

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Marc Walter
	Telefon (0202)	563 - 6695
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	05.03.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/0345/21 öffentlich
Sitzung am Gremium Beschlussqualität 21.04.2021 BV Elberfeld-West Empfehlung/Anhörung 29.04.2021 Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen Entscheidung		
Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans auf dem ehemaligen Heizkraftwerk Elberfeld		

Grund der Vorlage

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für das ehemalige Heizkraftwerk Elberfeld

Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für das ehemalige Heizkraftwerk Elberfeld für die Umnutzung zu einer Event- Freizeit- und Hotelnutzung soll nicht gefolgt werden.

Unterschrift

Minas

Begründung

Ausgangslage

Nach der funktionalen Aufgabe des Heizkraftwerkes Elberfeld wurde das Kraftwerksgelände im März 2019 durch die Wuppertaler Stadtwerke an einen privaten Erwerber veräußert. Zum Zeitpunkt der Veräußerung haben bezüglich der zukünftigen Nutzung des Kraftwerksgeländes keine Informationsgespräche mit den Ressorts Stadtentwicklung und Städtebau oder Bauen und Wohnen stattgefunden.

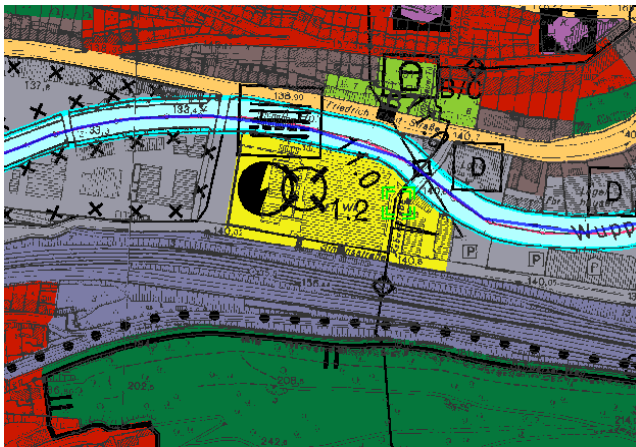
Mit Datum vom 30.03.2020 wurde seitens der „Heizkraftwerk Wuppertal – Elberfeld Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH“ ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Gegenstand des gewünschten Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für ein Multiservice-Standort mit den exemplarisch aufgeführten Nutzungen: Büro, Dienstleistungen, Handel, Ausstellungen, Hotel, Veranstaltungen. Die Planungen beinhalten den Erhalt und Umbau des Maschinenhauses, Neubau eines Büro-/ Hoteltraktes, Parkplätze sowie den Erhalt des Schornsteins.

Planungsrechtliche Situation

Das Areal des ehemaligen Kraftwerks liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist das Grundstück als faktisches Industriegebiet im Sinne des § 9 Baunutzungsverordnung i.V.m. § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzufassen. Das Grundstück wird hierbei wesentlich durch seine Lage unmittelbar am Betriebsstandort des Industriebetriebs Bayer (Bebauungsplan 732 mit der Ausweisung Industriegebiet) und der ehemaligen Kraftwerksnutzung des Standorts selbst geprägt. Kraftwerke sind diesbezüglich Anlagen, die typischerweise in Industriegebieten oder Sonderstandorten liegen. Das Grundstück wird hierbei durch die Wupper im Norden und die Bahnlinie im Süden von anderen Nutzungen getrennt. Westlich liegt das Industrieareal Bayer, östlich, jenseits der Kabelstraße schließen sich weitere gewerbliche Nutzflächen an.

Aufgrund des derzeitigen Planungsrechts ist eine Zulässigkeit des Projekts gem. § 34 BauGB **nicht** gegeben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt das Grundstück als Fläche für die Versorgung – Elektrizität – dar.



Der übergeordnete Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) stellt das Grundstück als Gewerbe- und Industriegebiet (GIB) dar.



Störfallbetroffenheit – Seveso-III-Richtlinie

Das ehemalige Kraftwerk liegt unmittelbar an der Betriebsgrenze der Fa. Bayer. Die Fa. Bayer ist aufgrund der Betriebsgenehmigung und der im Betrieb eingesetzten Gefahrstoffmengen ein Störfallbetrieb im Sinne der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung. Gemäß Art. 13 Seveso-III-Richtlinie müssen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zwischen einer schutzbedürftigen Nutzung und einem Störfallbetriebsbereich angemessene Sicherheitsabstände gewahrt werden. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) setzt hierbei die Seveso-III-Richtlinie in nationales Recht um. Der erforderliche Abstand zwischen einem Störfallbetriebsbereich und einer empfindlichen Nutzung, wie das geplante Projekt, ergibt sich rechnerisch nach den Regelungen des Leitfadens KAS-18¹ als Stand der Technik. Nach § 3 Abs. 5d BImSchG ist das Abstandsgebot für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten:

- Ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete,
- Öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Freizeitgebiete,
- Wichtige Verkehrswege,
- Sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

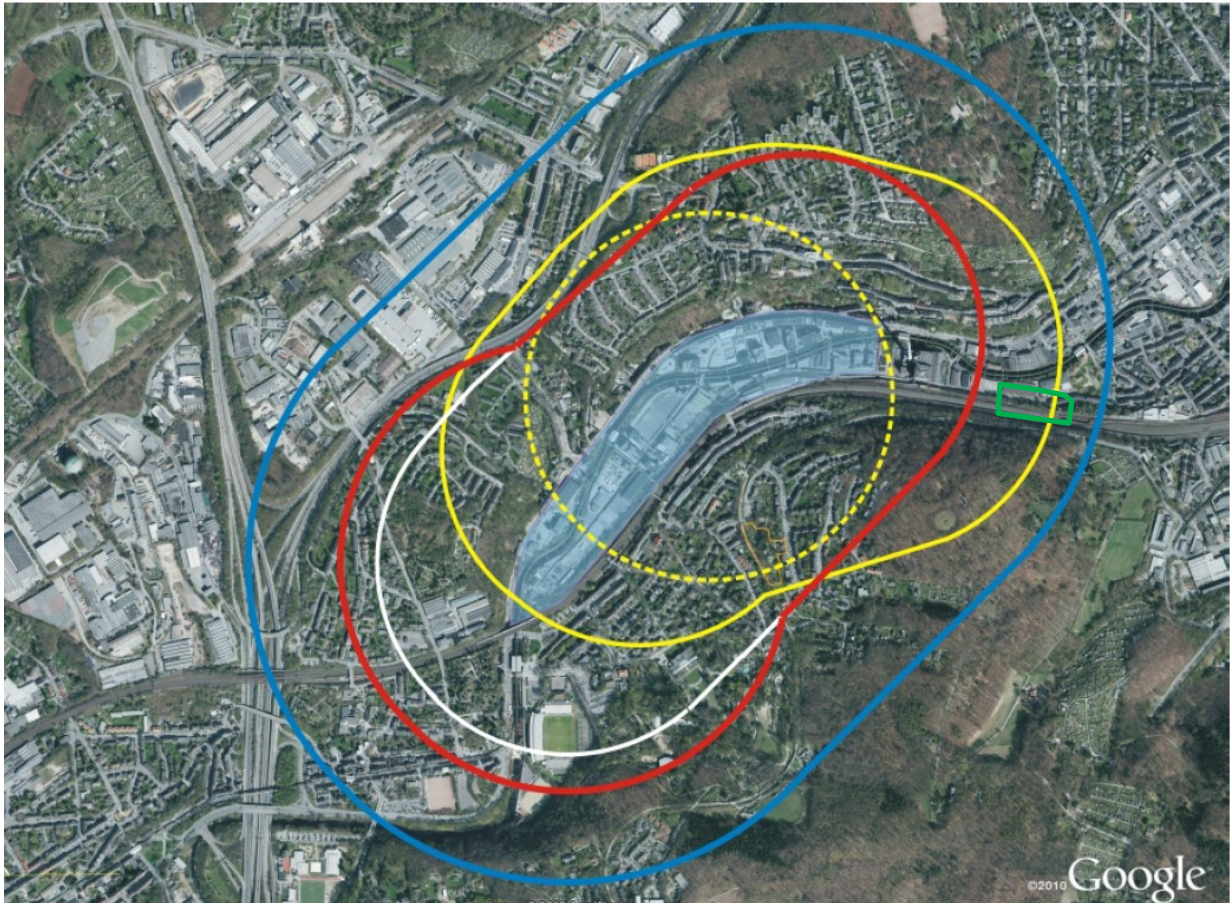
Die geplante Nutzung des Kraftwerkareals als Multiservice-Standort ist eindeutig als schutzbedürftige Nutzung (öffentlich genutztes Gebäude / Gebiet) einzustufen, so dass im Rahmen der Bauleitplanung der angemessene Sicherheitsabstand beachtet werden muss. Die Stadt Wuppertal hat 2014 eine Begutachtung aller im Stadtgebiet vorhandenen Störfallbetriebe vornehmen lassen. Hierbei wurden die angemessenen Sicherheitsabstände nach KAS-18 Leitfaden ermittelt.

