o.g. Bahnflächen noch nicht abgeschlossen sind und zum Teil diese Flächen noch als Bahnfläche gewidmet sind. Solange diese Planungen und gegebenenfalls die Entwidmung von Bahnflächen noch ausstehen, können innerhalb dieses Planverfahrens abschließend noch keine konkreten bauplanerischen Festsetzungen / Regelungen vorgenommen werden.

7. Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid (IHK)

Die **IHK** begrüßt ausdrücklich die grundsätzliche Zielsetzung des Planverfahrens und bringt zum Planverfahren folgende Anregungen vor:

a) Die Anwendung der sog. Abstandsliste in Form einer Positivliste sei zu bemängeln. Dies sei zu starr und restriktiv, weil eine Vielzahl gewerblicher Tätigkeiten, die in der Abstandsliste wegen ihrer aus Sicht des Immissionsschutzes unbedenklichen Auswirkungen nicht erfasst sind, in den GE- und GI-Gebieten des Planbereiches ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, die Gliederung mit sog. Negativlisten vorzunehmen.

b) Zum Standort der Spedition Industriestr. 80 wird angeregt, auch den westlichen Bereich des Firmengeländes mit in die Ausweisung GE² zu übernehmen, um den vorhandenen Betrieb auch planungsrechtlich -zumindest im Wege der Ausnahmeregelung- abzusichern.

c) Zum Standort einer Spedition mit Containerdienst auf dem Grundstück Essener Str. 3-13 wird angeregt, den Lüntenbecker Bach in diesem gewerblichen Bereich nicht offen zu legen, sondern lediglich eine unterirdische Trasse zu sichern. Der festgesetzte 10 m breite Schutzstreifen zur Offenlegung führe mitten durch das Grundstück und bedeute eine unzumutbare Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten, zumal umfangreiche Neu- und Umbauten geplant seien. Außerdem wird angeregt, die Ausweisung GE² im nordwestlichen Teil des Betriebsgeländes zugunsten einer Erweiterung des GI³-Bereiches aufzugeben. Zur Begründung wird angegeben, dass aufgrund der abschirmenden Wirkung des Bahndammes die nördlich gelegene Wohnbebauung hinreichend geschützt sei. Schließlich wird das Grundstück nördlich der Industriestraße angesprochen, das die Firma 1985 von der Stadt erworben habe. Hier wird um Überprüfung und zumindest teilweisen Verzicht der Festsetzung der vorhandenen Grünfläche zwischen Betriebsgrundstück und Industriestraße gebeten.

Beschlussvorschlag zu 7a = Den Anregungen wird gefolgt

Die Regelung der im den Baugebieten zulässigen Nutzung wird zukünftig über eine Negativliste erfolgen. Zudem sind die Nutzungsabgrenzungen innerhalb des Baugebietes und der Baugebiete zueinander verändert worden. Da hiermit die Grundzüge der Planung berührt sind, ist die erneute Offenlegung des Planes erforderlich, so dass erst nach der erneuten Offenlage über diese Anregung abschließend entschieden werden kann.

Beschlussvorschlag zu 7b = Der Anregung wird gefolgt

Aufgrund der Neugliederung des Gebietes soll die Spedition zukünftig in einem GI-Gebiet liegen. Über textliche Festsetzungen ist bestimmt, dass in diesem Gebiet auch Speditionen im Sinne des Abstandserlasses NRW, Abstandsklasse V, Lfd. Nr. 153 allgemein zulässig sind. Da mit der Neugliederung des Planes die Grundzüge der Planung berührt werden, ist die erneute Offenlegung des Planes erforderlich. Erst nach erfolgter erneuter Offenlegung kann abschließend über diese Anregung entschieden werden.

Beschlussvorschlag zu 7c = Der Anregung wird teilweise gefolgt

Das Grundstück der Firma Wolzenburg, Essener Straße 3-13, soll zukünftig als GI-Gebiet festgesetzt werden. In diesem wären Speditionen im Sinne des Abstandserlasses NRW, Abstandsklasse V, Lfd. Nr. 153 allgemein zulässig. Da mit der Neugliederung des Planes die Grundzüge der Planung berührt werden, ist die erneute Offenlegung des Planes erforderlich. Erst nach erfolgter erneuter Offenlegung kann abschließend über diese Anregung entschieden werden.

