

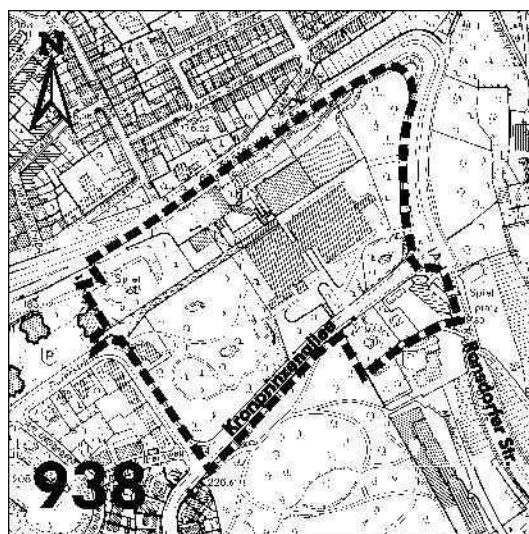
<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 5643 563 8417 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.05.2002
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0275/02</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>25.09.2002</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>	<b>Anhörung</b>
<b>10.09.2002</b>	<b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>25.09.2002</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>30.09.2002</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 938 - Ronsdorfer Straße / Kronprinzenallee - (erste Änderung des Bebauungsplanes)</b>		

## Grund der Vorlage

Behandlung der Anregungen  
Vereinfachte Änderung gemäß § 3 (3) Satz 3 BauGB  
Satzungsbeschluss  
Priorität 1

## Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens umfasst eine Fläche, wie sie sich aus der Anlage 7 ergibt und in nebenstehender Skizze näher kenntlich gemacht ist.
2. Die vorgebrachten Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung behandelt, der Plan wird gemäß § 3 (3) Satz 3 BauGB vereinfacht geändert.
3. Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 938 – Ronsdorfer Str. / Kronprinzenallee – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB ist beigelegt.



4. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Teilungssatzung gem. der Anlage 4 beschlossen (§ 19 (1) BauGB).

## **Unterschrift**

Beig. Uebrick

## **Begründung**

Am 05.11.2001 fasste der Rat der Stadt Wuppertal den Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 938 – Ronsdorfer Str. / Kronprinzenallee – vor dem Hintergrund, dass sich das betreffende Versicherungsunternehmen auch weiterhin eindeutig zum Standort Wuppertal bekennt. Deshalb ist beabsichtigt, in den nächsten Jahren die asbestbelasteten Gebäude zu sanieren sowie teilweise zu entfernen und einen neuen Gebäudekomplex überwiegend im Bereich des jetzt existierenden zu errichten.

Der Offenlegungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.03.2002 gefasst. Die Offenlage hat in der Zeit vom 14.05 bis 18.06.2002 stattgefunden. Die in dieser Zeit von Bürgern als auch von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden in die städtebauliche Abwägung eingestellt. Die Anregungen, die die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes nicht in Frage stellen, führen nach den Vorschlägen der Verwaltung zu keinen Änderungen der offengelegten Planfassung. Die im Zuge der Offenlegung vorgebrachten Anregungen betreffen zum Teil das spätere Baugenehmigungsverfahren oder greifen in erster Linie die in der Bürgerdiskussion bereits angesprochene Aspekte wie die Höhe und Masse der geplanten Bebauung und die sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen und des Stadt- bzw. Landschaftsbildes auf.

Im Rahmen der Konkretisierung des architektonischen Konzeptes der vorgesehenen Barmenia-Erweiterung / Sanierung stellte sich allerdings heraus, dass die festgesetzten Geländezu-/abfahrten von der Kronprinzenallee - wie sie im Offenlegungsbeschluss beschlossen wurden und öffentlich ausgelegt haben -, so nicht mit der aktualisierten Planung vereinbar sind. Stattdessen ist eine geringfügige Verschiebung der westlichen Ein- und Ausfahrt (im Bereich der bereits vorhandenen Ausfahrt) in Richtung Ronsdorfer Str. erforderlich. Zudem wird aus einer Feuerwehrezufahrt eine Ein- und Ausfahrt, die ebenfalls eine bereits vorhandene Zufahrt ersetzen soll. Diese Änderungen haben zur Folge, dass die Parkanlage Barmenia vergrößert wird (s. Anlage 6). In diesem Zusammenhang soll auch die lfd. Nr. 8.8 der Legende in der Weise ergänzt werden, dass innerhalb der Parkanlage Barmenia, wo bereits Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen gänzlich ausgeschlossen waren, Treppen, Parkwege und Stützmauern zulässig sind.

Durch die vorgenannten Änderungen ergab sich die Notwendigkeit einer Planänderung, die vereinfacht gem § 3 (3) Satz 3 BauGB durchgeführt werden konnte, weil die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und die betroffenen Nachbarn (Kronprinzenallee 13) keine Bedenken haben.

## **Anlagen**

- Anlage 1: Liste derer, die Anregungen vorgebracht haben
- Anlage 2: Behandlung der Anregungen
- Anlage 3: Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- Anlage 4: Teilungssatzung
- Anlage 5: BPL Datei
- Anlage 6: Übersicht zur vereinfachten Änderung
- Anlage 7: Verkleinerter Bebauungsplan

**Vorgebrachte Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 938  
– Ronsdorfer Str./Kronprinzenallee –**

Während der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 938 – Ronsdorfer Str. / Kronprinzenallee – in der Zeit vom 14.05.2002 bis zum 18.06.2002 wurden von den nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange und Bürgern Anregungen vorgebracht:

1. Anwohner der Mareesstr. - vertreten durch Frau Heide Pohlhaus,  
Mareestr. 61,  
42119 Wuppertal,  
(u.a. unterzeichnet durch mehrere Wuppertaler Bürger aus der Südstadt und aus  
anderen Stadtbezirken)  
vom 21.02., 15.05. und 16.05.2002
2. Landschaftsbeirat der Stadt Wuppertal  
Grosse Flurstr. 10  
vom 06.02.2002
3. LNU, Martin Lücke  
Landheim 30  
42279 Wuppertal  
vom 06.02. und 18.06.2002
4. Deutsche Telekom, Technikniederlassung Siegen  
42097 Wuppertal  
vom 11.12.2001 und 15.05.2002
5. Wuppertaler Stadtwerke AG  
42271 Wuppertal  
vom 29.05.2002
6. Staatliches Umweltamt Düsseldorf (StUA),  
Postfach 111120,  
40511 Düsseldorf  
vom 17.01.2002
7. Forstamt Mettmann  
Goldberger Str. 32  
40822 Mettmann  
vom 23.05.2002
8. Bezirksregierung Düsseldorf  
Staatlicher Kampfmittelräumdienst  
Postfach 300865  
40408 Düsseldorf  
vom 31.05.2002
9. Ressort 103.23,  
Untere Altlastenbehörde  
vom 17.06.2002
10. Ressort 103.13  
Untere Landschaftsbehörde  
vom 18.06.2002
11. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege (LVR),  
Endenicher Str. 133,  
53115 Bonn  
vom 22.01.2002
12. Ressort 103.20,  
Untere Wasserbehörde  
vom 05.03.2002

**Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Bedenken und Anregungen zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 938 – Ronsdorfer Str. / Kronprinzenallee -**

Zu 1 und 2:

Anregung:

Der Landschaftsbeirat und die Anwohner der Mareesstr (unterstützt durch Bürger aus der Südstadt) lehnen das Vorhaben in der geplanten Form ab. Als Argumente werden angeführt:

zum Stadtbild und zur Umwelt:

- Verunstaltung des Stadt- und Landschaftsbildes
- Maßstabsverlust
- Oberflächenverfremdung
- Strukturstörung
- Einschränkung der Fernsicht
- faktische 10-geschossige Bebauung
- Anregung: Baurecht zunächst auf 6 Geschosse einschließlich Aufzug beschränken.
- ökologische Nachteile durch hohe Klötze für die Südstadt

zum Wohnwert und zum Stadtteilcharakter:

- Nicht hinnehmbare Veränderung des Stadtteilcharakters
- Verunstaltung des an den Freudenberger Grüngürtel angrenzenden Wohngebietes
- Qualität des Wohnwertes wird erheblich und unvertretbar verschlechtert

zur Bedarfslage:

- Bebauung dient nicht zur Deckung des aktuellen Bedarfs

zum Klima:

- Aussagen zu Auswirkungen auf das örtliche Klima fehlen
- Veränderung der Kaltluftströme

zum Verkehr:

- Parkraumprobleme von zusätzlichen ca. 300 Mitarbeiter- Pkws. Tägliche Belästigung durch An- und Abfahrten

Abwägung und Beschlussempfehlung:

