

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 954 B - Döppersberg / Bundesallee-

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der vorgebrachten Anregungen zum Bauleitplanverfahren Nr. 954 B - Döppersberg/ Bundesallee-

Zu 1.

Der LNU (Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt e.V.) erläutert, dass die Erforderlichkeit der verkehrlichen Umgestaltung der Kreuzung am Döppersberg nur schwer beurteilt werden könne. Durch die Absenkung der B7 würde der Flutgraben unterquert, trotz der Ummauerung und Überwölbung handele es sich hier um ein ursprünglich natürliches Gewässer. Durch seine Verbindung zur Wupper nehme der Flutgraben auch heute noch seine Funktion wahr, zudem sei er Hochwasserableiter. Würde dies eingeschränkt, steige die Hochwassergefährdung für den Stadtkern.

Die Europäische Wasserrechtsrahmenrichtlinie verbiete eine Verschlechterung für Fließgewässer, daher sei der Flutgraben zu erhalten oder zu verbessern, z. B. durch abgeschrägte Böschungen im Bereich der früheren Schleusenstraße.

Hinsichtlich der hohen Feinstaubbelastung in der Talachse würde die vorhandene Situation ggf. durch den massiven Ausbau noch gesteigert, daher werden größere Grünsäume und kleine eingestreute Parkflächen für wichtig gehalten.

Als besondere Attraktion des neuen Stadtmittelpunktes könne man sich ein neues Naturkundemuseum vorstellen, entwickelt aus dem Fuhlrott- Museum, es gäbe eine ganze Reihe von Beispielen, wo hierdurch die Attraktivität der Stadt für auswärtige Besucher gesteigert worden ist.

.....

Teile des Flutgrabens werden, da im Querschnitt zwischen Bundesbahndirektionsgebäude und Wupper keine Flächen zur Leitungsverlegung zur Verfügung stehen, als Medienkanal zwingend benötigt. Ziel der Umgestaltung des Flutgrabens ist es dennoch, diesen in seiner Gewässereigenschaft zu erhalten. Für die Änderung des Kanals (Verrohrung) befindet sich gerade ein wasserrechtliches Verfahren in Arbeit, das zumindest auch eine Bewertung im Hinblick auf die Europäische Wasserrechtsrahmenrichtlinie vornimmt. Hier noch einen Ausbau mit abgeschrägten Böschungen im ohnehin engen Stadtraum umzusetzen, würde die Ziele der Planung in hohem Maße beeinträchtigen. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

Die festgesetzten Grünbereiche entlang der Wupper und die zusätzlich festgesetzten Einzelbäume stellen bereits im Hinblick auf die grünplanerischen Belange ein optimiertes Ergebnis dar. Eine Vergrößerung der vorgesehenen Grünflächen würde zu Lasten der zu bewältigenden Verkehre in dem verkehrlich hochbelasteten Stadtraum gehen, was nicht Sinn dieser Umgestaltung sein kann. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

Das angesprochene Naturkundemuseum (ggf. integriert mit dem Fuhlrottmuseum) ist aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich im Bereich der Kerngebietsflächen am Döppersberg möglich.

Zu 2.

Die Untere Landschaftsbehörde befürwortet die Sicherung der sieben stadtbildprägenden Bäume innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Wupper. Der Abstand zwischen dem westlichen MK- Bereich (Standort heutiges Informations-Zentrum) und dem östlichsten Baum wird jedoch als zu gering angesehen, so dass bei Baumaßnahmen Schäden an der Baumkrone erwartet werden. Angeregt wird daher, die dortige Baugrenze um ca. 5,0 m zurückzunehmen

Des weiteren sind zwei Bäume nördlich des Inter-City-Hotels dargestellt, hier reiche ein Baum westlich des Gebäudes im Abstand von ca. 12,0 m aus.

.....

Die festgesetzten Bäume innerhalb der privaten Grünfläche und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des heutigen Informationszentrums basieren auf den zu erwartenden Umplanungsmaßnahmen des Eigentümers. Diese Baugrenze noch zu verschmälern ist aufgrund des dort festgesetzten Uferschutzstreifens in einer Tiefe von 5,0 m nicht möglich, wenn die zukünftigen Funktionen auf diesem Baufeld erhalten bleiben sollen. Es müsste daher von Seiten des Fachressorts Grünflächen Forsten (R. 103) während der Bauphase durch Überwachung darauf geachtet werden, dass die befürchteten Schäden am östlichsten Baum im Kronenbereich nicht auftreten. Planungsrechtlich kann daher der Anregung nicht gefolgt werden.

Von den zwei festgesetzten Bäumen an der Nordseite des Inter-City-Hotels befindet sich ein Baum innerhalb der privaten Grundstücksfläche und der zweite innerhalb der Fläche für Straßenbegleitgrün. Da die Bäume lediglich von ihrer Stückzahl her festgesetzt sind, nicht aber hinsichtlich ihres Standortes, wird es möglich sein, den Baum im öffentlichen Bereich so zu pflanzen, dass ein ausreichender Abstand zum Hotelgebäude gewahrt wird; insoweit kann der Anregung gefolgt werden.

Zu 3.

Das Staatl. Umweltamt Düsseldorf erhebt aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken.

Dem Hinweis, aufgrund der hohen Verkehrsbelastung eine Wohnnutzung in den MK- Gebieten auszuschließen, sei nicht gefolgt worden. Durch die Festsetzung von Schalldämmmaßen (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenteilen, DIN 4109) soll der Immissionsschutz berücksichtigt werden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen würden Wupper und Holzer Bach beeinflusst. Es wird ange-regt, in den Bebauungsplan die Darstellung des Holzer Baches im westlichen Teil aufzunehmen.

Die Festsetzungen zum Gewässerschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, und das Verfahren gem. § 131 des WHG für den Flutgraben wäre durchgeführt worden.

Die abwassertechnische Erschließung für das Bebauungsplangebiet sei gem. § 123 BauGB gesi-chert.

.....

Gegen den Bebauungsplan Nr. 954 B werden hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissions-schutzes keine Bedenken erhoben. Bezogen auf das am Standort vorhandene Hotel bestehen ähnlich hohe Schutzansprüche wie bei einer Wohnnutzung, demzufolge mussten Schutzmaßnah-men (Schallschutzwerte) festgesetzt werden, die es ermöglichen, die erforderlichen Rahmenbe-dingungen für eine Hotelnutzung einzuhalten.

