

# **95. Flächennutzungsplanänderung**

## **- Kirchhofstraße -**

**Feststellungsbeschluss**

**Begründung**

**Stand Mai 2017**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung, Planverfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Landschaftsplan .....	5
3.4	Bebauungspläne .....	5
3.5	sonstige Fachplanungen .....	5
3.6	Handlungsprogramm Wohnen .....	5
<b>4</b>	<b>Begründung der Planinhalte.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Weitere fachliche Belange.....</b>	<b>6</b>
5.1	Naturhaushalt und Landschaftsschutz .....	6
5.2	Bodenschutz .....	7
5.3	Schallimmissionen .....	8
5.4	Weiterer Immissionsschutz .....	8
5.5	Bodendenkmäler, Denkmalschutz .....	12
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>12</b>

## 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 95. Flächennutzungsplanänderung - Kirchhofstraße - liegt im Wuppertaler Stadtbezirk Elberfeld-West, Stadtteil Sonnborn, und erfasst eine Fläche östlich der Kirchhofstraße, südlich der Wohngrundstücke an der Duisbergstraße, westlich der Wohngrundstücke Kirchhofstraße 82a bis 82d und 84 bis 90 sowie nördlich des evangelischen Friedhofs an der Kirchhofstraße.

Die unmittelbar umgebenden Siedlungsbereiche sind durch Wohnbebauung geprägt, wobei der Mehrfamilienhausbau vorherrscht.

Im Süden des Plangebiets befindet sich der durch Grünstrukturen geprägte evangelische Friedhof. Dieser geht im Osten in einen bewaldeten Hangbereich über, der topografisch stark zur Friedrich-Ebert-Straße hin abfällt.

Weiter südlich befindet sich die Fabrikanlage der Firma YKK STOCKO Fasteners GmbH mit großflächigen Produktionshallen und einem Verwaltungsgebäude an der Kirchhofstraße.

An die Fabrik schließt die Bahnanlage der in Ost-West-Richtung verlaufenden S-Bahnstrecke mit S-Bahnhaltepunkt an. Südlich der Gleisanlage befindet sich der Siedlungsbereich um den Nahversorgungsschwerpunkt Sonnborn entlang der Sonnborner Straße mit einem Haltepunkt der Schwebebahn (in ca. 1500 m Entfernung).

Im Westen bzw. Nordwesten wird der Wohnsiedlungsbereich durch die A46 begrenzt. Nördlich hiervon liegen ausgedehnte Gewerbegebiete. Östlich des Hangbereichs und der Friedrich-Ebert-Straße liegen ausgedehnte Betriebsanlagen der Bayer Pharma AG entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Wupper, über die die Schwebebahn geführt wird. Südlich hiervon befinden sich das Stadion am Zoo und der Wuppertaler Zoo als überregionale Freizeiteinrichtung.

Das Plangebiet ist bislang unbebaut. Vorgesehen war die Erweiterung des südlichen Friedhofs in das Plangebiet hinein. Hierzu wurden in der Vergangenheit einzelne Fußwege angelegt und Geländemodellierungen vorgenommen. Prägend für den Bereich sind aber aufstehende Bäume, kleinere Gehölze und Sträucher.

## 2 Anlass und Ziele der Planung, Planverfahren

### Anlass und Ziele

Ursprünglich war der südliche Teil des Plangebietes als Erweiterungsfläche dem unmittelbar südlich gelegenen evangelischen Friedhof zugeordnet. Diese Fläche wird, auch langfristig, nicht mehr zur Friedhofserweiterung benötigt. Dies ist insbesondere einer generellen, langjährigen Entwicklung geschuldet, die mit einer zunehmenden Nachfrage nach kleinflächigen Urnengräbern und Stelen und einer Abnahme nach flächigen Gräbern einhergeht. Hierdurch sind stadtweit strukturell viele Friedhofsflächen nicht genutzt, Erweiterungsflächen werden nicht mehr benötigt. Seitens der evangelischen Kirchengemeinde Sonnborn soll daher der Bereich an ein Bau- und Immobilienunternehmen verkauft werden. Der geschlossene Kaufvertrag zwischen der evangelischen Kirchengemeinde und dem Investor wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans wirksam.

