

Stadt Wuppertal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 1156V - Hindenburgstraße -

Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1 Stellungnahme der Öffentlichkeit

Das Protokoll der Bürgerversammlung am 20.07.2012 ist beigelegt.

Die Stellungnahmen sind thematisch behandelt.

- Zwei Anwohner (Brief vom 03.03.2011) mit Stellungnahmen Nr. 1.2, 1.5 und 1.6.
- Ein Anwohner (Mail vom 20.07.2011) mit Stellungnahme Nr. 1.2.
- Zwei Anwohner (Brief vom 21.07.2011) mit Stellungnahmen Nr. 1.1 und 1.2.
- Ein Anwohner (Brief vom 24.07.2011) mit Stellungnahmen Nr. 1.2 und 1.4.
- Ein Anwohner (Brief vom 10.04.2011) mit Stellungnahmen Nr. 1.2, 1.3 und 1.4.
- Eine Anwohner-Hausgemeinschaft (Brief vom 26.07.2011) ohne Stellungnahmen.
- Der Brief (09.08.2011) zweier Anwohner und eines Eigentümers ist an das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz gerichtet und enthält somit keine Stellungnahmen zum Planverfahren. Inhaltlich werden dennoch die enthaltenden Stellungnahmen aufgenommen: Nr. 1.2, 1.3 und 1.4.
- Ein Anwohner (Brief vom 19.04.2011) mit Stellungnahmen 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 und 1.6.
- Zwei Anwohner (Brief vom 04.04.2011) mit Stellungnahmen Nr. 1.1 bis 1.6. Der Brief wurde insg. von 273 Personen (z.T. mit Wohnsitz weit außerhalb des Stadtbezirks) unterzeichnet.
- Ein Anwohner (Mail vom 21.07.2011) ohne Stellungnahme.
- Zwei Anwohner (Brief vom 27.10.2011) ohne Stellungnahme.

1.1 Gestaltung der geplanten Gebäude

Es wird vorgebracht, dass sich die geplanten Gebäude nicht in die teilweise denkmalgeschützte bauliche Umgebung einpassen. Es handele sich hier um „Betonklötze“, die Geschossigkeit ist auf ein Geschoss zu begrenzen.

Empfehlung der Verwaltung:

Kenntnisnahme der Einwendung und Beibehaltung der Planung.

Begründung

Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland ist bereits beteiligt worden, mit dem Ergebnis, dass die Bereiche Heimatplan und Zooviertel durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Denkmalschutz schließt nicht aus, dass moderne Gebäude in die Umgebung eingefügt werden. Eine historisierende Architektur ist hier nicht vorgesehen. Über die architektonische Ausrichtung - modern oder historisierend - bestehen oftmals widerstreitende Ansichten, ohne dass sich eine Seite als richtig oder falsch herausstellt.

Auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal ist bereits zweimal beteiligt worden. Gegen die gewählte Architektursprache wurden von dort keine Einwände erhoben.

1.2 Beseitigung des Baumbestands, Zerstörung der Flora und Fauna

Aus Sicht der Einwender sollen die bestehenden Bäume erhalten bleiben, da es sich hier um 60 bis 80 Jahre alte Gehölze handelt.

Ein Einwender bezieht sich auf eine bestimmte Baumgruppe (Akazien, Rubinien, Ahorn) im Bestand und regt die Reduzierung der geplanten Bebauung an (Wegfall der zwei nördlichen Gebäude).

Die Einwender wenden sich gegen die Zerstörung bzw. Vertreibung der bestehenden Flora und Fauna durch das Vorhaben.

Ein Einwender weist auf die Kartierung des Plangebiets als Grünfläche im Urban Atlas hin.

Empfehlung der Verwaltung:

Kenntnisnahme der Einwendung und Beibehaltung der Planung.