Dem Hinweis, den Holzer Bach im westlichen Bereich vollständig darzustellen, wird gefolgt. An-satzweise wurde dieser Bachlauf bereits im offen gelegten Bebauungsplanentwurf dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde aber bisher auf eine vollständige Darstellung des Verlaufs verzichtet.

Zu 4.

Das Eisenbahnbundesamt (EBA) stellt fest, dass Betriebsanlagen im Sinne des Allgemeinen Ei-senbahngesetzes (AEG) überplant wurden. Ausnahmsweise sei solch eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung möglich, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Ein-schränkungen entstehen. Die Umgebung der bahntechnischen Anlagen stehe kommunalen Pla-nungen offen, wenn sie der bestehende Bahnanlage nicht zuwider laufen. Hierzu zähle auch die Sicherheit, Funktionstüchtigkeit und Wartung der Anlagen.

Für den Fall einer bautechnischen Änderung auf gewidmeten Bahnflächen führe das EBA ein planungsrechtliches Zulassungsverfahren nach §18 AEG durch. Dieser Sachverhalt liege bei der Überplanung des Bahnhofsgebäudes vor. Demzufolge könne durch die dargestellte Maßnahme im Bauleitplanverfahren auch kein Baurecht für den gewidmeten Bereich der Eisenbahnflächen geschaffen werden.

Für das weitere Verfahren sollten daher folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Für die Erlangung von Baurecht ist ein Verfahren nach 18 AEG erforderlich und beim EBA zu beantragen.
2. Die Deutsche Bahn AG bzw. der Eisenbahninfrastrukturbetreiber habe der Maßnahme zuzustimmen und das Verfahren nach § 18 AEG zu betreiben.

.....

Es ist richtig, dass im Rahmen der Neukonzeption des Döppersberg Betriebsanlagen der Bahn mit in die Planung einbezogen wurden, zumal die dortige Grundstücksaufteilung aus einer Zeit stammt, in der ganz andere Ziele der Bahn verfolgt wurden. Verständlicherweise ist aber die Neukonzeption des Döppersberg auch in enger Zusammenarbeit mit allen verantwortlichen Dienststellen der Bahn AG geführt worden. Im Prinzip wurden durch die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 954 B zur Umsetzung des Projektes somit bekannte Festsetzungen getroffen. Es werden sämtliche Planungen und Maßnahmen mit der Bahn abgestimmt. Die Planungshoheit des EBA für Bahnbetriebsanlagen bleibt hiervon unberührt; Fachplanung und Bauleitplanung stehen somit nicht im Konflikt zueinander und können sich räumlich und inhaltlich ergänzen.

Der Stadt ist daher bekannt, dass die betrieblichen Rahmenbedingungen und Sicherheitsmaßnahmen gegenüber der Bahn AG einzuhalten sind. Es steht somit außer Frage, dass entsprechende Zulassungsverfahren nach § 18 AEG von Seiten der Bahn durchgeführt werden müssen, bevor ein Baurecht auf Eisenbahnflächen geschaffen werden kann. Dies ist allen Beteiligten Fachdienststellen bei der Stadt bekannt. Soweit Bahnbetriebsanlagen verändert werden, wird dafür das Rechtsverfahren nach AEG durchgeführt (z.B. für die Umsetzung der Trafostation). Über die Einbeziehung von Flächen der DB St & S (Deutsche Bahn, Station und Service) als Eigentümerin ist das Einvernehmen hergestellt worden, die hierfür notwendige Grundsatzvereinbarung ist bereits unterzeichnet.

Zu 5.

Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) weist wie bereits im Umweltbericht darauf hin, dass für den Gesamtbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 954 eine Nutzungsrecherche vorliegt und sich diese Stellungnahme daher ausschließlich mit dem Standort des früheren Gaswerkes befasst, dass teilweise innerhalb dieses Bebauungsplangebietes liege. Der westliche Grundstücksteil des ehemaligen Gaswerks sei heute mit dem Intercity-Hotel überbaut, während der östliche Bereich, auf dem heute der Altbau der kaufmännischen Schulen steht, nicht mehr zum Planbereich gehöre. Das Hotel würde festsetzungsmäßig in seinem Bestand gesichert und als Kerngebiet ausgewiesen.

Die historische Nutzungsrecherche belegt, dass das Gaswerk von 1825 an ca. 60 Jahre betrieben wurde, heute komplett überbaut ist und Auffüllungen (Bauschutt) von bis zu 6,8 m angetroffen werden können. Der Grundwasserspiegel schwankt zwischen 5,4 und 6,4 m unterhalb der Geländeoberkante. An drei neu eingerichteten Messstellen wurden westlich des Hotels erhöhte PAK-Werte wahrgenommen.

Die Beurteilung der Analysenergebnisse finde auf der Grundlage der Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundes-Boden- und Altlastenverordnung (BBodSchV) statt. Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze sei aufgrund der weitgehenden Versiegelung hierbei nicht relevant. Die Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Mensch ergab keine Hinweise, die Prüfwerte werden eingehalten.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Einzig auffallender Schadstoff-Parameter sei die Gruppe der PAK- Werte (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), die als hoch bis sehr hoch zu bewerten seien. Gaswerkstypische Einzelverbindungen lägen in allen Proben vor. Die hohen PAK- Werte können jedoch nicht einfach dem ehemaligen Gaswerksbetrieb zugeordnet werden, vielmehr geht der Gutachter davon aus, dass die Kontaminationen im Zusammenhang mit verunreinigten Baustoffresten des ehemaligen Gaswerksgebäudes stehen. Hierfür spräche die insgesamt geringe Konzentration an sonstigen sonst hierbei üblichen Schadstoffparametern. Somit wurde dort früher nur Gas produziert und keine Nebengewinnung von Benzol o. ä.

Eluatuntersuchung

Die Mischprobe ergab eine deutliche Überschreitung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Danach ergäbe sich ein hinreichender Verdacht, dass auch am Ort der Untersuchung eine Überschreitung zu erwarten ist.

Grundwasseruntersuchung

Bei den Schöpfproben wären keine organoleptische Auffälligkeiten festgestellt worden. Hinweise darauf, dass die PAK in Phase (dauerhaft tropfend) auf dem Grundwasser aufliegen, seien ebenfalls nicht festgestellt worden. Die im Labor untersuchten Schadstoffparameter (EPA: Bezeichnung der 16 wichtigen zu untersuchenden Parameter) sind mit Ausnahme der PAK und mit Einschränkung auch die Cyanide unauffällig. Aufgrund der Überschreitungen der GFS (Geringfügigkeitsschwellenwert für Grundwasser) für PAK in der ersten Messreihe sei dem Grunde nach eine Grundwasserverunreinigung festgestellt, diese sei hinsichtlich der gesamten Ergebnisse der Messreihe aber eher gering und offensichtlich nicht durchgängig zu beschreiben und unterliege zeitlich starken Schwankungen.

