

Begründung gem § 9(8) BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 892 – Steinweg/Alter Markt –

## 1. Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 892 wird in einem Geltungsbereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Paul-Humburg-Str., Alter Markt, Steinweg, Bleicher Str., und Höhe durchgeführt.

## 2. Ziele des Änderungsverfahrens

Nach den Zielen des Änderungsverfahrens sollen nicht zuletzt unter Berücksichtigung der bisherigen Beratungen zur Platzgestaltung Alter Markt sowie der entsprechenden Beschlüsse der Ratsgremien die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Café/Bistro/Restaurant (einschl. Außengastronomie), Kiosk und einer öffentlichen Toilettenanlage als städtebaulicher Abschluss des neugestalteten Stadtplatzes Alter Markt an der Höhe durch einen privaten Investor geschaffen werden.

Durch diese Maßnahme sollen die urbanen Aktivitäten im Innenstadtbereich gefördert und somit die Attraktivität des Stadtplatzes bzw. der City Barmen verbessert werden.

In diesem Zusammenhang wird auch im Bebauungsplan die bisherige Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche für den Alten Markt entsprechend dem realisierten Umbau als Stadtplatz geändert (§9(1)11 BauGB).

Entsprechend dem Planziel, wonach im Änderungsbereich ausschließlich die oben konkret genannten Nutzungen zugelassen werden sollen, wird die in Rede stehende Fläche gem § 9(1) 9 BauGB als Fläche für Cafe/Bistro/Restaurant/Kiosk und öffentliche WC festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da zum einen die vorgesehenen Nutzungen, die ausschließlich durch öffentliche Verkehrsflächen (Stadtplatz Alter Markt) begrenzt werden, in der konkret gegebenen Örtlichkeit einen besonderen Standort erfordern und zum anderen die Zuordnung der betreffenden Fläche einem der Gebietskategorien der BauNVO wie z.B. dem Kerngebiet die allgemeine Zweckbestimmung dieses Baugebietes in Frage stellen würde, wenn – wie beabsichtigt – ausschließlich die o.g. Nutzungen zugelassen werden sollen.

Im betreffenden Planbereich werden im Sinne der oben erläuterten Planziele eine Baulinie westlich des Gebäudes Alter Markt 10 ( in 5 m Abstand parallel zur Gebäudekante des 2. Obergeschosses) und eine zwingende Geschoszahl (Z = I) gem. § 16(4) BauNVO festgesetzt, um das geplante , städtebaulich zu befürwortende Projekt ggf. durch Unterschreitung der Abstandsflächen i.S. des § 6(17) BauO NW zu ermöglichen. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass die Eigentümer des betroffenen Gebäudes Alter Markt 10, die bereits frühzeitig - vor der Fassung des Aufstellungsbeschlusses - zum anstehenden Planverfahren bezgl. der beabsichtigten Planung schriftlich angehört worden sind, sich bisher dazu nicht geäußert haben. Auch im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB und während der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB sind diesbezüglich (aber auch im Hinblick auf die grundsätzlichen Planziele) keine Anregungen und Bedenken vorgetragen worden.

Ungeachtet dessen ist jedoch festzustellen, dass die Unterschreitung der Abstandsfläche im genannten Bereich städtebaulich vertreten werden kann, da eine gegenseitige unmittelbare Beeinträchtigung insbesondere im kritischen Bereich des Erd – und 1. Obergeschosses, wo der Abstand 7,5m betragen soll, nicht gegeben ist. Darüber hinaus sind in dieser Ebene Wohnungen weder geplant noch vorhanden, so dass auch keine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse stattfindet

und die Planung soweit wie möglich den städtebaulichen Erfordernissen des zentral, in der City Barmen liegenden und im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellten Planbereiches Rechnung trägt.

Um die Flexibilität der Planung, deren konkrete Gestaltung im Rahmen einer EU- weiten Ausschreibung erfolgen soll, zu gewährleisten, wird auch im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Baulinie ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen bis zu 4,0 m ausnahmsweise zulässig ist. Westlich der eingeschossigen Zone (zwingend) wird für die überbaubare Fläche eine max. Geschosszahl von  $Z=II$  festgesetzt. Innerhalb dieser Zone darf ausnahmsweise – aus gestalterischen und funktionellen Gründen- max. 1/3 der überbauten Fläche dreigeschossig bebaut werden (§ 16(6) BauNVO). Schließlich wird im Bebauungsplan für die gesamte überbaubare Fläche unter Berücksichtigung der geplanten kerngebietsspezifischen Nutzungen (der Bebauungsplan wird auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wo der betreffende Bereich als Kerngebiet dargestellt wird) die GRZ mit 1,0 bestimmt.

### 3. Entwässerung

Der B-Planbereich wird im Trennverfahren entwässert.