**Zum Stadtbild und zur Umwelt:**

Bei der Realisierung des durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 938 bauplanungsrechtlich ermöglichten Bauvorhabens werden die gegebenen *Blickbeziehungen* insbesondere zwischen den höher liegenden Wohnungen der Wohngebäude Mareestr. 55 bis 65 und 69 bis 73 und der Stadtlandschaft zwischen Unterbarmen und Elberfeld – soweit diese bereits durch den hochgewachsenen Baum- und Grünbestand nicht beeinträchtigt sind - nicht vollständig aufrechterhalten werden können. Andererseits wird jedoch durch die angestrebte kompakte Bauweise bzw. durch die relativ schmalen Hochhausscheiben im Abstand von ca. 33 m, welche nur in entsprechenden Proportionen architektonisch wirken und miteinander harmonisieren können, gewährleistet, dass der Blick auf die Stadt und umgekehrt nicht vollständig verdeckt wird. Hierbei ist auch zu beachten, dass insbesondere die beabsichtigte vertikale und konzentrierte Bauweise eine weitere horizontale Ausdehnung

auf dem Barmenia Gelände verhindert und die vorhandene, mit viel Aufwand errichtete Grünanlage mit hoher ökologischer und städtebaulicher Qualität erhalten und erweitert werden kann. Ergänzend hierzu ist festzustellen, dass durch die Realisierung der Neubaumaßnahmen überwiegend im bereits bebauten Teil des Baugrundstücks infolge des relativ sparsamen Umgangs mit Grund und Boden den Belangen des Umweltschutzes in besonderem Maße Rechnung getragen wird.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass das Wohngebiet Mareesstr. ca. 37 m höher liegt als das geplante Geländeniveau Barmenia. D.h., dass vom Terrassenwohngebäude Mareesstr. aus betrachtet die Barmenia Hochhäuser lediglich in einer Höhe von ca. 19 m (Gesamthöhe der Hochhäuser ca. 56m) wahrzunehmen sein werden. Außerdem sorgen die im Plangebiet vorgesehenen Abstände, die die nach der Landesbauordnung einzuhaltenden Abstände erheblich überschreiten, für eine ausreichende Verträglichkeit zwischen den benachbarten Nutzungen. Das OVG Münster hat am 13.9.99 – 7B 1457/99 - zur Problematik der erdrückenden Wirkung baulicher Anlagen u.a. festgestellt, dass, wenn ein Vorhaben die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelung einhalte, dies regelmäßig bedeute, dass damit das Vorhaben zugleich unter den in den Abstandsvorschriften enthaltenen Gesichtspunkten (Licht, Luft, Sonnenentzug, Unterbindung der erdrückenden Wirkung u.ä.) nicht gegen das nachbarschaftliche Gebot der Rücksichtnahme verstoße. Es ist festzustellen, dass die langfristig geplanten Hochhausriegel an der Kronprinzenallee lediglich eine max. 16 m tiefe Abstandsfläche auslösen, während der tatsächliche Gesamtabstand zum Wohngebiet Mareesstr. mind. 75 bis 150 m (unter Berücksichtigung des langfristig konzipierten letzten Bauabschnitts an der Kronprinzenallee) beträgt. Angesichts dieses Tatbestandes wird die Auffassung vertreten, dass die beabsichtigten Neuplanungen sowohl den baurechtlichen Vorschriften als auch den hier maßgeblichen städtebaulichen Kriterien Rechnung tragen.

Es ist unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen festzuhalten, dass keine objektiven Anhaltspunkte für eine optische oder sonstige unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnhäuser Mareestr. oder anderer Wohngebäude durch die Planungen der Barmenia bestehen. Diesbezüglich ist auch auf die geltende Rechtsauffassung hinzuweisen, wonach allgemein kein Anspruch auf die Freihaltung einer bestimmten Aussicht besteht.

Darüber hinaus sind folgende stadtplanerisch relevante Fakten in eine gem. § 1 (5) und (6) BauGB gerecht durchzuführende Abwägung einzustellen:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit 1995 rechtskräftiges Sondergebiet, in dem Verwaltungs- bzw. Versicherungsgebäude zulässig sind. Das betroffene, stadtbedeutsame Versicherungsunternehmen ist dort seit ca. 35 Jahren ansässig. Durch die beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen, welche überwiegend in den bereits überbaubaren Flächen erfolgen, werden demnach in keiner Weise die besonders schützenswerten Bestandteile von Natur und Landschaft überplant oder auch – wie vom Landschaftsbeirat angenommen – i. S. des § 1 (1) 4 oder § 2 Nr. 13 des Landschaftsgesetzes NW „ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes gestört“ bzw. „ historische Kulturlandschaften – und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart“ beeinträchtigt. Es ist daher zu bestreiten, dass durch die vorgesehenen Neubauten eine „Oberflächenverfremdung“ und „Strukturstörung“ zu erwarten wären.

Es ist nachdrücklich festzustellen, dass es sich bei dem anstehenden Planverfahren nicht um eine Neuplanung am Stadtrand bzw. „auf der grünen Wiese“ in freier Landschaft, sondern um ein innerstädtisches Baugebiet handelt. Die beabsichtigte Bebauung ist aus der Sicht der Bauleitplanung, die die „Steuerung der Bodennutzungen aus städtebaulichen Gründen im Rahmen eigenverantwortlicher Regelung der Bedürfnisse der örtlichen Gemeinde“ (Der sachgerechte Bebauungsplan, Kuschnerus, S. 1) als Hauptaufgabe hat, stadtbildrelevant. Sie ist daher zunächst im Hinblick auf ihre optischen Auswirkungen bzw. auf ihre Stadtbildwirksamkeit zu bewerten.

Nach den Kriterien der Stadtplanung fügen sich die geplanten Riegel auf dem Barmenia Gelände trotz ihrer funktionell und wirtschaftlich bedingten Bauvolumina in die vorhandene Stadtlandschaft ein, ohne die Stadtsilhouette – im Gegensatz zu der Auffassung des Landschaftsbeirates – zu beeinträchtigen. Die an der Ronsdorfer Str. befindlichen Waldflächen und die vorhandene großzügig und aufwendig gestaltete Grünanlage, die aufgrund des in diesem Bereich aufgegeben Baurechtes infolge der geplanten vertikalen Strukturierung der Gebäude nunmehr gesichert werden kann, tragen zur Auflockerung der geplanten Masse bei und gewährleisten die landschaftsgerechte Einbindung des Projektes in die gegebene topographische und städtebauliche Situation.

Auch vom Landschaftsbild her trägt die geplante Hochhaussilhouette der durch den bewaldeten bzw. begrünten Hang geprägten Hintergrundlandschaft südlich Kronprinzenallee in der Weise Rechnung, dass die Hangsilhouette nicht durch mauerartige, geschlossene Raumkanten stadtplanerisch unverträglich beeinträchtigt wird. Durch die vorgesehenen Abstände der geplanten Gebäude werden vertikal strukturierte Sichtflächen geschaffen, die auch den Blick auf Wald und Hänge nicht stören.

Folglich trägt das architektonische und städtebauliche Konzept mit seinen Gestaltungsmerkmalen durchaus zur *Bereicherung des Stadtbildes* im betreffenden Planbereich bei und ergänzt positiv die Stadtsilhouette. Auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal hat schließlich die städtebauliche Qualität des Projektes bestätigt bzw. aus architektonischer und städtebaulicher Sicht das vorgelegte Bebauungskonzept favorisiert. In Abweichung von einer allein auf landschaftsplanerische Aspekte beschränkten Sichtweise wird demzufolge die Bebauung unter Zugrundelegung wesentlicher stadtplanerisch relevanter Kriterien durch die Bauleitplanung anders und vor allem positiv bewertet.

Schließlich kann auch bekräftigt werden, dass die durch den Bebauungsplan gesicherte architektonische und städtebauliche Lösung aufgrund ihrer Strukturierung und Fassadengestaltung die Qualität des vorhandenen, auch derzeit stadtbildprägenden 4-5 geschossigen Barmenia-Komplexes gestalterisch und städtebaulich verbessert

Zu den Aussagen des Landschaftsbeirates äußert sich die untere Landschaftsbehörde zudem wie folgt:

Der Ablehnung durch den Landschaftsbeirat wird von Seiten der ULB nicht gefolgt. Zum einen werden auf Grund der Innenverdichtung die Außenbereiche geschützt. Zum anderen wird in erheblichem Umfang bestehendes Baurecht aufgehoben und die vorhandene Parkanlage kann erhalten werden. Damit ist gleichzeitig die Möglichkeit zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Plangebiet verbunden.

### **Zum Wohnwert und zum Stadtteilcharakter**

Im Hinblick auf den immerhin 4-5 geschossigen funktional/nüchternen Bürobestand Barmenia und die bereits in der nächsten Umgebung bestehenden Hochhäuser – an der Maresstr. und Dürerstr – kann letzten Endes auch nicht davon gesprochen werden, dass der Charakter der Baugebiete, die relativ weit entfernt vom neuen Barmenia Vorhaben liegen, radikal beeinflusst oder in Frage gestellt wird. Vielmehr wird angestrebt, die in Rede stehenden herausragenden Gebäude hinsichtlich ihrer Höhen und Baumassen in die Stadtsilhouette einzubinden bzw. diese sinnvoll zu ergänzen und neu zu entwickeln. Hierbei ist ausdrücklich zu betonen, dass durch die seit längerer Zeit bestehenden Versicherungsgebäude Barmenia und die o.e. Hochhäuser an der Maresstr, und Dürerstr. , welche bereits das optische Erscheinungsbild des Stadtteils erheblich verändert haben, der betreffende Planbereich sowohl bezgl. der Nutzung (Sondergebiet : Verwaltung) als auch des Stadt bzw. Landschaftsbildes „vorbelastet“ bzw. vorgeprägt ist. Infolgedessen kann auch unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen der Auffassung der Einsprecher nicht gefolgt werden, dass der Stadtteilcharakter und die Qualität des Wohnwertes unverträglich

verschlechtert bzw. der Freudenberger Grüngürtel verunstaltet werden soll. Außerdem ist es durchaus legitim die Ergänzung der durch kleinmaßstäbliche Gebäude geprägte Stadtlandschaft an geeigneten Standorten bewusst durch Hochhäuser zu ergänzen, um die Uniformität der Städte zu beseitigen bzw. neue städtebauliche Akzente zu setzen, die nicht unbedingt - wie befürchtet - zu einer Verunstaltung sondern zu einer Bereicherung des städtischen Nutzungsgefüges führen können.

### **Zur Bedarfslage:**

Bei der städtebaulichen Bewertung des Planvorhabens müssen auch die sozialen Belange der Bevölkerung hinsichtlich der Schaffung bzw. Erhaltung der Arbeitsplätze, der wirtschaftlichen Belange des betroffenen Unternehmens als Eigentümer bzw. Träger der Baumaßnahmen im Plangebiet und nicht zuletzt der Belange der Stadt Wuppertal im Hinblick auf die Förderung ihrer Wirtschaftsstruktur in die Abwägung eingestellt werden. Durch das anstehende Änderungsverfahren soll zunächst der bereits im seit 1995 rechtskräftigen BPL 938 als Sondergebiet für Verwaltungsanlagen festgesetzte Standort für das betreffende Versicherungsunternehmen gesichert werden, was im kausalen Zusammenhang mit den kurz bis langfristig beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen auf dem betreffenden Baugrundstück steht. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Neubaumaßnahmen – abgesehen von den berechtigten und auch aus der stadtentwicklungspolitischen Sicht zu unterstützenden Expansionswünschen des Vorhabenträgers – durch die dringend notwendige *Sanierung der asbestbelasteten Verwaltungsgebäude* ausgelöst worden sind.