Begründung

Im Plangebiet kommt es zur Beseitigung der Bäume und Gehölze. Dies ist zur Realisierung des Vorhabens notwendig. In der Stadt Wuppertal besteht eine große Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen in sehr guter Lage. Das im Zooviertel gelegene Plangebiet bietet Standortqualitäten, wie Zentrumsnähe, damit Nähe zu öffentlichen und privaten Infrastrukturangeboten, Nähe zu sozialen Angeboten und gleichzeitig eine ruhige Umgebung und darüber hinaus einen direkten Anschluss an ein südlich angrenzendes Wald- bzw. Naherholungsgebiet. Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist die Ergänzung des Wohnungsangebotes im Westen des Ortsteils Elberfeld in einer siedlungsstrukturell hervorragend eingebundenen Lage. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar und bereitet die geplante Entwicklung vor. Zielstellung aus Stadtentwicklungssicht ist die Schaffung eines Angebots an hochwertigen Wohnungen, um einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen. Damit soll auch der negativen Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal entgegen gesteuert werden. Bei Betrachtung der Wohnbauentwicklung in Elberfeld-West und der potentiellen Flächenalternativen zeigt sich, dass weitere Wohnbauflächen entweder belastet sind (Lage im Achtungsabstand eines Gewerbebetriebes, Verkehrslärm) und nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen (Erschließung, Verfügbarkeit, Marktsegment). Insgesamt stehen größere Flächenreserven in Elberfeld-West als Alternative zur vorliegenden Planung nicht zur Verfügung. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um eine Nachverdichtung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, somit die Umsetzung des Vorhabens zeitnah erfolgen kann und kurzfristig zur Attraktivierung Wuppertals als Wohnstandort beiträgt.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) wurde erarbeitet. Im Ergebnis stellt die Prüfung fest, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt. Des Weiteren wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet. Hierin werden u.a. die vorkommenden Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt beschrieben und bewertet und die Auswirkungen der Planung dargestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zum Verlust der Gehölze und Gartenflächen. Der Eingriffsumfang wurde ermittelt und Maßnahmen zur Kompensation werden vorgesehen. Auf den

verbleibenden Freiflächen im Plangebiet wird eine naturnahe Gebüschpflanzung angelegt. Durch die Planung gehen Lebensräume für die Tierwelt der Siedlungs- und Siedlungsrandflächen verloren. Betroffen sind nur häufige und nicht gefährdete Arten. Die vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen schaffen einen Teilausgleich für den Lebensraumverlust. Neben den Maßnahmen, die innerhalb des Plangebietes durch die Pflanzung naturnaher und bodenständiger Bäume und Gebüsch erfolgen können, ist ein Waldausgleich erforderlich. Dieser ist außerhalb des Plangebietes auf dem Stadtgebiet der Stadt Wuppertal bereits erfolgt.

Vor dem Hintergrund fehlender Flächenalternativen, der Zielsetzung der Planung zur Schaffung hochwertigen Wohnraums und durch die vollständige Kompensation der Planung wird von Seiten der Stadt Wuppertal der Entwicklung des Vorhabens der Vorrang vor dem Erhalt der Bäume und Gehölze gegeben.

Zum Urban Atlas: (http://www.wuppertal.de/microsite/geoportal/meldungen_2010/Meldung_2010-10-05.php) "Der Urban Atlas ist eine Landnutzungskartierung aller europäischen Großstädte auf der Grundlage von Satellitenbilddaten. Er ist als Teilprojekt der europäischen Initiative GMES (Global Monitoring for Environment and Security) erstellt worden, die von der EU-Kommission und der europäischen Weltraumagentur ESA getragen wird. (...) Mit dem Urban Atlas können die Landnutzungsstrukturen von europäischen Großstädten erstmalig miteinander verglichen werden. Die Kartierung soll voraussichtlich alle 3 bis 5 Jahre aktualisiert werden. Zukünftig werden wir also auch die Entwicklung der Landnutzung in Wuppertal anhand des Urban Atlas analysieren können!" Grundlage der Planung und Untersuchungen zum Bebauungsplan, wie Artenschutzprüfung und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, sind eine vermessene Kartengrundlage und darauf basierende Kartierungen bzw. Bestandsaufnahmen vor Ort durch die jeweiligen Fachplaner. Die Urban Atlas ist als Kartierungsgrundlage weniger genau und wird daher nicht verwendet. Eine stadtplanerische oder stadtentwicklungspolitische Zielsetzung ergibt sich aus dem Urban Atlas nicht.

1.3 Inanspruchnahme der Freiflächen

Die Einwender wenden sich gegen die Inanspruchnahme der bestehenden Freiflächen im Plangebiet, da dies dem in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Ziel entgegen steht: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.“

Empfehlung der Verwaltung:

Kenntnisnahme der Einwendung und Beibehaltung der Planung.