Der Anregung, in dem Bereich der Gewerbegrundstücke der Firma Wolzenburg die Offenlegung des Bachlaufs nicht vorzusehen wird gefolgt, es wird hierzu auf den Beschlussvorschlag 4b verwiesen.

Der Anregung, bei dem Grundstück Industriestraße 77 auf die Festsetzung einer Fläche gem. § 9 (1) Nr.25 a+b zu verzichten, wird nicht gefolgt. Bei der so festgesetzten Teilfläche des Grundstückes handelt es sich um eine mit Bäumen und Sträuchern bestandene Fläche. Sie stellt sich in der Örtlichkeit als eine Böschungsfläche zwischen Industriestraße und höher liegendem Parkplatz der Firma Wolzenburg dar. Die ökologische und stadtgestalterische Wirkung der Fläche als gliedern- des Element in einem intensiv genutzten Gewebegebiet ist höher zu bewerten, als eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche für gewerbliche Zwecke. Zudem ist festzustellen, dass für eine bauliche Nutzung dieses Bereiches aufgrund des erheblichen Niveauunterschiedes zwischen der Industriestraße und dem höher liegenden Parkplatz mit erheblichen Aufwendungen zu rechnen ist, die eine bauliche Nutzung der Böschungsfläche zumindest als fragwürdig erscheinen lässt.

8. PLEdoc GmbH

Die **PLEdoc GmbH** vertritt die Interessen der Ruhrgas AG Essen und teilt mit, dass die Planung die Gemeinschaftsleitung Nr. 202/3 der Ruhrgas AG/ Thyssengas GmbH berühre. Zur jetzigen Planung werden inhaltlich keine Aussagen gemacht. Es wird aber sowohl um erneute Beteiligung bei Planänderung/-erweiterung gebeten, als auch um Beteiligung der Thyssengas GmbH.

Beschlussvorschlag zu 8 = Der Anregung wird gefolgt

Die Thyssengas GmbH ist im Verfahren beteiligt und Ihre Belange im Verfahren beachtet worden. Im Rahmen der erforderlichen erneuten Offenlegung wird sowohl die PLEdoc GmbH, als auch die Thyssengas GmbH erneut am Verfahren beteiligt werden.

9. Untere Bodenschutzbehörde (UBB)

Die **UBB** fasst in Ihrem Schreiben die Untersuchungsergebnisse aus der „Orientierenden Untersuchung B-Plan 968 – Industriestraße“ vom 20.10.2000 zusammen. Es erfolgte eine nutzungsspezifische Bewertung der vorgefundenen Belastungen im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Bodenluft-Mensch, Boden-Grundwasser. Danach sind unter der Voraussetzung einer Beibehaltung der Versiegelungs- und Bebauungssituation und der gewerblichen Nutzung keine vom Boden ausgehenden Gefahren für Schutzgüter zu erwarten. Im Falle von Nutzungsänderungen kann das Erfordernis zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen allerdings nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird vorgeschlagen, die Stellungnahme als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschlussvorschlag zu 9 = Der Anregung wird gefolgt

Nach Rücksprache und in Abstimmung mit der UBB wird in den Bebauungsplan die Stellungnahme der UBB in Auszügen als Hinweis aufgenommen.

10. Staatlicher Kampfmittelräumdienst

Bei der Auswertung der vorliegenden Luftbilder des Zweiten Weltkrieges hat der **Staatliche Kampfmittelräumdienst** Bombentrichter und Flagstellungen erkannt. Diese Anhaltspunkte machen es erforderlich, dass bei Baumaßnahmen aus Sicherheitsgründen bestimmte Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes zu beachten sind. Es wird die Aufnahme eines entsprechenden Hinweistextes in den Bebauungsplan empfohlen.

Beschlussvorschlag zu 10 = Der Anregung wird gefolgt

11. Wuppertaler Stadtwerke AG (WSW)

Die **WSW** verweisen auf die Schreiben Stadtentwässerung WSW vom 12.07.99, Untere Wasserbehörde vom 18.07.00 und Stadtentwässerung WSW vom 03.08.00. Der Generalentwässerungsplan sehe nach wie vor für den Bereich Lüntenbeck/Möbeck den Bau eines Regenrückhalte- und -klärbeckens vor.