Hierdurch wird eine städtebaulich sinnvolle, bauliche Entwicklung ermöglicht. Der Investor beabsichtigt, die Fläche zu erschließen und Wohngebäude zu errichten. Darüber hinaus soll innerhalb einer Grünfläche ein öffentlicher Spielplatz errichtet werden.

Generell steht dies im Einklang mit der Zielsetzung der Stadt zur Weiterentwicklung eines differenzierten Wohnungsmarktangebotes in Wuppertal. In der Stadt Wuppertal besteht eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern in guter und zentraler Lage. Das Plangebiet Kirchhofstraße ist als „Wohnbauflächenpotential in Wuppertal - Elberfeld-West“ und

„Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan-Aktivitäten)“ im Kartenwerk des Handlungsprogramm Wohnen verzeichnet (Stadt Wuppertal, Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau: Handlungsprogramm Wohnen, Konzept zur Zukunft des Wohnstandortes Wuppertal, Wuppertal Mai 2009).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und seine Entwicklung kann zur Nutzung und Ergänzung der bestehenden Infrastruktur beitragen.

Hauptzielsetzung der 95. Flächennutzungsplanänderung ist somit die Ergänzung des Wohnungsangebotes im Ortsteil Sonnborn in einer siedlungsstrukturell gut eingebundenen Lage. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden hierdurch insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt.

Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Friedhof und Spielplatz der Kategorie A/C abgebildet. Die bestehenden Darstellungen liegen in Konflikt mit der avisierten Planung, da ein großer Teil der Fläche als Wohngebiet genutzt werden soll und aufgrund der gegebenen Randbedingungen der Fläche (insbesondere Topographie) ein anderer Flächenzuschnitt und damit eine andere Lage des Spielplatzes vorgesehen ist. Mit der 95. Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich als Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie B/C dargestellt. Somit wird der Bedarf für schulpflichtige Kinder (Kategorie B), Kleinkinder und jüngere Schulkinder (Kategorie C) gedeckt. Generell gilt für das gesamte Stadtgebiet, dass die Versorgung mit Spielplätzen der unterschiedlichen Kategorien im Wesentlichen gesichert ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist größer als der Bereich der Flächennutzungsplanänderung, da bereits ein großer Teil des Bebauungsplanbereiches als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die 95. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet nur den Bereich des Flächennutzungsplanes, der auch geändert werden wird.

Parallel zur 95. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan 1196 - Kirchhofstraße - aufgestellt. Die Zielsetzung zur Schaffung von Wohnbauflächen werden im Bebauungsplan insbesondere durch die Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten und öffentlicher Verkehrsflächen umgesetzt. Die Sicherung des Spielplatzes erfolgt im Bebauungsplan durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Die 95. Flächennutzungsplanänderung entspricht allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage.

#### Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat am 30.04.2015 das städtebauliche Rahmenkonzept zur Wohnbaupotentialfläche Kirchhofstraße beschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss der 95. Flächennutzungsplanänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Rahmenkonzeptes geschaffen werden.

Die Aufstellung zur 95. Flächennutzungsplanänderung - Kirchhofstraße - und zum Bebauungsplan 1196 - Kirchhofstraße - wurde am 11.06.15 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB für die 95. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan 1196 fand in Form einer Bürgerdiskussion am 10.05.2016, 18.00 Uhr im Stadion Am Zoo (Presseraum) Hubertusallee 4, 42117 Wuppertal, statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 12.09.16 bis zum 10.10.16 statt. Die landesplanerische Beteiligung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) erfolgte im September 2015. Es bestehen keine landesplanerischen Bedenken. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde

am 08.12.2016 beschlossen und vom 16.01.2017 bis 17.02.2017 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt. Die landesplanerische Beteiligung gem. § 34 Abs. 5 LPlG erfolgte im Dezember 2016. Die Zustimmung erfolgte im Februar 2017. Es bestehen weiterhin keine landesplanerischen Bedenken.

### **3 Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt.

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) der Bezirksregierung Düsseldorf, kurz „GEP99“, stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Entwicklung des Plangebiets als Wohngebiet entspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist das Plangebiet entlang der Kirchhofstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof (südlicher Bereich) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (nördlicher Bereich) dargestellt.