Begründung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Hierbei darf keinem Ziel, beispielsweise dem Erhalt von Freiflächen, per se der Vorrang eingeräumt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist allseitig durch Wohnbebauung umgeben, wobei die Sambatrasse eine Verbindung zum südlich gelegenen Freibereich darstellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan, der hier Wohnbaufläche darstellt entwickelt. Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen der Planung dar. U.a. wird ausgeführt: Die Planaufstellung lässt keine negativen neuen Auswirkungen auf den Menschen und die Wohnfunktion erwarten. Die Erholungs- und Freizeitfunktion der beanspruchten Gärten geht verloren. Auswirkungen auf den angrenzenden Spielplatz, die Sambatrasse und Freizeitzielpunkte entstehen nicht. Die Umsetzung des Bebauungs-

planes führt zum Verlust von Gehölzen und Gartenflächen. Der Eingriffsumfang wurde ermittelt und Maßnahmen zur Kompensation werden vorgesehen. Durch die Planung gehen Lebensräume für die Tierwelt der Siedlungs- und Siedlungsrandflächen verloren. Betroffen sind nur häufige und nicht gefährdete Arten. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern schaffen einen Ausgleich für den Lebensraumverlust, ein Waldausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die Böden im Plangebiet wurden in der Vergangenheit aufgeschüttet, umgelagert und überformt. Böden mit besonderen Funktionen sind durch die Planung nicht betroffen. Der Verlust von Gehölzen mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird durch die Anpflanzung von flächigen Strauchpflanzungen weitestgehend kompensiert, so dass keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist die Ergänzung des Wohnungsangebotes im Westen des Ortsteils Elberfeld in einer siedlungsstrukturell hervorragend eingebundenen Lage. Zielsetzung der Planung ist die Schaffung hochwertigen Wohnraums, bei dem laut dem Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Wuppertal ein Defizit vorliegt. Vorhandene Wohnungsangebote bzw. partiell vorhandene Angebotsüberhänge finden sich nahezu ausschließlich in nicht von der Zielgruppe nachgefragten Lagen der Stadt Wuppertal. Das Vorhaben trägt dazu bei, einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage.

Bei der Planung handelt es sich um die Inanspruchnahme einer anthropogen überformten Freifläche mit Gartengrundstücken und zum Teil älteren Baumbestand zugunsten einer hochwertigen Wohnbebauung. Die Stadt Wuppertal bewertet das Interesse zur Errichtung von fünf Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohnungen höher als den Erhalt der im Siedlungszusammenhang liegenden Freiflächen, da die Auswirkungen der Planung ausgeglichen werden können, die Planung keine erheblichen Auswirkungen hat und es sich hier um eine Planung der Innenentwicklung handelt.

1.4 Verdrängung der heutigen Nutzer des Grabelands, der Gärten

Die Einwender führen aus, dass es sich bei den Nutzern um ältere Menschen handelt, die ihren Lebensabend in Ruhe genießen sollen und um eine Gruppe Jugendlicher, deren Betreuung dort stattfindet.

Es handelt sich um einen Kommunikations- und Begegnungsort.

Empfehlung der Verwaltung:

Kenntnisnahme der Einwendung und Beibehaltung der Planung.

Begründung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der ev. Kirchengemeinde Sonnborn und der Stadt Wuppertal. Eine bauplanungsrechtliche Sicherung als Grabeland oder Kleingartenanlage besteht nicht. Vielmehr handelt es sich um private Gartenflächen, die zum Teil an Dritte vermietet wurden. Weite Teile der Fläche können aufgrund der vorhandenen Topografie nicht genutzt werden. Eine dauerhafte Sicherung der Mietverhältnisse ist auch heute nicht gegeben. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der rückläufigen Zahl der Gemeindeglieder plant die ev. Kirchengemeinde Sonnborn die Veräußerung ihres Grundstücks an der Hindenburgstraße. Der Kaufpreis soll für die Finanzierung des aktiven Gemeindelebens verwendet werden. Somit unterstützt die Planung indirekt die Aufrechterhaltung wichtiger sozialer Aufgaben und Angebote der ev. Kirche an anderer Stelle im Stadtteil und der Stadt Wuppertal insgesamt, die ggf. ohne den Verkauf von Grundstücken nicht mehr möglich sind. Auch die Stadt Wuppertal hat vor dem Hintergrund der momentanen Haushaltslage und dem Zwang eines wirtschaftlichen Handelns zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben ein Interesse an der Entwicklung des Plangebiets. Nach Aussage der zuständigen Fachdienststelle, Ressort 103 Grünflächen und Forsten, ist in Elberfeld-West eine große Zahl an Kleingärten bzw. Flächen für Kleingärten vorhanden, ein Mangel besteht nicht. Somit wird davon ausgegangen dass Ausweichflächen zur Ver-

fügung stehen. Die Fachdienststelle kann auch für die Jugendgruppe eine Alternativfläche vermitteln. Demgegenüber steht das Ziel der Planung zur Schaffung eines Angebots an hochwertigen Wohnungen, um einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen, was letztendlich auch als so genannter weicher Standortfaktor zur wirtschaftlichen Entwicklung einer Stadt beitragen kann.