Die Stadt Wuppertal ist gehalten – nicht zuletzt auf der planungsrechtlichen Ebene – städtebauliche Rahmenbedingungen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen sowie die Standortbedingungen zur *Stärkung der Wirtschaftskraft* zu verbessern. Es ist jedoch zu bekräftigen, dass das Änderungsverfahren in keiner Weise ausschließlich den privaten bzw. fiskalischen Interessen des betroffenen Grundstückseigentümers oder der Gemeinde dient, sondern – wie auch oben ausführlich erläutert – auch den Zielen der Stadtplanung in Wuppertal, wonach zum einen das Stadtbild bzw. die Stadtsilhouette sinnvoll ergänzt werden und zum anderen den öffentlichen Belangen (Stärkung der Wirtschaftskraft, Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes u.ä.) besser Rechnung getragen werden soll.

Hierbei war nicht zuletzt der derzeitige und potentielle Raum – und Personalbedarf des bundesweit bedeutsamen Unternehmens zu berücksichtigen, was zur Sicherung der unternehmerischen Zielplanung die langfristige Einplanung der Erweiterungsmöglichkeiten auf dem versicherungseigenen Gelände erforderlich macht. Schließlich ist auch auf den Fakt hinzuweisen, dass keine andere Hausform teuren städtischen Boden **effektiver** nutzt als die Hochhäuser, was den sparsamen Umgang mit Grund und Boden fördert.

### **Zum Klima:**

Wie auch das Gutachten zur Ermittlung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse bestätigt, gibt es aus klimatischer und lufthygienischer Sicht keine wesentlichen Gründe gegen die Planung der Sanierung und Erweiterung der Hauptverwaltung der Barmenia Versicherung in der o.g. Form an der Ronsdorfer Str./ Kronprinzenallee. Im Planzustand führen die geplanten Nutzungsänderungen nicht zu grundlegenden Änderungen der Kaltluftströmungen und zeigen ähnliche Ergebnisdarstellungen wie für den Istzustand. Durch die geplante Bebauung wird der Hangabwind in der Anfangsphase der Kaltluftbildung etwas reduziert. Die Auswirkungen reichen bis in einen Abstand von ca. 150 m in Strömungsrichtung. In diesem Bereich wird der Volumenstrom um höchstens 25 % durch die geplante Bebauung reduziert. Bei ausgeprägten Kaltluftbedingungen reicht der Bereich der Reduktion ca. 200 m nach Norden und bis 450 m nach Westen und führt bodennah durch reduzierte Strömungsgeschwindigkeiten zu Verringerungen um höchstens 40 %. **Aufgrund der Mächtigkeit des Abwindes bleibt die Wirkung der Kaltluftströmung erhalten. Damit**



**findet eine Beeinflussung der Hangabwinde statt, die - aufgrund der ähnlichen Ausdehnung des Grundrisses der geplanten Bebauung wie im Istzustand und aufgrund der Ausrichtung der Gebäude senkrecht zur Geländeneigung eine Durchströmung ermöglicht - zu tolerierbaren Auswirkungen aus klimatischer Sicht führt.**

#### **Zum Verkehr:**

Zu den Befürchtungen der Bürger bezügl. der *Parkplatzsituation* und der durch den zusätzlichen Verkehr bedingten Belästigungen kann wie folgt Stellung genommen werden :

Es ist festzustellen, dass die Parkplatzsituation im Planbereich insgesamt gesehen verbessert werden soll. Zum einen sollen die derzeit im umliegenden Straßennetz befindlichen und von der Barmenia genutzten Stellplätze (ca. 119 St. an der Kronprinzenallee und Dürerstr.) vollständig auf dem Barmenia Gelände selbst ersetzt werden, und zum anderen soll die bisher mögliche Zufahrt sowie Parkgelegenheit „Brücke von der Dürerstr.“ entfallen. Die Erschließung des Baugrundstücks, das seit ca. 35 Jahren vom Vorhabenträger genutzt wird, erfolgt nach wie vor über die Ronsdorfer Str. und Kronprinzenallee. Die angesprochenen zusätzlichen ca. 300 Parkplätze, welche durch den Abriss des Parkhauses 1 während der Bauphase entfallen müssen, sollen nach den Bestrebungen des Investors auf einem Ersatzstandort untergebracht werden.

Im vorliegenden Verkehrslärmgutachten wird festgestellt, dass durch das im Zusammenhang mit dem Um- und Neubau der Barmenia Versicherung - auch unter Berücksichtigung des Endausbauzustandes in ca. 15-20 Jahren - erzeugte Verkehrsaufkommen die bestehenden Immissionen (Beurteilungspegel) in den betroffenen, bereits vorbelasteten Wohnstraßen Krinprinzenallee, Dürerstr. und Mareesstr. nicht spürbar bzw. untolerierbar erhöht werden können (überwiegend weniger als 1,1 db(A), max. 1,6 bis 2,4 db(A)). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete (55 db(A) tagsüber) werden bereits – im ISTzustand - an den o.g. Straßenabschnitten nahezu erreicht bzw. z.T überschritten (Vorbelastung). Es ist jedoch festzustellen, dass an den Wohnstraßen Kronprinzenallee, Dürerstr. und Mareesstr. – trotz der durch das Barmenia Vorhaben bedingten geringfügigen Pegelerhöhung – die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 db(A) am Tage ( 16 BImSchV).deutlich unterschritten werden.In dieser Untersuchung ist als „ worst case „ ( nach dem Endausbauzustand in ca. 15-20 Jahren) auch die denkbare Andienungsmöglichkeit des Barmenia Geländes ausschließlich über Kronprinzenallee (nach evtl. Wegfall des Parkhauses 2 an der Ronsdorfer Str. ) berücksichtigt worden.

Bei den gutachterlichen Ermittlungen ist davon ausgegangen worden, dass der Andienungsverkehr für das Barmenia Gelände ausschließlich im Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr stattfindet, wodurch die besonderes kritischen Nachtwerte - im Hinblick auf das schutzwürdige Nachtruhebedürfnis der Anwohner –überhaupt nicht betroffen sind. Es ist auch anzumerken, dass in der Prognose auch der maßgebende LKW-Anteil berücksichtigt worden ist.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass an der bereits stark vorbelasteten Ronsdorfer Str. (Beurteilungspegel : tagsüber 71,7 db(A)), die als Hauptstraße (L417) im Wuppertaler Straßennetz eine überörtliche Funktion (u.a. Autobahnzubringer und Verbindung Innenstadt /Ronsdorf/Cronenberg bzw. L418n) erfüllt, durch das Barmenia Vorhaben (nach dem Endausbauzustand in ca. 15-20 Jahren) der Beurteilungspegel lediglich um ca. **0,4 db(A)** – also kaum wahrnehmbar und daher **nicht zusätzlich belästigend** – steigen wird.

Durch den bereits begonnenen Ausbau v. L 418 n, der die Reduzierung des Gesamtverkehrsaufkommens an der Ronsdorfer Str. zur Folge haben wird – wie auch vom Verkehrsgutachten angenommen -, wird die Lärmbelastung in diesem Bereich weiter gemindert werden können.

Auch im ebenfalls vorliegenden Klima Gutachten wurde ermittelt, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet keine unzumutbaren Schadstoffbelastungen ausgelöst werden, welche die Prüfwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die geltenden Grenz- und Vorsorgewerte für die Luftreinhaltung in einer unvertretbaren Weise überschreiten bzw. die Gesundheit der Anwohner beeinträchtigen würden. Auch hier ist der o.g. „worst case“ zur Ermittlung der erforderlichen Daten zugrundegelegt worden.

Daher können unter Zugrundelegung der Ergebnisse der o.g. Gutachten die Befürchtungen der Einsprecher, welche auch nicht näher begründet werden, nicht geteilt werden, dass der zusätzliche Verkehr im Plangebiet zu Belästigungen führen und die Wohnqualität erheblich und unvertretbar verschlechtern würde.

zu 3:

Anregung:

Es wird vorgeschlagen, eine Verringerung des Bauvolumens zugunsten des Gesamteindrucks zu prüfen, da aus Sicht von Natur und Landschaft die geplanten Baublöcke recht gewaltig erscheinen und das Landschaftsbild dadurch beeinträchtigen. Aus den Unterlagen gehe nicht hervor, ob im Bereich des Baugrundstücks bisher offenliegende Felspartien versiegelt werden. Es handele sich um möglicherweise fossilführende Sand- und Tonsteine der Oberen Honsel-Schichten, deren Offenhaltung aus wissenschaftlichen Gründen zu befürworten ist. Gegebenfalls sei eine Untersuchung des Geologischen Dienstes in Krefeld anzuraten.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Zur Anregung der Verringerung des Bauvolumens siehe die Ausführungen zu 1 und 2. Der geologische Dienst hat sich in seinem Schreiben vom 10.10.01 zu den geologischen Aufschlüssen wie folgt geäußert:

„Auf dem Gelände der Barmenia Versicherung befinden sich entlang der Ronsdorfer Straße mehrere geologische Aufschlüsse, durch die großflächig sowohl Schichtflächen wie Querprofile in den hier anstehenden, fossilführenden Oberen Honsel-Schichten des Mitteldevons freigelegt werden. Diese Aufschlüsse sind wegen ihrer Bedeutung für die regionale Geologie und ihrer Anschaulichkeit grundsätzlich erhaltenswerte Geotope. Im Z.Zt. gültigen Bebauungsplan wird auf sie entsprechend hingewiesen.“ Die diesbezüglichen Hinweise und Festsetzungen werden durch diese erste Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- den im Plan mit einem entsprechende Hinweis versehenen Bereich süd-östlich des Spielplatzes,
- den Bereich mit der Festsetzung nach § 9 (1) 25 b BauGB zwischen dem Wäldchen und dem Parkhaus
- einer Fläche, die zu etwa 50 % im festgesetzten Wald und ansonsten außerhalb dieses Bebauungsplanbereiches liegt und
- und einen Bereich, soweit er im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt, westl. der jetzigen Zufahrt zum Parkhaus. Es handelt sich hierbei um eine nicht überbaubare Fläche des Sondergebiets.

