

Bebauungsplan Nr. 556 Teilbereich A – Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel des Bebauungsplans

Das zwischen Schüttendelle, Freiheitstrasse, Am Bruch und der Bahnlinie Wuppertal – Solingen gelegene Plangebiet Nr. 556 – als Teil der sich entlang des Hastener Industriegleises ungeplant entwickelten Gemengebereiche über lange Jahre hinweg als gewerblicher Standort ohne erkennbare Entwicklung verharrt – befindet sich seit mehreren Jahren im Umbruch. Ein schleicher Rückzug des produzierenden Gewerbes, brachgefallene Gewerbebetriebe und Grundstücke, Mindernutzungen sowie zunehmend Anfragen nach nicht gewerblichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen kennzeichnen die Situation und erforderten städtebauliches Handeln.

Ziel des Bebauungsplans ist, das Gebiet als Gewerbestandort zu aktivieren und nachhaltig zu sichern, wobei die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen war. Zum Schutz und zur Stärkung der räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt wurde Einzelhandel weitestgehend ausgeschlossen. Das o.a. Plangebiet wurde vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs geteilt, der Teilbereich A ist als „vorweggenommener“ Teilbereich des Gesamtplans Nr. 556 anzusehen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird primär die Wiedernutzung der brachgefallenen Grundstücke und die Sicherstellung einer mit der Umgebungsbebauung verträglichen gewerblichen Nutzung angestrebt. Mit dieser Zielsetzung werden zugleich auch Ziele des Umweltschutzes im Sinne des § 1 a Baugesetzbuch verfolgt, in dem die Reaktivierung brachgefallener gewerblicher Standorte im Innenbereich Vorrang vor der Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Außenbereich erhält.

Durch die Ziehung der Baugrenzen und die Festsetzung der Maßzahlen für die Grund- und Baumassenzahl ist für Neubauvorhaben die Freihaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen im Blockinneren und durch textliche Festsetzung deren Aufgrünung und Bepflanzung mit heimischen Gehölzen vorgeschrieben. Mit der künftigen Entsiegelung von Teilen der heute vollständig überbauten Grundstücksflächen wird zugleich eine Verbesserung der Bodenqualität und Rückgewinnung natürlicher Bodenfunktionen auf diesen Teilflächen sowie Verbesserung des Kleinklimas, wenngleich in begrenztem Maße, erwartet.

Aufgrund früherer gewerblicher Altnutzungen wurden Altlasten-Untersuchungen erforderlich. Durchgeführte Beprobungen ausgewählter Bereiche mit Verdachtsnutzungen haben im Ergebnis keine problematischen Belastungen ergeben. Da jedoch an einigen Stellen aufgrund vorhandener Überbauung oder wegen Bohrhindernissen keine Rammkernsondierungen bzw. Probenahmen möglich und Verunreinigungen daher nicht grundsätzlich auszuschließen waren, sind Teilflächen vorsorglich im Bebauungsplan gekennzeichnet worden.

Zum Schutz an das Plangebiet angrenzender Wohnnutzungen vor Gewerbelärm wurde das Gewerbegebiet gegliedert und die zulässigen betrieblichen Schallemissionen kontingentiert. Zum Schutz vor sonstigen betrieblichen Emittenten wurden bestimmte Betriebs- und Nutzungsarten durch textliche Festsetzung von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm aufgrund der das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraßen wurden Mindestanforderungen der Luftschalldämmung für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen festgesetzt.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die Umweltbelange wurden im Wesentlichen durch die bei der Stadt angesiedelten unteren Behörden (Untere Bodenbehörde, Untere Denkmalbehörde, Untere Landschaftsbehörde, Untere Wasserbehörde) und sonstige Dienststellen geprüft, auch externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben an der Prüfung mitgewirkt. Die ermittelten Umweltbelange sind gemäß § 2a Baugesetzbuch in dem Umweltbericht dargestellt und bewertet, der Umweltbericht war im Aufstellungsverfahren dem Bebauungsplanentwurf als Teil der Entwurfsbegründung beigefügt.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde lediglich eine Stellungnahme abgegeben, in der die generelle Zulässigkeit von Einzelhandel in dem Gewerbegebiet gefordert wurde. Dieser Anregung konnte jedoch aufgrund der o.a. Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht in vollem Umfange gefolgt werden. Aufgrund der spezifischen Situation der Plangrundstücke wurde der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung jedoch geringfügig geändert. Einzelhandel mit zentrenrelevanten sowie mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (entsprechend der „Bergischen Liste“) ist in dem Plangebiet, das nicht in die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt integrierter Standort ist, ausgeschlossen, nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel jedoch ist zulässig.

Mit den bei der Stadt angesiedelten Dienststellen und unteren Behörden wurde die Bebauungsplanung frühzeitig abgestimmt, ihre Belange sind in die Planung eingegangen. Soweit weitere Belange von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgetragen wurden, wurden diese in der Planung berücksichtigt.

Die städtischen Zielsetzungen der Sicherung des Gewerbestandortes sowie der Sicherung und Stärkung der räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem Plangebiet wurden von den berührten Behörden (Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer) ausdrücklich befürwortet.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Erreichung der mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele wurden bei diesem lediglich grundstücksbezogenen Bebauungsplan nicht gesehen und waren daher nicht gegeneinander abzuwägen.