Von Seiten der Stadt Wuppertal wird der Entwicklung des Vorhabens der Vorrang vor dem Erhalt von privaten Gartenflächen gegeben.

1.5 Erhöhung des Parkdrucks und des Verkehrsaufkommens in der Hindenburgstraße, Schulwegsicherung

Die Einwender führen aus, dass die Hindenburgstraße schon heute verkehrlich stark belastet ist und ein hoher Parkdruck herrscht. Aus diesem Gesichtspunkt könnte die zusätzliche Bebauung nicht aufgenommen werden. Durch die notwendige Querung des heutigen Gehwegs durch die Zufahrt müsste der Aspekt der Schulwegsicherung untersucht werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Kenntnisnahme der Einwendung und Beibehaltung der Planung.

Begründung

Die Hindenburgstraße ist in der Straßenhierarchie der Stadt Wuppertal als Wohn- und Anliegerstraße ausgewiesen und entsprechend mit wenig Verkehr belastet. Im oberen Teil der Hindenburgstraße (Endhaltestelle der Buslinie 639) wurden im März/April 2011 über einen Zeitraum von einer Woche jeweils die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge gezählt. Als Ausfahrer wurden 902 Fahrzeuge registriert, 699 Fahrzeuge fuhren in die Hindenburgstraße ein. Im unteren Teil der Hindenburgstraße wird aufgrund der Bebauung mit mehr Verkehrsaufkommen zu rechnen sein. Dennoch ist das Verkehrsaufkommen in der Hindenburgstraße als gering zu bezeichnen.

Die Planung sieht für die Wohngebäude zur Unterbringung privater Stellplätze die Errichtung von Tiefgaragen vor. Die Zahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze geht über die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl deutlich hinaus. Es ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Darüber hinaus sind im östlichen Bereich (festgesetztes WA2) die Anlage von 9 Besucherstellplätzen vorgesehen. Im Bereich des nördlichen Gebäudes (WA1) kann auf die Errichtung von Besucherstellplätzen verzichtet werden, da die Hindenburgstraße hier nur einseitig bebaut ist und ausreichender öffentlicher Parkraum vorhanden ist. Hierdurch ist die Versorgung des Plangebiets mit ausreichenden Stellplätzen sichergestellt. Es ist davon auszugehen, dass zusätzlicher Parksuchverkehr, insbesondere auf der östlichen Hindenburgstraße nicht verursacht wird.

Die Belange der Schulwegsicherung werden durch die Befahrung der heute bereits vorhandenen Überfahrt über den öffentlichen Gehweg nicht negativ beeinträchtigt. Die Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Fahrzeugführern sind in beiden Richtungen gegeben. Schulkinder welche die neue Situation dennoch verunsichern sollte, haben die Möglichkeit den gegenüberliegenden Gehweg zu nutzen, kurz vor der Einmündung zum Schwarzen Weg ist eine Querungshilfe zur beidseitigen Straßenquerung vorhanden.

1.6 Belastung durch zusätzlichen Verkehr im rückwärtigen Bereich

Die Einwender befürchten eine unzumutbare Belastung der Anwohner durch den von der geplanten Wohnbebauung ausgelösten Verkehr im rückwärtigen Bereich der bestehenden Häuser.

Empfehlung der Verwaltung:

Kenntnisnahme der Einwendung und Beibehaltung der Planung.