Die Kirchhofstraße und die westlich und südwestlich angrenzende Wohnbebauung, die nördlich liegende Bebauung entlang der Duisbergstraße, Friedrich-Bayer-Straße und Sillerstraße sowie die östlich liegende Bebauung Kirchhofstraße 82a bis 82d und 84 bis 94 sind als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich östlich der Bebauung Kirchhofstraße 82a bis 82d und 84 bis 94 ist als Wald, ein kleinerer, nordöstlich gelegener Bereich als Grünfläche und der südlich gelegene Friedhof als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Südlich an den Friedhof schließt eine Gewerbliche Baufläche an. Die westlich und nordwestlich liegende A46 ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Zur Vorbereitung der weiteren baulichen Entwicklung ersetzt die 95. Flächennutzungsplanänderung die derzeitige Darstellung einer Grünfläche teilweise. Der Flächennutzungsplan stellt an dieser Stelle größtenteils Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie B/C gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplangebietes Wuppertal.

#### **3.4 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Nordosten liegt der Bebauungsplan 353, der für die Baugrundstücke an der Duisbergstraße allgemeine Wohngebiete, für das Grundstück Kirchhofstraße 92 und 94 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof, für einen östlichen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und für einen südöstlichen Bereich Fläche für die Forstwirtschaft festsetzt. Im Südwesten liegt der Planbereich des Bebauungsplans 203, der für die Grundstücke westlich der Kirchhofstraße allgemeine Wohngebiete festsetzt.

#### **3.5 sonstige Fachplanungen**

Hinweise auf sonstige Fachplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

### **3.6 Handlungsprogramm Wohnen**

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen hat die Stadt Wuppertal eine Strategie für die nächsten 10 bis 15 Jahre erarbeitet. Es zeigt sich auch heute noch ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser, so dass weiterhin Anstrengungen zur Bedarfsdeckung verteilt über das Stadtgebiet erforderlich sind.

Etwa 2 ha im Bereich des Plangebiets Kirchhofstraße ist in der Karte „Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal - Elberfeld-West“ und in der Übersichtstabelle mit der laufenden Nummer 22 als „Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan-Aktivitäten)“ verzeichnet.

Diese Fläche stellt die einzige größere, im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesene Flächenreserve im Stadtbezirk Elberfeld-West dar. Weiterer Bauprojekte in Sonnborn beschränken sich dagegen auf Einzelvorhaben oder Mehrfamilienhäuser mit anderen Ausrichtungen, wie z.B. das genossenschaftliche Wohnkonzept mit barrierefreien Wohnungen auf dem Gelände einer ehemaligen Schule an der Alten Dorfstraße. Insgesamt existieren aber nur begrenzte Flächenreserven in Sonnborn. Durch die Ausrichtung des Bebauungsplans auf die Schaffung eines Angebotes im Einfamilienhaussektor erscheint die Aktivierung des Flächenpotenzials im Plangebiet sinnvoll. Die Planung kann zur Verwirklichung der o.g. Ziele der Stadt Wuppertal beitragen.

## **4 Begründung der Planinhalte**

### Darstellung für den Planbereich der 95. Flächennutzungsplanänderung

Die 95. Flächennutzungsplanänderung stellt für seinen Planbereich Wohnbaufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie B/C dar.

Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist die Ergänzung des attraktiven Wohnungsangebotes in Sonnborn in einer siedlungsstrukturell sehr gut eingebundenen Lage. Das Vorhaben trägt dazu bei, mittlere und 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 Eigentumbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage.

Mit der 95. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes 1196 - Kirchhofstraße - wird der für die künftige Wohnbebauung vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche vorbereitet.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs und des Entwurfs des Bebauungsplans 1196 wird der vorgesehene Flächenzuschnitt des Spielplatzes im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurde nach dem Verfahren Ludwig eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplanebene durchgeführt.