Somit werden die geologischen Aufschlüsse durch keine Bebauung beeinträchtigt. Schließlich ist auch darauf hinzuweisen, dass während der Offenlegung des Bebauungsplanes keine weiteren Anregungen seitens des zuständigen geologischen Dienstes geäußert worden sind.

zu 4:

Anregung:

Die Dt. Telekom verweist auf ihre unverändert weitergeltende Stellungnahme vom 11.12.2001, mit der auf folgendes hingewiesen wurde:

Falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6 m überragen, muss mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh-Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion gerechnet werden.

Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass es bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder mit Metallfassaden und –dächern zusätzlich zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehrundfunkempfangs durch Reflexionen kommen kann, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.

Bei Begrünung und Rekultivierung von Flächen, insbesondere bei Festlegung der Baumstandorte möchte die Telekom darauf hinweisen, dass Beeinträchtigungen der vorhandenen Anlagen vermieden werden.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass bereits die bestehenden Gebäude mit ca. 20 m Höhe auf dem Barmenia Gelände teilweise die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft um mehr als 6 m überragen. Darüber hinaus sind in der nächsten Umgebung höhere Gebäude (z.B. Terrassenbebauung Mareestr. und Hochhäuser Dürer Str.) vorhanden, welche die benachbarte Bebauung deutlich überragen. Aus städtebaulichen Gründen ist es unvermeidbar (s. auch die Begründung zum Bebauungsplan), dass auch höhere Gebäude den innerstädtischen Siedlungsbereich und das Stadtbild sinnvoll ergänzen. Der evtl. Beeinträchtigung des Ton- und Fernsehrundfunkempfangs, mit der grundsätzlich überall im dicht bebauten Stadtraum zu rechnen wäre, kann mit geeigneten technischen Vorkehrungen vorgebeugt werden.

Die Anregungen bezügl. der Begrünungsmaßnahmen sind Standardbedingungen, die bei der Realisierung von Bauvorhaben auf jeden Fall zu beachten sind.

zu 5:

Anregung:

Die WSW – Stadtentwässerung stellen fest, dass das Plangebiet an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolge über den vorhandenen S-Kanal in der Ronsdorfer Str. Das Plangebiet liege im Einzugsgebiet der Kläranlage Buchenhofen. Das anfallende Regenwasser könne in den vorhandenen öffentlichen R-Kanal in der Ronsdorfer Str. eingeleitet werden. Eine Behandlung des Regenwassers sei nicht erforderlich.

Beschlussempfehlung:

Das Thema Entwässerung des Bebauungsplanelandes wurde in Übereinstimmung mit der WSW Stellungnahme bereits in der Drucksache Nr. 4003/02 (Offenlegungsbeschluss) erörtert.

Zu 6:

Anregung:

Das staatliche Umweltamt Düsseldorf (StUA) stellt zunächst fest, dass aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen das Bauleitplanverfahren keine Bedenken bestehen.

Entwässerungstechnisch ergeben sich nur marginale Veränderungen zur vorhandenen genehmigten Situation. Die Entwässerung sei durch den Umbau der Kläranlage Buchenhofen erst im Jahr 2003 als gesichert anzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 51 a Abs. 1 LWG die Verpflichtung bestünde, bei neu bebauten Flächen das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder ortsnah einzuleiten. Es sei daher für diesen Bebauungsplan zu prüfen, in welcher Form die gesetzlichen Anforderungen gegebenenfalls durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt werden können.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt worden ist, läuft die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen planmäßig. Die endgültige Fertigstellung erfolgt bis spätestens 2005.

Es besteht Einvernehmen zwischen der WSW, der Bezirksregierung und dem Wupperverband in allen wesentlichen Positionen zum Sanierungsprojekt, dessen Fertigstellung insgesamt für das Jahr 2005 prognostiziert wird. Es ist vereinbart worden, dass städtebauliche Aktivitäten i.S.d. § 30 BauGB zur Zeit und in den letzten Jahren bis zur Vollendung der Maßnahme auf der Grundlage der existierenden Entwässerungstechnik geduldet werden.

Bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers ist - wie auch von der WSW unter 5. dargelegt - festzustellen, dass das anfallende Regenwasser in den vorhandenen öffentlichen R-Kanal in der Ronsdorfer Str. eingeleitet wird. Das Niederschlagswasser, „das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird“, ist gem. § 51 a Absatz 4 Satz 1 - entgegen der Annahme des StUA - von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen. Aus diesen Gründen kann den diesbezüglichen Anregungen nicht gefolgt werden.

zu 7:

Anregung:

Seitens des Forstamtes Mettmann werden keine weiteren Bedenken mehr vorgetragen, da die Belange des Waldes berücksichtigt sind. Es wird allerdings auf die Stellungnahme vom 07.12.2001 verwiesen, die weiterhin Ihre Gültigkeit habe. Mit dem gen. Schreiben erfolgt der Hinweis, dass Teile der geplanten Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald entfernt liegen und somit die Bestimmungen des § 43 der Landesbauordnung NRW vom 01.03.2000 zu beachten seien. Dies sei im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Beschlussempfehlung:

Diese Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant, wird aber, wie vom Anreger gewünscht, im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sein.

zu 8:

Anregung:

Der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung weist darauf hin, dass die Luftbildauswertung des Plangebietes nicht möglich sei. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Beschlussempfehlung:

Entsprechende Hinweise wurden unter Berücksichtigung des Textvorschlags der Behörde in den Bebauungsplan übernommen.

zu 9 :

Anregung:

Seitens R 103.23 wird darauf hingewiesen,

- dass die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt wurde.
- die dort beschriebenen Maßnahmen, insb. hinsichtlich des Grundwassers und des Abfalls, in der Bauphase erfolgen können.
- dass das erforderliche Konzept spätestens mit Einreichen der Bauantragsunterlagen vorzulegen ist.

Soweit diese Maßnahmen berücksichtigt werden, bestehen seitens R 103.23 keine weiteren Anregungen.

Beschlussempfehlung:

Aus diesen Anregungen ergeben sich keine weiteren Konsequenzen für das Bebauungsplanverfahren. Da die Äußerungen aber bauantragsrelevant sind, wurde die Stellungnahme sowohl an den Architekten als auch an das Ressort 105 – Baurecht, Grundstücke und Wohnen - weitergeleitet.

zu 10:

Anregung:

Die Untere Landschaftsbehörde (ULB/R.103.2) führt aus:

Die Baumfestsetzungsvorschläge werden, soweit eine Überplanung durch Baurecht und damit verbundene Schutzabstände nicht vorgesehen ist, im Wesentlichen berücksichtigt. In dem 2 m breiten Pflanzstreifen entlang der Kronprinzenallee sollten im Abstand von 10 m Bäume festgesetzt werden. Es wird angeregt, den auf und neben den geplanten technischen Nebenanlagen an der Ronsdorfer Str. mit § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Bereich bis zur Ein- und Ausfahrt zu erweitern.

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe werden durch den Verzicht auf bestehendes Baurecht kompensiert.

Der südwestlich der geplanten Hochhausbauten vorgesehene Kompensationsbereich ist mit § 9 (1) 20 BauGB bis zur Begrenzungslinie Parkanlage festzusetzen. Außerdem sollte in der Legende eine textl. Darstellung dieser Kompensationsfestsetzung mit dem Entwicklungsziel - Entsiegelung der Flächen – durch Beseitigung der Gebäude und der Brücke einschließlich der Fundamente und nachfolgender Grüngestaltung erfolgen. Ein Gestaltungsplan ist zu erstellen und mit der ULB abzustimmen.

Die Parkanlage sollte vollständig mit § 9 (1) 15 und § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt werden. Für die Gebäude mit einer max. GH von 223,56 m ü. NN wird die Festsetzung einer Dachbegrünung angeregt.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Zu diesen Ausführungen kann wie folgt Stellung genommen werden:

- Die erforderlichen Baumanpflanzungen im 2 m breiten Pflanzstreifen gem § 9 (1) 25 a BauGB können ohne weiteres im Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt werden.
- Die erforderlichen Kompensations- und Begrünungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte bereits – nicht zuletzt in

Abstimmung mit R. 103.2 – umfangreich vorgenommen worden. Darüber hinaus besteht keine Notwendigkeit, die Funktionsfähigkeit und die Andienungsmöglichkeiten der geplanten baulichen Anlagen durch weitere Erweiterungen des Pflanzstreifens zu beeinträchtigen bzw. einzuschränken.

- Eine Festsetzung gem § 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 15 BauGB im Bereich der Parkanlage Barmenia ist nicht erforderlich. Diese Fläche, die bereits mit Bäumen angepflanzte weiträumige Bereiche (Festsetzung gem § 9 (1) 25 b BauGB) erfasst, ist von jeglichen baulichen Anlagen (bis auf Treppen, Parkwege und Stützmauern) freizuhalten, sodass die Grün- und Ausgleichsfunktion weiterhin vollständig erhalten bzw. gesichert werden kann. Demzufolge werden durch den Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen ausgelöst, welche den Charakter und Erhalt dieser städtebaulich bedeutsamen Grünfläche in Frage stellen würden. Hinzuzufügen ist, dass in der betreffenden Fläche auch keine ergänzenden grünplanerischen Maßnahmen erforderlich werden. Der Ausgleich erfolgt vor allem dadurch, dass ein dort bestehendes, nicht realisiertes Baurecht aufgehoben wird. Ungeachtet dessen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Außenanlagenplan (Freiflächengestaltung) vorgelegt und mit dem R. 103 abgestimmt werden müssen.