Insgesamt bleibe festzuhalten:

Ursache der Grundwasserverunreinigung sei das mit PAK beaufschlagte Auffüllungsmaterial, durchsetzt mit Bauschuttresten des ehemaligen Gaswerks. Seit mehr als 40 Jahren sei der Bereich komplett überbaut, so dass eine Gefährdung des Grundwassers über den Sickerungspfad weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Nur bei steigendem Grundwasserspiegel können Schadstofffrachten ins Grundwasser eingetragen werden.

Eine Beurteilung zur räumlichen Ausdehnung und zeitlichen Entwicklung der Grundwasserverunreinigung sei mittels der vorliegenden Daten nicht möglich. Die Sondierungen / Messstellen wären bereits an den einzig sinnvollen und machbaren Messpunkten vorgenommen worden. Eine weitere Detailplanung, wie sie vor einer möglichen Sanierung erfolgen muss, sei daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht durchführbar.

Im Rahmen der Neugestaltung des Döppersbergs und der damit verbundenen Grundwasserhaltung sei die PAK- Belastung des Grundwassers zu berücksichtigen. Je nach Lage eines Absenkungstrichters sei damit zu rechnen, dass das geförderte Grundwasser schadstoffbelastet ist. Dies sei in der Planung der Wasserhaltung, wie auch in der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung/ Absenkung von Grundwasser zu berücksichtigen. Entsprechende Maßnahmen wie regelmäßige Kontrollen des abgepumpten Wassers und stichprobenartige Kontrollmessungen in den vorhandene Grundwassermessstellen sind durchzuführen. Diese Maßnahmen sind im Erlaubnisverfahren, bezogen auf das gewählte Verfahren, näher zu konkretisieren.

Bei Rückbau der vorhanden Bebauung (Hotel, Parkhaus bzw. Schule) im Bereich des ehemaligen Gaswerkstandortes sei eine Detailuntersuchung zur Eingrenzung des Grundwasserschadens durchzuführen. Dazu wird eine Sicherung im B-Plan durch einen Hinweis angeregt.

Die Gefahrenbeurteilung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser erfolge nutzungsunabhängig, daher habe die Überschreitung der Prüfwerte, wie auch die nachgewiesene Grundwassergefährdung gemäß Altlastenerlass (Stand 03/ 2005) lediglich eine indirekte Bedeutung für eine bauplanerische oder baurechtliche Entscheidung zu Baumaßnahmen. Für die erheblich belastete Fläche sind Nutzungen (Kerngebiet und Straßen) vorgesehen, für deren Verwirklichung

Vorkehrungen und Maßnahmen (siehe oben) erforderlich werden, deren Konkretisierung in nachfolgende Verfahren (Baugenehmigungsverfahren, Wasserrechtsverfahren für die Wasserhaltung) verlagert werden können. Demzufolge reiche eine Kennzeichnung gemäß Altlastenerlass aus.

Die UBB schlage deshalb vor, die Gesamtfläche des ehem. Gaswerks gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (siehe Lageplan) als Warnfunktion für nachfolgende Verfahren zu kennzeichnen.

Weiterhin empfiehlt die UBB für die Gesamtfläche einen Hinweis aufzunehmen, dass die Beteiligung der UBB in Abbruch- wie Baugenehmigungsverfahren zur Regelung der Maßnahmen in dem gekennzeichneten Bereich erfolgen müsse.

Vorbehaltlich der rechtlichen Prüfung bestehe aus Sicht der UBB im Hinblick auf die vorhandene und die planungsrechtlich zukünftige Nutzung als Kerngebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich ein Teil der zu kennzeichnenden Fläche im Planteil A des B-Plans 954 befindet, dies sei vom Planungsressort zu berücksichtigen.

.....

Die Auswertung der Altlastsituation im Bereich des heutigen Intercity-Hotels bzw. der gewerblichen Schulen zeigt, dass eine Gefährdung des Grundwassers über den Sickerungspfad weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Deutlich erhöhte Werte traten lediglich bei der ersten Probenentnahme im Dezember 2005 auf. Die festgestellten Werte bei den Untersuchungen im Januar und Februar 2006 befanden sich hingegen im Wesentlichen unterhalb der Geringfügigkeitsschwelle. Auch der Wirkungspfad Boden – Mensch wies keine Besonderheiten auf, hier wurden sogar die Werte für die Nutzungskategorie „Wohngebiet“ eingehalten. Der Wirkungspfad Boden – Pflanze ist wegen der weitgehenden Versiegelung der Fläche und wegen der vorgesehenen Nutzung als „Kerngebiet“ zu vernachlässigen.

Die vorgenommenen Untersuchungen konnten also zwar nicht positiv belegen, dass keine Bodenbelastung vorhanden ist, der Verdachtsgrad ist aber insgesamt als gering einzustufen. Nach Einschätzung der UBB würde dies einen Eingriff gegenüber dem Hoteleigentümer nach dem Bundesbodenschutzgesetz nicht rechtfertigen, eine Sanierungsverpflichtung könnte mangels hinreichenden Verdachts nicht ausgesprochen werden. Eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. Nr. 3 BauGB ist daher auch nicht ohne Weiteres rechtlich zulässig. Durch eine Kennzeichnung, obwohl lediglich ein Verdacht besteht, würde die Gemeinde also in Rechte des Eigentümers in unverhältnismäßiger Weise eingreifen. Nach den bisherigen Untersuchungsergebnissen sind aber – den bisherigen Verdacht einmal als richtig unterstellt – keine konkreten Anhaltspunkte für eine erhebliche Bodenbelastung gegeben. Eine zu Unrecht gekennzeichnete Fläche kann daher Schadensersatzansprüche aus Amtspflichtverletzung auslösen (*Gierke* in Brügemann, BauGB, § 9 Rn. 642).