## **5 Weitere fachliche Belange**

### **5.1 Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

#### Artenschutzprüfung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung erarbeitet (Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung, 2016). Im Ergebnis stellt das Gutachten fest:

„Artenschutzrechtliche Tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch die Aufstellung des B-Planes 1196 und die damit verbundene Bebauung nicht ausgelöst.“

Bei Durchführung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (...) ist nicht zu erwarten, dass Tiere verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1). Es werden auch keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern würde (§ 44 Abs. 1 Nr. 2). „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ von „planungsrelevanten“ Arten sind nicht betroffen, so dass auch diesbezüglich keine artenschutzrechtlichen Tatbestände auftreten können (§ 44 Abs. 1 Nr. 3).

Bezüglich der nicht „planungsrelevanten“ häufigeren Vogelarten werden Betroffenheiten dadurch ausgeschlossen, dass die Rodung und Vorbereitung der Bauflächen außerhalb der Brutzeit stattfindet. Es ist davon auszugehen, dass sie in räumlicher Nähe neue Brutplätze finden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind nicht erforderlich.“

Die Sicherung der Umsetzung notwendiger Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans.

#### Inanspruchnahme von Freiraum

Die 95. Flächennutzungsplanänderung bereitet die Umsetzung des Bebauungsplanes 1196 vor, was wiederum zum Verlust von Gehölzen und Waldflächen führt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist durch Wohnbebauung umgeben. Die 95. Änderung des Flächennutzungsplans stellt eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen der Planung dar. Bei einem kleinen Teil des Plangebietes handelt es sich um Wald i. S. d. Gesetzes, der dauerhaft als Wohngebiet genutzt werden soll. Auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist nach Abstimmung mit dem Regionalforstamt Bergisches Land im Juni 2016 eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:1 für die dauerhafte Inanspruchnahme zu schaffen. Der Eingriffsumfang durch den Verlust der Gehölze wurde ermittelt und Maßnahmen zur Kompensation werden vorgesehen. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplans 1196 umzusetzen. 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 im Plangebiet des Bebauungsplans 1196 schaffen einen teilweisen Ausgleich für den Lebensraumverlust, ein Waldausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die klimatischen und lufthygienischen Funktionen ändern sich nach den Ergebnissen des Klimagutachtens (Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologie, 2016) nicht wesentlich.

Bei der Planung handelt es sich um die Inanspruchnahme einer anthropogen überformten Freifläche (flächige Ablagerungen, ehemalige militärische Anlagen, ehemalige Friedhofsnutzung) mit Gehölz- und Baumbestand zugunsten einer attraktiven Wohnbebauung. Die Stadt Wuppertal bewertet das Interesse zur Errichtung von Einfamilienhäusern 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.

## **5.2 Bodenschutz**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Altlastenuntersuchung mit orientierender Gefährdungsabschätzung vorgenommen (Ingenieurbüro Snoussi, 2016). Diese Untersuchung baut auf den Ergebnissen einer Bodengrunduntersuchung auf (Ingenieurbüro Snoussi, 2016).

Die Baugrunduntersuchungen und die ergänzenden Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung haben ergeben, dass auf dem gesamten Grundstücksgelände eine Anschüttung aus humosem, kiesigem Schluff mit Gesteins- und Ziegelbruchbeimengungen

vorhanden ist. Diese Böden können als anthropogen überprägte Oberbodenschicht angesehen werden. Zum Teil wurden Verfüllungen von vermutete Schützenlöchern, Bombenrichtern oder Bodenumlagerungen in der Nachkriegszeit festgestellt.

Grundwasser wurde bis zur maximalen Bohrendteufe von 5,0 m, d. i. ca. 179,10 mNN, nicht angetroffen. In den Klüften des Grundgebirges ist mit Grundwasser erst in größerer Tiefe zu rechnen.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest:

„Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der naturgemäß nur stichpunktartigen Untersuchungen die Anschüttungsböden hinsichtlich ihrer Zusammensetzung und nach den chemischen Untersuchungen - mit Ausnahmen (s. o.) - insgesamt ein geringes Schadstoffpotential aufweisen und generell einem gesunden Wohnen auf dem Untersuchungsgrundstück nicht entgegenstehen.