Beschlussvorschlag zu 11 = Die Hinweise werden entgegen genommen.

Die WSW bringen in ihrer(n) Stellungnahmen keine konkreten Anregungen vor, sondern weisen in der Hauptsache nur auf die bekannte hydraulische Überlastung der Kanäle in der Industriestraße hin. Diese Situation soll durch den Neubau eines Kanals, wie in der Generalentwässerungsplanung (GEP) bestimmt, bereinigt werden. Mit dem Neubau des Kanals soll zudem eine Entflechtung

von Schmutz- und Regenwasser erfolgen. Der Verweis auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 18.07.00 ist nicht relevant, da die Untere Wasserbehörde als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage eine separate Stellungnahme abgegeben hat und damit die interne Stellungnahme vom 18.07.00 ersetzt. Es wird hierzu auf den Beschlusspunkt 12 der Abwägung verwiesen.

Obwohl die WSW AG in ihrer Stellungnahme keine konkreten Anregungen zum Verfahren vorgebracht hat, ist der Hinweis auf die Kanalsituation und der nicht entflochtenen Gewässerführung dahin gehend auszulegen, dass ein Anschluss von neuen Baugebieten nicht oder nur unter Auflagen erfolgen kann, solange die Entwässerungssituation nicht grundlegend saniert ist. Da es sich bei dem Industrie- / Gewerbegebiet –Industriestraße- allerdings um ein bereits vollständig entwickeltes und an die Kanäle angeschlossenes Gebiet handelt, in dem nur noch im geringen Umfang un- bzw. untergenutzte Bauflächen vorhanden sind, kann das Bauleitplanverfahren weitergeführt werden.

12. Untere Wasserbehörde (UWB)

Die UWB bringt zum Verfahren mehrere Anregungen vor, die sich in die Teilgebiete Gewässer, Entwässerung und Brunnen, wie nachfolgend aufgeführt, aufteilen.

a) Gewässer

Der Lüntenbecker Bach verläuft im Planbereich verrohrt durch die Industriestraße. Es ist derzeit nicht absehbar, wann eine Entflechtung und Renaturierung des Lüntenbecker Baches durchgeführt wird. Es wird deswegen angeregt, den Bach in seiner jetzigen Lage in der Industriestraße in den Bebauungsplan einzutragen. Die Darstellung des im Bebauungsplan eingetragenen Schutzstreifens (westlich der Industriestraße) für die Entflechtung und Renaturierung des Lüntenbecker Baches bleibt davon unberührt.

b) Entwässerung

Da aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse im Bebauungsplangebiet eine Regenwasserversickerung nicht in Frage kommt, sind die Niederschlagswässer gemäß der Stellungnahme der WSW AG in den Kanal einzuleiten. Bis zum Bau des Regenklär- und Regenrückhaltebeckens dürfen keine neuen Flächen an den Lüntenbecker Bach angeschlossen werden.

c) Brunnen

Im Gebiet befinden sich insgesamt 8 Pegelbrunnen, die als Grundwassermessstellen dienen. Die Pegelbrunnen sind im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen.

Beschlussvorschlag zu 12a = Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Die Lage des verrohrten Baches Lüntenbeck wurde innerhalb des Rechtsplanes bereits nachrichtlich aufgenommen bzw. dargestellt.

Der Anregung, einen Schutzstreifen im Bereich einer alten Gleistrasse westlich der Industriestraße im Plan festzusetzen, wird nicht gefolgt; es wird hierzu auf den Beschlussvorschlag 4b der Abwägung verwiesen.

Beschlussvorschlag zu 12b = Der Anregung wird gefolgt

Bei dem Industrie- / Gewerbegebiet –Industriestraße- handelt es sich um ein bereits vollständig entwickeltes und an die Kanäle angeschlossenes Gebiet. In diesem sind nur im geringen Umfang untergenutzte bzw. brachliegende aber bereits entwickelte Bauflächen vorhanden. Das Bauleitplanverfahren beinhaltet insoweit keine neuen Bauflächen. Das Bauleitplanverfahren kann somit trotz der gegebenen Kanalsituation weitergeführt werden. Eine grundlegende Sanierung der Kanalsituation ist allerdings beabsichtigt, so ist der Neubau eines Regenwassersammlers unterhalb der Industriestraße und die Entflechtung der Lüntenbeck Bestandteil des Generalentwässerungsplanes der Stadt Wuppertal. In den Bebauungsplan wird allerdings ein Hinweistext aufgenommen, der auf die Entsorgungssituation und auf eventuelle Auflagen diesbezüglich innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens hinweist.

