

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 892 - Steinweg/Alter Markt -

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gilt für den Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Steinweg, Bleicherstraße, Paul-Humburg-Straße, Alter Markt und Höhne einschl. der Straßenrandbebauung Alter Markt 28/34 bzw. Zwinglistraße 1 und Paul-Humburg-Straße 2 und 4.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Offenlegung um die Randbebauung am Alten Markt erweitert, um die Frage der Abstandsflächen (§ 6 Landesbauordnung NW) besser abwägen zu können. In diesem Zusammenhang kann für den betreffenden erweiterten Planbereich unter Berücksichtigung des entsprechenden Konzeptes der Stadt Wuppertal auch die Zulässigkeitsfrage der Spielhallen und ähnlicher Vergnügungsstätten geregelt werden.

2. Ziele des Bebauungsplanes

2.1 Grundstück Alter Markt/Steinweg

Nach den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 892 sollen in erster Linie unter Berücksichtigung der städtebaulich relevanten Planungskriterien die äußerst unbefriedigenden Festsetzungen der bisher geltenden Bebauungspläne Nr. 253 und Nr. 490 für das z. Z. als Parkplatz genutzte private Grundstück zwischen Alter Markt und Steinweg aufgehoben und statt dessen neues Planungsrecht für ein Projekt geschaffen werden, das sich entsprechend der stadtplanerischen Bedeutung des betreffenden Standortes mit seiner architektonischen und städtebaulichen Gestaltung in das gegebene Stadtbild bzw. die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt und als attraktive Abschlußbebauung die Innenstadt Barmen aufwertet.

Geplant wird ein Büro- und Geschäftsgebäude mit einer differenzierten Höhenstaffelung, das sich zunächst höhenmäßig an das vorhandene sieben-geschossige Büro- und Geschäftsgebäude - nördlich des Kaufhofes - anlehnt. Von Alter Markt/Zwinglistraße aus gesehen, wird der östliche Gebäudetrakt sechs- bis zweigeschossig abgestuft, wobei auf den entsprechenden Flachdächern eine intensive Begrünung angestrebt wird. Am Steinweg ist durch Auskragung des betreffenden Gebäudeteiles südöstlich der Bushaltestelle eine zwei Geschosse übergreifende Kolonnade geplant. Daran anschließend ist - östlich der Bushaltestelle - eine Glasüberdachung in Erdgeschoßhöhe vorgesehen. Das siebengeschossige Hauptgebäude wird im Norden durch ein zusätzliches Staffelgeschoß und einen zylinderförmigen Dachaufbau betont. Die entstehende Abrundung soll durchgehend bis auf Straßenniveau verglast werden. Durch die Verglasung von größeren Fassadenteilen wird beabsichtigt, die geplante Masse insgesamt aufzulockern und besser aufzugliedern.

Der städtebaulich exponierte Standort Alter Markt/Steinweg, der räumlich und funktional unmittelbar der Innenstadt Barmen zugeordnet ist, soll auch unter Beachtung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal als Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 5,5 ausgewiesen werden. Zur Rechtfertigung dieses im Bebauungsplan festgesetzten erhöhten Maßes der baulichen Nutzung sind im Sinne des § 17 (2) BauNVO folgende besondere städtebauliche Gründe zu erwähnen:

- Ziel der Planung in diesem Bereich ist, im gesamtstädtischen Interesse bau- bzw. planungsrechtliche Möglichkeiten zu schaffen für city-typische bzw. city-ergänzende Funktionen, wie Einzelhandelsgeschäfte, Cafés/Restaurants und Büroräume. Der Bebauungsplan trägt demnach in seiner Zielsetzung den Ratsbeschlüssen zum "Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal" und "Steigerung der Attraktivität der City" Rechnung, die u. a. gerade die Stärkung des Facheinzelhandels und weiterer innenstadttypischer Einrichtungen von allgemein wirksamer Attraktivität zum Ziel haben. Es ist hierbei auch festzustellen, daß die Gestaltung bzw. Nutzung des betreffenden Baugrundstückes Steinweg/Alter Markt nicht zuletzt im Hinblick auf die zu erwartenden künftigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Barmer Zentrum - wie z..B. die Umgestaltung des Alten Marktes als Stadtplatz bzw. Schaffung eines ÖPNV-Verknüpfungspunktes an der Straße Höhne - von großer Bedeutung ist.
- Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich nach den gewachsenen Bau- und Nutzungsstrukturen der Kerngebiete im Innenstadtbereich Barmen, welche den Zentrumscharakter des betreffenden Baugebietes entscheidend prägen. Hierbei ist auch die gegebene Baudichte zu berücksichtigen, die in Abhängigkeit von den bestehenden Gebäudehöhen bzw. Geschößzahlen das städtebauliche Erscheinungsbild entscheidend bestimmt. Dementsprechend sind auch z. B. in einem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 860 - Alter Markt/Höhne/Zwinglistraße -, der inzwischen vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden ist, erhöhte Geschößflächenzahlen festgesetzt worden. In diesem Zusammenhang ist auch zu bedenken, daß das betreffende Grundstück auch vor der Zerstörung durch den Krieg relativ dicht bebaut war.
- Es handelt sich um ein konkretes Investitionsvorhaben, das - wie bereits oben beschrieben - aufgrund seiner besonderen städtebaulichen bzw. architektonischen Qualität das Stadtbild positiv prägen und zur Aufwertung des Barmer Zentrums beitragen wird. Die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 253, wonach eine ein- bis dreigeschossige Bauweise mit maximaler Geschößflächenzahl von 3,0 zwingend vorgeschrieben war, ermöglichen in dieser äußerst stadtbedeutsamen innerstädtischen Lage keine gestalterisch befriedigenden Lösungen, die einer zeitgerechten architektonischen und städtebaulichen Konzeption Rechnung tragen können.
- Die Überschreitung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung kann unter Berücksichtigung der bereits als Konzept entwickelten Planungen im Barmer Zentrum, wonach u. a. die Schaffung von zusätzlichen Freiräumen (Stadtplatz am Alten Markt, Fußgängerzone) einem ÖPNV-Verknüpfungspunkt und großflächigen Grünflächen zwischen Opernhaus/Engelsgarten und Wupper angestrebt wird, sowie nicht zuletzt im Hinblick auf die bereits bestehenden Fußgängerzonen und die Stadtplätze im Barmer Zentrum ohne weiteres im Sinne des § 17 (2) Ziff. 2 BauNVO ausgeglichen werden, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Auch die Bedürfnisse des Verkehrs können aufgrund dieser städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen, aber auch der bereits bestehenden unmittelbaren Anbindungen an den Öffentlichen Nahverkehr (zentrale Bushaltestelle Alter Markt, Schwebebahn, Bundesbahn) und des derzeitigen privaten und öffentlichen Parkraumangebotes in der Innenstadt Barmen befriedigt werden. Darüber hinaus sind keine - insbesondere öffentliche - Belange erkennbar, die der Planung entgegenstehen.

Im betreffenden Planbereich werden im Sinne der oben erläuterten Planziele Baulinien und Gebäudehöhen - z. T. gemäß § 16 (4) BauNVO zwingend festgesetzt, um die geplanten städtebaulich zu befürwortenden Gestaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen ggf. durch Unterschreitung der Abstandsflächen im Sinne des § 6 (15) BauO NW zu ermöglichen.

Hierzu ist zunächst festzustellen, daß von der Unterschreitung der Abstandsflächen in erster Linie westlich des Baugrundstückes die z. Z. gemischt genutzten Gebäude Alter Markt 30, 32 und z. T. 34 sowie das Büro- und Geschäftsgebäude Alter Markt 5 (nördlich des Kaufhofes) betroffen sind. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen und insbesondere um den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, sollen jedoch die entsprechenden Kerngebiete gemäß § 1 (7) 2 BauNVO in der Weise gegliedert werden, daß die gemäß § 7 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in den Gebäuden am Alten Markt 28 - 32 im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß, in den Gebäuden am Alten Markt 34 und Zwinglistraße 1 im Erdgeschoß und im Büro- und Geschäftsgebäude Alter Markt 5 insgesamt nicht zulässig sind. Hierbei ist zu bedenken, daß das Gebäude am Alten Markt 34 bzw. Paul-Humburg-Straße 2, in dem sich Wohnungen ab dem ersten Obergeschoß aufwärts befinden, unbeeinträchtigt von der projektierten Gebäudehöhe von Nordosten her beleuchtet wird. Schließlich gelten diese Einschränkungen auch für das geplante Neubauvorhaben, in dem keine Wohnungen geplant sind.

Durch den oben beschriebenen planungsrechtlichen Ausschluß der Wohnungen, insbesondere in den unteren Geschoßebenen der betroffenen Kerngebiete wird erreicht, daß zumindest eine ausreichende Belichtung und Belüftung der im Planbereich bestehenden und möglichen Wohnungen gewährleistet wird, auf die im Hinblick auf die Erhaltung der gesunden Wohnverhältnisse besonders Rücksicht zu nehmen ist. Andererseits ist erkennbar, daß sowohl das südlich liegende Geschäfts- und Bürogebäude, das von Westen und Osten her zusätzlich belichtet wird, als auch die am Alten Markt bestehenden Geschäfts- und Büroräume u. a. aufgrund der 16 m breiten Straßenverkehrsfläche am Alten Markt bzw. des künftigen Stadtplatzes Alter Markt auch im Vergleich zu der relativ dichten bzw. hohen Bebauung z. B. an den benachbarten Fußgängerzonen Werth und Schuchardstraße ausreichend beleuchtet bzw. belüftet werden.

Schließlich ist bezüglich der erforderlichen Bewegungsfreiheit für die Feuerwehr darauf hinzuweisen, daß die Fußgängerstraße zwischen Steinweg und Alter Markt 12 m und die Straße Alter Markt selbst 16 m breit sind, so daß diese öffentlichen Verkehrsflächen für Feuerwehrfahrzeuge einschl. Drehleiter befahrbar bleiben.

Des weiteren ist unter Berücksichtigung der oben gemachten Ausführungen festzuhalten, daß der Bebauungsplan trotz der beabsichtigten Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen durch seine Festsetzungen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung soweit wie möglich und den städtebaulichen Erfordernissen des zentral liegenden Planbereiches entsprechend Rechnung trägt.

Das Baugrundstück wird über den Alten Markt bzw. die Fußgängerzone zwischen Steinweg und Alter Markt angedient (Warenlieferungsverkehr). Im Hinblick auf die beabsichtigte und städtebaulich zu befürwortende Gestaltung werden Garagengeschosse ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung der bestehenden intensiven ÖPNV-Verbindungen im Planbereich und der erklärten Zielsetzung der Stadtentwicklung, wonach die Erhaltung und Leistungsfähigkeit des Öffentlichen Personennahverkehrs konsequent gefördert werden sollen, wird im Rahmen des vorgesehenen Projektes auf die Herstellung von unterirdischen Stellplätzen verzichtet. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sollen insgesamt nach der entsprechenden Satzung der Stadt Wuppertal abgelöst werden.

Davon ausgehend, daß aufgrund des ungünstigen relativ kleinen Grundstückszuschnittes (ca. 1 310 m²) sowie des kritischen Grundwasserstandes im Einzugsbereich der Wupper und des Mühlengrabens die Herstellung von einer Tiefgarage nicht zuletzt aus finanziellen bzw. Rentabilitätsgründen mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist, kann dies aus städtebaulicher Sicht befürwortet werden, zumal im in unmittelbarer Nähe liegenden Parkhaus des Kaufhofes relativ große Parkraumreserven bestehen. Hierzu ist zusätzlich anzumerken, daß der Projektbetreiber in Abstimmung mit dem Kaufhof beabsichtigt, zumindest für die künftigen Bediensteten des geplanten Geschäfts- und Bürogebäudes im betreffenden Parkhaus mind. 30 Parkplätze auf Dauer zu mieten.

Hierzu ist schließlich festzustellen, daß durch die bewußte und gewollte Erschwerung des zusätzlichen Individualverkehrs im Planbereich die Voraussetzungen für die mittel- bzw. langfristig geplanten Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich Alter Markt/Zwinglistraße verbessert werden können, was zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt Barmen erheblich beitragen würde.

Es ist in diesem Zusammenhang auch darauf hinzuweisen, daß die z. Z. auf dem betreffenden privaten Parkplatz befindlichen Taxi-Nachrückplätze z. T. im Bereich des öffentlichen Verkehrsraumes an der Ostseite der Straße Alter Markt ersetzt werden können.

2.2 Der bestandsgebundene Planbereich (zwischen Steinweg/Alter Markt und östlich Alter Markt)

Auch dieser Planbereich, der räumlich und funktional unmittelbarer Bestandteil der Innenstadt Barmen ist und sich vor allem durch zentrale city-typische Nutzungsarten im Sinne des § 7 BauNVO charakterisiert, ist eindeutig als Kerngebiet (MK) einzustufen.

Davon ausgehend, daß nach den Zielen des Bebauungsplanes in diesem Bereich dem baulichen Ist-Zustand Rechnung getragen werden soll und der Planbereich zwischen Steinweg und Alter Markt sowie östlich Alter Markt bereits vollständig bebaut ist, ist das Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen bzw. vorgefundenen Situation zu orientieren. Dementsprechend werden auch für die Randbebauung östlich Alter Markt und die Gebäudesubstanz südlich der Fußgängerzone Steinweg/Alter Markt Baulinien, zwingende Traufhöhen und erhöhte Geschosßflächenzahlen festgesetzt. Zur Rechtfertigung dieser Festsetzungen sind im Sinne des § 17 (10) BauNVO im Grundsatz die besonderen städtebaulichen Gründe, die bereits unter 2.1 erwähnt worden sind, heranzuziehen.

Die zu unterschreitenden Abstandsflächen im Sinne des § 6 (15) BauO NW, insbesondere bei der Bebauung östlich Alter Markt und südlich der Fußgängerzone zwischen Steinweg und Alter Markt können - wie bereits unter 2.1 beschrieben - begründet werden. Es ist zu betonen, daß es sich hierbei um ein vollständig bebautes innerstädtisches Gebiet handelt, wo zum einen den gewachsenen Bau- und Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden soll und zum anderen evtl. Erneuerungsmaßnahmen in Angleichung an die bestehende Bausubstanz bzw. -dichte auch in der Zukunft zu ermöglichen wären. In den betreffenden Kerngebieten wird unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungsstrukturen - wie bereits unter 2.1 im einzelnen dargelegt - die Zulässigkeit der Wohnungen eingeschränkt.

Schließlich ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß durch die Festsetzung der erhöhten GFZ unter Beachtung der gegebenen Nutzungsmöglichkeiten auch evtl. Entschädigungsansprüche, welche infolge einer Wertminderung der betreffenden Grundstücke bzw. der Einschränkung der Bebauungsdichte geltend gemacht werden können, von vornherein vermieden werden.

2.3 Zonenkonzept zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von Gewerbebetrieben des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten

Auf dem Baugrundstück Steinweg/Alter Markt und im bestehenden Büro- und Geschäftsgebäude bzw. im Kaufhofgebäude westlich Alter Markt sollen die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsgeschäfte und Vergnügungsstätten - wie z. B. Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos und Peep-Shows - unter Berücksichtigung des Bestandes bzw. der geplanten Nutzungen gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO nicht zugelassen werden. Das gleiche gilt auch für Eros-Center und Dirnenunterkünfte.

Im Baugebiet östlich Alter Markt werden die o. g. Einrichtungen gemäß § 1 (7) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO im Gebäude Zwinglstraße 1 - wo eine entsprechende Bauanfrage positiv zu bescheiden ist - ab erstem Obergeschoß aufwärts ausnahmsweise zugelassen. In den anderen Gebäuden sollen diese Nutzungsarten ab zweitem Obergeschoß aufwärts ausnahmsweise zulässig bleiben.

Der generelle Ausschluß bzw. die nur ausnahmsweise Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungsarten ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt:

Der betroffene Planbereich, der im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt ist, liegt unter Zugrundelegung des vom Rat der Stadt beschlossenen "Zonenkonzeptes zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von Gewerbebetrieben des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten" in der Zone I, die nach den bestehenden städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen besonders gefährdet ist. Dementsprechend werden im Bebauungsplan einschränkende Nutzungsfestsetzungen getroffen, um das weitere städtebaulich unerwünschte Eindringen strukturverändernder Vergnügungsstätten und Einzelhandelsgeschäfte - wie z. B. Spielhallen, Sex-Shops etc. - zu verhindern. Das Bauleitplanverfahren trägt außerdem in seiner Zielsetzung den Ratsbeschlüssen zum "Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal" und zur "Steigerung der Attraktivität der

City" Rechnung, die u. a. gerade die Stärkung des Facheinzelhandels und weiterer innenstadttypischer Einrichtungen von allgemein wirksamer Attraktivität (z. B. Cafés, Restaurants) zum Ziel haben.

Schließlich ist auch festzustellen, daß die Gestaltung bzw. Nutzung des Plangebietes nicht zuletzt im Hinblick auf die zu erwartenden künftigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Barmer Zentrum von großer Bedeutung ist. Nach den z. Z. in der Beratung befindlichen Zielvorstellungen wird u. a. an der Straße Höhe zwischen Rolingswerth und Alter Markt/Fischertal und am Alten Markt selbst die Entfaltung von zusätzlichen städtebaulichen Aktivitäten angestrebt (Schaffung eines ÖPNV-Verknüpfungspunktes, Erweiterung der Fußgängerzone, Stadtplatz etc.).

Die Häufung der o. g. Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe in Ortsmittebereichen verdrängt den für Geschäftszentren typischen Einzelhandel und führt dadurch zu einer Verringerung der Attraktivität des zentralen Bereiches. Der Attraktivitätsverlust wiederum hat zur Folge, daß weniger Passanten/Käufer Waren und Dienste in den Anliegergeschäften nachfragen. Rückgang an kaufkräftiger Nachfrage führt in der Regel zu derart starken Umsatz- und Ertragseinbußen, daß weniger kapitalkräftige Klein- und Mittelbetriebe aufgeben müssen. Städtebaulich kann damit ein derart in seiner Funktion eingeschränktes Zentrum seinen Versorgungsaufgaben für den Stadtteil nicht mehr gerecht werden. Außerdem verliert ein sich derart umstrukturierendes Zentrum nachhaltig seine soziale Funktion als Kommunikationszentrum. Damit besteht die besondere städtebauliche Gefahr, daß der für die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Stadtteil wichtigste zentrale Ort seine ihm zugedachte Bedeutung verliert. Dies wird auch durch die Tatsache belegt, daß im betreffenden Planbereich bereits zwei Spielhallen vorhanden sind und mehrere Spielhallen in der unmittelbaren Nachbarschaft (an der Zwinglistraße und an der Höhe) beantragt werden, was zwecks Sicherung der Planziele für das angrenzende Bauleitplanverfahren Nr. 860 den Erlaß von Veränderungssperren zur Folge hatte.

Es ist deshalb planerisch erforderlich, Spielhallen und vergleichbare Gewerbebetriebe bzw. die städtebauliche Funktion und auch das städtebauliche Erscheinungsbild - u. a. durch Unterbrechung der für den City-Bereich charakteristischen Schaufensterzonen - störende Betriebs- und Vergnügungsstätten im Plangebiet auszuschließen bzw. nur noch ausnahmsweise zuzulassen, wobei die ausnahmsweise Zulässigkeit von der Voraussetzung her an die räumliche Verweisung auf die ersten bzw. zweiten und höher gelegenen Obergeschosse der Gebäude gekoppelt ist. Die Keller- bzw. Untergeschosse, Erdgeschosse und das erste Obergeschoß - mit Ausnahme des Gebäudes Zwinglistraße 1 - sollen hingegen in erster Linie dem Einzelhandel, dem konsumnahen Handwerk, dem Dienstleistungsgewerbe und den freien Berufen dienen.

Durch diese Festsetzungen wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt und gleichzeitig das städtebauliche Ziel erreicht, daß die vorhandenen und auch für die Zukunft angestrebten city-typischen Nutzungen erhalten und weiter entwickelt werden können.

Diesbezüglich ist auch auf ein Urteil des OVG Lüneburg vom 11.09.1986 hinzuweisen, wonach "die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes allerdings durch keine der ausgeschlossenen (bzw. ausnahmsweise zulässigen) Nutzungsarten in Frage gestellt wird. Das bedarf angesichts dessen, daß Spielhallen, Sex-Kinos, Video-Peep-Shows, Sex-Shops und andere Betriebe mit Darbietungen sexuellen Charakters nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 7 Abs. 2 BauNVO in einem Kerngebiet allgemein zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen bzw. Nutzungen darstellen, keiner vertiefenden Darlegungen".

In diesem Zusammenhang ist zu bekräftigen, daß die Stadt Wuppertal als Planungsträger auch die Sex-Shops für eine Nutzung hält, die mit ihrer Funktion und nicht zuletzt mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild das gehobene und zentrale Versorgungsangebot in der Innenstadt wesentlich negativ beeinflussen bzw. zur mit einer Niveauabsenkung verbundenen Strukturveränderung des Plangebietes führen kann. Es ist daher ein legitimes und wichtiges städtebauliches Anliegen, die Ansiedlungsmöglichkeit dieser Einzelhandelsgeschäfte im Plangebiet durch geeignete Festsetzungen einzuschränken bzw. zu steuern.

Schließlich ist festzustellen, daß die im Plangebiet bestehenden Spielhallen an der Zwinglistraße 1 und am Alten Markt 32 in der Erdgeschoßzone zunächst Bestandsschutz haben. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen jedoch die Nutzungsmöglichkeiten dieser Geschoßebene langfristig besser gesteuert werden können.

2.4 Entwässerung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen bzw. wird ordnungsgemäß entwässert. Bezüglich der Niederschlagswasserbehandlung kann festgestellt werden, daß dies ein grundsätzliches Problem ist, das nicht allein auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 892 begrenzt behandelt werden kann, sondern das gesamte Stadtgebiet Wuppertal betrifft. Wie bereits in ähnlichen Fällen wiederholt erwähnt worden ist, wird die Niederschlagswasserbehandlung im Einzugsbereich der Wupper erst erfolgen können, wenn der Entlastungssammler Wupper bis Ende 1999 ausgebaut worden ist.

2.5 Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange haben die Naturschutzverbände die geplante Bebauung abgelehnt und die Auffassung vertreten, daß die dichte Bebauung in der Barmer Innenstadt und das gleichzeitig übermäßige Verkehrsaufkommen - insbesondere an der Kreuzung Steinweg/Paul-Humburg-Straße/Bleicherstraße - eine weitere Bebauung aus lufthygienischen und stadtklimatischen Gründen nicht zulasse. In diesem Zusammenhang wird für das Projekt eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gefordert und die beabsichtigte Überschreitung der Geschoßflächenzahlen nach § 17 BauNVO beanstandet. Es wird schließlich angeregt, auf dem betreffenden Grundstück eine innerstädtische Grünanlage zu schaffen.

Diese Bedenken und Anregungen der Naturschutzverbände stellen die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 892 in Frage, wonach auf dem betreffenden Grundstück Steinweg/Alter Markt, wo bereits nach dem

rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 253 Baurecht für eine Kerngebietsbebauung besteht, in Anpassung an die gegebenen Bebauungsstrukturen und -dichten in der City Barmen ein aus architektonischer bzw. städtebaulicher Sicht attraktives Gebäude errichtet werden soll.

Es ist gerade ein wesentliches Ziel der Stadtplanung, in Siedlungsschwerpunkten bzw. in den Stadtzentren - insbesondere aber an innerstädtischen Kristallisationspunkten - wie im betreffenden Planbereich - zur Erzielung einer städtebaulich erwünschten Urbanität in Anpassung an die historische Entwicklung des Zentrumsbereiches und unter Beachtung des vorhandenen city-typischen Gebäudebestandes eine relativ hohe Dichte anzustreben. Dies ist nach den Maßgaben des § 17 (2) BauNVO ohne weiteres möglich und auch - wie bereits unter 2.1 und 2.2 erfolgt - hinreichend begründbar.

In diesem Zusammenhang ist erneut zu betonen, daß die Schließung des Platzraumes Alter Markt durch das geplante Büro- und Geschäftsgebäude bzw. die Errichtung einer attraktiven Abschlußbebauung im westlichen Innenstadtbereich Barmen, der zudem auch vor der Zerstörung durch den Krieg relativ dicht bebaut war, ein wichtiges städtebauliches Vorhaben ist, das vom Planungsträger mit höchster Priorität gefördert wird. Außerdem ist darauf hinzuweisen, daß die Konzentrierung von Arbeitsplätzen an Hauptverknüpfungspunkten des ÖPNV unter Berücksichtigung des Dienstleistungskonzeptes der Stadt Wuppertal eine städtebaulich angestrebte bewußte Entwicklung ist, die zum einen der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs dient und zum anderen durch Verdichtung im Innenstadtbereich die Ausdehnung der Bebauung in den ökologisch wertvollen Außenbereichen verhindert.

Unbestritten herrschen in den relativ dichten und belasteten Innenstadtbereichen - so auch in diesem Fall - keineswegs ideale lufthygienische und kleinklimatische Bedingungen. Andererseits liegen bisher keine eindeutigen für die Planung verbindlichen wissenschaftlichen Aussagen bzw. Grenzwerte vor, die die Nutzungen Arbeiten, Einkaufen und Wohnen in Citylagen als unvertretbar einstufen und somit also auch planungsrechtlich ausschließen würden.

Insbesondere in den innerstädtischen Gebieten schafft jedes räumliche Gebilde, wo es sich zusammenfügt aus Gebäudewänden, Zwischenräumen, Durchgängen etc., ein neues Mikro-Klima. Es gibt jedoch aufgrund der Erfahrungen in vergleichbaren städtischen Bereichen kein Anzeichen dafür, daß dadurch die Belüftungsverhältnisse in einer gesundheitlich unvertretbaren Weise beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, daß im Planbereich keine zusätzlichen Parkplätze entstehen und die bestehenden Parkplätze überplant werden, so daß das Verkehrsaufkommen und die damit verbundene Immissionsbelastung in den Straßenzügen Alter Markt und Zwinglistraße gemindert werden können.

Schließlich ist hierzu festzustellen, daß die bestehenden großen Freiräume westlich sowie nordöstlich und südöstlich des Planbereiches entsprechend den Erfahrungen in ähnlichen städtebaulichen Situationen zu einer erheblichen Luftdurchmischung der Schadstoffmengen führen, so daß keine unvertretbare Situation zu erwarten ist. Es ist auch anzumerken, daß das geplante Gebäude den künftigen Stadtplatz Alter Markt und die besonders schutzwürdige Fußgängerzone Werth/Alter Markt von den Emissionen der Hauptverkehrsstraße Steinweg abschirmt.

Zu der Anregung der Naturschutzverbände, auf dem betreffenden Grundstück eine innerstädtische Grünanlage zu schaffen, ist anzumerken, daß nach den Zielen des Rahmenplanes B 7, der im Grundsatz vom Rat der Stadt beschlossen ist, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes - nämlich zwischen Opernhaus und der Wupper - nach Rückbau der öffentlichen Verkehrsflächen Friedrich-Engels-Allee eine großzügig auszubauende attraktive Parkanlage (Wupperpromenade) geplant wird. Auch an der Höhe unmittelbar östlich des Alten Marktes sollen nach dem Rahmenplan und nicht zuletzt unter Beachtung des Programms "Lebensader Wupper" der Stadt Wuppertal zusätzlich Grünflächen geschaffen werden. Durch diese Planungen wird den oben erwähnten Anregungen, die anlässlich der Offenlegung des Bebauungsplanes nicht weiter erhärtet worden sind, aus ökologischer Sicht Rechnung getragen.

Aus diesen Gründen und unter Berücksichtigung der unter 2.1 und 2.2 gemachten Erläuterungen zur städtebaulichen Planung - nicht zuletzt hinsichtlich der bestehenden und geplanten Freiräume in Barmen - können die diesbezüglichen und nicht näher präzisierten Befürchtungen der Naturschutzverbände nicht geteilt werden. Infolgedessen kann auch der Anregung nicht entsprochen werden, statt des vorgesehenen Bauvorhabens Grünflächen auf dem betreffenden privaten Grundstück zu schaffen. Schließlich ist festzuhalten, daß aus der Sicht der Stadt Wuppertal keine Notwendigkeit besteht, eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung für das Bauvorhaben durchzuführen, zumal die erkennbaren Umweltbelange im betreffenden städtischen Ballungsraum in der Begründung zum Bebauungsplan ausreichend behandelt worden sind.

2.6 Gemäß § 3 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB werden nach der Offenlegung des Bebauungsplanes die Baulinien im Bereich des Staffelgeschosses und des Treppen- bzw. Aufzugraumes auf dem Baugrundstück Steinweg/Alter Markt geringfügig verschoben. Die im betreffenden Bereich zwingend festgesetzten Gebäudehöhen werden dieser Änderung angepaßt.

2.7 Durch den Bebauungsplan Nr. 892 werden keine öffentlichen Kosten ausgelöst.