- Die stadttökologisch positiven Effekte der Dachbegrünung sind nicht bei den Einzelbauwerken mit relativ begrenzten Dachflächen zu erwarten, sondern eher bei den großflächig durchgeführten Begrünungsmaßnahmen wie z.B. in Gewerbegebieten. Auch aus stadtgestalterischer Sicht kann eine Flachdachbegrünung nicht begründet werden, da die im Falle des Barmenia Vorhabens bereits gegebenen architektonischen Qualitäten keiner Ergänzung zur Erhöhung der stadtgestalterischen Wirksamkeit bedürfen.

Zu 11:

Anregung:

Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege liegen keine Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vor. Es verweist auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW, wonach beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden die Untere Denkmalbehörde zu informieren ist. Es wird angeregt, im Bebauungsplan darauf hinzuweisen.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Bebauungsplan sind Informationen als Anstoß aufzunehmen, wenn besondere, über das Übliche hinaus gehende Hinweise vorliegen, dass Ereignisse, wie z.B. Bodenfunde, mehr als normal wahrscheinlich auftreten können. Dies ist hier nicht der Fall, so dass es keinen Grund gibt, eines der vielen anzuwendenden Gesetze im Baugeschehen ohne Grund hervorzuheben.

Zu 12:

Anregung:

Die Untere Wasserbehörde (R. 103.20) regt an, die im Plangebiet befindlichen Brunnen, die von der Bebauung nicht betroffen sind, hinweislich einzutragen

Beschlussempfehlung:

Dieser Anregung wird gefolgt.

**Begründung zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 938 – Ronsdorfer Str. / Kronprinzenallee – gem. § 9 (8) BauGB**

**1. Geltungsbereich**

Das Bauleitplanverfahren umfasst die im Norden und Osten durch die Ronsdorfer, im Westen durch die Dürerstraße begrenzten Flächen bis im Süden einschließlich der Kronprinzenallee sowie der Grundstücke Kronprinzenallee 15, 13 und Ronsdorfer Straße 192.

Die geringfügige Änderung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Ausbauplanung für die Ronsdorfer Straße, die Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 303 – Ronsdorfer Str./Friedrich-Engels-Allee – (Stand: rechtskräftig seit dem 11.04.2001) ist.

**2. Gebietsbeschreibung**

***Nördlich der Kronprinzenallee***

Das an dreieinhalb Seiten von Straßen umgebene Gebiet befindet sich im Besitz eines Trägers – der Barmenia Versicherung -, der auf der Fläche drei Verwaltungsgebäude und zwei Parkhäuser betreibt. Da das Gelände das heutige Ende eines größtenteils bewaldeten Grünzugs darstellt, befinden sich auf der Fläche noch unterschiedliche Grün- und Gehölzbestände. Der gepflegte Park sowie der Kinderspielplatz befinden sich im Eigentum der Versicherungsgesellschaft.

***Südlich der Kronprinzenallee***

Auf den mit viel Grün ausgestatteten Flächen stehen zwei Wohnhäuser und ein Gebäude mit Schulungs- und Übernachtungsmöglichkeiten.

**3. Planungsrechtliche Situation**

Der am 13.07.1995 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 938 – Ronsdorfer Str./Kronprinzenallee – wurde seinerzeit aufgestellt, um für die Barmenia Versicherung neues Baurecht innerhalb des eigenen Parks zwischen dem bestehenden Verwaltungsgebäudekomplex und der Dürerstraße zu schaffen. Dieses Baurecht wurde nicht ausgeschöpft.

Der Rat der Stadt Wuppertal fasste am 05.11.2001 den Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplanes. Am 19.03.02 wurde der Offenlegungsbeschluss gefasst. Die Offenlage fand vom 14.05.2002 bis 18.06.2002 statt.

Der Flächennutzungsplan stellt sowohl in seiner rechtverbindlichen Form (1967 zuletzt geändert 1995) sowie in seinem Entwurf (Stand: 2002) im Kurvenbereich der Ronsdorfer Straße eine Waldfläche und im übrigen Bereich eine Sonderbaufläche dar.

#### 4. Ziel der Bebauungsplanänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen auf dem Barmenia Grundstück an der Ronsdorfer Str. / Kronprinzenallee die bau- bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen zur schrittweisen Erweiterung des bestehenden stadtbedeutsamen Verwaltungskomplexes geschaffen werden.

Das betreffende Versicherungsunternehmen bekennt sich zum Standort Wuppertal und beabsichtigt, in den nächsten Jahren die asbestbelasteten Gebäude zu sanieren sowie teilweise zu entfernen und einen neuen Gebäudekomplex im Bereich des jetzt existierenden zu errichten. Hierbei soll die ursprünglich mit einem ca. 30 m hohen Gebäudekomplex überplante Parkanlage (ca. 17000 m<sup>2</sup>) künftig erhalten bzw. als private Grünfläche weiterhin genutzt werden.

Unter Berücksichtigung der sozialen Belange der Bevölkerung hinsichtlich der Schaffung bzw. Erhaltung der Arbeitsplätze, der wirtschaftlichen Belange des betroffenen Unternehmens als Eigentümer bzw. Träger der Baumaßnahmen im Plangebiet und nicht zuletzt der Belange der Stadt Wuppertal im Hinblick auf die Förderung ihrer Wirtschaftsstruktur ist die Standortsicherung bzw. die Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Verwaltungsanlage, deren Realisierung das anstehende Planverfahren erforderlich macht, aus stadtplanerischer und stadtentwicklungspolitischer Sicht unbedingt zu befürworten. Die Stadt Wuppertal ist gehalten – nicht zuletzt auf der planungsrechtlichen Ebene – städtebauliche Rahmenbedingungen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen sowie die Standortbedingungen zur Stärkung der Wirtschaftskraft zu verbessern. Das betreffende stadtbedeutsame Versicherungsunternehmen, das derzeit 1136 Beschäftigte hat, will im Zuge der kurz- und mittelfristig beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen noch weitere Arbeitsplätze (insg. ca. 1454 Mitarbeiter) schaffen.

Nach der vorliegenden Plankonzeption der Barmenia, die in mehreren Bauabschnitten realisiert und kurz bzw. langfristig den betriebsbedingten Bedürfnissen des Unternehmens in Abhängigkeit von der Entwicklung der Arbeitsplätze bzw. des Angebotes an Schulungsräumen für die Nachwuchskräfte Rechnung tragen soll, werden nach dem Abriss der bestehenden Gebäude – kurzfristig Haus 1 (Kronprinzenallee 14) und langfristig Haus 2 (Kronprinzenallee 16) zunächst zwei und später ein dritter Hochhausriegel (erst 7 geschossig und dann zusätzlich 2 Geschosse) aufbauend auf die 3 bis 4 geschossige Bausubstanz (Haus 3) sowie die entsprechenden Sockelbauten errichtet werden. In einer späteren Bauphase sollen – langfristig - 3 weitere Riegel Richtung Kronprinzenallee in der gleichen Höhe errichtet werden.

Die geplanten Riegel, die aus einer stark gegliederten, mit Naturstein und viel Glas verkleideten Fassade bestehen, fügen sich trotz ihrer funktionell und wirtschaftlich bedingten Bauvolumina in die vorhandene Umgebung ein, ohne die Stadtsilhouette zu beeinträchtigen. Die an der Ronsdorfer Str. befindlichen Waldflächen und die vorhandene großzügig und aufwendig gestaltete Grünanlage, die aufgrund des o.e. aufgegebenen Baurechtes nunmehr gesichert werden kann, tragen zur Auflockerung der geplanten Masse bei und gewährleisten die landschaftsgerechte Einbindung des Projektes in die gegebene topographische und städtebauliche Situation.



## 5. Begründung zu den geänderten Festsetzungen

### ***Höhe bauliche Anlagen***

Im Sondergebiet werden für die baulichen Anlagen die Gebäudehöhen in Abstimmung mit dem oben erläuterten architektonischen und städtebaulichen Konzept neu festgesetzt.

Die max. festgesetzte Gebäudehöhe kann aber ausnahmsweise um bis zu max. 3,5 m überschritten werden, wenn dies ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes – wie Heizungs-, Lüftungs-, Reinigungs- und Aufzugsanlagen – bedingt ist. Hierbei darf jedoch kein Vollgeschoss entstehen.

### ***Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen***

Die gemäß architektonischem Konzept zukünftig benötigten überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Dies bedingt für den gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Grundstücksbereich zwischen der Ronsdorfer Str. und dem derzeitigen Haus 1 eine geänderte Abgrenzung.

Da die Verwaltungsgebäude Haus 1 und 2 abgerissen werden und das Baurecht im Park nicht mehr benötigt wird, entfällt die Festsetzung entsprechender Baugrenzen. Dies gilt auch für die Hausmeisterwohnung an der Ronsdorfer Str., deren Weiternutzung nicht zuletzt wegen der geringen Abstandsflächen in Frage gestellt ist.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist seitens der Barmenia Versicherungen mit Nachdruck darauf hingewiesen worden, dass das 9-geschossige Parkhaus an der Ronsdorfer Str., das ursprünglich nach ca. 10 Jahren abgerissen werden sollte, im Hinblick auf die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes weiterhin bestehen bleiben muss. Das Unternehmen hat nämlich festgestellt, dass die zunächst beabsichtigte Unterbringung der entsprechenden Ersatzparkplätze im Bereich der geplanten Tiefgarage an der Kronprinzenallee nicht zuletzt wegen des felsigen Untergrunds mit relativ hohem Kostenaufwand verbunden wäre. Dem Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal war jedoch in seiner Sitzung am 29.11.01 ein Bebauungs- und Nutzungskonzept vorgestellt worden, wonach das betreffende Parkhaus lediglich Bestandsschutz genießen und der mittel- bzw. langfristige Parkraumbedarf durch Erweiterung oder Aufstockung der geplanten Tiefgarage an der Kronprinzenallee gedeckt werden sollte.