Beschlussvorschlag zu 12c = Der Anregung wird gefolgt

13. Fa. Lückerath

Die **Fa. Lückerath**, Kraftverkehr und Lagerung lässt durch Herrn Arch. Steinhaus den Wunsch vortragen, das Firmengrundstück Flieth 64 und das Flurstück 2660 der Bundesbahn in den Bebauungsplan mit einzubeziehen. Das Grundstück würde schon seit Jahrzehnten gewerblich genutzt und es sei nicht einzusehen, warum es nicht in den Bebauungsplan einfließen solle. Damit würde dann die neue westliche Grenze des Bebauungsplanes bis an die Gleiszone der Bundesbahn Wuppertal-Düsseldorf heranreichen.

Beschlussvorschlag zu 13 = Der Anregung wird nicht gefolgt

Zurzeit sind die Planungen über die zukünftige Nutzung der Bahnlinie „Rheinischen Strecke noch nicht abgeschlossen, so dass Flächen, die hiermit in Verbindung zu sehen sind, derzeit nicht in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mit aufgenommen werden können. Dieses kann erst dann Sinnvollerweise erfolgen, wenn die generellen Planungen vorliegen und eventuell erforderliche Entwidmungsverfahren durchgeführt sind. Da aber innerhalb des Bebauungsplanverfahrens 968 die Erschließung der Baufläche Lückerath nicht ungeregelt bleiben kann, müsste in diesem Bebauungsplanverfahren auch die Nutzung / Zuordnung der städtischen Flächenanteile geklärt werden, über die derzeit die Realerschließung der Firma erfolgt. Diese Flächen sind aber in dem Zusammenhang mit der Gesamtüberlegung „Rheinische Strecke“ zu sehen, so dass aus den o.g. Gründen hier derzeit noch keine abschließende Regelung / Festlegung erfolgen soll. Entsprechend soll somit insgesamt das Grundstück Lückerath nicht mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es ist zudem festzuhalten, dass sich bei der Firma Lückerath um einen Gewerbebetrieb im Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt, für dessen bauliche Entwicklung und Ergänzung sich die Möglichkeiten des § 35 Abs. 2 u.4 BauGB eröffnen.

14. und 15. Reditus e.V.

Von dem **Reditus e.V.** werden während der Offenlegung zunächst nur allgemeine Bedenken geäußert. Aufgrund nachfolgender Schreiben und Besprechungen wird erkennbar, dass das Grundstück Essener Str. 59 an die **Gesa GmbH** vermietet ist, die dort vom STUA genehmigte Entsorgungsanlagen für Elektroschrott und Holz betreibt. Die Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass enge trotz der Ausnahmemöglichkeiten insbesondere bei näher rückender Wohnbebauung Nutzungs- und Entfaltungsmöglichkeiten ein. Es wird befürchtet, dass die Erfüllung der satzungsgemäß festgeschriebenen sozialen Aufgaben zur vielfältigen Schaffung von Betreuungs- und Beschäftigungsangeboten für Langzeitarbeitslose und benachteiligte Personen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Bereits zweimal habe der Betrieb in Wuppertal einer heran rückenden Wohnbebauung weichen müssen.

Beschlussvorschlag zu 14 und 15 = Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Aufgrund weiterer Abstimmungen mit dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf soll das Plangebiet insgesamt neu gegliedert werden. Hiermit soll vornehmlich für die einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete neu bestimmt werden, welche Anlagentypen gem. Abstanderlass NRW in den einzelnen Baugebieten zulässig sind. Entsprechend werden sich auch für das Grundstück der GESA GmbH, gelegen Essener Straße 59, neue Regelungen ergeben, die für Teilflächen des Grundstückes eine „niedrigere“ Abstandsklasse (Abstanderlass NRW) gegenüber der Offenlegungsfassung festlegt und damit eine größere Bandbreite an zulässigen Anlagen und Betrieben eröffnet. Allerdings ist es aufgrund der Bestimmungen des Abstandserlasses und der vorhandenen Wohnbebauung im näheren Umfeld der Planung nicht möglich, den durch die GESA betriebenen Anlagentyp an dieser Stelle als allgemein zulässig festzusetzen. Um aber der GESA den gesicherten Betrieb ihrer Anlage weiterhin zu ermöglichen, wird über eine textliche Festsetzung gem. § 1 (10) BauNVO die ausnahmsweise Zulässigkeit der betriebenen Anlage an dieser Stelle näher bestimmt. Da die o.g. Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, ist die erneute Offenlegung des Planes erforderlich. Erst danach kann abschließend über das Planverfahren entschieden werden.