Aus gutachterlicher Sicht besteht nach der Beurteilung der vorliegenden Bodenuntersuchungsbefunde derzeit kein weiterer Handlungsbedarf bezüglich einer potentiellen Gefährdung für die geplante Wohn- und Gartennutzung mit Kinderspielflächen sowie für das Grundwasser.“

Aufgrund der Aufschüttungen im gesamten Plangebiet muss im Zuge des Bodenmanagement das gesamte Material das verlagert wird überprüft werden. Die Sicherung der Durchführung eines Bodenmanagement inklusive Untersuchung des Bodenmaterials erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans und des städtebaulichen Vertrages.

### **5.3 Schallimmissionen**

Das Plangebiet befindet sich im schalltechnischen Einwirkungsbereich von öffentlichem Straßenverkehr, Schienenverkehr und gewerblichen Anlagen.

Ein schalltechnisches Gutachten liegt vor (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 2016), das die möglichen Auswirkungen der Geräuschimmissionen durch gewerbliche Anlagen sowie Verkehrswege des Straßen- und Schienenverkehrs für die geplanten Nutzungen beurteilt. Dabei hat das Gutachten festgestellt, dass es durch Verkehrslärm zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Zum Gewerbelärm führt das Gutachten im Ergebnis aus, dass auch bei einer heute maximal möglichen Entwicklung der in der Umgebung vorhandenen Betriebe kein Konflikt durch Gewerbelärm gegeben ist.

Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird nicht überschritten. Generell sind daher eine wohnbauliche Nutzung des Plangebiets und die Errichtung des Spielplatzes möglich. Auf Bebauungsplanebene werden weitergehende Maßnahmen zur Herstellung der gesunden Wohnverhältnisse geregelt.

### **5.4 Weiterer Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Wohnsiedlungsbereichs. Wie in der schalltechnischen Untersuchung dargelegt, sind störende Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Östlich des Plangebiets, in einer Entfernung von etwa 200 m Luftlinie befindet sich ein Industriebetrieb (Bayer Pharma AG, Friedrich-Ebert-Str. 475). Der Betrieb geht mit giftigen Stoffen um. Unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG und des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob bei der Ansiedlung empfindlicher Nutzungen, hier: Wohnnutzung, die Achtungsabstände zum jeweiligen Betrieb eingehalten werden können.

Für das Stadtgebiet Wuppertal liegt ein Gutachten mit der Untersuchung der vorhandenen relevanten Betriebe vor. In dem Gutachten werden die Achtungsabstände individuell für jeden Betrieb bestimmt (TÜV NORD, Essen 2014).

Für die Bayer Pharma AG ermittelt das Gutachten Achtungsabstände aufgrund der Genehmigungslage und den technischen Ausstattungsmöglichkeiten des Unternehmens. Aus der Genehmigungssituation ergeben sich nahezu keine Einschränkungen der Stoffe, so dass die Handhabung jedweder giftiger Stoffe grundsätzlich möglich ist. Dies hat dazu geführt, dass ein derzeit nicht im Einsatz befindlicher, sehr giftiger Stoff als repräsentativer Vertreter bei der Berechnung des Achtungsabstandes zugrunde gelegt wurde. Dagegen ist derzeit durch die Größe der vorhandenen Anlagen und die praktische logistische Beschränkung die Handhabung der Stoffe auf kleine und mittlere Gebinde beschränkt.

Bezüglich des untersuchten Stoffes Ammoniak aus der zentralen Kälteanlage des Betriebsbereichs erfolgt zukünftig eine deutliche Verringerung des angemessenen Abstandes durch die Umstellung des Kühlsystems. Diese bedingt einen Verzicht der dezentralen Führung der Ammoniakkühlleitungen über das Betriebsgelände. Unter den heutigen Umständen tangiert der Achtungsabstand für Ammoniak die nordöstliche Grenze des Planbereichs, nach Umsetzung des neuen Kühlkonzeptes liegt das Plangebiet deutlich außerhalb des angemessenen Abstandes.

Durch den der Berechnung zugrunde gelegten Stoff Acrolein, dieser ist derzeit nicht im Einsatz, ergibt sich ein angemessener Abstand von 850 m.

Für den verwendeten Stoff Thionylchlorid ergibt sich ein angemessener Abstand von 550 m.

Für Chlor, ebenfalls derzeit nicht im Einsatz, ergibt sich ein Abstand von 500 m.

Der ermittelte Achtungsabstand für leicht entzündliche Stoffe wird mit unter 200 m angegeben.