Begründung

Zu dem Vorhaben wurde ein Schallgutachten erstellt, das die schallbedingten Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf die umliegende Wohnbebauung ermittelt hat. Für die kleine Tiefgarage des nördlichen Gebäudes (WA1) sind erhebliche Betroffenheiten der Wohnbebauung im Umfeld schon im Vorfeld sicher auszuschließen. Für die große Tiefgarage (WA2) einschließlich der Zu- und Abfahrt zur Hindenburgstraße werden die Geräuschimmissions-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) an der benachbarten Wohnbebauung rechnerisch im Tages- und Nachtzeitraum, auch unter der besonderen Berücksichtigung von Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen nicht überschritten. Unter Berücksichtigung bestimmter Lärminderungsmaßnahmen (die Tiefgaragenrampe erhält einen ebenen Fahrbahnbelag und schallabsorbierende Wandverkleidungen entlang der Rampe und die einzubauenden Garagentore entsprechen dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik) sind erhebliche und nachhaltige negative Wirkungen auf die Wohnfunktion und die Überschreitung von Richtwerten im Umfeld des Plangebietes und im Plangebiet sicher auszuschließen. Die Sicherung der Umsetzung der genannten Lärminderungsmaßnahmen erfolgt durch textliche Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2 Anregungen der Träger öffentlicher Belange

2.1 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Auswertung des Plangebietes war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Es werden Hinweise zum Umgang bei verdächtigen Funden gegeben. Darüber hinaus erfolgen Empfehlungen bei bestimmten Erdarbeiten.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Bebauungsplan nimmt einen allgemeinen Hinweis zum Verhalten beim Fund von Kampfmitteln bzw. Verdacht auf Kampfmittel auf.

Der Anregung wird gefolgt.

2.2 Landesbetrieb Wald und Forst

Nach Feststellung des Landesbetriebs ist durch die Planung Wald betroffen, dessen Beseitigung einen Waldausgleich erforderlich macht.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Waldausgleich ist außerhalb des Plangebietes auf dem Stadtgebiet der Stadt Wuppertal bereits erfolgt. Die Kosten trägt der Vorhabenträger, eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

Der Anregung wird gefolgt.

2.3 Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 - Immissionsschutz

Der Planbereich liegt innerhalb der Achtungsabstände nach Störfallverordnung der Firma Bayer und der Firma YKK Stocko Fasteners GmbH. In beiden Fällen liegt der Achtungsabstand aufgrund des Vorhandenseins "sehr giftiger Stoffe" bei 1500m.

Der Leitfaden -Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - KAS 18, führt u.a. für den Planungsfall; Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Betriebsbereiche, aus, dass die kommunale Bauleitplanung insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen hat.

Unter Ziffer 3.2 des Leitfadens wird für den Fall, dass die Achtungsabstände im Einzelfall unterschritten werden, empfohlen eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen.

Sofern nicht schon geschehen, sollten auch die Betreiber der betroffenen Betriebsbereiche im Planverfahren einbezogen werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Zum Aspekt der Achtungsabstände nach Störfallverordnung wurde ein Gutachten zur Einzelfallbetrachtung erarbeitet bei dem der relevante Betrieb einbezogen wurde. Im Gegensatz zur ersten Einschätzung der Bezirksregierung liegt das Plangebiet außerhalb der Achtungsabstände der Firma YKK Stocko Fasteners GmbH. Das Gutachten wurde der Bezirksregierung vorgelegt, die keine Einwände hiergegen formulierte.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind in der Begründung dokumentiert und in die Abwägung der Planung eingestellt (s. insbesondere Punkt 6 der Begründung „Begründung der Planungsziele“). Die Abwägung kann wie folgt zusammengefasst werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Achtungsabstände eines Betriebs der Bayer Pharma AG. Die im Gutachten enthaltene Einschätzung, wonach die geplante Wohnnutzung einen Konflikt mit dem bestehenden Betriebsbereich auslöst und sich nach Artikel 12 der SEVESO-II-Richtlinie als betriebsunverträglich erweist, hat Gewicht. Bauplanungsrechtlich folgt hieraus aber kein zwingendes Verbot der planerischen Ausweisung weiterer baulicher Nutzungen innerhalb der Sicherheitsabstände. Dieses würde gleichermaßen eine zumindest vollständige Stagnation im gesamten Abstandsbereich (der durch teilweise hochwertige Wohnlagen gekennzeichnet ist), auch für Baumaßnahmen innerhalb bestehender Gebäude, bedeuten.