16. EMKA-Beschlagteile

Die **Fa. EMKA Beschlagteile** wendet sich gegen die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen auf dem Flurstück 599 der Flur 435 (Industriestr. 21), das an die **Fa. Speth Antriebstechnik** vermietet sei. Dies sei eine Einengung der zukünftigen planerischen Möglichkeiten und im Übrigen würden die vorbeifahrenden Züge immer einen höheren Lärmpegel verursachen, als dies bei den gewerblichen Aktivitäten jemals möglich wäre.

Beschlussvorschlag zu 16 = Der Anregung wird gefolgt

Aufgrund weiterer Abstimmungen mit dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf soll das Plangebiet insgesamt neu gegliedert werden. Hiermit soll vornehmlich für die einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete neu bestimmt werden, welche Anlagentypen gem. Abstanderlass NRW in den einzelnen Baugebieten zulässig sind. Entsprechend werden sich auch für das Grundstück der Fa. EMKA Beschlagteile, gelegen Industriestraße 21, neue Regelungen ergeben, die für Teilflächen des Grundstückes eine „niedrigere“ Abstandsklasse (Abstandserlass NRW) gegenüber der Offenlegungsfassung zulässt und damit eine größere Bandbreite an zulässigen Anlagen und Betrieben auf diesem Grundstück eröffnet. Da die o.g. Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, ist die erneute Offenlegung des Planes erforderlich. Erst danach kann abschließend über das Planverfahren entschieden werden.

17. Fa. Wilhelm Wolzenburg GmbH

Die **Fa. Wilhelm Wolzenburg GmbH** legt Einspruch ein gegen die Planung, „dass mitten durch unser Grundstück ein Bach geleitet werden soll“. Dies sei „das Aus“ für die Firma, die seit 1959 auf dem Grundstück tätig sei. Außerdem bittet die Firma um Informationen zu dem Flurstück 569 nördlich der Industriestrasse, das sie 1985 von der Stadt Wuppertal erworben habe. Seinerzeit sei das Grundstück nicht durch Baugrenzen beschnitten gewesen. Die Firma habe überdies seinerzeit schon einen Grüngürtel angelegt.

Beschlussvorschlag zu 17 = Den Anregungen wird teilweise gefolgt

Aufgrund von weiteren Erkenntnissen im Zusammenhang mit dem vormals geplanten Bachlauf soll diese Planung zukünftig an dieser Stelle nicht mehr weiterverfolgt werden. Es wird hierzu auf die Ausführungen zu Punkt 4b der Abwägung verwiesen.

Die Festsetzung der Baugrenzen für das Grundstück nördlich der Industriestraße (Flurstück 569) erfolgte aus der allgemeinen städtebaulichen Konzeption für dieses Gebiet, wobei die Baugrenzen zu den südlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von ca. 5 Meter einhalten. Dieses ist auch weiterhin aufgrund der zulässigen hohen Ausnutzung für dieses Grundstück zweckmäßig und angemessen, um vornehmlich zu vermeiden, dass eine große Gewerbehalle / Gebäude unmittelbar an die Industriestraße oder den westlich verlaufenden Weg angebaut wird. Dieses hätte eine unerwünschte optische Einengung des Straßen- / Wegeverlaufes zur Folge. Die östliche Baugrenze ergibt sich aus dem einzuhaltenden Waldabstand zu dem angrenzenden Waldgebiet. Gründe, die ein Unterschreiten des geforderten Waldabstandes rechtfertigen würden, sind nicht erkennbar und auch nicht vom Anreger nachvollziehbar vorgebracht worden.