Nach der Kartendarstellung im Gutachten liegt das Plangebiet innerhalb des Achtungsabstandes für Acrolein, Thionylchlorid und Chlor. Diese Achtungsabstände umfassen darüber hinaus einen weiträumigen Siedlungsbereich, wie den Nahversorgungsschwerpunkt Sonnborn entlang der Sonnborner Straße in Gänze, den Siedlungsbereich westlich, nördlich und östlich des Plangebiets bis zur Autobahn A46 sowie den Siedlungsbereich südlich bzw. südöstlich der Wupper bis zur Höhenlage Selmaweg einschließlich Stadion und Teile des Zoos.

Generell löst eine geplante Wohnnutzung einen Konflikt mit dem bestehenden Betriebsbereich eines potentiellen Störfallbetriebes aus und erweist sich nach Artikel 12 der SEVESO-II-Richtlinie somit als betriebsunverträglich. 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 Versorgungs- und 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.

Der EuGH betont in seinem Urteil (EuGH, Urteil vom 15.09.2011 - C-53/10-, Rz. 46), dass die sich aus der SEVESO-II-Richtlinie ergebende Verpflichtung zur Wahrung angemessener Abstände nicht absolut in dem Sinne verstanden werden dürfe, dass neue Ansiedlungsvorhaben innerhalb der sich daraus ergebenden Zone unterbleiben müssen.

Entscheidend ist somit stets die im konkreten Fall gegebene örtliche Situation: Sollen Bauvorhaben auf einer bislang gänzlich unbebauten Fläche innerhalb der Achtungsabstände realisiert werden, kommt dem Interesse des Anlagenbetreibers, von solcher heranrückenden Bebauung - und ggf. zukünftig drohenden Auflagen - verschont zu bleiben, ein erhebliches Gewicht zu. Anders ist es aber dann, wenn die geplanten neuen Vorhaben in einem Bereich realisiert werden, in dem sich bereits Bebauung befindet. Der (potenzielle) Störfallbetrieb ist dann ohnehin bereits zu besonderen Schutzvorkehrungen gezwungen.

Ausgehend von diesem grundsätzlichen Urteil des EuGH hat auch das OVG Münster dargelegt, dass die SEVESO-II-Richtlinie nicht die zusätzliche Bebauung innerhalb der

Achtungsabstände verbietet. Das OVG hatte die Entscheidung des VG Düsseldorf vom 16.12.2011 zu prüfen, wonach eine Kindertagesstätte neben einem Chemiewerk nicht gegen die SEVESO-II-Richtlinie verstößt. Die Münsteraner Richter bestätigten diese Entscheidung und stellten maßgeblich darauf ab, dass die Kindertagesstätte innerhalb eines schon bebauten Bereichs errichtet werden sollte. Entscheidend war, dass für die Betreiber des Chemiewerkes hierdurch keine zusätzlichen Anforderungen ausgelöst wurden. Wörtlich heißt es im Beschluss des OVG: „Bei der vorzunehmenden Risikobewertung ist maßgeblich zu berücksichtigen, ob die bislang von dem Betreiber des Störfallbetriebes für den Eintritt des Dennoch-Störfalls zu treffenden auswirkungsbegrenzenden Maßnahmen auch die Auswirkungen auf das neu hinzutretende Vorhaben abdecken. Nur wenn dies nicht der Fall ist, kommen eine nachträgliche Anordnung nach § 17 BImSchG oder sogar ein Widerruf der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 21 BImSchG in Betracht. Dass solche zusätzlichen Betroffenheiten vorliegend gegeben sind, das streitige Vorhaben also weitergehende Maßnahmen als bisher zur Begrenzung der Auswirkungen eines Dennoch-Störfalls im Betrieb der Antragsteller erfordern könnte, hat diese mit der Beschwerde nicht substantiiert dargelegt und ist bei summarischer Prüfung auch sonst nicht erkennbar. Damit überwiegt das Interesse der Beigeladenen daran, ihr Grundeigentum durch die Errichtung des streitigen Vorhabens sinnvoll zu nutzen.“ (OVG Münster, Beschluss vom 21.02.2012 -2B 15/12-).