Unter Abwägung der hier planungsrelevanten Belange soll den o.a. wirtschaftlichen Interessen der Barmenia Versicherung im Rahmen der langfristig umsetzbaren Gesamtkonzeption in der Weise Rechnung getragen werden, dass das bestehende Baurecht für das Parkhaus 2 an der Ronsdorfer Str. (ca. 350 St) im geänderten Bebauungsplan fortgeschrieben wird. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass in den nächsten 10 - 15 Jahren das Gebäude gründlich saniert oder aber erneuert wird. Es besteht jedoch – soweit die Barmenia unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zu einem anderen Ergebnis kommt - auch die Möglichkeit, die ca. 350 Stellplätze in diesem Parkhaus im Bereich der geplanten Hochhausriegel an der Kronprinzenallee - vollständig integriert in das Projekt – durch Aufstockung oder Erweiterung der geplanten Tiefgarage zu ersetzen.

### **Zum Stadtbild und zur Umwelt:**

Bei der Realisierung des durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 938 bauplanungsrechtlich ermöglichten Bauvorhabens werden die gegebenen *Blickbeziehungen* insbesondere zwischen den höher liegenden Wohnungen der Wohngebäude Mareestr. 55 bis 65 und 69 bis 73 und der Stadtlandschaft zwischen Unterbarmen und Elberfeld – soweit diese bereits durch den hochgewachsenen Baum- und Grünbestand nicht beeinträchtigt sind - nicht vollständig aufrechterhalten werden können. Andererseits wird jedoch durch die angestrebte kompakte Bauweise bzw. durch die relativ schmalen Hochhausscheiben im Abstand von ca. 33 m, welche nur in entsprechenden Proportionen architektonisch wirken und miteinander harmonisieren können, gewährleistet, dass der Blick auf die Stadt und umgekehrt nicht vollständig verdeckt wird. Hierbei ist auch zu beachten, dass insbesondere die beabsichtigte vertikale und konzentrierte Bauweise eine weitere horizontale Ausdehnung auf dem Barmenia Gelände verhindert und die vorhandene, mit viel Aufwand errichtete Grünanlage mit hoher ökologischer und städtebaulicher Qualität erhalten und erweitert werden kann. Ergänzend hierzu ist festzustellen, dass durch die Realisierung der Neubaumaßnahmen überwiegend im bereits bebauten Teil des Baugrundstücks infolge des relativ sparsamen Umgangs mit Grund und Boden den Belangen des Umweltschutzes in besonderem Maße Rechnung getragen wird.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass das Wohngebiet Mareesstr. ca. 37 m höher liegt als das geplante Geländeneiveau Barmenia. D.h., dass vom Terrassenwohngebäude Mareesstr. aus betrachtet die Barmenia Hochhäuser lediglich in einer Höhe von ca. 19 m (Gesamthöhe der Hochhäuser ca. 56m) wahrzunehmen sein werden. Außerdem sorgen die im Plangebiet vorgesehenen Abstände, die die nach der Landesbauordnung einzuhaltenden Abstände erheblich überschreiten, für eine ausreichende Verträglichkeit zwischen den benachbarten Nutzungen. Das OVG Münster hat am 13.9.99 – 7B 1457/99 - zur Problematik der erdrückenden Wirkung baulicher Anlagen u.a. festgestellt, dass, wenn ein Vorhaben die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelung einhalte, dies regelmäßig bedeute, dass damit das Vorhaben zugleich unter den in den Abstandsvorschriften enthaltenen Gesichtspunkten (Licht, Luft, Sonnenentzug, Unterbindung der erdrückenden Wirkung u.ä.) nicht gegen das nachbarschaftliche Gebot der Rücksichtnahme verstoße. Es ist festzustellen, dass die langfristig geplanten Hochhausriegel an der Kronprinzenallee lediglich eine max. 16 m tiefe Abstandsfläche auslösen, während der tatsächliche Gesamtabstand zum Wohngebiet Mareesstr. mind. 75 bis 150 m (unter Berücksichtigung des langfristig konzipierten letzten Bauabschnitts an der Kronprinzenallee) beträgt. Angesichts dieses Tatbestandes wird die Auffassung vertreten, dass die beabsichtigten Neuplanungen sowohl den bauordnungsrechtlichen Vorschriften als auch den hier maßgeblichen städtebaulichen Kriterien Rechnung tragen.

Es ist unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen festzuhalten, dass keine objektiven Anhaltspunkte für eine optische oder sonstige unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnhäuser Mareestr. oder anderer Wohngebäude durch die Planungen der Barmenia bestehen. Diesbezüglich ist auch auf die geltende Rechtsauffassung hinzuweisen, wonach allgemein kein Anspruch auf die Freihaltung einer bestimmten Aussicht besteht.

Darüber hinaus sind folgende stadtplanerisch relevante Fakten in eine gem. § 1 (5) und (6) BauGB gerecht durchzuführende Abwägung einzustellen:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein seit 1995 rechtskräftiges Sondergebiet, in dem Verwaltungs- bzw. Versicherungsgebäude zulässig sind. Das betroffene, stadtbedeutsame Versicherungsunternehmen ist dort seit ca. 35 Jahren ansässig. Durch die beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen, welche überwiegend in den bereits überbaubaren Flächen erfolgen, werden demnach in keiner Weise die besonders schützenswerten Bestandteile von Natur und Landschaft überplant oder auch – wie vom Landschaftsbeirat angenommen – i. S. des § 1 (1) 4 oder § 2 Nr. 13 des Landschaftsgesetzes NW „ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes gestört“ bzw. „ historische Kulturlandschaften – und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart“ beeinträchtigt. Es ist daher zu bestreiten, dass durch die vorgesehenen Neubauten eine „Oberflächenverfremdung“ und „Strukturstörung“ zu erwarten wären.

Es ist nachdrücklich festzustellen, dass es sich bei dem anstehenden Planverfahren nicht um eine Neuplanung am Stadtrand bzw. „auf der grünen Wiese“ in freier Landschaft, sondern um ein innerstädtisches Baugebiet handelt. Die beabsichtigte Bebauung ist aus der Sicht der Bauleitplanung, die die „Steuerung der Bodennutzungen aus städtebaulichen Gründen im Rahmen eigenverantwortlicher Regelung der Bedürfnisse der örtlichen Gemeinde“ (Der sachgerechte Bebauungsplan, Kuschnerus, S. 1) als Hauptaufgabe hat, stadtbildrelevant. Sie ist daher zunächst im Hinblick auf ihre optischen Auswirkungen bzw. auf ihre Stadtbildwirksamkeit zu bewerten.

Nach den Kriterien der Stadtplanung fügen sich die geplanten Riegel auf dem Barmenia Gelände trotz ihrer funktionell und wirtschaftlich bedingten Bauvolumina in die vorhandene Stadtlandschaft ein, ohne die Stadtsilhouette – im Gegensatz zu der Auffassung des Landschaftsbeirates – zu beeinträchtigen. Die an der Ronsdorfer Str. befindlichen Waldflächen und die vorhandene großzügig und aufwendig gestaltete Grünanlage, die aufgrund des in diesem Bereich aufgegebenen Baurechtes infolge der geplanten vertikalen Strukturierung der Gebäude nunmehr gesichert werden kann, tragen zur Auflockerung der geplanten Masse bei und gewährleisten die landschaftsgerechte Einbindung des Projektes in die gegebene topographische und städtebauliche Situation.

Auch vom Landschaftsbild her trägt die geplante Hochhaussilhouette der durch den bewaldeten bzw. begrüneten Hang geprägten Hintergrundlandschaft südlich Kronprinzenallee in der Weise Rechnung, dass die Hangsilhouette nicht durch mauerartige, geschlossene Raumkanten stadtplanerisch unverträglich beeinträchtigt wird. Durch die vorgesehenen Abstände der geplanten Gebäude werden vertikal strukturierte Sichtflächen geschaffen, die auch den Blick auf Wald und Hänge nicht stören.

Folglich trägt das architektonische und städtebauliche Konzept mit seinen Gestaltungsmerkmalen durchaus zur *Bereicherung des Stadtbildes* im betreffenden Planbereich bei und ergänzt positiv die Stadtsilhouette. Auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal hat schließlich die städtebauliche Qualität des Projektes bestätigt bzw. aus architektonischer und städtebaulicher Sicht das vorgelegte Baukonzept favorisiert. In Abweichung von einer allein auf landschaftsplanerische Aspekte beschränkten Sichtweise wird demzufolge die Bebauung unter Zugrundelegung wesentlicher stadtplanerisch relevanter Kriterien durch die Bauleitplanung anders und vor allem positiv bewertet.

Schließlich kann auch bekräftigt werden, dass die durch den Bebauungsplan gesicherte architektonische und städtebauliche Lösung aufgrund ihrer Strukturierung und Fassadengestaltung die Qualität des vorhandenen, auch

derzeit stadtbildprägenden 4-5 geschossigen Barmenia-Komplexes gestalterisch und städtebaulich verbessert

Zu den Aussagen des Landschaftsbeirats äußert sich die untere Landschaftsbehörde zudem wie folgt:

Der Ablehnung durch den Landschaftsbeirat wird von Seiten der ULB nicht gefolgt. Zum einen werden auf Grund der Innenverdichtung die Außenbereiche geschützt. Zum anderen wird in erheblichem Umfang bestehendes Baurecht aufgehoben und die vorhandene Parkanlage kann erhalten werden. Damit ist gleichzeitig die Möglichkeit zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Plangebiet verbunden.