Der Umfang, in welchem sich aus der Anwendung der SEVESO-II-Richtlinie ergebenden Konsequenzen bei bauplanerischen Entscheidungen berücksichtigt werden müssen, ist durch die Rechtsprechung in den Grundzügen geklärt worden. Es ist festzustellen, dass die geplanten Baukörper innerhalb einer existierenden Bebauung liegen. Schon dieser existierende Bestand liegt innerhalb der Achtungsgrenzen um den (potentiellen) Störfallbetrieb. Es ist nicht zu erkennen, dass die vorgesehenen neuen Wohnnutzungen den Betrieb zu weitergehenden Vorkehrungen zur Vermeidung der Auswirkungen eines Störfalls zwingen. Die bisherige Situation für den Betrieb ändert sich nicht. Nach Aussage des Gutachtens entspricht der Arbeitsablauf, der Umgang mit potentiell gefährlichen Stoffen und die Sicherheitsvorkehrungen höchsten Standards.

Vor dem Hintergrund der Abnahmen der potentiellen Belastung mit der Entfernung zur relevanten Anlage fließt die Bewertung der konkreten Lage mit in die Abwägung ein. Trotz der Lage des Vorhabens innerhalb des Achtungsabstandes besteht ein mindestens halber Abstand der Wohngebäude zu den relevanten Anlagenbereichen. Bezogen auf die Stoffe bzw. Stoffgruppen, die derzeit im Werk verwendet werden, liegt das Plangebiet eher am Randbereich zur äußeren Grenzen der Achtungsabstände. Die Stoffgruppe mit dem höchsten Konfliktpotential (Acrolein, Achtungsabstand 850 m) ist gutachterlich zu berücksichtigen, kommt derzeit aber nicht zum Einsatz. Mit der zukünftigen Verwendung in relevanten Mengen ist aufgrund der Produktpalette (Pharmawirkstoffe) im Werk kaum zu rechnen. Somit ist die Wahrscheinlichkeit eines Störfalls mit dieser Stoffgruppe weiter deutlich verringert.

Auf den Bereich der Achtungsabstände bezogen, handelt es sich hier um eine großräumige Gemengelage-situation. Eine Konfliktlösung im Sinne der Nutzungstrennung, z.B. durch die Verlagerung des Betriebs oder wichtiger Betriebsteile, ist nicht erreichbar und auch nicht sinnvoll. Es handelt sich bei dem ansässigen Betrieb der Bayer Pharma AG um einen alteingesessenen, seit Jahrzehnten dort produzierenden Betrieb, der neben seiner Funktion als großer Arbeitgeber auch nicht zuletzt durch seine Forschungs- und Entwicklungsarbeit zu den renommiertesten Firmen in Wuppertal zählt. Diese gewachsene Lage wird durch die historische Verbundenheit von den Anwohnern akzeptiert. Im Verhält-

nis zu den heute schon betroffenen Wohnbereichen innerhalb der Achtungsabstände handelt es sich bei dem Vorhaben selbst um eine sehr kleinteilige Entwicklung. Innerhalb des gutachterlich ermittelten Achtungsabstands zum untersuchten Betrieb wohnen derzeit 13.151 Einwohner in 6.793 Privathäusern (Stichtag 31.12.2011).

Bei Betrachtung der Wohnbauentwicklung in Elberfeld-West und der potentiellen Flächenalternativen zeigt sich, dass weitere Wohnbauflächen entweder auch belastet sind (Lage innerhalb der Achtungsabstände, Verkehrslärm) und / oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen (Erschließung, Verfügbarkeit, Marktsegment). Insgesamt stehen größere Flächenreserven in Elberfeld-West als Alternative zur vorliegenden Planung nicht zur Verfügung.

Daher wird dem Interesse der Eigentümer zur sinnvollen Nutzung ihres Grundeigentums (privater Belang) Vorrang gewährt.

Gleichzeitig erfüllt das Vorhaben in besonderer Weise die Entwicklungsziele des Wuppertaler Handlungsprogramms Wohnen, insbesondere zur Bedarfsdeckung der Wohnungsnachfrage im Bereich hochwertiger Eigentumswohnungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (öffentlicher Belang).

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Umsetzung des Vorhabens zeitnah erfolgen kann und somit kurzfristig zur Attraktivierung Wuppertals als Wohnstandort beiträgt. Das Vorhaben ist dazu geeignet, einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen, was letztendlich auch als so genannter weicher Standortfaktor zur wirtschaftlichen Entwicklung einer Stadt beitragen kann. Insgesamt gesehen entspricht das Vorhaben in besonderer Weise den Zielsetzungen der Wohnungsmarktpolitik in Wuppertal.

Der Anregung wird gefolgt.