In diesem Sinne argumentiert auch das Bundesverwaltungsgericht. Danach muss bei der Entscheidung über Bauvorhaben innerhalb des Sicherheitsabstandes geprüft werden, ob dadurch eine Verschlechterung im Sinne der SEVESO-II-Richtlinie eintritt (BVerwG, Beschluss vom 21.12.2011 -4B 14/11-).

Eine solche Verschlechterung wird auch nicht dadurch ausgelöst, dass sich durch die Zulassung weiterer baulicher Nutzungen die Zahl der von einem Störfall betroffener Personen erhöht. Wiederum in Anlehnung an das o.g. Urteil des EuGH kam das OVG zum Ergebnis, dass die bloße Erhöhung der Anzahl der Störfallbetroffenen keinesfalls zum Verbot der Errichtung weiterer Gebäude innerhalb des Sicherheitsabstandes zur Folge hat. Dies wäre nur der Fall, wenn die Zahl der Nutzer für die neuen baulichen Anlagen zur Folge hätte, dass der Störfallbetrieb weitergehende auswirkungsbegrenzende Vorkehrungen treffen müsse.

Insgesamt kristallisiert sich aus der o.g. Rechtsprechung somit als entscheidend heraus, ob neue Bauvorhaben ein erstmaliges Unterschreiten der sich aus der SEVESO-II-Richtlinie ergebende Achtungsabstandes darstellen oder nicht.

Bei Anwendung dieser von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien auf den Bebauungsplan 1196 ist festzustellen, dass die im Plangebiet vorgesehenen Baukörper innerhalb der existierenden Bebauung zwischen Duisbergstraße und Kirchhofstraße, weiter gefasst zwischen Creceliusstraße, Bouterwerkstraße, Sillerstraße und Friedrich-Ebert-Straße liegen. Schon dieser existierende Bestand liegt innerhalb der Achtungsgrenzen um den (potentiellen) Störfallbetrieb.

Es ist nicht zu erkennen, dass die vorgesehenen neuen Wohnnutzungen die Bayer Pharma AG zu weitergehenden Vorkehrungen zur Vermeidung der Auswirkungen eines Störfalls zwingen. Aus dieser Sichtweise wäre das Interesse des Eigentümers, seine Grundstücke durch die Errichtung von Wohngebäuden sinnvoll zu nutzen, höher zu bewerten.

Laut Gutachten (TÜV NORD, Essen 2014) wurden die topographischen Besonderheiten des Wuppertaler Stadtgebietes nicht berücksichtigt (entsprechend den Modellvorlagen des Leitfadens KAS 18). „Durch die ausgeprägte Tallage sind in einem realen Fall einer Betriebsstörung mit Stofffreisetzung in der Mehrheit der Fälle eher (je nach Windrichtung mehr oder minder stark ausgeprägte) ungünstigere Bedingungen für eine schnelle Verdünnung der sich ausbildenden Schadstoffwolke und damit höhere Immissionsbelastungen zu erwarten.“ Dies bedeutet, dass sich insbesondere innerhalb der

Tallagen die Schadstoffe tendenziell länger aufhalten können bzw. dort weniger schnell verdünnt werden. Darüber hinaus wird die Ausbreitung eines Giftstoffes entsprechend der Richtlinie ohne Berücksichtigung von Ausbreitungshindernissen berechnet. Die Windrichtung spielt bei der Berechnung keine Rolle, der angegebene Achtungsbereich stellt den Entfernungsabstand zur Anlage dar.

Vor diesem Hintergrund fließt die Bewertung der konkreten Lage mit in die Abwägung ein. Topographisch liegt das Plangebiet in einer Höhenlage und damit deutlich höher als das östlich gelegene Betriebsgelände der Bayer Pharma AG. So beträgt die Geländehöhe des Plangebiets zwischen 180 und 205 m über NHN und die des Betriebsbereichs in etwa 130 bis 140 m über NHN. Laut Klimagutachten (Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, 2016) herrscht eine hauptsächliche Windrichtung aus Südwesten vor. Hieraus ergibt sich, dass statistisch gesehen im Falle eines Störfalles bei der Bayer Pharma AG die Ausbreitung der Stoffe weg vom Plangebiet in Richtung Nordosten stattfindet (entlang der Varresbecker Straße Richtung Norden und entlang der Wupper Richtung Elberfeld). Durch die Höhenlage des Plangebiets erreichen die Stoffe dieses später, eine mögliche Vorwarnzeit ist länger. Zudem ist von einer schnelleren Verdünnung der Schadstoffe auszugehen, da das Windfeld in der Höhenlage wenig gestört ist.

