

Behandlung der vorgebrachten Anregungen

zur Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 1078 – Alte Freiheit / Hofaue –
in der Zeit vom 28.02.2006 bis einschließlich 28.03.2006

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Daher müssen zunächst die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange festgestellt und auf ihre Bedeutung untersucht werden. Dazu werden zunächst die Stellungnahmen inhaltlich wiedergegeben und die angesprochenen Gesichtspunkte anschließend in der Stellungnahme und dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung behandelt.

zu 1. Bezirksregierung Düsseldorf

Die Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt als Träger öffentlicher Belange vor Durchführung evt. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt

Da eine Luftbildauswertung aufgrund der zu starken Zerstörungen im II. Weltkrieg nicht möglich war, ist es erforderlich, dass Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Die Empfehlungen des staatlichen Kampfmittelräumdienstes werden daher als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 2. Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf hat als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen zu der vorliegenden Planung abgegeben:

- 2.1.** Eine Neubebauung, Überbauten oder Einbauten im Bereich der Wupper ist nicht zulässig.
- 2.2.** Entsprechend der vorliegenden Wasserspiegellagenberechnung ist für den Bemessungsabfluss von 210 m³/s eine Wasserspiegelhöhe von 142,85m üNN (mittlere Gebäudefront) ermittelt worden. Eine schadlose Ableitung des Bemessungsabflusses ist zu gewährleisten.
- 2.3.** Für jegliche Veränderungen an und im Gewässer ist ein Verfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich, bei dem die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen ist.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

zu 2.1

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Nutzungsausweisung MK (Kerngebiet) befindet sich stadträumlich innerhalb einer der zentralsten Fußgängerbereiche der Elberfelder Innenstadt. Die Lagegunst durch die Schwebebahnstation Döppersberg, den Hauptbahnhof sowie der nördlich

angrenzenden City-Arkaden führt zu einem auch städtebaulich gewünschten hohen Ausnutzungsgrad der Grundstücke, um die Funktion als Innenstadt (z.B. Handel, Dienstleistung, Arztpraxen) entsprechend gewährleisten zu können. Durch die Auswertung von alten Luftbildern und Karten ist zu erkennen, dass dieser Bereich seit jeher durch eine hohe städtebauliche Dichte geprägt ist.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Umgestaltung des Döppersberg – des zentralen Stadtentwicklungsprojektes für die Stadt Wuppertal – auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Wupper eine Erweiterung der bisherigen Grünanlage mit einer Größenordnung von ca. 3.500 qm geplant. Dieser „Wupperpark“ hat das Ziel, den Fluss zur Stadt hin zu öffnen und mit einer entsprechenden Ausformung neben den stadtgesterischen auch den ökologischen und wasserwirtschaftlichen Belangen Rechnung zu tragen. Eine Einschränkung der baulichen Dichte durch einen Verzicht auf eine Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches soll daher nicht erfolgen. Überbauten und Einbauten der Wupper dagegen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

zu 2.2

Die vorgetragene Anregung wird zur Kenntnis genommen und für die weitere Planung nicht berücksichtigt

Die Anregung, eine schadlose Ableitung des Bemessungsabflusses zu gewährleisten, ist im Rahmen der Gewässerunterhaltung sicherzustellen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

zu 2.3

Die vorgebrachte Anregung wurde berücksichtigt

Da der Bebauungsplan unmittelbar an der Wupper grenzt, soll die Anregung, dass für jegliche Veränderungen an und im Gewässer ein Verfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist, bei dem die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen ist, als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden.

zu 3. Untere Wasserbehörde (UWB)

Die UWB hat als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen zu der vorliegenden Planung abgegeben:

- 3.1.** Gemäß der wasserwirtschaftlichen Grundsätze (§ 1a WHG) und der Bewirtschaftungsziele (§§ 25a-d und 31 WHG) sind im Sinne der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern und nachteilige Veränderungen ihres ökologischen und chemischen Zustandes zu vermeiden. Sie sind soweit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen. Diesbezüglich werden durch die oberste Wasserbehörde bis spätestens 22.12.2009 entsprechende Maßnahmenprogramme und Bewirtschaftungspläne (§ 2d Landeswassergesetz (LWG) NRW) entwickelt, die gemäß der WRRL umzusetzen sind.