### **Zum Wohnwert und zum Stadtteilcharakter**

Im Hinblick auf den immerhin 4-5 geschossigen funktional/nüchternen Bürobestand Barmenia und die bereits in der nächsten Umgebung bestehenden Hochhäuser – an der Maresstr. und Dürerstr. – kann letzten Endes auch nicht davon gesprochen werden, dass der Charakter der Baugebiete, die relativ weit entfernt vom neuen Barmenia Vorhaben liegen, radikal beeinflusst oder in Frage gestellt wird. Vielmehr wird angestrebt, die in Rede stehenden herausragenden Gebäude hinsichtlich ihrer Höhen und Baumassen in die Stadtsilhouette einzubinden bzw. diese sinnvoll zu ergänzen und neu zu entwickeln. Hierbei ist ausdrücklich zu betonen, dass durch die seit längerer Zeit bestehenden Versicherungsgebäude Barmenia und die o.e. Hochhäuser an der Maresstr. und Dürerstr., welche bereits das optische Erscheinungsbild des Stadtteils erheblich verändert haben, der betreffende Planbereich sowohl bezgl. der Nutzung (Sondergebiet : Verwaltung) als auch des Stadt bzw. Landschaftsbildes „vorbelastet“ bzw. vorgeprägt ist. Infolgedessen kann auch unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen der Auffassung der Einsprecher nicht gefolgt werden, dass der Stadtteilcharakter und die Qualität des Wohnwertes unvertretbar verschlechtert bzw. der Freudenberger Grüngürtel verunstaltet werden soll. Außerdem ist es durchaus legitim die Ergänzung der durch kleinmaßstäbliche Gebäude geprägte Stadtlandschaft an geeigneten Standorten bewusst durch Hochhäuser zu ergänzen, um die Uniformität der Städte zu beseitigen bzw. neue städtebauliche Akzente zu setzen, die nicht unbedingt - wie befürchtet – zu einer Verunstaltung sondern zu einer Bereicherung des städtischen Nutzungsgefüges führen können.

### **Zur Bedarfslage:**

Bei der städtebaulichen Bewertung des Planvorhabens müssen auch die sozialen Belange der Bevölkerung hinsichtlich der Schaffung bzw. Erhaltung der Arbeitsplätze, der wirtschaftlichen Belange des betroffenen Unternehmens als Eigentümer bzw. Träger der Baumaßnahmen im Plangebiet und nicht zuletzt der Belange der Stadt Wuppertal im Hinblick auf die Förderung ihrer Wirtschaftsstruktur in die Abwägung eingestellt werden. Durch das anstehende Änderungsverfahren soll zunächst der bereits im seit 1995 rechtskräftigen BPL 938 als Sondergebiet für Verwaltungsanlagen festgesetzte Standort für das betreffende Versicherungsunternehmen gesichert werden, was im kausalen Zusammenhang mit den kurz bis langfristig beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen auf dem betreffenden Baugrundstück steht. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Neubaumaßnahmen – abgesehen von den berechtigten und auch aus der stadtentwicklungspolitischen Sicht zu unterstützenden Expansionswünschen des Vorhabenträgers – durch die dringend notwendige *Sanierung der asbestbelasteten Verwaltungsgebäude* ausgelöst worden sind.

Die Stadt Wuppertal ist gehalten – nicht zuletzt auf der planungsrechtlichen Ebene – städtebauliche Rahmenbedingungen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen sowie die Standortbedingungen zur *Stärkung der Wirtschaftskraft* zu verbessern. Es ist jedoch zu bekräftigen, dass das Änderungsverfahren in keiner Weise ausschließlich den privaten bzw. fiskalischen Interessen des betroffenen Grundstückseigentümers oder der Gemeinde dient, sondern – wie auch oben ausführlich erläutert – auch den Zielen der Stadtplanung in Wuppertal, wonach zum einen das Stadtbild bzw. die Stadtsilhouette sinnvoll ergänzt werden und zum anderen den öffentlichen Belangen (Stärkung der Wirtschaftskraft, Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes u.ä.) besser Rechnung getragen werden soll.

Hierbei war nicht zuletzt der derzeitige und potentielle Raum – und Personalbedarf des bundesweit bedeutsamen Unternehmens zu berücksichtigen, was zur Sicherung der unternehmerischen Zielplanung die langfristige Einplanung der Erweiterungsmöglichkeiten auf dem versicherungseigenen Gelände erforderlich macht. Schließlich ist auch auf den Fakt hinzuweisen, dass keine andere Hausform teuren städtischen Boden **effektiver** nutzt als die Hochhäuser, was den sparsamen Umgang mit Grund und Boden fördert.

### ***Erschließung (Verkehr)***

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zukünftig wie auch bereits jetzt über die Ronsdorfer Str. und die Kronprinzenallee. Die bisher mögliche Zufahrt sowie Parkgelegenheit „Brücke von der Dürerstraße“ entfällt.

Die Ingenieurgesellschaft Stolz, Kaarst, hat für das Barmenia-Betriebsgelände eine Verkehrsuntersuchung zum Stellplatzangebot und zur Anbindung an das umliegende Straßennetz erstellt. Anhand der Analyse der Ist-Situation und der Daten zum Umfang der geplanten Bebauung wurden die zukünftige Parkplatznachfrage und die Verkehrsbelastungen für den Ausbauzustand für das Gesamtbauvorhaben prognostiziert.

Bei der Verkehrsanalyse der Ist-Situation wurde ein hoher Parkdruck auf dem Betriebsgelände und im angrenzenden Straßenraum festgestellt, da bereits heute die Parkraumnachfrage das Angebot übersteigt. Um eine Verbesserung zu erzielen, müssen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zusätzliche Stellplätze auf dem Gelände der Barmenia geschaffen werden.

Derzeit sind etwa 640 Stellplätze vorhanden, das Gutachten prognostiziert unter Berücksichtigung der Beschäftigtenzahlen und des aktuellen ÖPNV-Anteils im Modal-split für die erste Realisierungsstufe einen Bedarf von etwa 890 Stellplätzen und für die zweite Realisierungsstufe ( Errichtung der drei Hochhausriegel an der Kronprinzenallee) einen Bedarf von ca. 2000 Stellplätzen

Dieser Bedarf soll in den versicherungseigenen Parkhäusern bzw. auf dem Barmenia-Gelände selbst gedeckt werden. Dazu wird der Sockelbereich der langfristig geplanten zweiten Riegelreihe an der Kronprinzenallee herangezogen.

Die notwendige Stellplatzanzahl sollte bei einer Bebauung des Barmenia-Geländes im geplanten Umfang maßgeblicher Richtwert sein, der nur geringfügig unterschritten wird.

Zusätzlich können möglicherweise, wie auch im Gutachten erwähnt, Maßnahmen zur Erhöhung des ÖPNV-Anteils im Modal-split (z.B. Einführung eines Jobtickets) zur Entschärfung der Parkplatzsituation beitragen.

Bezüglich der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen des umliegenden Straßennetzes kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass sowohl beim Bauzustand der ersten Realisierungsstufe als auch beim langfristig möglichen Endausbau keine deutlichen Qualitätseinbußen im Verkehrsablauf entstehen werden.

Allerdings werden beim Endausbauzustand an der Einmündung der Kronprinzenallee in die Ronsdorfer Straße aufgrund der Zunahme der Linksabbieger aus der Kronprinzenallee in der Nachmittagsspitze deutliche Reduzierungen der heute bestehenden Leistungsfähigkeitsreserven erwartet. Die Prognose des Gutachters, dass die Realisierung der L 418 n zu einer Entlastung der Ronsdorfer Straße führen wird, ist vermutlich zutreffend. Eine zukünftig geringere Belastung der Ronsdorfer Straße hätte zur Folge, dass an der Einmündung der Kronprinzenallee den Linksabbiegern eine längere Freigabephase eingeräumt werden könnte. Dadurch wäre der Knotenpunkt auch in den Nachmittagsstunden ausreichend leistungsfähig und der derzeitige bauliche Zustand der Kreuzung könnte beibehalten werden.

Wenn Rückstauungen in der Kronprinzenallee während der Nachmittagsspitze, in „worst case“, trotz der realisierten L 418n und der möglichen Maßnahmen zur Erhöhung des ÖPNV Anteils (Jobtickets) nach dem Endausbauzustand auf dem Barmenia Gelände (frühestens in ca. 15 – 20 Jahren) nicht zu vermeiden wären, könnte man durch die Aufweitung des Kreuzungsbereiches Ronsdorfer Str/ Kronprinzenallee ein zweispuriges Linksabbiegen aus der Kronprinzenallee in die Ronsdorfer Str. ermöglichen.

Nach der vorliegenden Konzeption soll das Parkhaus 2 an der Ronsdorfer Str. zunächst bestehen bleiben. Um in dieser Phase einen optimalen Verkehrsablauf zu gewährleisten, soll eine neue Zu- und Abfahrtsmöglichkeit an der Ronsdorfer Str. errichtet werden. Eine Zufahrt von der Ronsdorfer Straße zum Parkhaus 2 ist nur für aus Elberfeld kommende Rechtsabbieger möglich. Die Ausfahrt ist ebenfalls nur für Rechtsabbieger vorgesehen.

Im vorliegenden Verkehrslärmgutachten wird festgestellt, dass durch das im Zusammenhang mit dem Um- und Neubau der Barmenia Versicherung – auch unter Berücksichtigung des Endausbauzustandes in ca. 15-20 Jahren - erzeugte Verkehrsaufkommen die bestehenden Immissionen (Beurteilungspegel) in den betroffenen, bereits vorbelasteten Wohnstraßen Krinprinzenallee, Dürerstr. und Mareesstr. nicht spürbar bzw. untolerierbar erhöht werden können (überwiegend weniger als 1,1 db(A), max. 1,6 bis 2,4 db(A)). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete (55 db(A) tagsüber) werden bereits – im ISTzustand - an den o.g. Straßenabschnitten nahezu erreicht bzw. z.T überschritten (Vorbelastung). Es ist jedoch festzustellen, dass an den Wohnstraßen Kronprinzenallee, Dürerstr. und Mareesstr. – trotz der durch das Barmenia Vorhaben bedingten geringfügigen Pegelerhöhung – die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 db(A) am Tage ( 16 BImSchV) deutlich unterschritten werden. In dieser Untersuchung ist als „ worst case „ ( nach dem Endausbauzustand in ca. 15-20 Jahren) auch die denkbare Andienungsmöglichkeit des Barmenia Geländes ausschließlich über Kronprinzenallee (nach evtl. Wegfall des Parkhauses 2 an der Ronsdorfer Str. ) berücksichtigt worden.