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 weniger zu rechnen. Somit ist die Wahrscheinlichkeit eines Störfalles mit dieser Stoffgruppe weiter deutlich verringert.

Wie dargelegt, befindet sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Um das Betriebsgelände der Bayer Pharma AG liegen ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche. Darüber hinaus befinden sich innerhalb der Achtungsabstände der Zoologische Garten Wuppertal und Haltepunkte der Wuppertaler Schwebebahn und der S-Bahn. Auf den Bereich der Achtungsabstände bezogen, handelt es sich hier um eine großräumige Gemengelagensituation.

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.

Da sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans die bisherige Situation für den Betrieb nicht ändert, ist nicht mit Beeinträchtigungen oder mit negativen Folgen, beispielsweise durch erhöhte immissionsrechtliche Auflagen, zu rechnen.

Im Verhältnis zu den heute schon betroffenen Wohnbereichen innerhalb der Achtungsabstände handelt es sich bei dem Vorhaben selbst (75 geplante Wohnungen) um eine kleinteilige Entwicklung. Innerhalb des gutachterlich ermittelten Achtungsabstands zum untersuchten Betrieb wohnen 13.151 Einwohner in 6.793 Privathaushalten (Stadt Wuppertal, Statistik und Wahlen, 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 Einfamilienhäuser im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (öffentlicher Belang).

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Umsetzung der Bauvorhaben zeitnah erfolgen kann und somit kurzfristig zur Attraktivierung Wuppertals als Wohnstandort beiträgt. Die Planung ist dazu geeignet, mittlere bis 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. Gerade Sonnborn mit seinem starken Überhang an Mehrfamilienhäusern wird durch die Bereitstellung von Einfamilienhäusern gestärkt. Insgesamt gesehen entspricht der Bebauungsplan in besonderer Weise den Zielsetzungen der Wohnungsmarktpolitik in Wuppertal.

## 5.5 Bodendenkmäler, Denkmalschutz

Hinweise auf Bodendenkmäler (Stand: Juni 2016) liegen nicht vor.

Fragen des Denkmalschutzes sind im Bereich der 95. Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

## 6 Städtebauliche Kenndaten

### Grünflächen

Bestand: 4.234 qm (Spielplatz), 8.285 qm (Friedhof)

Planung: 946 qm (Spielplatz)

### Wohnbaufläche

Bestand: 1.900 qm

Planung: 13.473 qm

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es weitere öffentlichen Grünflächen (ca. 1200 qm), die auf Flächennutzungsplanebene aufgrund der Kleinteiligkeit nicht dargestellt wurden.

## 7 Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als separates Dokument bei (Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung, 2016).

## 8 Gutachten

Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung, Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 95 Kirchhofstraße in Wuppertal, Essen, Juli 2016

Ingolf Hahn Landschafts- und Umweltplanung, Bebauungsplan 11/96 Kirchhofstraße in Wuppertal, Landschaftspflegerischer Begleitplan und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Essen, Juli 2016

Ingenieurbüro Snoussi: BV: Wohnbebauung Kirchhofstraße in Wuppertal-Sonnborn - Altlastenuntersuchung / Orientierende Gefährdungsabschätzung -, Duisburg 20.04.2016.

Ingenieurbüro Snoussi: BV: Wohnbebauung Kirchhofstraße in Wuppertal-Sonnborn - Baugrunduntersuchung / Gründungsgutachten -, Duisburg 15.04.2016

Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologie: Umweltmeteorologisches Gutachten, Klimatisch-lufthygienische Bewertung des Bauvorhabens B-Plan 1196 „Kirchhofstraße“ in Wuppertal-Sonnborn, Essen März 2016

afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1196 Kirchhofstraße in Wuppertal, Haltern am See 22.06.2016

TÜV NORD: Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie, Essen 2014