Für den Betriebsstandort der Fa. Bayer ergeben sich entsprechend der unterschiedlichen Gefahrstoffe verschiedene angemessene Sicherheitsabstände um das Betriebsgelände, der weiteste Abstand (Gesamtumhüllende) beträgt 850 Meter. Folgende Stoffe und Abstände sind zu bewerten:

- | | | |
|-------------------------------------|---------------------|-----------|
| • Ammoniak | (gelb, gelb strich) | 500 Meter |
| • Acrolein | (blau) | 850 Meter |
| • Thionylchlorid | (rot) | 500 Meter |
| • Chlor | (Weiß) | 500 Meter |
| • Leicht entzündliche Flüssigkeiten | | 200 Meter |

Es ergibt sich folgende Gesamtsituation (in Grün das Projektgebiet), der Abstand der leichtentzündlichen Flüssigkeiten von 200 Meter ist nicht dargestellt.

¹ Kommission für Anlagensicherheit, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG



Durch die unmittelbare Lage des Projektes an der Betriebsgrenze ergeben sich mehrere potentielle Störfallgefahren, die jeweils und insgesamt in die Bewertung der Planung einzustellen sind und der Planung entgegenstehen.

Gesamtbewertung des Vorhabens

Vorangestellt ist festzuhalten, dass die Planungs idee des Projektentwicklers grundsätzlich stadtplanerisch zu begrüßen ist. Das Projekt würde die Angebotsstruktur von Wuppertal als Oberzentrum erweitern und stärken. Allerdings muss der konkret geplante Standort aus den nachfolgenden Beweggründen abgelehnt werden, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes hier nicht zum Zuge kommen soll.

§ 50 BImSchG postuliert einen gesetzlich vorgeschriebenen Trennungsgrundsatz zwischen nicht verträglichen Nutzungen. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gilt diesbezüglich der Vorsorgedanke der Konfliktvermeidung. Es bedarf somit schlüssiger städtebaulicher sowie sozio-ökonomischer Gründe dafür, eine schutzbedürftige Nutzung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zu einem Störfallbetrieb hineinzuplanen. Diese Fragestellung ist unabhängig davon zu beantworten, ob es am Ende über bauliche / organisatorische Maßnahmen gelingen könnte, die Auswirkungen eines eventuellen Störfalles zu verhindern oder abzumindern. Es muss bewertet werden ob:

- die geplante Nutzung nicht an einer anderen Stelle des Stadtgebietes verortet werden kann
- und / oder eine anderweitige Grundstücksnutzung des Kraftwerkstandorts nicht zugemutet werden kann.

Eine Argumentation in der Art, dass bereits schutzbedürftige Nutzungen (u.a. Wohnnutzungen) im Umfeld der Fa. Bayer vorhanden sind, ist nicht tauglich, um das Projekt zu begründen. Des Weiteren sind auch die Art der Nutzung, die Intensität der Nutzung (wie

viele Personen), die Personengruppen, die bauliche und organisatorische Ausgestaltung des Projektes einzelfallbezogen zu bewerten. Ein vorhabenbezogenes Störfallgutachten betrachtet regelmäßig nur anlagentechnische / organisatorische Schutzmaßnahmen, es bietet keine Beurteilungsgrundlage für die grundsätzliche städtebauliche Fragestellung.

Aus Sicht der Stadt kann unter Bewertung aller für und gegen das Projekt sprechenden Argumente die Planung an diesem Standort nicht positiv begleitet werden. Gleicher Auffassung ist auch der TÜV-Nord, der seitens des Vorhabenträgers zur Bewertung der Störfallbelange hinzugezogen wurde.

Es ist anzumerken, dass auch ein Abwehrrecht seitens der Fa. Bayer gegen eine unangemessene Planung, die geeignet sein könnte den Betriebsbereich in seinem Wirken zukünftig einzuschränken, zu baulichen Maßnahmen zu zwingen oder auch Entwicklungsmöglichkeiten zu nehmen, besteht. Die Fa. Bayer hat diesbezüglich das geplante Projekt bewertet und schon vorsorglich aus störfallrechtlicher Sicht Bedenken gegen die Planung angemeldet. Es wird juristisch allgemein davon ausgegangen, dass eine erstmalige Gemengelage nicht geschaffen werden darf. Dies könnte hier ggf. der Fall sein, da das Projekt unmittelbar an die Betriebsgrenze heranrückt und diese Fallkonstellation derzeit nicht besteht.

Die aktuelle Situation zur Bekämpfung des SARS-CoV-2 Virus und der geplanten Herstellung eines Impfstoffs auf dem angrenzenden Werksgelände der Fa. Bayer zeigt noch einmal deutlich die Bedeutung dieses gewerblich-industriellen Standorts für die Stadt Wuppertal. Auch vor diesem Hintergrund soll eine mögliche Beschränkung der industriellen Tätigkeiten des Standorts durch eine heranrückende Nutzung nicht erfolgen.

Anlagen

Anlage 01 – Lageplan

Anlage 02 – Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans