

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1156V - Hindenburgstraße - Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

- 1 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**
- 2 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**
- 3 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)**
- 4 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)**

1 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)

Das Protokoll der Bürgerversammlung am 20.07.2012 ist beigefügt.

Die Stellungnahmen sind thematisch behandelt.

- Zwei Anwohner (Brief vom 03.03.2011) mit Stellungnahmen Nr. 1.2, 1.5 und 1.6.
- Ein Anwohner (Mail vom 20.07.2011) mit Stellungnahme Nr. 1.2.
- Zwei Anwohner (Brief vom 21.07.2011) mit Stellungnahmen Nr. 1.1 und 1.2.
- Ein Anwohner (Brief vom 24.07.2011) mit Stellungnahmen Nr. 1.2 und 1.4.
- Ein Anwohner (Brief vom 10.04.2011) mit Stellungnahmen Nr. 1.2, 1.3 und 1.4.
- Eine Anwohner-Hausgemeinschaft (Brief vom 26.07.2011) ohne Stellungnahmen.
- Der Brief (09.08.2011) zweier Anwohner und eines Eigentümers ist an das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz gerichtet und enthält somit keine Stellungnahmen zum Planverfahren. Inhaltlich werden dennoch die enthaltenden Stellungnahmen aufgenommen: Nr. 1.2, 1.3 und 1.4.
- Ein Anwohner (Brief vom 19.04.2011) mit Stellungnahmen 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 und 1.6.
- Zwei Anwohner (Brief vom 04.04.2011) mit Stellungnahmen Nr. 1.1 bis 1.6. Der Brief wurde insg. von 273 Personen (z.T. mit Wohnsitz weit außerhalb des Stadtbezirks) unterzeichnet.
- Ein Anwohner (Mail vom 21.07.2011) ohne Stellungnahme.
- Zwei Anwohner (Brief vom 27.10.2011) ohne Stellungnahme.

1.1 Gestaltung der geplanten Gebäude

Es wird vorgebracht, dass sich die geplanten Gebäude nicht in die teilweise denkmalgeschützte bauliche Umgebung einpassen. Es handele sich hier um „Betonklötze“, die Geschossigkeit ist auf ein Geschoss zu begrenzen.

Empfehlung der Verwaltung:

Kenntnisnahme der Einwendung und Beibehaltung der Planung.

Begründung

Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland ist bereits beteiligt worden, mit dem Ergebnis, dass die Bereiche Heimatplan und Zooviertel durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Denkmalschutz schließt nicht aus, dass moderne Gebäude in die Umgebung eingefügt werden. Eine historisierende Architektur ist hier nicht vorgesehen. Über die architektonische Ausrichtung - modern oder historisierend - bestehen oftmals widerstreitende Ansichten, ohne dass sich eine Seite als richtig oder falsch herausstellt.

Auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal ist bereits zweimal beteiligt worden. Gegen die gewählte Architektursprache wurden von dort keine Einwände erhoben.

1.2 Beseitigung des Baumbestands, Zerstörung der Flora und Fauna

Aus Sicht der Einwender sollen die bestehenden Bäume erhalten bleiben, da es sich hier um 60 bis 80 Jahre alte Gehölze handelt.

Ein Einwender bezieht sich auf eine bestimmte Baumgruppe (Akazien, Robinien, Ahorn) im Bestand und regt die Reduzierung der geplanten Bebauung an (Wegfall der zwei nördlichen Gebäude).

Die Einwender wenden sich gegen die Zerstörung bzw. Vertreibung der bestehenden Flora und Fauna durch das Vorhaben.

Ein Einwender weist auf die Kartierung des Plangebiets als Grünfläche im Urban Atlas hin.

Empfehlung der Verwaltung:

Kenntnisnahme der Einwendung und Beibehaltung der Planung.

Begründung

Im Plangebiet kommt es zur Beseitigung der Bäume und Gehölze. Dies ist zur Realisierung des Vorhabens notwendig. In der Stadt Wuppertal besteht eine große Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen in sehr guter Lage. Das im Zooviertel gelegene Plangebiet bietet Standortqualitäten, wie Zentrumsnähe, damit Nähe zu öffentlichen und privaten Infrastrukturangeboten, Nähe zu sozialen Angeboten und gleichzeitig eine ruhige Umgebung und darüber hinaus einen direkten Anschluss an ein südlich angrenzendes Wald- bzw. Naherholungsgebiet. Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist die Ergänzung des Wohnungsangebotes im Westen des Ortsteils Elberfeld in einer siedlungsstrukturell hervorragend eingebundenen Lage. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar und bereitet die geplante Entwicklung vor. Zielstellung aus Stadtentwicklungssicht ist die Schaffung eines Angebots an hochwertigen Wohnungen, um einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen. Damit soll auch der negativen Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal entgegen gesteuert werden. Bei Betrachtung der Wohnbauentwicklung in Elberfeld-West und der potentiellen Flächenalternativen zeigt sich, dass weitere Wohnbauflächen entweder belastet sind (Lage im Achtungsabstand eines Gewerbebetriebes, Verkehrslärm) und nur sehr eingeschränkt zur

Verfügung stehen (Erschließung, Verfügbarkeit, Marktsegment). Insgesamt stehen größere Flächenreserven in Elberfeld-West als Alternative zur vorliegenden Planung nicht zur Verfügung. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um eine Nachverdichtung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, somit die Umsetzung des Vorhabens zeitnah erfolgen kann und kurzfristig zur Attraktivierung Wuppertals als Wohnstandort beiträgt.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) wurde erarbeitet. Im Ergebnis stellt die Prüfung fest, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt. Des Weiteren wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet. Hierin werden u.a. die vorkommenden Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt beschrieben und bewertet und die Auswirkungen der Planung dargestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zum Verlust der Gehölze und Gartenflächen. Der Eingriffsumfang wurde ermittelt und Maßnahmen zur Kompensation werden vorgesehen. Auf den verbleibenden Freiflächen im Plangebiet wird eine naturnahe Gebüschpflanzung angelegt. Durch die Planung gehen Lebensräume für die Tierwelt der Siedlungs- und Siedlungsrandflächen verloren. Betroffen sind nur häufige und nicht gefährdete Arten. Die vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen schaffen einen Teilausgleich für den Lebensraumverlust. Neben den Maßnahmen, die innerhalb des Plangebietes durch die Pflanzung naturnaher und bodenständiger Bäume und Gebüsch erfolgen können, ist ein Waldausgleich erforderlich. Dieser ist außerhalb des Plangebietes auf dem Stadtgebiet der Stadt Wuppertal bereits erfolgt.

Vor dem Hintergrund fehlender Flächenalternativen, der Zielsetzung der Planung zur Schaffung hochwertigen Wohnraums und durch die vollständige Kompensation der Planung wird von Seiten der Stadt Wuppertal der Entwicklung des Vorhabens der Vorrang vor dem Erhalt der Bäume und Gehölze gegeben.

Zum Urban Atlas: (http://www.wuppertal.de/microsite/geoportal/meldungen_2010/Meldung_2010-10-05.php) "Der Urban Atlas ist eine Landnutzungskartierung aller europäischen Großstädte auf der Grundlage von Satellitenbilddaten. Er ist als Teilprojekt der europäischen Initiative GMES (Global Monitoring for Environment and Security) erstellt worden, die von der EU-Kommission und der europäischen Weltraumagentur ESA getragen wird. (...) Mit dem Urban Atlas können die Landnutzungsstrukturen von europäischen Großstädten erstmalig miteinander verglichen werden. Die Kartierung soll voraussichtlich alle 3 bis 5 Jahre aktualisiert werden. Zukünftig werden wir also auch die Entwicklung der Landnutzung in Wuppertal anhand des Urban Atlas analysieren können!" Grundlage der Planung und Untersuchungen zum Bebauungsplan, wie Artenschutzprüfung und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, sind eine vermessene Kartengrundlage und darauf basierende Kartierungen bzw. Bestandsaufnahmen vor Ort durch die jeweiligen Fachplaner. Die Urban Atlas ist als Kartierungsgrundlage weniger genau und wird daher nicht verwendet. Eine stadtplanerische oder stadtentwicklungspolitische Zielsetzung ergibt sich aus dem Urban Atlas nicht.

1.3 Inanspruchnahme der Freiflächen

Die Einwander wenden sich gegen die Inanspruchnahme der bestehenden Freiflächen im Plangebiet, da dies dem in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Ziel entgegen steht: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.“

Empfehlung der Verwaltung:

Kenntnisnahme der Einwendung und Beibehaltung der Planung.

Begründung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu

schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Hierbei darf keinem Ziel, beispielsweise dem Erhalt von Freiflächen, per se der Vorrang eingeräumt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist allseitig durch Wohnbebauung umgeben, wobei die Sambatrasse eine Verbindung zum südlich gelegenen Freibereich darstellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan, der hier Wohnbaufläche darstellt entwickelt. Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen der Planung dar. U.a. wird ausgeführt: Die Planaufstellung lässt keine negativen neuen Auswirkungen auf den Menschen und die Wohnfunktion erwarten. Die Erholungs- und Freizeitfunktion der beanspruchten Gärten geht verloren. Auswirkungen auf den angrenzenden Spielplatz, die Sambatrasse und Freizeitzielpunkte entstehen nicht. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zum Verlust von Gehölzen und Gartenflächen. Der Eingriffsumfang wurde ermittelt und Maßnahmen zur Kompensation werden vorgesehen. Durch die Planung gehen Lebensräume für die Tierwelt der Siedlungs- und Siedlungsrandflächen verloren. Betroffen sind nur häufige und nicht gefährdete Arten. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern schaffen einen Ausgleich für den Lebensraumverlust, ein Waldausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die Böden im Plangebiet wurden in der Vergangenheit aufgeschüttet, umgelagert und überformt. Böden mit besonderen Funktionen sind durch die Planung nicht betroffen. Der Verlust von Gehölzen mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird durch die Anpflanzung von flächigen Strauchpflanzungen weitestgehend kompensiert, so dass keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist die Ergänzung des Wohnungsangebotes im Westen des Ortsteils Elberfeld in einer siedlungsstrukturell hervorragend eingebundenen Lage. Zielsetzung der Planung ist die Schaffung hochwertigen Wohnraums, bei dem laut dem Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Wuppertal ein Defizit vorliegt. Vorhandene Wohnungsangebote bzw. partiell vorhandene Angebotsüberhänge finden sich nahezu ausschließlich in nicht von der Zielgruppe nachgefragten Lagen der Stadt Wuppertal. Das Vorhaben trägt dazu bei, einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage.

Bei der Planung handelt es sich um die Inanspruchnahme einer anthropogen überformten Freifläche mit Gartengrundstücken und zum Teil älteren Baumbestand zugunsten einer hochwertigen Wohnbebauung. Die Stadt Wuppertal bewertet das Interesse zur Errichtung von fünf Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohnungen höher als den Erhalt der im Siedlungszusammenhang liegenden Freiflächen, da die Auswirkungen der Planung ausgeglichen werden können, die Planung keine erheblichen Auswirkungen hat und es sich hier um eine Planung der Innenentwicklung handelt.

1.4 Verdrängung der heutigen Nutzer des Grabelands, der Gärten

Die Einwender führen aus, dass es sich bei den Nutzern um ältere Menschen handelt, die ihren Lebensabend in Ruhe genießen sollen und um eine Gruppe Jugendlicher, deren Betreuung dort stattfindet.

Es handelt sich um einen Kommunikations- und Begegnungsort.

Empfehlung der Verwaltung:

Kenntnisnahme der Einwendung und Beibehaltung der Planung.

Begründung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der ev. Kirchengemeinde Sonnborn und der Stadt Wuppertal. Eine bauplanungsrechtliche Sicherung als Grabeland oder Kleingartenanlage besteht nicht. Vielmehr handelt es sich um private Gartenflächen, die zum Teil an Dritte vermietet wurden. Weite Teile der Fläche können aufgrund der vorhandenen Topografie nicht genutzt werden. Eine

dauerhafte Sicherung der Mietverhältnisse ist auch heute nicht gegeben. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der rückläufigen Zahl der Gemeindemitglieder plant die ev. Kirchengemeinde Sonnborn die Veräußerung Ihres Grundstücks an der Hindenburgstraße. Der Kaufpreis soll für die Finanzierung des aktiven Gemeindelebens verwendet werden. Somit unterstützt die Planung indirekt die Aufrechterhaltung wichtiger sozialer Aufgaben und Angebote der ev. Kirche an anderer Stelle im Stadtteil und der Stadt Wuppertal insgesamt, die ggf. ohne den Verkauf von Grundstücken nicht mehr möglich sind. Auch die Stadt Wuppertal hat vor dem Hintergrund der momentanen Haushaltslage und dem Zwang eines wirtschaftlichen Handelns zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben ein Interesse an der Entwicklung des Plangebiets. Nach Aussage der zuständigen Fachdienststelle, Ressort 103 Grünflächen und Forsten, ist in Elberfeld-West eine große Zahl an Kleingärten bzw. Flächen für Kleingärten vorhanden, ein Mangel besteht nicht. Somit wird davon ausgegangen dass Ausweichflächen zur Verfügung stehen. Die Fachdienststelle kann auch für die Jugendgruppe eine Alternativfläche vermitteln. Demgegenüber steht das Ziel der Planung zur Schaffung eines Angebots an hochwertigen Wohnungen, um einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen, was letztendlich auch als so genannter weicher Standortfaktor zur wirtschaftlichen Entwicklung einer Stadt beitragen kann.

Von Seiten der Stadt Wuppertal wird der Entwicklung des Vorhabens der Vorrang vor dem Erhalt von privaten Gartenflächen gegeben.

1.5 Erhöhung des Parkdrucks und des Verkehrsaufkommens in der Hindenburgstraße, Schulwegsicherung

Die Einwender führen aus, dass die Hindenburgstraße schon heute verkehrlich stark belastet ist und ein hoher Parkdruck herrscht. Aus diesem Gesichtspunkt könnte die zusätzliche Bebauung nicht aufgenommen werden. Durch die notwendige Querung des heutigen Gehwegs durch die Zufahrt müsste der Aspekt der Schulwegsicherung untersucht werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Kenntnisnahme der Einwendung und Beibehaltung der Planung.

Begründung

Die Hindenburgstraße ist in der Straßenhierarchie der Stadt Wuppertal als Wohn- und Anliegerstraße ausgewiesen und entsprechend mit wenig Verkehr belastet. Im oberen Teil der Hindenburgstraße (Endhaltestelle der Buslinie 639) wurden im März/April 2011 über einen Zeitraum von einer Woche jeweils die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge gezählt. Als Ausfahrer wurden 902 Fahrzeuge registriert, 699 Fahrzeuge führen in die Hindenburgstraße ein. Im unteren Teil der Hindenburgstraße wird aufgrund der Bebauung mit mehr Verkehrsaufkommen zu rechnen sein. Dennoch ist das Verkehrsaufkommen in der Hindenburgstraße als gering zu bezeichnen.

Die Planung sieht für die Wohngebäude zur Unterbringung privater Stellplätze die Errichtung von Tiefgaragen vor. Die Zahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze geht über die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl deutlich hinaus. Es ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Darüber hinaus sind im östlichen Bereich (festgesetztes WA2) die Anlage von 9 Besucherstellplätzen vorgesehen. Im Bereich des nördlichen Gebäudes (WA1) kann auf die Errichtung von Besucherstellplätzen verzichtet werden, da die Hindenburgstraße hier nur einseitig bebaut ist und ausreichender öffentlicher Parkraum vorhanden ist. Hierdurch ist die Versorgung des Plangebiets mit ausreichenden Stellplätzen sichergestellt. Es ist davon auszugehen, dass zusätzlicher Parksuchverkehr, insbesondere auf der östlichen Hindenburgstraße nicht verursacht wird.

Die Belange der Schulwegsicherung werden durch die Befahrung der heute bereits vorhandenen Überfahrt über den öffentlichen Gehweg nicht negativ beeinträchtigt. Die Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Fahrzeugführern sind in beiden Richtungen gegeben. Schulkinder welche die neue Situation dennoch verunsichern sollte, haben die Möglichkeit den gegenüberliegenden Gehweg zu nutzen, kurz vor der Einmündung zum Schwarzen Weg ist eine Querungshilfe zur beidseitigen Straßenquerung vorhanden.

1.6 Belastung durch zusätzlichen Verkehr im rückwärtigen Bereich

Die Einwender befürchten eine unzumutbare Belastung der Anwohner durch den von der geplanten Wohnbebauung ausgelösten Verkehr im rückwärtigen Bereich der bestehenden Häuser.

Empfehlung der Verwaltung:

Kenntnisnahme der Einwendung und Beibehaltung der Planung.

Begründung

Zu dem Vorhaben wurde ein Schallgutachten erstellt, das die schallbedingten Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf die umliegende Wohnbebauung ermittelt hat. Für die kleine Tiefgarage des nördlichen Gebäudes (WA1) ist eine erhebliche Betroffenheit der Wohnbebauung im Umfeld schon im Vorfeld sicher auszuschließen. Für die große Tiefgarage (WA2) einschließlich der Zu- und Abfahrt zur Hindenburgstraße werden die Geräuschimmissions-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) an der benachbarten Wohnbebauung rechnerisch im Tages- und Nachtzeitraum, auch unter der besonderen Berücksichtigung von Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen nicht überschritten. Unter Berücksichtigung bestimmter Lärminderungsmaßnahmen (die Tiefgaragenrampe erhält einen ebenen Fahrbahnbelag und schallabsorbierende Wandverkleidungen entlang der Rampe und die einzubauenden Garagentore entsprechen dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik) sind erhebliche und nachhaltige negative Wirkungen auf die Wohnfunktion und die Überschreitung von Richtwerten im Umfeld des Plangebietes und im Plangebiet sicher auszuschließen. Der insgesamt zu verzeichnende leichte Anstieg des Verkehrslärms ist mit Blick auf die Planung auch unter Berücksichtigung der gegebenen Wohnbebauung zu vertreten. Die Sicherung der Umsetzung der genannten Lärminderungsmaßnahmen erfolgt durch textliche Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)

2.1 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die Auswertung des Plangebietes war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Es werden Hinweise zum Umgang bei verdächtigen Funden gegeben. Darüber hinaus erfolgen Empfehlungen bei bestimmten Erdarbeiten.

Empfehlung der Verwaltung: Der Anregung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan nimmt einen allgemeinen Hinweis zum Verhalten beim Fund von Kampfmittel bzw. Verdacht auf Kampfmittel auf.

2.2 Landesbetrieb Wald und Forst

Nach Feststellung des Landesbetriebs ist durch die Planung Wald betroffen, dessen Beseitigung einen Waldausgleich erforderlich macht.

Empfehlung der Verwaltung: Der Anregung wird gefolgt.

Der Waldausgleich ist außerhalb des Plangebietes auf dem Stadtgebiet der Stadt Wuppertal bereits erfolgt (Öko-Konto). Die Kosten trägt der Vorhabenträger, eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

2.3 Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 - Immissionsschutz

Der Planbereich liegt innerhalb der Achtungsabstände nach Störfallverordnung der Firma Bayer und der Firma YKK Stocko Fasteners GmbH. In beiden Fällen liegt der Achtungsabstand aufgrund des Vorhandenseins "sehr giftiger Stoffe" bei 1500m.

Der Leitfaden -Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - KAS 18, führt u.a. für den Planungsfall; Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Betriebsbereiche, aus, dass die kommunale Bauleitplanung insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen hat.

Unter Ziffer 3.2 des Leitfadens wird für den Fall, dass die Achtungsabstände im Einzelfall unterschritten werden, empfohlen eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen.

Sofern nicht schon geschehen, sollten auch die Betreiber der betroffenen Betriebsbereiche im Planverfahren einbezogen werden.

Empfehlung der Verwaltung: Der Anregung wird gefolgt.

Zum Aspekt der Achtungsabstände nach Störfallverordnung wurde ein Gutachten zur Einzelfallbetrachtung erarbeitet bei dem der relevante Betrieb einbezogen wurde. Im Gegensatz zur ersten Einschätzung der Bezirksregierung liegt das Plangebiet außerhalb der Achtungsabstände der Firma YKK Stocko Fasteners GmbH. Das Gutachten wurde der Bezirksregierung vorgelegt, die keine Einwände hiergegen formulierte.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind in der Begründung dokumentiert und in die Abwägung der Planung eingestellt (s. insbesondere Punkt 6 der Begründung „Begründung der Planungsziele“). Die Abwägung kann wie folgt zusammengefasst werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Achtungsabstände eines Betriebs der Bayer Pharma AG. Die im Gutachten enthaltene Einschätzung, wonach die geplante Wohnnutzung einen Konflikt mit dem bestehenden Betriebsbereich auslöst und sich nach Artikel 12 der SEVESO-II-Richtlinie als betriebsunverträglich erweist, hat Gewicht. Bauplanungsrechtlich folgt hieraus aber kein zwingendes Verbot der planerischen Ausweisung weiterer baulicher Nutzungen innerhalb der Sicherheitsabstände. Dieses würde gleichermaßen eine zumindest vollständige Stagnation im gesamten Abstandsbereich (der durch teilweise hochwertige Wohnlagen gekennzeichnet ist), auch für Baumaßnahmen innerhalb bestehender Gebäude, bedeuten.

Der Umfang, in welchem sich aus der Anwendung der SEVESO-II-Richtlinie ergebenden Konsequenzen bei bauplanerischen Entscheidungen berücksichtigt werden müssen, ist durch die Rechtsprechung in den Grundzügen geklärt worden. Es ist festzustellen, dass die geplanten Baukörper innerhalb einer existierenden Bebauung liegen. Schon dieser existierende Bestand liegt innerhalb der Achtungsgrenzen um den (potentiellen) Störfallbetrieb. Es ist nicht zu erkennen, dass die vorgesehenen neuen Wohnnutzungen den Betrieb zu weitergehenden Vorkehrungen zur Vermeidung der Auswirkungen eines Störfalls zwingen. Die bisherige Situation für den Betrieb ändert sich nicht. Nach Aussage des Gutachtens entspricht der Arbeitsablauf, der Umgang mit potentiell gefährlichen Stoffen und die Sicherheitsvorkehrungen höchsten Standards.

Vor dem Hintergrund der Abnahmen der potentiellen Belastung mit der Entfernung zur relevanten Anlage fließt die Bewertung der konkreten Lage mit in die Abwägung ein. Trotz der Lage des Vorhabens innerhalb des Achtungsabstandes besteht ein mindestens halber Abstand der Wohngebäude zu den relevanten Anlagenbereichen. Bezogen auf die Stoffe bzw. Stoffgruppen, die derzeit im Werk verwendet werden, liegt das Plangebiet eher am Randbereich zur äußeren Grenzen der Achtungsabstände. Die Stoffgruppe mit dem höchsten Konfliktpotential (Acrolein, Achtungsabstand 850 m) ist gutachterlich zu berücksichtigen, kommt derzeit aber nicht zum Einsatz. Mit der zukünftigen Verwendung in relevanten Mengen ist aufgrund der Produktpalette (Pharmawirkstoffe) im Werk kaum zu rechnen. Somit ist die Wahrscheinlichkeit eines Störfalls mit dieser Stoffgruppe weiter deutlich verringert.

Auf den Bereich der Achtungsabstände bezogen, handelt es sich hier um eine großräumige Gemengelagensituation. Eine Konfliktlösung im Sinne der Nutzungstrennung, z.B. durch die Verlagerung des Betriebs oder wichtiger Betriebsteile, ist nicht erreichbar und auch nicht sinnvoll. Es handelt sich bei dem ansässigen Betrieb der Bayer Pharma AG um einen alteingesessenen, seit Jahrzehnten dort produzierenden Betrieb, der neben seiner Funktion als großer Arbeitgeber auch nicht zuletzt durch seine Forschungs- und Entwicklungsarbeit zu den renommiertesten Firmen in Wuppertal zählt. Diese gewachsene Lage wird durch die historische Verbundenheit von den Anwohnern akzeptiert. Im Verhältnis zu den heute schon betroffenen Wohnbereichen innerhalb der Achtungsabstände handelt es sich bei dem Vorhaben selbst um eine sehr kleinteilige Entwicklung. Innerhalb des gutachterlich ermittelten Achtungsabstands zum untersuchten Betrieb wohnen derzeit 13.151 Einwohner in 6.793 Privathaushalten (Stichtag 31.12.2011).

Bei Betrachtung der Wohnbauentwicklung in Elberfeld-West und der potentiellen Flächenalternativen zeigt sich, dass weitere Wohnbauflächen entweder auch belastet sind (Lage innerhalb der Achtungsabstände, Verkehrslärm) und / oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen (Erschließung, Verfügbarkeit, Marktsegment). Insgesamt stehen größere Flächenreserven in Elberfeld-West als Alternative zur vorliegenden Planung nicht zur Verfügung.

Daher wird dem Interesse der Eigentümer zur sinnvollen Nutzung ihres Grundeigentums (privater Belang) Vorrang gewährt.

Gleichzeitig erfüllt das Vorhaben in besonderer Weise die Entwicklungsziele des Wuppertaler Handlungsprogramms Wohnen, insbesondere zur Bedarfsdeckung der Wohnungsnachfrage im Bereich hochwertiger Eigentumswohnungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (öffentlicher Belang). Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Umsetzung des Vorhabens zeitnah erfolgen kann und somit kurzfristig zur Attraktivierung Wuppertals als Wohnstandort beiträgt. Das Vorhaben ist dazu geeignet, einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen, was letztendlich auch als so genannter weicher Standortfaktor zur wirtschaftlichen Entwicklung einer Stadt beitragen kann. Insgesamt gesehen entspricht das Vorhaben in besonderer Weise den Zielsetzungen der Wohnungsmarktpolitik in Wuppertal.

3 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme der Öffentlichkeit)

3.1 1 Anreger: „Beachtung Achtungsabstand zum Störfallbetrieb - Keine Einschränkung der betrieblichen Nutzungen inkl. betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten am Standort“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass eine Beeinträchtigung des Betriebes durch die Planung auch zukünftig nicht zu erkennen ist.

Begründung

Der Anreger äußert Bedenken, da Interessen von gewerblichen Unternehmen im Pharma- und Chemiepark Wuppertal beeinträchtigt werden können. Der Anreger begründet dies mit der Unterschreitung der gutachterlich festgestellten Achtungsabstände und befürchtet hierdurch, dass Unternehmen in Zukunft mit Beeinträchtigungen durch erhöhte immissionsschutzrechtliche Auflagen rechnen müssen und somit in ihren zukünftigen Entwicklungschancen am Standort behindert werden könnten.

Wie in der Begründung dargelegt, ist dies nicht der Fall. Der EuGH betont in seinem Urteil (EuGH, Urteil vom 15.09.2011 - C-53/10-, Rz. 46), dass die sich aus der SEVESO-II-Richtlinie ergebende Verpflichtung zur Wahrung angemessener Abstände nicht absolut in dem Sinne verstanden werden dürfe, dass neue Ansiedlungsvorhaben innerhalb der sich daraus ergebenden Zone unterbleiben müssen. Das Bundesverwaltungsgericht argumentiert, dass bei der Entscheidung über Bauvorhaben innerhalb des Sicherheitsabstandes geprüft werden muss, ob dadurch eine Verschlechterung im Sinne

der SEVESO-II-Richtlinie eintritt (BVerwG, Beschluss vom 21.12.2011 -4B 14/11-). Eine solche Verschlechterung wird auch nicht dadurch ausgelöst, dass sich durch die Zulassung weiterer baulicher Nutzungen die Zahl der von einem Störfall betroffener Personen erhöht. Wiederum in Anlehnung an das o.g. Urteil des EuGH kam das OVG zum Ergebnis, dass die bloße Erhöhung der Anzahl der Störfallbetroffenen keinesfalls das Verbot der Errichtung weiterer Gebäude innerhalb des Sicherheitsabstandes zur Folge hat. Dies wäre nur der Fall, wenn die Zahl der Nutzer für die neuen baulichen Anlagen zur Folge hätte, dass der Störfallbetrieb weitergehende auswirkungsbegrenzende Vorkehrungen treffen müsse (OVG Münster, Beschluss vom 21.02.2012 -2B 15/12-). Insgesamt kristallisiert sich aus der o.g. Rechtsprechung somit als entscheidend heraus, ob neue Bauvorhaben ein erstmaliges Unterschreiten des Achtungsabstandes darstellen oder nicht. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Im Verhältnis zu den heute schon betroffenen Wohnbereichen innerhalb der Achtungsabstände handelt es sich bei dem Vorhaben selbst (26 geplante Wohnungen) um eine sehr kleinteilige Entwicklung. Innerhalb des gutachterlich ermittelten Achtungsabstands zum untersuchten Betrieb wohnen derzeit 13.151 Einwohner in 6.793 Privathaushalten (Stadt Wuppertal, Statistik und Wahlen (101.4), Stichtag 31.12.2011). Es ist nicht zu erkennen, dass die vorgesehenen neuen 26 Wohnungen die Bayer Pharma AG zu weitergehenden Vorkehrungen zur Vermeidung der Auswirkungen eines Störfalls nötig wurde.

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

3.2 11 Anreger: „Beachtung Achtungsabstand zum Störfallbetrieb - Keine weitere Wohnbebauung innerhalb des Abstands. Die Ergebnisse des Gutachtens werden nicht berücksichtigt.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Ergebnisse des Gutachtens sind in der Begründung dokumentiert und in die Abwägung der Planung eingestellt. Die Abwägung kann wie folgt zusammengefasst werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Achtungsabstände eines Betriebs der Bayer Pharma AG. Die im Gutachten enthaltene Einschätzung, wonach die geplante Wohnnutzung einen Konflikt mit dem bestehenden Betriebsbereich auslöst und sich nach Artikel 12 der SEVESO-II-Richtlinie als betriebsunverträglich erweist, hat Gewicht. Bauplanungsrechtlich folgt hieraus aber kein zwingendes Verbot der planerischen Ausweisung weiterer baulicher Nutzungen innerhalb der Achtungsgrenzen. Dieses würde gleichermaßen eine zumindest vorübergehende Stagnation im gesamten Abstandsgebiet (der durch teilweise hochwertige Wohnlagen gekennzeichnet ist), auch für Baumaßnahmen innerhalb bestehender Gebäude, bedeuten.

Der Umfang, in welchem sich aus der Anwendung der SEVESO-II-Richtlinie ergebenden Konsequenzen bei bauplanerischen Entscheidungen berücksichtigt werden müssen, ist durch die Rechtsprechung in den Grundzügen geklärt worden. Es ist festzustellen, dass die geplanten Baukörper innerhalb einer existierenden Bebauung liegen. Schon dieser existierende Bestand liegt innerhalb der Achtungsgrenzen um den (potentiellen) Störfallbetrieb. Es ist nicht zu erkennen, dass die vorgesehenen neuen Wohnnutzungen den Betrieb zu weitergehenden Vorkehrungen zur Vermeidung der Auswirkungen eines Störfalls zwingen. Die bisherige Situation für den Betrieb ändert sich nicht. Nach Aussage des Gutachtens entspricht der Arbeitsablauf, der Umgang mit potentiell gefährlichen Stoffen und die Sicherheitsvorkehrungen höchsten Standards.

Vor dem Hintergrund der Abnahmen der potentiellen Belastung mit der Entfernung zur relevanten Anlage fließt die Bewertung der konkreten Lage mit in die Abwägung ein. Trotz der Lage des Vorhabens innerhalb des Achtungsabstandes besteht ein mindestens halber Abstand der Wohngebäude zu den relevanten Anlagenbereichen. Bezogen auf die Stoffe bzw. Stoffgruppen, die derzeit im Werk verwendet werden, liegt das Plangebiet eher am Randbereich zur äußeren Grenze der Achtungsabstände. Die Stoffgruppe mit dem höchsten Konfliktpotential (Acrolein,

Achtungsabstand 850 m) ist gutachterlich zu berücksichtigen, kommt derzeit aber nicht zum Einsatz. Mit der zukünftigen Verwendung in relevanten Mengen ist aufgrund der Produktpalette (Pharmawirkstoffe) im Werk kaum zu rechnen. Somit ist die Wahrscheinlichkeit eines Störfalls mit dieser Stoffgruppe weiter deutlich verringert.

Auf den Bereich der Achtungsabstände bezogen, handelt es sich hier um eine großräumige Gemengelagensituation. Eine Konfliktlösung im Sinne der Nutzungstrennung, z.B. durch die Verlagerung des Betriebs oder wichtiger Betriebsteile, ist nicht erreichbar und auch nicht sinnvoll. Es handelt sich bei dem ansässigen Betrieb der Bayer Pharma AG um einen alteingesessenen, seit Jahrzehnten dort produzierenden Betrieb, der neben seiner Funktion als großer Arbeitgeber auch nicht zuletzt durch seine Forschungs- und Entwicklungsarbeit zu den renommiertesten Firmen in Wuppertal zählt. Diese gewachsene Lage wird durch die historische Verbundenheit von den Anwohnern akzeptiert. Im Verhältnis zu den heute schon betroffenen Wohnbereichen innerhalb der Achtungsabstände handelt es sich bei dem Vorhaben selbst um eine sehr kleinteilige Entwicklung. Innerhalb des gutachterlich ermittelten Achtungsabstands zum untersuchten Betrieb wohnen derzeit 13.151 Einwohner in 6.793 Privathaushalten (Stichtag 31.12.2011).

Bei Betrachtung der Wohnbauentwicklung in Elberfeld-West und der potentiellen Flächenalternativen zeigt sich, dass weitere Wohnbauflächen entweder auch belastet sind (Lage innerhalb der Achtungsabstände, Verkehrslärm) und / oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen (Erschließung, Verfügbarkeit, Marktsegment). Insgesamt stehen größere Flächenreserven in Elberfeld-West als Alternative zur vorliegenden Planung kaum zur Verfügung.

Daher wird dem Interesse der Eigentümer zur sinnvollen Nutzung ihres Grundeigentums (privater Belang) Vorrang gewährt.

Gleichzeitig erfüllt das Vorhaben in besonderer Weise die Entwicklungsziele des Wuppertaler Handlungsprogramms Wohnen, insbesondere zur Bedarfsdeckung der Wohnungsnachfrage im Bereich hochwertiger Eigentumswohnungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (öffentlicher Belang).

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Umsetzung des Vorhabens zeitnah erfolgen kann und somit kurzfristig zur Attraktivierung Wuppertals als Wohnstandort beiträgt. Das Vorhaben ist dazu geeignet, einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen, was letztendlich auch als so genannter weicher Standortfaktor zur wirtschaftlichen Entwicklung einer Stadt beitragen kann. Insgesamt gesehen entspricht das Vorhaben in besonderer Weise den Zielsetzungen der Wohnungsmarktpolitik in Wuppertal.

3.3 27 Anreger: „Erhalt der Grabelandparzellen / Kleingärten für die Anwohner. Damit Erhalt eines Begegnungsraums. Erhalt des Gartenhauses und der Kleingartenparzelle einer in den Anregungen benannten Familie und damit der Nutzung durch Jugendliche. Aufrechterhaltung des Jugendprojekts“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der ev. Kirchengemeinde Sonnborn und der Stadt Wuppertal. Eine bauplanungsrechtliche Sicherung als Grabeland oder Kleingartenanlage besteht nicht. Vielmehr handelt es sich um private Gartenflächen, die zum Teil an Dritte vermietet wurden. Ein Ziergarten-Pachtvertrag zwischen Stadt Wuppertal und der in der Anregung genannten Familie bestand bzw. besteht nicht. Weite Teile der Fläche können aufgrund der vorhandenen Topografie nicht genutzt werden. Eine dauerhafte Sicherung der Mietverhältnisse ist auch heute nicht gegeben. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der rückläufigen Zahl der Gemeindeglieder plant die ev. Kirchengemeinde Sonnborn die Veräußerung ihres Grundstücks an der Hindenburgstraße. Der Kaufpreis soll für die Finanzierung des aktiven Gemeindelebens verwendet werden. Somit unterstützt die Planung indirekt die Aufrechterhaltung wichtiger sozialer Aufgaben und Angebote der ev. Kirche an anderer Stelle im Stadtteil und der Stadt Wuppertal insgesamt, die ggf.

ohne den Verkauf von Grundstücken nicht mehr möglich sind. Auch die Stadt Wuppertal hat vor dem Hintergrund der momentanen Haushaltslage und dem Zwang eines wirtschaftlichen Handelns zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben ein Interesse an der Entwicklung des Plangebiets. In Elberfeld-West ist zudem eine große Zahl an Kleingärten bzw. Flächen für Kleingärten vorhanden, so dass ein relevanter Mangel nicht besteht. Entsprechende Ausweichmöglichkeiten sind somit nicht ausgeschlossen.

Die Stadt Wuppertal möchte die angesprochene Nutzung der „Grünen Oase“ für Jugendliche unterstützen. Konkret wurden von Seiten der Stadt verschiedene Gespräche mit der in der Anregung benannten Familie geführt. Nach Einschätzung der Stadt kann, z.B. in Zusammenarbeit mit dem Kreisverband der Kleingärtner in Wuppertal, eine Ersatzparzelle in räumlicher Nähe gefunden werden. Es wurde die Unterstützung für den Fall angeboten, dass die in der Anregung genannten Familie an anderer Stelle die "Grüne Oase" für Jugendliche aufbauen will. Die in der Anregung genannten Familie hat bisher kein Interesse hieran bekundet, da sie erst die weitere Planung am bisherigen Standort abwarten möchte.

Demgegenüber steht das Ziel der Planung zur Schaffung eines Angebots an hochwertigen Wohnungen, um einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen, was letztendlich auch als so genannter weicher Standortfaktor zur wirtschaftlichen Entwicklung einer Stadt beitragen kann.

3.4 25 Anreger plus 1 Sammelanreger mit 219 Unterschriften: „Keine Umweltzerstörung (Bäume, Pflanzen, Tierwelt), keine Zerstörung des Charmes der Wohngegend, keine Umweltverschmutzung (hinzukommendes Verkehrsaufkommen). Keinen Bau unnötiger Häuser (fehlender Bedarf)“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Anregungen sind z.T. sehr pauschal gehalten, eine Stellungnahme daher nur bedingt möglich. Die Anregungen wenden sich generell gegen die Planung unter verschiedenen Aspekten.

Im Plangebiet kommt es zur Beseitigung der Bäume und Gehölze. Dies ist zur Realisierung des Vorhabens notwendig. In der Stadt Wuppertal besteht eine große Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen in sehr guter Lage. Das im Zooviertel gelegene Plangebiet bietet Standortqualitäten, wie Zentrumsnähe, damit Nähe zu öffentlichen und privaten Infrastrukturangeboten, Nähe zu sozialen Angeboten und gleichzeitig eine ruhige Umgebung und darüber hinaus einen direkten Anschluss an ein südlich angrenzendes Wald- bzw. Naherholungsgebiet. Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist die Ergänzung des Wohnungsangebotes im Westen des Ortsteils Elberfeld in einer siedlungsstrukturell hervorragend eingebundenen Lage. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar und bereitet die geplante Entwicklung vor. Zielstellung aus Stadtentwicklungssicht ist die Schaffung eines Angebots an hochwertigen Wohnungen, um einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen. Damit soll auch der negativen Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal entgegen gesteuert werden. Bei Betrachtung der Wohnbauentwicklung in Elberfeld-West und der potentiellen Flächenalternativen zeigt sich, dass weitere Wohnbauflächen entweder belastet sind (Lage im Achtungsabstand eines Gewerbebetriebes, Verkehrslärm) und nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen (Erschließung, Verfügbarkeit, Marktsegment). Insgesamt stehen größere Flächenreserven in Elberfeld-West als Alternative zur vorliegenden Planung kaum zur Verfügung. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um eine Nachverdichtung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, somit die Umsetzung des Vorhabens zeitnah erfolgen kann und kurzfristig zur Attraktivierung Wuppertals als Wohnstandort beiträgt.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) wurde erarbeitet. Im Ergebnis stellt die Prüfung fest, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt. Des Weiteren wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet. Hierin werden u.a. die vorkommenden Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt beschrieben sowie bewertet und die Auswirkungen der Planung dargestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zum Verlust der Gehölze und Gartenflächen. Der Eingriffsumfang wurde ermittelt und Maßnahmen zur Kompensation werden vorgesehen. Auf den verbleibenden Freiflächen im Plangebiet wird eine naturnahe Gebüschpflanzung angelegt. Durch die Planung gehen Lebensräume für die Tierwelt der Siedlungs- und Siedlungsrandflächen verloren. Betroffen sind nur häufige und nicht gefährdete Arten. Die vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen schaffen einen Teilausgleich für den Lebensraumverlust. Neben den Maßnahmen, die innerhalb des Plangebietes durch die Pflanzung naturnaher und bodenständiger Bäume und Gebüsch erfolgen können, ist ein Waldausgleich erforderlich. Dieser ist außerhalb des Plangebietes auf dem Stadtgebiet der Stadt Wuppertal bereits erfolgt.

Der vorgezogene Ausgleich (Ausgleichspflanzung) hat seine Rechtsgrundlage in § 16 BNatSchG - Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen:

(1) Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Hinblick auf zu erwartende Eingriffe durchgeführt worden sind, sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzuerkennen, soweit

1. die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 erfüllt sind,
2. sie ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt wurden,
3. dafür keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen wurden,
4. sie Programmen und Plänen nach den §§ 10 und 11 nicht widersprechen und
5. eine Dokumentation des Ausgangszustands der Flächen vorliegt; Vorschriften der Länder zu den Anforderungen an die Dokumentation bleiben unberührt.

(2) Die Bevorratung von vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mittels Ökokonten, Flächenpools oder anderer Maßnahmen, insbesondere die Erfassung, Bewertung oder Buchung vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Ökokonten, deren Genehmigungsbedürftigkeit und Handelbarkeit sowie der Übergang der Verantwortung nach § 15 Absatz 4 auf Dritte, die vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführen, richtet sich nach Landesrecht.

Zum Urban Atlas: (http://www.wuppertal.de/microsite/geoportal/meldungen_2010/Meldung_2010-10-05.php) "Der Urban Atlas ist eine Landnutzungskartierung aller europäischen Großstädte auf der Grundlage von Satellitenbilddaten. Er ist als Teilprojekt der europäischen Initiative GMES (Global Monitoring for Environment and Security) erstellt worden, die von der EU-Kommission und der europäischen Weltraumagentur ESA getragen wird. (...) Mit dem Urban Atlas können die Landnutzungsstrukturen von europäischen Großstädten erstmalig miteinander verglichen werden. Die Kartierung soll voraussichtlich alle 3 bis 5 Jahre aktualisiert werden. Zukünftig werden wir also auch die Entwicklung der Landnutzung in Wuppertal anhand des Urban Atlas analysieren können!" Grundlage der Planung und Untersuchungen zum Bebauungsplan, wie Artenschutzprüfung und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, sind eine vermessene Kartengrundlage und darauf basierende Kartierungen bzw. Bestandsaufnahmen vor Ort durch die jeweiligen Fachplaner. Die Urban Atlas ist als Kartierungsgrundlage weniger genau und wird daher nicht verwendet. Eine stadtplanerische oder stadtentwicklungspolitische Zielsetzung ergibt sich aus dem Urban Atlas nicht.

Zu den Aspekten Lärmbelästigung und Immissionen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführliche Darlegungen enthalten. Diese stützen sich auf erstellte Gutachten zu den Auswirkungen der Planung. Festzuhalten ist, dass durch die Planung keine unverhältnismäßige Belastung der Anwohner eintreten wird. Gleichwohl sind durch den Anwohnerverkehr an der privaten Zufahrtsstraße zukünftig höhere Lärmemissionen zu erwarten, als das derzeit der Fall ist. Zur Minimierung der Belastung sowohl der Anwohner, als auch der Bewohner der neuen Gebäude wurden in der Planung aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage mit vorgesehen. Die verbleibenden Emissionen liegen unterhalb der einschlägigen Richtwerte und sollen zu Gunsten der Planung hingenommen werden.

Zu den Aspekten Umwelt und Artenschutz macht die Begründung zum Bebauungsplan ausführliche Darlegungen, die sich auf erstellte Gutachten zu den Auswirkungen der Planung stützen. Demnach kommt es zu Veränderungen durch die Planung (insb. Wegfall der bestehenden Grünstrukturen, Neubepflanzung bestimmter Bereiche innerhalb und Ausgleichspflanzungen außerhalb des

Plangebiets). Die Tierwelt ist gekennzeichnet durch häufige Arten der Siedlungsbereiche und der Siedlungsrandlagen. Diese finden im Umfeld ausreichend Lebensräume. Die hier stattfindende Veränderung für die Tier- und Pflanzenwelt soll zugunsten der Planung hingenommen werden.

Die Bewertung eines „speziellen Charmes“ einer Wohngegend ist hier nicht nachvollziehbar. Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland ist bereits beteiligt worden, mit dem Ergebnis, dass die Bereiche Heimatplan und Zooviertel durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Denkmalschutz schließt nicht aus, dass moderne Gebäude in die Umgebung eingefügt werden. Eine historisierende Architektur ist hier nicht vorgesehen. Über die architektonische Ausrichtung - modern oder historisierend - bestehen oftmals widerstreitende Ansichten, ohne dass sich eine Seite als richtig oder falsch herausstellt. Auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal ist bereits zweimal beteiligt worden. Gegen die gewählte Architektursprache wurden von dort keine Einwände erhoben.

Das Plangebiet wird im Planungsfall zu ca. 30 % wieder mit Gehölzen bestockt. Diese übernehmen die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen. Zudem binden sie die Bebauung in das umgebende Stadtbild ein. Die Funktion der Sambatrasse im innerstädtischen Biotopverbund bleibt mit der geplanten Eingrünung in jedem Fall erhalten. Das „Grüne Band“ Sambatrasse bleibt darüber hinaus als Naherholungsbereich und als regional bedeutsame Rad- und Fußwegeverbindung erhalten.

Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist die Ergänzung des Wohnungsangebotes im Westen des Ortsteils Elberfeld in einer siedlungsstrukturell hervorragend eingebundenen Lage. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage. Von Seiten der Stadt Wuppertal wird der Entwicklung des Vorhabens der Vorrang vor dem Erhalt von privaten Gartenflächen gegeben.

3.5 6 Anreger: „Vollständigkeit der Artenschutzprüfung. Es wird auf eine Anzahl nicht berücksichtigter Tiere und Pflanzen hingewiesen.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Seltene Pflanzen sind bis auf das Leberblümchen nicht vorhanden. Das Leberblümchen (*Hepatica nobilis*) kommt gemäß Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in NRW (LANUV) in Wuppertal und Umgebung nicht natürlich vor. Es handelt sich somit um Gartenflüchtlinge, wie auch Vorkommen im brachliegenden Garten belegen. Diese unterliegen keinem Schutz.

Robinien sind nicht heimisch, sie werden von fast allen Experten als Problempflanze angesehen, die heimische Arten verdrängt und die Biodiversität verringert.

Seltene Tiere sind nicht vorhanden. Der Kammmolch als streng geschützte Art kommt nicht vor. Die restlichen in der Anregung genannten Arten sind nicht bedroht.

Der streng geschützte, aber häufige und nicht gefährdete Waldkauz (ca. 15.000 Brutpaare in NRW) ist Nahrungsgast. Zum einen bleibt die Funktion des Nahrungshabitats teilweise erhalten, zum anderen handelt es sich nicht um ein essentielles Nahrungshabitat für die Art. Die Reviergrößen betragen 25-80 ha.

Das Plangebiet stellt kein essentielles Nahrungshabitat für Fledermäuse dar.

Die Erfassungszeiträume waren in Relation zum geplanten Vorhaben und den zu erwartenden Konflikten ausreichend. Eine darüber hinausgehende bzw. weitere Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich.

3.6 6 Anreger: „Die Planung hat erheblich Auswirkungen auf den Klimaschutz, das Plangebiet wird in der Klimafunktionskarte als klimatisch / lufthygienischer Schutzbereich d.h. als Bereich mit einer besonderen Funktion für das Stadtklima dargestellt. Dieser Schutzraum wird mit der Planung gefährdet.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt das Thema Klimaschutz und stellt dar, dass durch die Anlage von Gehölzpflanzungen auf ca. 30 % des Plangebietes die klimatischen Funktionen weitgehend erhalten bleiben. Mit erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Klima“ ist daher nicht zu rechnen. Darüber hinaus berücksichtigt das Plankonzept den Klimaschutz durch die Anlage von Tiefgaragen mit großem Anteil begrünter Dächer. Hierdurch wird die Errichtung von großflächig versiegelten Stellplatzanlagen vermieden. Ebenso werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die maximale Ausschöpfung der Grundflächenzahl (GRZ), wie sie die Baunutzungsverordnung vorsieht, unterschreitet. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ 0,35 darf durch Nebenanlagen maximal bis zu einer GRZ von 0,4 bzw. 0,5 überschritten werden. Die Baunutzungsverordnung hingegen lässt eine Überschreitung bis 0,6 zu. Durch die verringerte Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks, gekoppelt mit den Festsetzungen zur Bepflanzung, einschließlich Tiefgaragenbegrünung, sollen sowohl die Eingriffe minimiert als auch ein weiterer Ausgleich zum Eingriff in den bisherigen Bewuchs geschaffen werden.

Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist die Ergänzung des Wohnungsangebotes im Westen des Ortsteils Elberfeld in einer siedlungsstrukturell hervorragend eingebundenen Lage. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage. Von Seiten der Stadt Wuppertal wird der Entwicklung des Vorhabens der Vorrang vor dem Erhalt von privaten Gartenflächen gegeben.

3.7 9 Anreger: „Beeinträchtigung Ortsbild“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan führt aus, dass das Landschafts- bzw. Stadtbild im Plangebiet durch den prägenden Gehölzbestand und die angrenzenden Gärten bestimmt wird. Insgesamt weist das Plangebiet eine hohe strukturelle Vielfalt, eine im Siedlungsraum eher hohe Natürlichkeit und eine ausgeprägte Eigenart auf. Eine wichtige Blickachse stellt die grüne Achse „Heimatplan“ dar, die von einer Grünanlage gebildet wird, welche die Siedlung von West nach Ost durchläuft. Sie liegt außerhalb des Plangebietes.

Kleinteilig betrachtet ist das Landschafts- bzw. Stadtbild heute aber nicht gänzlich unbelastet und schon von angrenzenden Gebäuden geprägt. Gegenüber dem Plangebiet, westlich der Sambatrasse befindet sich durchgehend Wohnbebauung. Auch der Planbereich wird heute durch ein eingeschossiges Gebäude im Randbereich zur Trasse und durch ungeordnete Gartenzäune und Schuppen etc. geprägt. Unmittelbar südlich des Planbereichs grenzt Mauerwerk der Gebäude Selmaweg 27 und 29 an die Trasse an. Durch die Planung kommt es zur Errichtung zusätzlicher Gebäude, der unmittelbare Bereich entlang der Sambatrasse wird aber grüngestalterisch aufgewertet und so ein grüner Übergang geschaffen.

Dementsprechend ist festzuhalten, dass nach Durchführung der Planung und der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und Einbindung keine erheblichen und nachhaltigen Konflikte mit dem Landschafts- und Stadtbild im Plangebiet und dessen Umfeld zu befürchten sind. Die verbleibenden

Veränderungen sollen zugunsten der Siedlungsentwicklung hingenommen werden.

Die Planung ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans zu realisieren. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans regeln die aufgeworfenen Fragen zu den Standorten der Gebäude, zu maximalen Gebäudehöhen, etc.. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind Schnitte enthalten, die die Höhenentwicklung und den Abstand zwischen den geplanten und bestehenden Gebäuden aufzeigen. Hieraus wird ersichtlich, dass die geplanten Gebäude sämtlichst eine z.T. deutlich geringere Höhe besitzen als die bestehenden Gebäude und ein ausreichender Abstand hergestellt ist. Zu den bestehenden Gebäuden hin entwickeln sich 2-geschossige Gebäude plus zurückgesetzten Flachdachetagen. Konflikte werden hieraus nicht erwartet. Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Gebäude geschaffen. Das in der Umgebung andere Bauvorhaben aufgrund des dort geltenden differierenden Baurechtes abgelehnt wurden ist der Planung nicht vorzuhalten.

3.8 8 Anreger: „Inanspruchnahme von Freiraum. Beeinträchtigung des Wohnbereichs im Grünen und seiner Aussicht. Beeinträchtigung der Sambatrasse als Naherholungsbereich.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Hierbei darf keinem Ziel, beispielsweise dem Erhalt von Freiflächen, per se der Vorrang eingeräumt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und ist allseitig durch Wohnbebauung umgeben, wobei die Sambatrasse eine Verbindung zum südlich gelegenen Freibereich darstellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan, der hier Wohnbaufläche darstellt entwickelt. Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen der Planung dar. U.a. wird ausgeführt: Die Planaufstellung lässt keine negativen neuen Auswirkungen auf den Menschen und die Wohnfunktion erwarten. Die Erholungs- und Freizeitfunktion der beanspruchten Gärten geht verloren. Auswirkungen auf den angrenzenden Spielplatz, die Sambatrasse und Freizeitzielpunkte entstehen nicht. Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zum Verlust von Gehölzen und Gartenflächen. Der Eingriffsumfang wurde ermittelt und Maßnahmen zur Kompensation werden vorgesehen. Durch die Planung gehen Lebensräume für die Tierwelt der Siedlungs- und Siedlungsrandflächen verloren. Betroffen sind nur häufige und nicht gefährdete Arten. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern schaffen einen Ausgleich für den Lebensraumverlust, ein Waldausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die Böden im Plangebiet wurden in der Vergangenheit aufgeschüttet, umgelagert und überformt. Böden mit besonderen Funktionen sind durch die Planung nicht betroffen. Der Verlust von Gehölzen mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion wird durch die Anpflanzung von flächigen Strauchpflanzungen weitestgehend kompensiert, so dass keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist die Ergänzung des Wohnungsangebotes im Westen des Ortsteils Elberfeld in einer siedlungsstrukturell hervorragend eingebundenen Lage. Zielsetzung der Planung ist die Schaffung hochwertigen Wohnraums, bei dem laut dem Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Wuppertal ein Defizit vorliegt. Vorhandene Wohnungsangebote bzw. partiell vorhandene Angebotsüberhänge finden sich nahezu ausschließlich in nicht von der Zielgruppe nachgefragten Lagen der Stadt Wuppertal. Das Vorhaben trägt dazu bei, einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus

entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage.

Bei der Planung handelt es sich um die Inanspruchnahme einer anthropogen überformten Freifläche mit Gartengrundstücken und zum Teil älteren Baumbestand zugunsten einer hochwertigen Wohnbebauung. Die Stadt Wuppertal bewertet das Interesse zur Errichtung von fünf Wohngebäuden mit insgesamt 26 Wohnungen höher als den Erhalt der im Siedlungszusammenhang liegenden Freiflächen, da die Auswirkungen der Planung ausgeglichen werden können, die Planung keine erheblichen Auswirkungen hat und es sich hier um eine Planung der Innenentwicklung handelt.

Das Plangebiet wird im Planungsfall zu ca. 30 % wieder mit Gehölzen bestockt. Diese übernehmen die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen. Zudem binden sie die Bebauung in das umgebende Stadtbild ein. Die Funktion der Sambatrasse im innerstädtischen Biotopverbund bleibt mit der geplanten Eingrünung in jedem Fall erhalten. Das „Grüne Band“ Sambatrasse bleibt darüber hinaus als Naherholungsbereich und als regional bedeutsame Rad- und Fußwegeverbindung erhalten.

3.9 4 Anreger: „Das Vorhaben berücksichtigt nicht den Denkmalschutz der denkmalgeschützten Siedlung Heimatplan und des denkmalgeschützten Stadtgebiets Elberfelder Zoovierteil.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Denkmalsbereichs Zoovierteil und der denkmalgeschützten Siedlung Heimatplan. Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland ist im Verfahren beteiligt worden, mit dem Ergebnis, dass die Bereiche Heimatplan und Zoovierteil durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Denkmalschutz schließt nicht aus, dass moderne Gebäude in die Umgebung eingefügt werden. Eine historisierende Architektur ist hier nicht vorgesehen. Über die architektonische Ausrichtung - modern oder historisierend - bestehen oftmals widerstreitende Ansichten, ohne dass sich eine Seite als richtig oder falsch herausstellt.

Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, mit dem ein bestimmtes Vorhaben verfolgt wird. Der Vorhabenträger hat entsprechend ein Gestaltungskonzept vorgelegt. Auch der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal ist bereits zweimal beteiligt worden. Gegen die gewählte Architektursprache wurden von dort keine Einwände erhoben.

3.10 18 Anreger: „Das Planverfahren führt zu erheblichen Verkehrsbelastungen. Die heute unzureichende Parkplatzsituation wird verschärft. Die Lärmbelastung ist unzumutbar. Was bedeutet, dass die geplante Zufahrtsstraße nicht öffentlich ist, aber öffentlichen Charakter besitzt? Die Vorbelastung durch den Verkehr der Hindenburgstraße wird nicht berücksichtigt. Die bestehenden Stellplätze des Gemeindehauses wurden falsch berücksichtigt. Die zum Zufahrtsbereich benachbarte Wohn- und Gartennutzung wird nicht ausreichend geschützt. Durch den Bauverkehr, Lastverkehr und „Normalverkehr“ kommt es zu Erschütterungen, die Schäden an den bestehenden Gebäuden verursachen. Die Auswirkungen auf die Wohnbebauung an der Freyastraße wurden nicht untersucht.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Planung sieht für die Wohngebäude zur Unterbringung privater Stellplätze die Errichtung von Tiefgaragen vor. Die Zahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze geht über die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl deutlich hinaus. Es ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Darüber hinaus sind im östlichen Bereich (festgesetztes WA2) die Anlage von 9 Besucherstellplätzen vorgesehen. Im Bereich des nördlichen Gebäudes (WA1) ist die Anlage von 3 Besucherstellplätzen vorgesehen. Hierdurch ist die Versorgung des Plangebiets mit ausreichenden Stellplätzen sichergestellt. Es ist davon auszugehen, dass zusätzlicher Parksuchverkehr nicht verursacht wird.

Zu dem Vorhaben wurde ein Schallgutachten erstellt, das die schallbedingten Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf die umliegende Wohnbebauung ermittelt hat. Für die kleine Tiefgarage des nördlichen Gebäudes (WA1) ist eine erhebliche Betroffenheit der Wohnbebauung im Umfeld schon im Vorfeld sicher auszuschließen. Für die große Tiefgarage (WA2) einschließlich der Zu- und Abfahrt zur Hindenburgstraße werden die Geräuschimmissions-Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) an der benachbarten Wohnbebauung rechnerisch im Tages- und Nachtzeitraum, auch unter der besonderen Berücksichtigung von Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen nicht überschritten. Unter Berücksichtigung bestimmter Lärminderungsmaßnahmen (die Tiefgaragenrampe erhält einen ebenen Fahrbahnbelag und schallabsorbierende Wandverkleidungen entlang der Rampe und die einzubauenden Garagentore entsprechen dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik) sind erhebliche und nachhaltige negative Wirkungen auf die Wohnfunktion und die Überschreitung von Richtwerten im Umfeld des Plangebietes und im Plangebiet sicher auszuschließen. Die erhöhten Geräuschimmissionen aus der Steigung der Zufahrtstraße von 12,5% wurde rechnerisch mit in Ansatz gebracht.

Die Sicherung der Umsetzung der genannten Lärminderungsmaßnahmen erfolgt durch textliche Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag. Die insgesamt eintretende Erhöhung des Lärmpegels für die Anwohner ist nicht unverhältnismäßig und soll zugunsten der Planung hingenommen werden.

In der Begründung und dem Schalltechnischen Gutachten wird dargelegt, dass die Zufahrtsstraße immissionstechnisch als öffentliche Straße betrachtet wird, obwohl sie nicht öffentlich gewidmet werden soll. Aufgrund der Mehrzahl der angeschlossenen Gebäude, sowie die Beibehaltung und durch Festsetzung gesicherten Durchlässigkeit für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr hin zum Selmaweg besitzt die Zufahrtstrasse einen öffentlichen Charakter. Auch die rückwärtige Andienung der bestehenden Gebäude ist durch die geplante Zufahrt gesichert, Die Sicherungspflicht geht nicht auf die Stadt über, sondern verbleibt bei den Eigentümern. Dementsprechend sind die Geräuschimmissionen vergleichbar einer öffentlichen Straße zu beurteilen und nicht wie von einem Privatgrundstück eines einzelnen Anliegers. Damit ist die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) anzuwenden.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die maßgeblichen Geräuschimmissionen aus der geplanten Erschließung. Es haben sich aus der Untersuchung keine Konflikte ergeben. Die 16. BImSchV gilt nach §1 Anwendungsbereich für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahn und Straßenbahn. Dieser Anwendungsfall trifft für die Hindenburgstraße bzw. die Planung nicht zu. Dennoch wurde aufgrund der Anregung hilfsweise eine Prüfung anhand der 16. BImSchV durchgeführt, ob sich durch das geplanten Vorhaben eine wesentliche Änderung für die Hindenburgstraße ergibt. Eine wesentliche Änderung liegt dann vor, wenn der Beurteilungspegel um mindestens 3dB(A) oder auf mindestens 70dB(A) am Tag und 60dB(A) in der Nacht steigt. Um diese Beurteilung vorzunehmen kann die Geräuschemission der Hindenburgstraße für den Ausgangsfall, mit der Geräuschemission unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsbewegungen verglichen werden. Die durchgeführte Berechnung zeigt, dass durch die zusätzliche berücksichtigte Querschnittsbelastung im Maximalfall, auf der Hindenburgstraße der Mittelungspegel um +0,7dB rechnerisch ansteigt. Die Bedingungen einer wesentlichen Änderung sind damit nicht gegeben.

Die in der schalltechnischen Untersuchung angegebenen 5 Stellplätze, welche dem Gemeindehaus zugeordnet waren, verdeutlichen, dass bereits im Bestand eine verkehrstechnische Nutzung der Erschließungsstraße gegeben war. Dieser Ansatz wurde jedoch nicht begünstigend in der Berechnung berücksichtigt.

Im Bereich der Zufahrt wurde auch die im Souterrain liegende Wohnung in der schalltechnischen Untersuchung mit erfasst. Unmittelbar angrenzend an die geplante Zufahrt befindet sich ein Zugang / Kellerabgang. Eine Hauptnutzung in diesem Bereich (Wohnen, Aufenthalt) besteht laut Bauakte nicht, eine angefragte Terrasse wurde nicht genehmigt. Nach den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergaben sich keine Hinweise auf erhebliche Belastungen des Grundstücks. Aufgrund der Anregung wurde eine weitere Berechnung durchgeführt. Für die Beurteilung der Geräuschmissionen auf den Außenflächen (Garten) erfolgt die Berechnung für den Tageszeitraum mit einer Berechnungshöhe von 1,7m. Das benachbart der Zufahrt liegende Grundstück wird an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Grenzmauer begrenzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen nach der DIN 18005, Beiblatt 1 tags 55dB(A) in allgemeinen Wohngebieten und 50dB(A) in reinen Wohngebieten. Beide Berechnungen zeigen, dass auf der Außenfläche (Garten) des Grundstücks der schalltechnische Orientierungswert von tags 55dB(A) für allgemeine Wohngebiete und 50dB(A) für reine Wohngebiete nicht überschritten werden.

Die Zufahrt / der Erschließungsweg wird entsprechend seiner vorgesehenen Nutzung ertüchtigt. Eine entsprechende Ausbauplanung wird mit der Stadt abgestimmt. Der durch Baumaßnahmen verursachte Verkehr und die „übliche“ Benutzung des Erschließungsweges darf zu keinen Schäden an den benachbarten Gebäuden und Anlagen führen. Falls dennoch Schäden auftreten, sind diese vom Verursacher zu beseitigen bzw. die Kosten hierfür zu tragen. Dies regelt aber nicht der Bebauungsplan, sondern das private Baurecht und Nachbarschaftsrecht.

Die relevanten Geräuschquellen, Tiefgaragenein- und ausfahrt, oberirdische Stellplätze und Erschließungsstraße werden durch die geplanten Baukörper zu den bestehenden Wohngebäuden Freyastraße abgeschirmt. Maßgebliche Geräuschmissionen sind dort auch unter Berücksichtigung der topographischen Situation nicht zu erwarten.

3.11 5 Anreger: „Die Ausfahrtsituation mit 12,5% Steigung gefährdet die Fußgänger, insb. da es sich um einen Schulweg handelt.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Belange der Schulwegsicherung werden durch die Befahrung der heute bereits vorhandenen Überfahrt über den öffentlichen Gehweg nicht negativ beeinträchtigt. Die Sichtbeziehungen zwischen Fußgängern und Fahrzeugführern sind in beiden Richtungen gegeben. Schulkinder welche die neue Situation dennoch verunsichern sollte, haben die Möglichkeit den gegenüberliegenden Gehweg zu nutzen, kurz vor der Einmündung zum Schwarzen Weg ist eine Querungshilfe zur beidseitigen Straßenquerung vorhanden. Die Planung wird insoweit hier nicht zu einer Gefahrenstelle führen, die nicht hinnehmbar wäre.

3.12 2 Anreger: „Es wird an der „Redlichkeit“ des Vorhabenträgers gezweifelt.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Anregung betrifft nicht die Inhalte des Bebauungsplans. Bei dem Vorhabenträger handelt es sich um ein langjährig in Wuppertal ansässiges Unternehmen. Dieses hat in der Vergangenheit mehrere Planverfahren vorhabenbezogener Bebauungspläne als Vorhabenträger in Wuppertal gemeinsam mit der Stadt Wuppertal durchgeführt. Die zwischen Stadt Wuppertal und Vorhabenträger geschlossenen Verträge wurden bei allen Planungen eingehalten. Von Seiten der Stadt Wuppertal wird somit weiterhin von der Verlässlichkeit ausgegangen. Die Realisierung von Bauvorhaben sind mitunter nicht konfliktfrei und abhängig von vielen Faktoren, wie z.B. die Ausführung einzelner Gewerke durch

beauftragte Unternehmen. Aus Sicht der Stadt Wuppertal kann hieraus keine negativen Absichten des Vorhabenträgers oder ein Bezug zum anstehenden Bebauungsplan abgeleitet werden.

3.13 6 Anreger: „Grundwasserproblematik bei bestehenden Gebäuden. Ein Abrutschen des Hangs wird befürchtet.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Der Fachgutachter trifft zu den Grundwasserverhältnissen im Bereich der geplanten Bebauung und südwestlich (hangabwärts) der Hindenburgstraße, insbesondere bis herunter zur Freyastraße die folgenden Aussagen. In dem gesamten Gebiet steht unter einer steinig-lehmigen Überlagerungsdecke Fels aus dem Devonzeitalter an, die sogenannten Brandbergschichten. Diese Felsformation ist vor rd. 330 Mio. Jahren aus Meeressedimenten entstanden und besteht überwiegend aus rötlich gefärbtem, geschichtetem Tonstein-, Schluffstein- und Sandsteinfels. Dieser Fels ist erfahrungsgemäß wenig bzw. nicht wasserdurchlässig. Darum ist z.B. der Einbau von Versickerungsanlagen in bzw. über diesem Fels nicht sinnvoll. In diesem Fels gibt es keinen geschlossenen Grundwasserspiegel. Es können allenfalls wassergefüllte Spalten und Klüfte enthalten sein. In der Geologischen Karte sind keine Anmerkungen vorhanden, die auf Wasser im Untergrund hinweisen könnten. Es ist demnach nicht zu befürchten, dass die Baumaßnahme einen negativen wassertechnischen Einfluss auf die Bebauung an der Freyastraße haben könnte. Darüber hinaus sind infolge der geplanten Baumaßnahme keine sonstigen Beeinflussungen aus geotechnischen Gründen für die Häuser an der Freyastraße zu erwarten. Der Gutachter hat seinerzeit die Arbeiten an der Baugrube für den Neubau Freyastraße Nr. 55 begleitet. Die Sohle dieser Baugrube lag rd. 3 m unterhalb der Straßenoberfläche und bis zu etwa 7 m unter der Ur-Geländeoberfläche und somit tiefer als die Bodenplatten der sonstigen bergseitigen Häuser neben der Freyastraße. Die Böden in der Baugrubensohle waren normal erdfeucht. Bis zur späteren Verfüllung der Arbeitsräume um den Neubau herum ist kein Wasser von unten aufgestiegen. Daraus kann geschlossen werden, dass in dieser tiefen Baugrube kein Grundwasser angeschnitten wurde. In der Baugrube bzw. in den Baugrubenwänden war zu sehen, dass dort rötlich gefärbte tonige Böden vorhanden waren, die eine relativ hohe Kohäsion haben. Diese tonigen Böden sind ein Verwitterungsprodukt des felsigen Untergrundes. Sie sind ebenso wie der Fels darunter wenig bzw. nicht wasserdurchlässig. Eben dies führt häufig zu Feuchteschäden in den Kellergeschossen von Häusern, da Dränagewässer, wie die von den Außenseiten der Häuser abfließenden Regenwässer nicht in den tieferen Untergrund absickern können und dann vor den Kellerwänden anstauen. Wenn in solchen Fällen keine jederzeit funktionierenden Dränagen vorhanden sind, kann es zu Feuchteschäden in den Kellern kommen.

Aus diesen Ausführungen des Fachgutachters kann plausibel geschlossen werden, dass nicht mit grundwasserbedingten Schäden an den umgebenden Gebäuden aufgrund der Neuplanung zu rechnen ist.

Zur Vorbereitung der Planung wurde eine Bodenerkundung im Plangebiet vorgenommen. Das Gutachten führt aus: „Die Geologische Karte zeigt keine „Besonderheiten“ (wie Quellen oder Steinbrüche) in dem Gebiet.“ Der Bodenaufbau und die Hanglage sind bekannt und werden bei der Errichtung der Gebäude berücksichtigt. Es liegen insoweit keine belastbaren Hinweise auf eine Gefährdungslage / Sondersituation vor, die eine diesbezügliche ergänzende Begutachtung erforderlich machen. Die Befürchtungen werden zurückgewiesen.

3.14 2 Anreger: „Festsetzung allgemeiner Wohngebiete statt reiner Wohngebiete.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete entspricht der Zielsetzung der Stadt Wuppertal zur Weiterentwicklung des Nutzungsangebots im sogenannten Zooviertel. Insgesamt gesehen ist das Zooviertel durch vielfältige Nutzungen geprägt. Dies betrifft ebenso untergeordnete, nicht störende gewerbliche Nutzungen innerhalb bestehender (Wohn-) Siedlungsbereiche. Hervorzuheben sind die Freizeitanlagen, die überregionalen Wert haben und einen positiven Effekt für die Gesamtstadt besitzen. Genannt seien hier die Schwebebahn, der Zoo und die Sambatrasse. Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete reagiert somit die Planung auf den Bestand in der weiten Umgebung und auch dem unmittelbaren Randbereich. Ziel ist es, innerhalb des Planbereichs weitere Nutzungen, als sie in reinen Wohngebieten zulässig sind, zu ermöglichen. Zwar sieht der Vorhabenträger die Errichtung von Wohngebäuden vor, prinzipiell ist beispielsweise im nördlichen Gebäude aber auch die Unterbringung weiterer, nicht störender Nutzungen aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete wird dies dokumentiert. Im Gegenzug befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft die Sambatrasse (Rad- und Wanderweg) als bedeutende Freizeiteinrichtung. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Einkaufsladen und das ehemalige Gemeindehaus. Diese Nutzungen sind typischerweise in allgemeinen Wohngebieten zu finden und weisen entsprechende Emissionen auf. Der Bebauungsplan reagiert hierauf mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten. Innerhalb des Durchführungsvertrages wird des Weiteren der zulässige Nutzungsumfang im Plangebiet gem. § 12 Abs. 3a BauGB festgelegt.

3.15 4 Anreger: „Anforderung an die Erschließung werden nicht eingehalten. Bestehende Wegeverbindungen werden aufgegeben. Bestehende, z.T. grundbuchlich gesicherte Zuwegungen zu den Gartenbereichen werden aufgegeben. Die Belange älterer Menschen hinsichtlich ihrer Mobilität werden nicht beachtet. Die bestehenden ÖPNV-Angebote sind unzureichend.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Erschließung wurde durch ein Fachingenieurbüro geplant. Die zuständigen Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange, wie die Feuerwehr, wurden in die Planung eingebunden oder im Planverfahren beteiligt. Demnach erfüllt die Erschließungsstraße alle notwendigen Anforderungen. Die Verpflichtung zum Winterdienst obliegt der Eigentümergemeinschaft. Diese ist allein schon für die Sicherstellung der Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge notwendig. Von Seiten des Vorhabenträgers soll der Winterdienst als Serviceleistung zentral an einen Dienstleister vergeben werden. Die geplanten Außenparkplätze sind als Besucherstellplätze notwendig. Bei der Frage, ob diese ggf. von Gebietsfremden genutzt werden, ist die Einordnung als öffentliche oder private Straße im Grundsatz nicht ausschlaggebend. Da eine private Erschließung festgesetzt wird, kann eher von einer größeren Kontrolle durch die Eigentümer ausgegangen werden. Die Bereitstellung der Besucherstellplätze soll einen Parkdruck auf der Hindenburgstraße verhindern. Die Tiefgarage wird so dimensioniert, dass mehr Stellplätze als die bauordnungsrechtlich notwendigen zur Verfügung stehen. Damit soll die Unterbringung von Zweitwagen in der Tiefgarage sichergestellt werden.

Die vorhandenen Wege (Privatpfad zu den Kleingärten und der Sambatrasse, Treppenanlage Nähe Nr. 52) befinden sich heute in Privateigentum. Für die umliegenden Anwohner besteht schon heute kein Benutzungsrecht, eine Sicherungspflicht besteht nicht. Aufgrund des sehr maroden Zustands der Treppenanlage wird diese schon lange nicht mehr genutzt und soll aus Sicht des Eigentümers abgebaut werden. Die Planung sieht die Errichtung eines Gebäudes in Nähe des Weges vor. Würde dieser Weg wieder genutzt, müsste er aufwendig saniert werden und unmittelbar unter den Fenstern des geplanten Gebäudes verlaufen. Dies würde die Wohnnutzung einschränken. In diesem Bereich sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen, auf die verzichtet werden müsste. Darüber hinaus ergibt sich durch diesen Weg keine wesentliche Verkürzung der Wegebeziehungen, die geplant über die Erschließungsstraße und die Hindenburgstraße führt. Die genannten Privatpfade wurden bisher durch die Nutzer der Gartenflächen benutzt. Eine öffentliche Wegeverbindung ist hier nicht erforderlich. Die bestehende Wegeverbindung zwischen Hindenburgstraße und Selmaweg über die

Erschließungsstraße wird innerhalb des Bebauungsplangebiets über Festsetzungen einer Fläche für die Eintragung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechten zugunsten der Anlieger gesichert.

Auf den überplanten Grundstücken im Plangebiet bestehen keine grundbuchlich gesicherten Rechte zu Gunsten der Nachbargrundstücke. Grunddienstbarkeiten (Gehrecht, Leitungsrecht, etc.) bestehen nicht. Somit ist der Bebauungsplan nicht betroffen, da die Planung nicht in bestehende Rechte eingreift und eine Belastung der heutigen Eigentümer städtebaulich nicht zu rechtfertigen ist. Der Bebauungsplan setzt für den geplanten Zufahrtsweg aber ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger fest, so dass im südlichen Bereich die Gärten der angrenzenden bestehenden Wohngrundstücke angeschlossen sind. Der bestehende Zugang zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen Hindenburgstraße 62-64 erfolgt heute über das private Grundstück Hindenburgstraße 60. Dies ist nicht Gegenstand der Planung, der Bebauungsplan greift hier nicht ein. Auf die Zugänglichkeit des nördlich gelegenen Gartens über das Plangebiet besteht, wie heute auch, kein Anspruch. Dennoch prüft der Vorhabenträger, ob dem Anliegen nachgekommen werden kann. Der Bebauungsplan ist nicht betroffen

Die Gebäudeplanung berücksichtigt die Nutzung durch ältere Menschen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist gut erschlossen. Die Erhöhung der Einwohnerzahl in einem solchen Siedlungsbereich führt zur stärkeren ÖPNV-Nutzung, so dass die Maßnahme potenziell zur Sicherung des bestehenden Angebots beiträgt. In der Begründung ist die derzeitigen ÖPNV-Anbindung nicht korrekt dargelegt. Dies wird in der Begründung geändert führt aber ansonsten zu keiner anderen Bewertung des Vorhabens.

3.16 1 Anreger: „Verfahrensfehler bei der Offenlage des Bebauungsplans.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Es wird ausgeführt, dass am ersten Tag der Offenlegung keine Einsicht möglich war. Der Bebauungsplan 1156V hat vom 02.01.2013 – 08.02.2013 im Foyer des Neubaus im Rathaus Barmen, über einen Zeitraum von 5 Wochen und 3 Tagen, offen gelegen. Dies ist auch auf dem Plan dokumentiert. Der Bebauungsplan wurde am 28.12.2012 in die dafür vorgesehenen Schaukästen gehängt. Der Offenlegungszeitraum wurde im Stadtboten Nr. 42 / 2012 vom 19.12.2012 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die zum Bebauungsplan gehörenden Unterlagen Mo – Do von 9.00 – 15.00 Uhr und Fr von 9.00 – 12.00 Uhr in Raum C - 227 eingesehen bzw. Eingaben gemacht werden können. Über die Zeitarbeitskarte der mit dieser Aufgabe betrauten Mitarbeiterin kann belegt werden, dass der Raum C - 227 am angeführten 02.01.2013 in der Zeit von 7.13 – 15.32 Uhr belegt war. Während der Pausenzeiten war zudem eine Vertretung sichergestellt, sodass eine ganztägige Einsichtnahme in die Unterlagen ermöglicht wurde...

4 Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anregungen der Träger öffentlicher Belange)

4.1 IHK, 01.02.2013

„Das Plangebiet liegt gemäß der Regelungen des Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie innerhalb des zu berücksichtigenden Achtungsabstandes der Bayer Pharma AG. Hinsichtlich der Vorgaben des § 50 BImSchG beziehungsweise des Artikel 12 Seveso-II-Richtlinie besteht somit ein planerischer Konflikt zwischen dem Betriebsbereich der Bayer Pharma AG und dem Vorhaben.

Das in der Begründung zum Bebauungsplan zitierte Gutachten des TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG kommt zu dem Schluss, dass eine Wohnnutzung nach der derzeitigen Auslegung des KAS 18-Leitfadens für das Plangebiet vermieden werden sollte. Auch das Gutachten im Auftrag der

Kommission für Anlagensicherheit (KAS) kommt auf Seite 30 zu der Schlussfolgerung: „Geht es um die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Festsetzung von Gebieten, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, insbesondere also von reinen oder allgemeinen Wohngebieten (§§ 3,4 BauNVO), wird die Planung regelmäßig so zu erfolgen haben, dass die im konkreten Einzelfall als angemessen angesehenen Achtungsabstände gewahrt werden, sofern nicht in der konkreten Planungssituation, etwa aufgrund der Immissionsbelastung, noch größere Abstände erforderlich sind als allein nach Maßgabe des Störfallrechts (vgl. vorstehend unter a)).“

Aufgrund dieser neuen Erkenntnisse erheben wir entgegen unserer Stellungnahme vom 6. Mai 2011 gegen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 26 Wohneinheiten in Eigentumswohnanlagen in Form von fünf Mehrfamilienhäusern zu schaffen, erhebliche Bedenken, da Interessen von gewerblichen Unternehmen im Pharma- und Chemiepark Wuppertal beeinträchtigt werden können.

Das Unternehmen Bayer Pharma AG ist mit seinen circa 2600 Mitarbeitern einer der größten industriellen Arbeitgeber in Wuppertal und hat im Jahr 2012 mehr als 100 Millionen Euro investiert – alleine 35 Millionen Euro in das neue Zellbiologie-Technikum im Pharma- und Chemiepark Wuppertal an der Friedrich-Ebert-Straße.

In Ihrer Begründung zum Bebauungsplan kommen Sie zu der Einschätzung, dass die vorgesehenen neuen Wohnnutzungen die Bayer Pharma AG derzeit zu keinen weitergehenden Vorkehrungen zur Vermeidung der Auswirkungen eines Störfalls zwingen.

Dies mag für die bisherige Situation zutreffend sein, aber industrielle Prozesse sind einem ständigen Wandel unterworfen. Insofern können sich jederzeit Einsatzstoffe und somit auch Störfallszenarien ändern. Das heißt, dass das Unternehmen und weitere im Pharma- und Chemiepark Wuppertal ansässige Unternehmen in Zukunft mit Beeinträchtigungen durch erhöhte immissionsschutzrechtliche Auflagen rechnen müssen und somit in ihren zukünftigen Entwicklungschancen am Standort behindert werden könnten.

Auch hierzu bezieht das Gutachten im Auftrag der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) auf den Seiten 29 und 30 eindeutig Stellung: „Allerdings ist in der planerischen Abwägung auch die Frage in den Blick zu nehmen, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang für Anlagen in Betriebsbereichen noch Änderungs- und gegebenenfalls auch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen und ob diese Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten durch die Neuplanung des Allgemeinen Wohngebietes an der Hindenburgstraße eingeschränkt werden. Dies ist im Rahmen der planerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Einschränkungen für die zukünftige Nutzung von Grundstücksflächen innerhalb von Betriebsbereichen, die aus einer Bauleitplanung für schutzbedürftige Nutzungen (hier „Wohnen“) in der Nachbarschaft resultieren, müssten das Ergebnis einer gerechten Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB sein.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der Anreger äußert Bedenken, da Interessen von gewerblichen Unternehmen im Pharma- und Chemiepark Wuppertal beeinträchtigt werden können. Der Anreger begründet dies mit der Unterschreitung der gutachterlich festgestellten Achtungsabstände und befürchtet hierdurch, dass Unternehmen in Zukunft mit Beeinträchtigungen durch erhöhte immissionsschutzrechtliche Auflagen rechnen müssen und somit in ihren zukünftigen Entwicklungschancen am Standort behindert werden könnten.

Wie in der Begründung dargelegt ist dies nicht der Fall. Der EuGH betont in seinem Urteil (EuGH, Urteil vom 15.09.2011 - C-53/10-, Rz. 46), dass die sich aus der SEVESO-II-Richtlinie ergebende Verpflichtung zur Wahrung angemessener Abstände nicht absolut in dem Sinne verstanden werden dürfe, dass neue Ansiedlungsvorhaben innerhalb der sich daraus ergebenden Zone unterbleiben müssen. Das Bundesverwaltungsgericht argumentiert, dass bei der Entscheidung über Bauvorhaben innerhalb des Sicherheitsabstandes geprüft werden muss, ob dadurch eine Verschlechterung im Sinne der SEVESO-II-Richtlinie eintritt (BVerwG, Beschluss vom 21.12.2011 -4B 14/11-). Eine solche

Verschlechterung wird auch nicht dadurch ausgelöst, dass sich durch die Zulassung weiterer baulicher Nutzungen die Zahl der von einem Störfall betroffener Personen erhöht. Wiederum in Anlehnung an das o.g. Urteil des EuGH kam das OVG zum Ergebnis, dass die bloße Erhöhung der Anzahl der Störfallbetroffenen keinesfalls zum Verbot der Errichtung weiterer Gebäude innerhalb des Sicherheitsabstandes zur Folge hat. Dies wäre nur der Fall, wenn die Zahl der Nutzer für die neuen baulichen Anlagen zur Folge hätte, dass der Störfallbetrieb weitergehende auswirkungsbegrenzende Vorkehrungen treffen müsse (OVG Münster, Beschluss vom 21.02.2012 -2B 15/12-). Insgesamt kristallisiert sich aus der o.g. Rechtsprechung somit als entscheidend heraus, ob neue Bauvorhaben ein erstmaliges Unterschreiten der sich aus der SEVESO-II-Richtlinie ergebenden Achtungsabstände darstellen oder nicht. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Im Verhältnis zu den heute schon betroffenen Wohnbereichen innerhalb der Achtungsabstände handelt es sich bei dem Vorhaben selbst (26 geplante Wohnungen) um eine sehr kleinteilige Entwicklung. Innerhalb des gutachterlich ermittelten Achtungsabstands zum untersuchten Betrieb wohnen derzeit 13.151 Einwohner in 6.793 Privathaushalten (Stadt Wuppertal, Statistik und Wahlen (101.4), Stichtag 31.12.2011). Es ist nicht zu erkennen, dass die vorgesehenen neuen Wohnnutzungen die Bayer Pharma AG zu weitergehenden Vorkehrungen zur Vermeidung der Auswirkungen eines Störfalls zwingen.

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

4.2 BUND, 08.02.2013

„Die Wuppertaler Naturschutzverbände lehnen die geplante Bebauung ab!

Ökologisch wertvolle Flächen müssen bis in den Innenstadtbereich erhalten bleiben. Wie in der Begründung zum B-Plan 1156V unter „Zusammenfassende Bewertung“ ab S.32 festgestellt wird, weist das Plangebiet eine hohe strukturelle Vielfalt und hohe Natürlichkeit auf. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze haben eine Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich im Siedlungsbereich.

Das Landschaftsbild würde durch die 5 Baukörper auf jeden Fall beeinträchtigt.

Die Artenvielfalt der Vogelwelt ist für den Siedlungsbereich bedeutend. Die Wertigkeit ist sogar noch bedeutender als im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt.

Alle Greifvögel haben das Bedürfnis, große Areale als Jagdrevier nutzen zu können, da sie sonst nicht ausreichend Nahrung finden. Es ist deshalb nicht möglich, Jagdreviere immer weiter zu verkleinern, da sonst das erforderliche Minimumareal unterschritten und die Art vertrieben wird.

Das im Bereich der Sambatrasse gesichtete Uhumännchen wird nicht nur zu einem Uhuweibchen im Zoo unterwegs sein, sondern beansprucht auch das BPlan-Gebiet als Jagdbereich.

Das Umfeld dieses Bereichs wird auch als Jagdbiotop des Habichts benutzt.

Somit haben wir im Untersuchungsgebiet mit Waldkauz, Sperber, Turmfalke, Uhu und Habicht mindestens fünf besonders oder streng geschützte planungsrelevante Arten der Vogelwelt.

Mit Dorngrasmücke und Trauerschnäpper nutzen zwei weitere Arten das Gebiet, die anders als im Artenschutzgutachten dargestellt, in Wuppertal eher selten sind. Die Bachstelze steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste von NRW und wäre demnach ebenfalls zu beachten.

Ergänzend zu den vorgefundenen Amphibien Bergmolch und Teichmolch sind bestimmt auch noch Grasfrosch und Erdkröte im Untersuchungsgebiet vorhanden. Die Untersuchung ist hier offenbar nur oberflächlich erfolgt.

Schmetterlinge und Säugetiere (insbesondere Fledermäuse) sind im Landschafts-pflegerischen Begleitplan nicht ausreichend dargestellt worden, obwohl hierzu weitere planungsrelevante besonders oder streng geschützte Arten im Messtischblatt MTB 4708 genannt werden. Lediglich die Zwergfledermaus wird als planungsrelevante Art genannt.

Die Grünflächen bestehen z.T. aus älteren bis alten Gehölzbeständen und wertvollen, abwechslungsreichen und naturnahen Wildgehölzen und haben wichtige ökologische Funktionen (u.a. als Nahrungsangebot und Brutplatz). Zum Teil haben diese eine hohe ökologische Bedeutung.

Der Planungsbereich stellt ein wichtiges Trittsteinbiotop dar. Die Sambatrasse stellt eine innerstädtische Verbindungsachse für die Tierwelt dar. In 200 m Entfernung nach Süden beginnen die Waldflächen auf dem Kiesberg.

Die Kompensationsberechnung des Landschaftspflegerischen Begleitplans ist fehlerhaft: Laut Tabelle 2 ist der Ausgangszustand des Biotoptyps BA12 mit einer Flächengröße von 2690 m² mit einem Wertfaktor von „0“ berücksichtigt, obwohl die ökologische Wertzahl mit „21“ recht hoch ist. Die ganze Kompensationsberechnung hat deshalb erhebliche Defizite und muss dringend nachgearbeitet werden (Verfahrensfehler)! Die Begründung, dass es sich um einen Gehölzbestand auf einer Anschüttung handelt, die aber aus autochthonem Material besteht, ist nicht zutreffend und kann nicht dazu führen, dass dieser Gehölzbestand per definitionem als „ökologisch wertlos“ nicht berücksichtigt wird.

Im Entwurf des Bebauungsplans sind Festsetzungen enthalten, die anders gefasst werden sollten:

Die Kompensation im Plangebiet sollte möglichst ortsnah in nur einer zusammenhängenden Fläche im städtischen Besitz umgesetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen muss ansonsten in Frage gestellt werden, da flächig verteilte Kompensationen auf Dauer nicht kontrolliert werden. Die Kompensationsumsetzungen außerhalb des Bebauungsplans sollten dabei nicht irgendwo, sondern innerhalb eines Biotopvernetzungsconzeptes ökologisch sinnvoll erfolgen.

Grundsätzlich sollte nicht erlaubt werden, den Masseüberschuss von 4000 m³ auf dem Grundstück unter zu bringen. Sollten Verfüllungen geplant sein, dann sollte dies konkret abgesprochen werden.

Ersatzbiotop (kleine Teiche) für die Amphibien sollten noch vor Baubeginn geschaffen werden im Bereich der von uns vorgeschlagenen zusammenhängenden Ausgleichsfläche. Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, werden die vorhandenen Gewässer wegen der Bebauung entfernt und damit den Amphibien ein wichtiger Lebensraum genommen. Es gibt keinen Hinweis auf einen Ersatzlebensraum in der Nähe, wohin die Amphibien ausweichen könnten.

Die Stadt Wuppertal hat seit vielen Jahren ein großes Problem mit hohem Wohnungsleerstand. Bei grundsätzlich schrumpfender Einwohnerzahl muss mit einer weiteren Verringerung der Wohnungsnachfrage gerechnet werden.

Vor diesem Hintergrund ist es u.E. nicht richtig, weiteres Baurecht für Wohnungen zu schaffen.

Die Umweltverbände fordern schon seit sehr vielen Jahren, an diesen Fehlentwicklungen etwas zu ändern. Es fehlt aber nach wie vor ein entsprechendes Stadtentwicklungskonzept.

Dort, wo Wohnungsleerstand vorliegt, müssen Anstrengungen unternommen werden, wieder attraktiven Wohnraum entstehen zu lassen sowohl für Mehrfamilien- als auch für Einfamilienhausbau. An einigen Stellen ist bestimmt auch gehobener, besonders attraktiver Wohnraum umsetzbar.

Bei Ausweisung immer neuer Flächen für den Wohnungsbau wird die Notwendigkeit der Problemlösung scheinbar verringert und das Problem nur immer weiter in die Zukunft verschoben. Jede zusätzliche Flächennutzung im Außenbereich führt zudem zu einer Erweiterung der Ver- und Entsorgungssysteme, die schließlich auf Kosten der Allgemeinheit aufrecht erhalten werden müssen.

Außerdem ist gerade in Wuppertal, der überhaupt noch verfügbare Anteil von Flächen für Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung aus ökologischen Gründen nur sehr begrenzt.“

Empfehlung der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Eine Nachverdichtung im Innenbereich entspricht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung und ist gegenüber der Erschließung von Neubauf Flächen im Außenbereich in jedem Fall eine konfliktärmere Alternative. Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet „Wohngebiet“ darstellt, kann der Bebauungsplan mit der geplanten Nutzung aus diesem entwickelt werden.

Das Plangebiet wird im Planungsfall zu ca. 30 % wieder mit Gehölzen bestockt. Diese übernehmen die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen und binden die Bebauung zudem in das umgebende Stadtbild ein. Das „Grüne Band“ Sambatrasse bleibt erhalten.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan führt aus, dass das Landschafts- bzw. Stadtbild im Plangebiet durch den prägenden Gehölzbestand und die angrenzenden Gärten bestimmt werden. Insgesamt weist das Plangebiet eine hohe strukturelle Vielfalt, eine im Siedlungsraum eher hohe Natürlichkeit und eine ausgeprägte Eigenart auf. Eine wichtige Blickachse stellt die grüne Achse „Heimatplan“ dar, die von einer Grünanlage gebildet wird, welche die Siedlung von West nach Ost durchläuft. Sie liegt außerhalb des Plangebietes.

Kleinteilig betrachtet, ist das Landschafts- bzw. Stadtbild heute aber nicht gänzlich unbelastet und schon von angrenzenden Gebäuden geprägt. Gegenüber des Plangebiets, westlich der Sambatrasse, befindet sich durchgehend Wohnbebauung. Auch der Planbereich wird heute durch ein eingeschossiges Gebäude im Randbereich zur Trasse und durch ungeordnete Gartenzäune und Schuppen etc. geprägt. Unmittelbar südlich des Planbereichs grenzt Mauerwerk der Gebäude Selmaweg 27 und 29 an die Trasse an. Durch die Planung kommt es zur Errichtung zusätzlicher Gebäude, der unmittelbare Bereich entlang der Sambatrasse wird aber grüngestalterisch aufgewertet und so ein grüner Übergang geschaffen.

Dementsprechend ist nach der Umweltprüfung festzuhalten, dass nach Durchführung der Planung und der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und Einbindung keine erheblichen und nachhaltigen Konflikte mit dem Landschafts- und Stadtbild im Plangebiet und dessen Umfeld verbleiben.

Die aufgeführten planungsrelevanten Raubvogelarten nutzen das Plangebiet als Teillebensraum und ggf. auch als Nahrungshabitat und auf dem Durchflug. Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Zerstörungsverbot) sind bei allen Arten auszuschließen. Das Plangebiet stellt für keine der genannten Arten ein essentielles Nahrungshabitat dar. Die Vermutung, dass hier durch die teilweise Umnutzung des Plangebietes ein „Minimumareal“ für die genannten Arten unterschritten würde, wird zurückgewiesen. Aus fachlichen Gesichtspunkten kann dieser Aussage mit Bezug auf das konkrete Plangebiet und die Planinhalte nicht gefolgt werden. Seitens des Anregers wurden diesbezüglich auch keine belastbaren Informationen vorgetragen, die zu einer anderen Auffassung führen müssten. Die Dorngrasmücke ist im Umweltbericht aufgeführt und wurde als Durchzügler registriert. Die Bachstelze ist ebenfalls aufgeführt, sie ist als Nahrungsgast festzustellen. Der Trauerschnäpper ist ein Brutvogel. Er steht nicht auf der Vorwarnliste. Brutmöglichkeiten für die Art können aber durch das Ausbringen geeigneter Nistkästen (Einflugloch 35 mm, ca. 30 €/Stück) in den neu angelegten Gehölzpflanzungen und Gärten geschaffen werden. Auch heute brütet die Art im Gebiet in Nistkästen. Innerhalb des Durchführungsvertrages wird hierzu eine entsprechende Regelung mit aufgenommen.

Die Amphibienuntersuchung erfolgte mit der Zielstellung zu prüfen, ob die planungsrelevante Art Kammmolch im Plangebiet vorkommt. Festgestellt wurden Berg- und Teichmolch. Natürlich sind im Plangebiet auch Grasfrosch und Erdkröte zu erwarten. Beide Arten sind nicht planungsrelevant, das Plangebiet weist auch keine bedeutsamen Laichgewässer für die Arten auf. Daher ist eine nähergehende Untersuchung nicht notwendig.

Hinweise auf Verletzungen von Verboten des § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Fledermäuse bestehen nicht. Das Plangebiet ist auch nicht als essentielles Jagdhabitat für eine der Arten anzusprechen.

Planungsrelevante Schmetterlingsart ist der Nachtkerzenschwärmer. Hinweise auf Vorkommen oder größere Bestände der Wirtspflanzen wurden nicht beobachtet.

Der Ausgangszustand des Feldgehölzes wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Wuppertal deshalb mit 0 bewertet, weil der Ausgleich im Zuge der Waldneubegründung schon im Vorfeld erfolgt (gem. § 16 BNatSchG) ist. Dies ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LfB) zu entnehmen. Ein doppelter Ausgleich ist rechtlich nicht erforderlich oder vorgesehen.

Da keine bedeutsamen Laichgewässer betroffen sind, ergibt sich gemäß Eingriffsregelung auch keine Begründung für die Anlage von neuen Laichgewässern.

Die Funktion der Sambatrasse im innerstädtischen Biotopverbund bleibt mit der geplanten Eingrünung in jedem Fall erhalten.

Aus Umweltsicht ist es zu begrüßen, wenn möglichst viel der Überschussmassen auf dem Grundstück verbleiben, statt unter Inkaufnahme von Schwerlastverkehr und Emissionen an einen anderen Ort verbracht zu werden. Die hoch mit Gartenabfällen verfüllte fast ebene Fläche an der Sambatrasse bietet hier u. a. Möglichkeiten.

Der BUND schreibt: „Jede zusätzliche Flächennutzung im Außenbereich führt zudem zu einer Erweiterung der Ver- und Entsorgungssysteme, die schließlich auf Kosten der Allgemeinheit aufrecht erhalten werden müssen“.

In der Stadt Wuppertal besteht eine große Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen in sehr guter Lage. Das im Zooviertel gelegene Plangebiet bietet Standortqualitäten, wie Zentrumsnähe, damit Nähe zu öffentlichen und privaten Infrastrukturangeboten, Nähe zu sozialen Angeboten und gleichzeitig eine ruhige Umgebung und darüber hinaus einen direkten Anschluss an ein südlich angrenzendes Wald- bzw. Naherholungsgebiet. Hauptzielsetzung des Bebauungsplans ist die Ergänzung des Wohnungsangebotes im Westen des Ortsteils Elberfeld in einer siedlungsstrukturell hervorragend eingebundenen Lage. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung berücksichtigt. Darüber hinaus entspricht die Planung dem § 1a Abs. 2 BauGB im Sinne der Innenentwicklung durch Nachverdichtung in integrierter Siedlungslage. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar und bereitet die geplante Entwicklung vor. Zielstellung aus Stadtentwicklungssicht ist die Schaffung eines Angebots an hochwertigen Wohnungen, um einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen. Damit soll auch der grundsätzlich negativen Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal entgegen gesteuert werden. Bei Betrachtung der Wohnbauentwicklung in Elberfeld-West und der potentiellen Flächenalternativen zeigt sich, dass weitere Wohnbauflächen entweder belastet sind (Lage im Achtungsabstand eines Gewerbebetriebes, Verkehrslärm) und nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen (Erschließung, Verfügbarkeit, Marktsegment). Insgesamt stehen größere Flächenreserven in Elberfeld-West als Alternative zur vorliegenden Planung kaum zur Verfügung. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um eine Nachverdichtung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, somit die Umsetzung des Vorhabens zeitnah erfolgen kann und kurzfristig zur Attraktivierung Wuppertals als Wohnstandort beiträgt.

Von Seiten der Stadt Wuppertal wird der Entwicklung des Vorhabens der Vorrang vor dem Erhalt von privaten Gartenflächen gegeben.

4.3 amprion, 15.01.2013

keine Anregungen

4.4 Handwerkskammer, 04.02.2013

keine Anregungen

4.5 WSW, 29.01.2013

keine Anregungen

4.6 Landesbetrieb Wald und Forst, 14.01.2013

„Gegen das o. a. Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken.
Der überplante Wald ist in der Ausgleichsplanung bereits ausreichend berücksichtigt.“