Dagegen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei Rückbau von vorhandenen Teilen der Bebauung des Intercity-Hotels, des dortigen Parkhauses bzw. der gewerbl. Schule ist für den Bereich des ehemaligen Gaswerkstandortes eine Detailuntersuchung zur Eingrenzung des Grundwasserschadens durchzuführen. Bei Abbruch-/ Baugenehmigungsverfahren ist eine Beteiligung der UBB zur Regelung der Maßnahmen im gekennzeichneten Bereich erforderlich.“

Die in Zusammenhang mit der Neugestaltung des Döppersberg einhergehende Grundwasserhaltung muss die PAK- Belastung berücksichtigen. Demzufolge ist damit zu rechnen, dass das Grundwasser schadstoffbelastet sein könnte. Bei einer wasserrechtlichen Erlaubnis (Einleitung /Absenkung von Grundwasser) muss das ebenso berücksichtigt werden, wie bei der Planung der Wasserhaltung. Zur Sicherheit wird daher der Anregung gefolgt, dass regelmäßige Kontrollen des abgepumpten Wassers und Kontrollmessungen in den vorhandenen Grundwassermessstellen durchgeführt werden. Im Erlaubnisverfahren wird der erforderliche Untersuchungsrahmen näher konkretisiert.

Die Altlastenfläche im Bereich des Intercity-Hotels/ Schule erstreckt sich auf beide Bereiche der Teilbebauungspläne Nr. 954 A -Döppersberg / Busbahnhof- und Nr. 954 B -Döppersberg / Bundesallee-. Für den Bebauungsplanbereich Nr. 954 B- Döppersberg / Bundesallee - wurde daher der Hinweis auf die Altlastsituation aufgenommen, die Fachdienststelle erhält hierzu die nötige Information.

Zu 6.

Die Wehrbereichsverwaltung West bittet in ihrer Stellungnahme vom 05.07.2006 u Fristverlängerung bis zum 21.07.2006, da in der vorgesehenen Frist nicht abschließend beurteilt werden kann, ob und in welchem Umfang militärische Belange betroffen sind.

In ihrem 2. Schreiben vom 20.07.2006 teilt sie mit, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wobei davon ausgegangen wird, dass die baulichen Anlagen eine Höhe von 30 m oberhalb des Geländes nicht überschreiten. Falls dies dennoch eintritt, bittet die Wehrbereichsverwaltung vor Erteilung einer Baugenehmigung, ihr die Unterlagen zur Prüfung zuzusenden.

.....

Der Anregung, die Wehrbereichsverwaltung West vor Genehmigung durch die Bauordnungsbehörde zu beteiligen, wenn Anträge zur Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m eingereicht werden, wird entsprochen.

Zu 7.

Die Untere Wasserbehörde (UWB) regt an,

1. Gewässer:

Der Holzer Bach sollte im Bebauungsplanbereich mit dargestellt werden. Der UWB läge ein wasserrechtliches Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz vor, den Flutgraben vom IC-Hotel bis zum Köbo-Haus (Schwebbahnhaltestelle Döppersberg) durch eine Verrohrung (DN 100) zu ersetzen. Der Flutgraben solle laut Antrag damit in seiner Gewässereigenschaft erhalten bleiben. Der Restquerschnitt würde als Medienkanal für die Leitungsführung genutzt und abschließend gedämmt werden. Teile des Flutgrabengewölbes seien ggf. als Rückzugsraum für Fledermäuse zu erhalten und dürften nicht gedämmt werden. Eine Untersuchung ist derzeit durch das Fachressort Umweltschutz beauftragt.

Gemäß 3.4 des Umweltberichtes solle zur Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen entlang der Wupper ein 5,0 m breiter Gewässerschutzstreifen angelegt werden, dies sei jedoch im Bebauungsplan nicht erkennbar und müsse nachgeholt werden. Innerhalb dieser Fläche sollten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB die Errichtung jeglicher Anlagen wie Gebäude, Parkplätze oder Straße nicht erlaubt sein. Für bestehende Gebäude gelte Bestandsschutz.

2. Grundwasser:

Folgender Hinweis müsste in den Bebauungsplan aufgenommen werden: „In Wuppennähe ist im Bereich des Wupperschotters in Abhängigkeit des Wasserstandes der Wupper mit höheren und schneller wechselnden Grundwasserständen zu rechnen. Daher sollte auf eine entsprechende Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile geachtet werden.“

Durch die Umgestaltung des Döppersbergs seien Absenkungen der B7 und des Bahnhofsvorplatzes geplant. In Wuppennähe könnten zudem hohe Grundwasserstände auftreten, daher müsse bei Bauvorhaben im Planbereich mit Maßnahmen zur Grundwasserhaltung gerechnet werden. Folgender Hinweis solle daher mit in den B-Plan aufgenommen werden: „Maßnahmen, die der Absenkung, Um- oder Ableitung von Grundwasser dienen, bedürfen gemäß § 2, 3 und 7 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Beginn der Maßnahme vorzuliegen.“

3. Hochwasserschutz:

Niederschlags-Abfluss-Modell der Wupper wird in 2007 fertig gestellt, die Untersuchungen sind hierzu abgeschlossen sofern sich neue Erkenntnisse für den Hochwasserschutz ergäben, sollten die Ergebnisse mit in den B-Plan einfließen.

.....

1. Gewässer:

Der Anregung der Unteren Wasserbehörde (und des Staatl. Umweltamtes), den Holzer Bach mit in die Bebauungsplandarstellung aufzunehmen, wird gefolgt. Durch die Neukonzeption des Döppersberg soll der Flutgraben teilweise umgenutzt werden. Die Fachbehörde bestätigt, dass hierfür ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren eingeleitet worden ist, das bei der Unteren Wasserbehörde behandelt und genehmigt (Fachplanungsrecht) wird. Es ist wohl nicht damit zu rechnen, dass der angesprochene Rückzugsraum für Fledermäuse in Teilen des Flutgrabens in vollem Umfang erhalten werden kann, hier müsste auf den Bereich des Bunkers am Hardtufer, wo ebenfalls Fledermäuse seit Jahren beheimatet sind, ausgewichen werden. Eine Untersuchung zum Flutgraben ist hierzu vom Planungsressort beauftragt. Die Ergebnisse werden im derzeit laufenden wasserrechtlichen Verfahren bewertet.

Der angesprochene ca. 5 m breite Gewässerschutzstreifen innerhalb der privaten Grünfläche wurde planungsrechtlich bereits als nicht überbaubare Grundstücksfläche gesichert. Der Anregung wird gefolgt, und die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Für das bestehende Gebäude gilt Bestandsschutz.

2. Grundwasser:

Aufgrund der Anregung wird folgender Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen:

„In Wuppennähe ist im Bereich des Wupperschotters in Abhängigkeit des Wasserstandes der Wupper mit höheren und schneller wechselnden Grundwasserständen zu rechnen. Daher sollte auf eine entsprechende Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile geachtet werden.“

Der zweite Hinweis wird ebenfalls in Bebauungsplan aufgenommen:

„Maßnahmen, die der Absenkung, Um- oder Ableitung von Grundwasser dienen, bedürfen gemäß § 2, 3 und 7 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Beginn der Maßnahme vorzuliegen.“

3.Hochwasserschutz:

Das Niederschlags-Abfluss-Modell der Wupper wird derzeit technisch aufbereitet (Kalibrierung). Der Bebauungsplan Nr 954 B - Döppersberg / Bundesallee- tangiert den Wupperbereich neben der bestehenden Fußgängerbrücke Alte Freiheit mit den vorhandenen südlichen Brückenauflagern der Brücke Südstraße, des Brausenwerth und der Wesendonkstraße. Außerhalb dieser bestehenden Verkehrsflächen grenzt die festgesetzte Grünanlage zwischen Alter Freiheit und Südstraße an die Wupper, sowie der geplante Wupperpark zwischen Morianstraße und Alter Freiheit, in dem entlang der Wupper ein nichtüberbaubarer Schutzstreifen festgesetzt wurde, um einem potentiellen Hochwasserschutz Rechnung zu tragen. Demzufolge könnten durch das Hochwassermodell der Wupper keine zusätzlichen Regelungen ausgelöst werden, die planungsrechtlich relevant werden könnten.

Zu 8.

Die DB Services Immobilien GmbH verdeutlicht in ihrer Stellungnahme, dass sie an dem Verfahren beteiligt sei. Die Planung grenze an Bahnsteige und Gleisanlagen der Bahn AG. Alle baulichen Maßnahmen müssten daher rechtzeitig mit der DB Netz AG Niederlassung West, Hansastraße 15, 47058 Duisburg abgestimmt werden, um Gefahren insbesondere hinsichtlich stromführender Oberleitungsteile auszuschließen. Bei baulichen Maßnahmen im Grenzbereich zu Anlagen der DB Netz und bei Bauten mit Abstandflächen auf den Grundstücken der DB AG ist im Vorfeld eine vertragliche Regelung herbeizuführen. Durch die Erneuerung der Leit- und Sicherungstechnik im Bereich des Hauptbahnhofes könnten Schnittstellen im Bereich der Stromversorgung auftreten.

Die überplanten Grundstücke der DB AG seien als Bahnanlage gewidmet. Das Empfangsgebäude und die verbundenen Flächen unterliegen als Serviceeinrichtungen gemäß § 2, Absatz 3 c AEG der Planungshoheit des Eisenbahnbundesamtes. In diesem Bereich befinden sich auch bahnnotwendige technische Einrichtungen der DB AG, z.B. für die Telekommunikations- und Stromversorgung sowie die Abwasserentsorgung. In der ehemaligen Bundesbahndirektion befänden sich ebenfalls Anlagen für die Telekommunikations- und Stromversorgung. Die Grundstücke seien daher im Bebauungsplan als gewidmete Bahnflächen darzustellen.

Eine Änderung der technischen Anlagen oder Eingriffe in die Gebäude müssten im Vorfeld mit den zuständigen Stellen der DB AG unter Einbeziehung des Eisenbahnbundesamtes abgestimmt werden. Ansprechpartner sind insbesondere die DB Netz AG in Duisburg und DB Station & Service. Es wird angeregt Änderungen und textl. Ergänzungen in dem Begründungstext vorzunehmen

Aus Sicht des Sanierungsmanagements (FRS-W) bestünden keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Soweit DB-Flächen vom Bauleitplanverfahren betroffen seien, wären diese bereits im Vorfeld im Rahmen der Machbarkeitsprüfungen auf die Altlastsituation hin überprüft worden.

Die **Aurelis Real Estate GmbH** als Eigentümerin der ehemaligen Bahndirektion gibt folgende Stellungnahme ab:

1. Durch die Absenkung des Bahnhofsvorplatzes und der Bahnhofstraße erfolge ein technischer Eingriff in die Gebäudesubstanz der ehem. Bahndirektion. Diesem Eingriff würde nur dann zugestimmt, wenn
 - a) zuvor vertragliche Regelungen bezüglich der technischen Details zwischen aurelis und der Stadt abgeschlossen würden,
 - b) vor Beginn der Maßnahmen eine Beweissicherung zur Absicherung von (Folge-)Schäden an der Bahndirektion durchführt würde und
 - c) sämtliche Kosten, die durch die Maßnahmen ausgelöst würden, von der Stadt getragen werden.
2. Die Bahndirektion stehe unter Bestands- bzw. Denkmalschutz; die Fassade der Bahndirektion wäre 1999 in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal saniert worden. Vor diesem Hintergrund sähe man keine Veranlassung, weshalb für die Fassade der Bahndirektion Schalldämmmaße festgesetzt worden seien und bitte daher um Streichung der Schalldämmmaße für den denkmalgeschützten Gebäudebestand. Die Planung solle dahingehend geändert werden, dass sämtliche Baumaßnahmen eine optimale schalldämmende Wirkung erzielen könnten. Nach heutigem Planungsstand könnten die Richtwerte nach DIN 18005 nicht an allen Gebäudeseiten der Bahndirektion erreicht werden. Insbesondere bei der Erweiterung der Stützmauer und beim Bau der Platzwände könnten schalldämmende Maßnahmen den Lärmpegel noch in erheblichem Maße senken.
3. Der Bebauungsplan sehe vor, unterhalb und vor der bestehenden Treppenanlage der Bahndirektion neue Platzwände zu schaffen und die Treppe an den neuen, dann tiefer liegenden Bahnhofsvorplatz anzubinden. Die für die Maßnahmen benötigte Fläche könne aurelis nur dann zur Verfügung stellen, wenn die entsprechende Fläche von der Stadt erworben würde.
4. Durch die Absenkung des Bahnhofsvorplatzes und der Bahnhofstraße sei eine Anpassung der privaten und öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen seien von der Stadt (bzw. dem Maßnahmenträger) durchzuführen und sämtliche mit den durchzuführenden Maßnahmen in Zusammenhang stehenden Kosten zu übernehmen.
5. Durch die Absenkung des Bahnhofsvorplatzes und der Bahnhofstraße würde der gesamte Verkehr rund um die Bahndirektion neu organisiert. Im Rahmen der Verkehrsplanung müsse sicher gestellt werden, dass
 - a) die Zufahrten zu den Parkplätzen der Bahndirektion gewährleistet blieben,
 - b) der gesamte Verkehr, der zum Betreiben der Immobilie notwendig sei, reibungslos funktioniere. So sei z.B. die Umfahrmöglichkeit des Gebäudes für Anlieferungsverkehr, Müllfahrzeuge und Feuerwehr sicher zu stellen.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass keinerlei mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes in Zusammenhang stehenden Kosten von der aurelis getragen werden könnten, egal aus welcher gesetzlichen Grundlage diese abgeleitet würden.

.....

Die BB Services Immobilien GmbH bestätigt, in die Entwicklung des Bebauungsplanes eingebunden worden zu sein, darüber hinaus gibt es eine Grundsatzvereinbarung mit DB St & S. Zudem wurde die DB St & S am Wettbewerb beteiligt und das Planungsergebnis wurde mehrfach mit ihr und der Aurelis abgestimmt. Weitere Regelungen werden im Zuge der Genehmigungsverfahren nach Erfordernis getroffen.

Es besteht Einvernehmen darüber, dass alle baulichen Maßnahmen rechtzeitig mit der DB Netz AG abgestimmt werden müssen. Ebenso wird der Anregung gefolgt, bei baulichen Maßnahmen im Grenzbereich zu Anlagen der DB Netz diese im Vorfeld abzustimmen.

Die als Bahnanlage gewidmeten Grundstücke der Bahn AG wie das Empfangsgebäude und die damit verbundenen Flächen einschließlich der ehemaligen Bundesbahndirektion unterliegen somit der Planungshoheit des Eisenbahnbundesamtes. Der Anregung wird gefolgt und diese Bereiche werden als gewidmete Bahnfläche gekennzeichnet. Dass eine Änderung der Technischen Anlagen eine rechtzeitige Abstimmung mit den zuständigen Stellen der DB AG voraussetzt, wird hier vollständigshalber noch einmal erwähnt.

zu den Änderungen der Begründung

Teilweise können die Anregungen inhaltlich in die Begründung übernommen werden. Art und Maß der Nutzungen sind generell festgesetzt, ebenso wie die Nutzung der Grundstücksflächen. Die Genehmigung von Abrissen, Außengastronomie etc. wird bauordnungsrechtlich geregelt, ggf. auch durch das Gewerberecht. Regelungen hierzu werden nicht im Bebauungsplan festgeschrieben.

Der Anregung, wonach der in der Passage entstehende Einzelhandel in keiner Konkurrenz zu den in der Bahnhofsmall angesiedelten Einzelhandelsflächen stehen darf, kann nicht gefolgt werden, da eine differenzierte Festsetzung hinsichtlich eines sich gegenseitig ausschließenden Einzelhandels im Bebauungsplan so nicht getroffen werden darf. Ein „Konkurrenzschutz“ im Bebauungsplan ist hier weder möglich noch sinnvoll. Es geht nicht um Konkurrenz, sondern um ein Mindestmaß an städtebaulicher Verdichtung und ein attraktives Gesamtangebot, das letztlich allen Eigentümern/Nutzern zu Gute kommen soll.

Der erforderliche Stellplatznachweis für den Baubestand wird über das planungsrechtliche erforderliche Maß hinaus im Bebauungsplan nicht geregelt. Eine Nullvariante im Hinblick auf ggf. eintretende Stellplatzablöseforderungen aufgrund sich ändernden Baurechts kann demzufolge der Bebauungsplan auch nicht regeln. Stellplatzablöseverpflichtungen sind zudem kein Regelungsstatbestand im Bauleitplanverfahren.

Zur Stellungnahme der aurelis Real Estate

1. Mit dem Hinweis auf eine vertragliche Regelung, dass durch die Absenkung der Bahnhofstraße ein technischer Eingriff in die Gebäudesubstanz der Bundesbahn ausgelöst wird, stimmt die Grundstücksgesellschaft der Planungsmaßnahme grundsätzlich zu. In dem vor Beginn der Baumaßnahme abzuschließenden Vertrag fordert sie eine Beweissicherung, sowie eine vollständige Kostenübernahme. Hinsichtlich der geplanten Baumaßnahmen findet kein „technischer Eingriff in die Gebäudesubstanz“ statt, das Gebäude bleibt unberührt. Fragen der „Beweissicherung“ sind im Zuge der Bauausführung zu klären. Hierüber werden keine Verträge zwischen Stadt und Aurelis geschlossen; allenfalls wird die Stadt im Rahmen der von ihr durchgeführten Maßnahmen nach eigenem Ermessen im Falle von Baumaßnahmen eine Beweissicherung beauftragen. Im Übrigen gelten hierbei die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen.

2. Die Festsetzung von Schalldämmmaßnahmen im Bereich des ehem. Direktionsgebäudes wurde aufgrund der ermittelten Lärmwerte erforderlich. Für das Gebäude gilt jedoch der Bestandsschutz. Die Schalldämmmaßnahmen wurden nach aktuellem Stand des Immissionsschutzrechtes festgesetzt und sind bei genehmigungspflichtigen Änderungen zu beachten.

Von der aurelis Estate GmbH Co KG wurde angeregt, bei der Errichtung von Stützmauern und dem Bau der Platzwände schalldämmende Maßnahmen / Material zu berücksichtigen, um die Lärmpegel zu senken. Ob diese vorgeschlagene Maßnahmen den Lärmpegel erheblich senken können, wurde bisher nicht untersucht. Der Empfehlung, einen Hinweis aufzunehmen, dass neue Stützwände und Platzwände mit schallabsorbierenden Materialien ausgestattet werden sollen, wird nicht gefolgt, da die technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hierfür insbesondere kostenmäßig nicht vorliegen. Maßnahmen zur Schallreduzierung bei den Stützwänden oder Platzwänden werden nach dem Stand der Planung nicht erforderlich, eine vertragliche Regelung ist daher auch nicht notwendig.

3. Die Maßnahmen der Stadt betreffen nur Flächen außerhalb des Grundstücks der Aurelis, die Stadt stellt die Zugänglichkeit des Gebäudes in gleicher Qualität wieder her. Die Stadt erwirbt nach derzeitigem Planungsstand keine Flächen von Aurelis. Die Planung gestattet allerdings die bessere (höherwertige) Nutzung der Aurelis- Flächen, wenn sich hierfür ein Investor findet. Die Planung führt an keiner Stelle zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Eigentümer.

4. Es ist nachvollziehbar, dass die durch die Anpassung von öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsleitungen entstehenden Kosten durch die Stadt oder einen Maßnahmeträger übernommen werden müssen. Grundsätzlich gibt es im Bebauungsplanverfahren keine generellen „Kostenfreistellungen“, demzufolge können hierzu auch keine Festsetzungen getroffen werden. Kostenträgerschaften richten sich generell nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Planung führt an keiner Stelle zu wirtschaftlichen Nachteilen für die Eigentümer.

5. Die angesprochenen verkehrlichen Belange einschließlich der Parkierungssituation betreffen Maßnahmen außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Die Erschließungsanlagen (Zufahrt etc.) werden nur geringfügig angepasst; eine vollständige Gebäudeumfahrt besteht zukünftig nicht mehr, jedoch werden die erforderlichen Liefer-, Ver-/ Entsorgungs- und Rettungswege weiterhin gewährleistet. Mit den vorgenommenen Festsetzungen wurde die äußere und innere Erschließung der Gebäude in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Zu 9.

Die Stadt Solingen stellt dar, dass im regionalen Einzelhandelskonzept die geplante Aufwertung des Bahnhofsbereiches enthalten sei, allerdings mit einer Verkaufsfläche von 3.300 m² und nicht mit 9.660 m², wie aus den Unterlagen ersichtlich. Zu den konkreten Sortimenten und Branchen gäbe es keine näheren Angaben, weder im regionalen Einzelhandelskonzept noch in den Unterlagen. Vor diesem Hintergrund sei eine Abschätzung der möglichen Auswirkungen kaum machbar. Streng genommen müsse in Anlehnung an die Regelungen im Konzept für den Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten (unter der Voraussetzung, dass es sich auch um diese handele) folgendes Verfahren greifen (siehe Punkt 5.2.2 im Konzept):

„Liegt das Vorhaben innerhalb eines Haupt- oder Nebenzentrums (was eindeutig zutrifft) bzw. einer Erweiterungszone, ist es bis zu einer Größe von (zusätzlichen) 5.000 qm Verkaufsfläche ohne weitere Prüfung regional konsensfähig. Für ein größeres Vorhaben - etwa ein Fachmarktzentrum - muss die planende Kommune die Verträglichkeit für alle Haupt- und Nebenzentren der Nachbarstädte über eine entsprechende Untersuchung nachweisen.“

Eine solche Untersuchung sei hier nicht bekannt und auch aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens rege die Stadt Solingen daher an bzw. schlägt vor, eine solche Untersuchung noch durchzuführen.

.....

Im Sinne des „Einzelhandelserlasses NRW“ ist der Standort der neuen Bauflächen als städtebaulich und funktional integriert zu bewerten. Im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung kann festgestellt werden, dass eine direkte Zuordnung sowohl räumlich als auch funktional zum Siedlungsschwerpunkt gegeben ist. Insoweit sind auch hier die Voraussetzungen gegeben, ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO auszuweisen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der Bereich als Kerngebietsfläche dargestellt. Das landesplanerische Anpassungsverfahren wurde durchgeführt.

Der entstehende Platzbereich zwischen Innenstadt und Bahnhof soll demzufolge durch einen Nutzungsmix aus den Bereich Kultur, Freizeit, Dienstleistungen sowie Gastronomie und Einzelhandel standortgerecht aufgewertet werden. Einzelhandelsnutzungen sind im gesamten Projektbereich möglich, die insbesondere vorhandene oberzentrale Angebotsdefizite ausgleichen sollen. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass oberhalb des ersten Obergeschossebene nur in besonderen Ausnahmefällen Einzelhandelsnutzungen tragfähig sind.

Im Zusammenhang mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept sind besondere Verfahrensregeln für die drei bergischen Großstädte vereinbart worden. Danach ist, über die vorhandenen Verkaufsflächen (VKF) im Bahnhof in einer Größenordnung von 1.140 m² hinaus, davon auszugehen, dass für Vorhaben bis 5000 m² Verkaufsfläche an diesem Standort ein regionaler Konsens über die Zulässigkeit besteht. Für darüber hinaus gehende Einzelhandelsnutzungen gilt die Vereinbarungsregelung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wonach über gutachterliche Stellungnahmen und Aussagen ein Verträglichkeitsnachweis sowohl im Hinblick auf die Wuppertaler Zentrenstruktur, als auch die regionalen Auswirkungen erbracht werden muss. Damit bleibt die Nachweispflicht für die festgesetzten Kerngebietsflächen ausdrücklich einer nachfolgenden konkretisierenden Projektentwicklung vorbehalten.

Der hier eingeforderte Nachweis kann für die festgesetzte Kerngebietsausweisung nicht bereits im laufenden Bauleitplanverfahren erbracht werden, da es sich um eine Angebotsplanung handelt und die Nutzung des geplanten Hochbaus an der Ostseite der Platzfläche im Detail derzeit noch nicht bestimmt werden kann und soll. Diese Untersuchung ist der nachfolgenden Projektkonkretisierung vorbehalten, wenn entsprechende Investoreninteressen bekannt sind. Der Anregung, bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Einzelhandelsverträglichkeit untersuchen zu lassen, wird daher nicht gefolgt.

Zu 10.

Stellungnahme des BUND, Kreisgruppe Wuppertal vom 10.07.2006

1. Allgemeine Bewertung des Vorhabens

Wie bereits in der Stellungnahme vom Dezember 2003 dargestellt, sei die Umgestaltung des Döppersberg als zentraler Verkehrsknotenpunkt in Wuppertal grundsätzlich zu begrüßen. Da das Plangebiet im dicht bebauten Innenstadtbereich liege, sei hier aus ökologischer Sicht in erster Linie auf lufthygienische und lärmindernde Maßnahmen zu achten. Darüber hinaus sei ein wichtiger Punkt die Verbesserung der Situation für den nichtmotorisierten Verkehr. Bedenklich sei hingegen die Ausweisung großer Flächen für den Einzelhandel. Hier solle zwar in erster Linie eine Ergänzung zum bestehenden Angebot geschaffen werden, dies sei jedoch in dem angedachten Umfang kaum vorstellbar. Die BUND – Kreisgruppe sehe daher die Gefahr einer weiteren Verödung der Elberfelder Innenstadt, die bereits durch zahlreiche Leerstände und „Billigmärkte“ an Attraktivität verloren habe.