Bei den gutachterlichen Ermittlungen ist davon ausgegangen worden, dass der Andienungsverkehr für das Barmenia Gelände ausschließlich im Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr stattfindet, wodurch die besonderen kritischen Nachtwerte - im Hinblick auf das schutzwürdige Nachtruhebedürfnis der Anwohner –überhaupt nicht betroffen sind. Es ist anzumerken, dass in der Prognose auch der maßgebende LKW-Anteil berücksichtigt worden ist.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass an der bereits stark vorbelasteten Ronsdorfer Str. (Beurteilungspegel : tagsüber 71,7 db(A)), die als Hauptstraße (L417) im Wuppertaler Straßennetz eine überörtliche Funktion(u.a. Autobahnzubringer und Verbindung Innenstadt /Ronsdorf/Cronenberg bzw. L418n) erfüllt, durch das Barmenia Vorhaben (nach dem Endausbauzustand in ca. 15-20 Jahren) der Beurteilungspegel lediglich um ca. **0,4 db(A)** – also kaum wahrnehmbar und daher **nicht zusätzlich belästigend** – steigen wird.

Durch den bereits begonnenen Ausbau v. L 418 n, der die Reduzierung des Gesamtverkehrsaufkommens an der Ronsdorfer Str. zur Folge haben wird – wie auch vom Verkehrsgutachten angenommen -, wird die Lärmbelastung in diesem Bereich weiter gemindert werden können.

Auch im ebenfalls vorliegenden Klima Gutachten wurde ermittelt, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet keine unzumutbaren Schadstoffbelastungen ausgelöst werden, welche die Prüfwerte des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die geltenden Grenz- und Vorsorgewerte für die Luftreinhaltung in einer unververtretbaren Weise überschreiten bzw. die Gesundheit der Anwohner beeinträchtigen würden. Auch hier ist das o.g. „worst case“ zur Ermittlung der erforderlichen Daten zugrundegelegt worden.

Daher können unter Zugrundelegung der Ergebnisse der o.g. Gutachten die Befürchtungen der Einsprecher, welche auch nicht näher begründet werden, nicht geteilt werden, dass der zusätzliche Verkehr im Plangebiet zu Belästigungen führen und die Wohnqualität erheblich und unververtretbar verschlechtern würde.

### ***Erschließung (Entwässerung)***

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und wird ordnungsgemäß entwässert.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Buchenhofen. Die Sanierung derselben verläuft planmäßig. Die 3. Reinigungsstufe (Flockenfiltration) ist in Betrieb. Der erste Schritt zur 4. Reinigungsstufe (Stickstoffeliminierung) wurde in Absprache mit der Bezirksregierung in 2001 abgeschlossen. Die endgültige Fertigstellung erfolgt bis spätestens 2005.

Es besteht Einvernehmen zwischen der WSW, der Bezirksregierung und dem Wuppertal in allen wesentlichen Positionen zum Sanierungsprojekt, dessen Fertigstellung insgesamt für das Jahr 2005 prognostiziert wird. Es ist vereinbart worden, dass städtebauliche Aktivitäten i.S.d. § 30 BauGB zur Zeit und in den letzten Jahren bis zur Vollendung der Maßnahme auf der Grundlage der existierenden Entwässerungstechnik geduldet werden.

### ***Grünflächen***

Der gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Grundstücksbereich zwischen der Ronsdorfer Str. und dem derzeitigen Haus 1 erhält in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde eine geänderte Abgrenzung bedingt durch die geänderte Festsetzung der Baugrenzen.

Da auf Grund des neuen Architekturkonzeptes das Baurecht im Park nicht mehr benötigt wird, wird diese Festsetzung für ein ca. 30 m. hohes Gebäude aufgehoben. Auch die Brücke zwischen Dürerstr. und dem Parkhaus 2 soll entfallen. Somit ist die Nutzung dieser Fläche als Parkanlage gesichert.

Mittels der vereinfachten Änderung wird die Zufahrt zum Parkhaus 2 gegenüber der offengelegten Planung in Richtung der projektierten Gebäude verschoben, somit vergrößert sich der Park.

Bedingt durch die Änderung der Baugrenzen werden ca. 4520 m<sup>2</sup> der ursprünglich für den Erhalt der Bepflanzung bzw. Neuanpflanzung vorgesehenen Flächen an der Kronprinzenallee versiegelt. Allerdings entfällt im Gegenzug das Baurecht im Park und für das Haus 2 (insg. ca. 7590 m<sup>2</sup>). Die Flächen stehen nun als Grünflächen zur Verfügung.

## **6. Bodenbelastungen / Altlasten**

Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens wurde im Dez 2001 eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass

- auf dem Gelände anthropogen verändertes, z. T. belastetes Material abgelagert wurde,
- eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch (orale Schadstoffaufnahme) nicht zu besorgen ist,
- der Verdacht einer Grundwassergefährdung für Teilbereiche nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann,
- bei Tiefbauarbeiten in Teilbereichen überwachungsbedürftiger Abfall zur Beseitigung anfällt.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist davon auszugehen, dass bei der Realisierung des Bebauungsplanes die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Eine mögliche Grundwassergefährdung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht eindeutig geklärt werden. Im Bebauungsplan besteht kein Regelungsbedarf, da die notwendigen konkreten Maßnahmen im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren berücksichtigt bzw. durchgesetzt werden können.

Auf weitere Maßnahmen zur Einschätzung der Grundwassergefährdung kann verzichtet werden, wenn sich herausstellt, dass die nachgewiesenen hohen Belastungen tatsächlich nur punktuell vorliegen oder wenn entsprechend § 3 Abs. 5 BBodSchV die potentiellen Gefahren für das Grundwasser mit einfachen Mitteln abgewehrt werden können, z.B. Auskofferung von Schadensherden während der Tiefbauarbeiten. Dies ist entsprechend im Konzept für das Bodenmanagement zu berücksichtigen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal abzustimmen. Ggf. ist auch nach Fertigstellung der Tiefbauarbeiten hier eine erneute Abschätzung erforderlich, die ebenfalls zu dokumentieren ist.

Im Hinblick auf den Arbeitsschutz ist vor Beginn das Staatliche Amt für Arbeitsschutz (StAfA, Wuppertal) zu beteiligen.

Aus Sicht der UBB (Untere Bodenbehörde) ist die vorgesehene Nutzung mit den nachgewiesenen vorhandenen Belastungen vereinbar. Im Hinblick auf das Grundwasser sind weitere Maßnahmen entweder vor oder während der Bauphase durchzuführen. Auf eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollte vorerst verzichtet werden, da zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen ist, dass punktuell erhöhte Schadstoffgehalte in der Bauphase ausgehoben und beseitigt werden.

## **7. Eingriff/Ausgleich**



Ca. 4520 qm der ursprünglich für den Erhalt der Bepflanzungen bzw. Neuanpflanzungen vorgesehenen Flächen an der Kronprinzenallee sollen durch die geplanten Baumaßnahmen neu versiegelt werden. Andererseits entfällt das Baurecht im Park und für das Haus 2 in einer Größenordnung von ca. 7590 m<sup>2</sup>. Somit ist der Eingriff kompensiert bzw. eine weitergehende Anwendung des § 1a BauGB nicht erforderlich.

## 8. Klima

Wie auch das Gutachten zur Ermittlung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse bestätigt, gibt es aus klimatischer und lufthygienischer Sicht keine wesentlichen Gründe gegen die Planung der Sanierung und Erweiterung der Hauptverwaltung der Barmenia Versicherung in der o.g. Form an der Ronsdorfer Str./ Kronprinzenallee. Im Planzustand führen die geplanten Nutzungsänderungen nicht zu grundlegenden Änderungen der Kaltluftströmungen und zeigen ähnliche Ergebnisdarstellungen wie für den Istzustand. Durch die geplante Bebauung wird der Hangabwind in der Anfangsphase der Kaltluftbildung etwas reduziert. Die Auswirkungen reichen bis in einen Abstand von ca. 150 m in Strömungsrichtung. In diesem Bereich wird der Volumenstrom um höchstens 25 % durch die geplante Bebauung reduziert. Bei ausgeprägten Kaltluftbedingungen reicht der Bereich der Reduktion ca. 200 m nach Norden und bis 450 m nach Westen und führt bodennah durch reduzierte Strömungsgeschwindigkeiten zu Verringerungen um höchstens 40 %. **Aufgrund der Mächtigkeit des Abwindes bleibt die Wirkung der Kaltluftströmung erhalten. Damit findet eine Beeinflussung der Hangabwinde statt, die - aufgrund der ähnlichen Ausdehnung des Grundrisses der geplanten Bebauung wie im Istzustand und aufgrund der Ausrichtung der Gebäude senkrecht zur Geländeneigung eine Durchströmung ermöglicht - zu tolerierbaren Auswirkungen aus klimatischer Sicht führt.**

## 9. Kosten

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Satzung der Stadt Wuppertal zur Teilung von Grundstücken  
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 938  
– Ronsdorfer Straße / Kronprinzenallee –

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245) i. V. mit § 19 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. Teil I Nr. 71, S. 3762) hat der Rat der Stadt Wuppertal am folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 938 – Ronsdorfer Straße / Kronprinzenallee – bedarf der Genehmigung durch die Stadt Wuppertal.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.



A c r o b a t D o c u m e n t