Daher wird aus Sicht der UWB entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften (WRRL, WHG, §§ 90a und 97 LWG NRW sowie „Blaue Richtlinie“) angeregt, für die Wupper einen Gewässer begleitenden Uferstrandstreifen von mindestens 5m im o.g. B-Plan festzusetzen. In diesem Unterhaltungs-/Schutzstreifen ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, z.B. Gebäude, Parkplätze, Straßen etc. nicht erlaubt. Für bestehende Gebäude gilt der Bestandschutz.

- 3.2.** Im gesamten Planbereich ist aufgrund der Nähe zur Wupper mit schnell schwankenden und hoch anstehenden Grundwasserständen – insbesondere bei Hochwasser – zu rechnen. Aus Sicht der UWB wird daher auf eine ausreichende Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile (wie Keller etc.) hingewiesen.
- 3.3.** Im Rahmen von Bautätigkeiten ist mit einer Grundwasserhaltung zu rechnen, die im Sinne des WHG eine Gewässerbenutzung darstellt und für die gemäß § 2 Abs. 1 WHG eine was-

serrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Entsprechende Hinweise könnten aus Sicht der UWB mit in den B-Plan aufgenommen werden.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

zu 3.1

Die Anregung wird nicht berücksichtigt

Entsprechend der Stellungnahme zu 2.2 ist die Festsetzung eines Uferrandstreifens innerhalb einer der zentralsten Fußgängerbereiche der Elberfelder Innenstadt aus städtebaulichen Gründen nicht vorstellbar. In diesem Bereich der Stadt ist es erforderlich, die Funktion als Innenstadt zu gewährleisten. Damit verbunden ist auch eine hohe Ausnutzung der Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans unmittelbar an die Wupper grenzen. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang auf die Planung des Wupper-Parks im Zuge der Umbaumaßnahmen des Döppersberg auf der südlichen Wupper-Seite hinzuweisen, der neben den stadtgestalterischen auch den ökologischen und wasserwirtschaftlichen Belangen Rechnung tragen wird. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt, im übrigen wird auf die Stellungnahme zu 2.2 verwiesen.

zu 3.2 und 3.3

Die Anregungen werden berücksichtigt

Im Bebauungsplan sollen – als Information für zukünftige Bautätigkeiten – die vorgeschlagenen Hinweise aufgenommen werden.

zu 4. Untere Landschaftsbehörde

Die Untere Landschaftsbehörde hat als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen zu der vorliegenden Planung abgegeben:

- 4.1** Bei Neubebauung des Blocks soll Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas sowie der lufthygienischen Situation (z.B. Staubbindung) in diesem innerstädtisch hoch belasteten Bereich festgesetzt werden. Die thermische Belastung durch Aufheizung der Innenstadtbereiche wird durch die Aufbringung von Dachbegrünung verringert.
- 4.2** Darüber hinaus regt die Untere Landschaftsbehörde an, dass die Freihaltung eines Gewässerrandstreifens entlang der Wupper von mindestens 5m bei einer Neugestaltung des Wupperuferbereiches berücksichtigt wird.

Stellungnahme und Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

zu 4.1

Die Anregung wird nicht berücksichtigt

Eine Verbesserung des Kleinklimas sowie der lufthygienischen Situation wird bereits mit der Umsetzung des unmittelbar an der gegenüberliegenden südlichen Wupperseite geplanten Wupper-Parks erreicht werden. Dieser Park mit ca. 3.500qm wird erheblich größer als der derzeitige Grünsstreifen werden und Teilbereiche des jetzigen Busbahnhofs mit einbeziehen. Eine Dachbegrünung wird aus diesem Grund im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgesetzt, sondern wird der Entscheidung des Bauherrn überlassen.

zu 4.2

Die Anregung wird nicht berücksichtigt

Hinsichtlich der Anregung, die Freihaltung eines Gewässerrandstreifens entlang der Wupper von mindestens 5m bei einer Neugestaltung des Wupperuferbereiches zu berücksichtigen, soll inhaltlich auf die Antworten in den Punkten 2.2 und 2.3 verwiesen werden.