2. Verkehrliche Maßnahmen

Die Optimierung des nichtmotorisierten Verkehrs sei ein wichtiges Ziel der Umgestaltung des Döppersberg: Für Fußgänger/- innen solle vom neu gestalteten Bahnhofsvorplatz aus eine attraktive Anbindung des Bahnhofsbereichs in die Innenstadt geschaffen werden. Wünschenswert wäre eine Begrünung des Areals ohne Angsträume, die eine Steigerung der Aufenthaltsqualität zu Folge hätte. Positiv zu bewerten sei auch der geplante Lückenschluss im Radwegenetz im Rahmen der Gestaltung des „Wupperparks“ sowie die Einrichtung einer Abstellmöglichkeit für Fahrräder für Bahn-

nutzer/- innen. Weiterhin kritisch sehe der BUND jedoch die Fläche für den neuen Busbahnhof. Diese erscheint nach wie vor für eine entspannte Abwicklung des Busverkehrs in den Hauptverkehrszeiten zu klein.

3. Luft und Lärm

Als positiv zu bewerten seien die Maßnahmen zur Lufthygiene wie der Wupperpark und zusätzliche Straßenbäume, ebenso wie die mögliche Nutzung von Fernwärme für die geplanten Gebäude, um Emissionen zu vermeiden. Der Stadt wird empfohlen, entsprechend auf die künftigen Nutzer der Gebäude einzuwirken. Auch die bessere Lenkung des Verkehrs im Bahnhofsbereich und die Trennung des Busverkehrs vom Individualverkehr würde einen positiven Effekt auf die Lufthygiene haben. Da das gesamte Plangebiet im Innenstadtbereich liegt, würde hier in Zukunft auch der Luftreinhalteplan gelten, der zur Zeit zusammen mit der Bezirksregierung erarbeitet wird. Weitere Maßnahmen würden sich ggf. aus dem Luftreinhalteplan ableiten lassen.

Große Bedenken würden jedoch bei der Lärmbelastung gesehen, die genannten Zahlen von mehr als 70 dB(A) auch nachts (!) wie am Intercity-Hotel seien nicht akzeptabel! Hier müsse man dringend prüfen, inwieweit die Lärmbelastung durch die Verwendung spezieller Baustoffe bzw. durch Fassadenbegrünung abgesenkt werden kann. Lärm habe nachweislich negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Im Rahmen der EU-Umgebungslärmrichtlinie sind diese in Zukunft durch lärmindernde Maßnahmen zu senken. Das Minimalziel für das Bauvorhaben Döppersberg muss daher sein, die nach DIN geltenden Orientierungswerte einzuhalten.

.....

1. Allgemeine Bewertung des Vorhabens

Der BUND befürwortet grundsätzlich die Umgestaltung des Döppersberg als zentraler Verkehrsknotenpunkt. Kritischer wird die Ausweisung von zusätzlichem Einzelhandel gewertet, da hierdurch eine weitere Verödung der Innenstadt gesehen wird. Die hier durch den Rat der Stadt beschlossenen Verkaufsflächen sollen die Realisierbarkeit des gesamten Umbauprojektes am Döppersberg sichern. Gerade durch diese Baumaßnahme direkt am Bahnhof soll die Attraktivität der Innenstadt insgesamt gesteigert werden. Demzufolge werden die hierzu vorgebrachten Anregungen als unbegründet angesehen.

2. Verkehrliche Maßnahmen

Die Optimierung des nichtmotorisierten Verkehrs als wichtiges Ziel der Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes Döppersberg wird von Seiten des BUND richtig erkannt, ebenso wie die vorgesehene attraktive Fußgängerverbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof. Es steht hierbei außer Frage, dass bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes Angsträume vermieden werden sollen. Die Forderung nach einer stärkeren Begrünung des Areals als bisher festgesetzt ist nachvollziehbar; eine Vergrößerung der Flächengrößen oder die Ausweisung zusätzlicher Flächen im Hinblick auf die weiteren Rahmenbedingungen des Planungskonzeptes ist allerdings nicht umsetzbar. Der Funktionalität der verschiedenen Stadträume insbesondere im Hinblick auf die Abwicklung der verschiedenen Verkehrsfunktionen wird gegenüber einer zusätzlichen Begrünung in der Abwägung der Vorzug gegeben; der Anregung kann daher nicht gefolgt werden. Die Ausführungen zum Busbahnhof betreffen den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 954 A - Döppersberg / Busbahnhof – und sind nicht Gegenstand dieser Abwägung.

3. Luft und Lärm

Die äußerst kritische Betrachtung der Lärmbelastung insbesondere im Bereich des Inter-City-Hotel, mit nachts 70 db (A), kann durchaus nachvollzogen werden. Dieser ermittelte Geräuschpegel stellt den an diesem Standort errechneten Wert dar, ohne die bisher bereits erfolgten baulichen Schutzmaßnahmen des Hotelbetreibers berücksichtigt zu haben. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden daher Schallschutzklassen festgesetzt, die auch diese hohe lärmtechnische Grundbelastung am Knotenpunkt Döppersberg / B7 berücksichtigen. Durch spezielle Baustoffe und Fensterkonstruktionen ist es möglich, die erforderlichen Schalldämmmaße einzuhalten. Auf die Festsetzung einer Fassadenbegrünung wurde verzichtet, da eine Erforderlichkeit hinsichtlich der Zielsetzung „Schallminderung,“ auch durch den hohen Fensteranteil in der Hotelfassade, nicht ge-

geben ist. Die im Bebauungsplan hierfür getroffenen Festsetzungen reichen somit aus, die geltenden Orientierungswerte der DIN einzuhalten.

Im letzten Absatz seiner Stellungnahme verweist der BUND auf seine Stellungnahme vom Dezember 2003, die sich im Wesentlichen auf den Bereich des BPL 954 A bezieht und auch dort seinerzeit abschließend behandelt worden ist.

Zu 11.

Die Wuppertaler Stadtwerke verdeutlichen in Ihrer Stellungnahme, dass durch die geplanten notwendigen Maßnahmen zur Umsetzung der Transformatorenstationen umfangreiche Kabelverlegungen erforderlich werden.

.....
Aufgrund der erheblichen planerischen Änderungen ist es sicherlich nicht möglich, den Standort der heutigen Transformatorenstation zu erhalten. Dabei ist es unvermeidbar und auch der Stadt bewusst, dass entsprechende Kabelverlegearbeiten erforderlich werden.

Zu 12.

Der Kampfmittelräumdienst kommt nach Auswertung der Luftbildaufnahmen zu folgendem Ergebnis:

1. Da die Unterlagen nur bedingt aussagefähig sind, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
2. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Die Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenem Boden auf unnatürlichen Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

.....
Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Textpassagen Nr. 1 und Nr. 2 als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.