#### **Regenwasser:**

Der Generalentwässerungsplan, der im Auftrag der Stadt Wuppertal erstellt wurde, weist für den geplanten Bereich Alter Markt **umfangreiche** Sanierungsmaßnahmen an den dort vorhandenen Kanalanlagen aus. Aus hydraulischen Gründen sind Dimensionsvergrößerungen der Regenwasserkanäle mittel- bis langfristig erforderlich. Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Wuppertal - von der Bezirksregierung Düsseldorf im Sommer 2003 genehmigt - sind die o.g. Sanierungsmaßnahmen für den Zeitraum ab 2015 vorgesehen.

Falls sich das hydraulische Regenwasserabflussverhalten verschlechtert (z.B. Abwassermissstände durch Überschwemmungen), sind die notwendigen Sanierungsmaßnahmen (Dimensionsvergrößerungen) eventuell vorzuziehen.

Die WSW AG weist darauf hin, dass die notwendigen Kanalbaumaßnahmen voraussichtlich in offener Bauweise zur Ausführung kommen könnten. Von der Kanalsanierung wäre sowohl die bereits vorhandene Umgestaltung des Alten Marktes als auch die geplante Errichtung des Gebäudekomplexes (Cafè/Bistro/Restaurant) betroffen. Die vorgesehenen Baumaßnahmen (Gebäudekomplex) sollten wegen der vorhandenen Kanalanlagen mit der WSW AG abgestimmt werden (z.B. Überbaubarkeit, statischer Nachweis).

Neben den bereits genannten Kanalbaumaßnahmen, wird von der WSW AG zur Zeit der Mühlengraben baulich saniert. Die Sanierung erfolgt abschnittsweise. Im eingezeichneten Planbereich (nördlich) wird der Mühlengraben voraussichtlich im Jahr 2006 in geschlossener Bauweise saniert.

#### **Schmutzwasser:**

Nach vorliegenden Informationen ist die erste Ausbaustufe zur Stickstoffeliminierung auf der Kläranlage Buchenhofen seit Ende 2001 in Betrieb. Mit der Fertigstellung der „Gesamtsanierung“ der Kläranlage Buchenhofen ist Anfang 2005 zu rechnen. Betreiber der Kläranlage Buchenhofen ist der Wupperverband. Die WSW AG geht davon aus, dass spätestens Anfang 2005 sämtliche Grenzwerte der Abwasserverordnung im Ablauf der Kläranlage eingehalten werden. Der Rückgang der Einwohnerzahlen im Stadtgebiet Wuppertal führt voraussichtlich zu einer Reduzierung der Schmutzfracht im Zulauf der Kläranlage Buchenhofen. Der Anschluß zusätzlicher Wohnbebauung könnte durch den Rückgang der Einwohnerzahlen kompensiert werden. In der Summe sind nach unserer Einschätzung keine größeren Schmutzfrachten zu erwarten. Genauere Informationen über Zulauffrachten und die Einhaltung der geforderten Grenzwerte liegen beim Wupperverband vor.

### 4. Altlasten und Bodenschutz

Bei dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 892 handelt es sich um eine komplett überbaute/versiegelte Innenstadtbebauung. Die Altstandorterfassung zeigt zwar einige Standorthinweise

auf, da sich aber die relevanten Branchennennungen nur vor dem 2. Weltkrieg dort befunden haben, lässt sich aufgrund der erheblichen Überprägung durch den Krieg, veränderten Straßenführungen und großflächigen Überbauungen allein aus der B-Planung kein Anhaltspunkt für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung ableiten. In solchen Bereichen ist immer mit Geländemodellierungen/Aufschüttungen zu rechnen. Der Grundwasserspiegel wird in einer geringen Tiefenlage anzutreffen sein (aufgeschüttete Talebene der Wupper). Bodenuntersuchungen liegen im B-Plan nicht vor.

Aufgrund der aktuellen Nutzung (die Fläche ist vollständig versiegelt) besteht zur Zeit kein akuter Handlungsbedarf. Bei Nutzungsänderungen in Verbindung mit einer Entsiegelung können sich jedoch Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sonstige Belange des Umweltschutz ergeben

**Als Hinweis wird folgendes in die Legende zum Bebauungsplan einbezogen:**

In dem Bebauungsplangebiet sind Auffüllungen vorhanden, die im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens (Baugenehmigung) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen bzw. bodenschutzrechtlich zu behandeln sind.

*Um die nötigen Regelungen für die bauvorbereitenden Maßnahmen im Genehmigungsverfahren berücksichtigen zu können, ist die Untere Bodenschutzbehörde bei einer Entsiegelung im Baugenehmigungsverfahren durch Ressort 105 zu beteiligen.*

Es sei darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster der Stadt Wuppertal fortgeschrieben wird und somit neue Erkenntnisse bez. Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen sind.

Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllungsmaterial (Bauschutt, Aschen, Schlacken, Hausmüll, etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist unverzüglich die UBB der Stadt Wuppertal; Ressort Umweltschutz; Geschäftsteam Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie (R 106.23) zu benachrichtigen.

## 5.. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt durch einen privaten Investor. Die Errichtung des Gebäudekomplexes auf dem städtischen Grundstück soll durch einen entsprechenden langfristigen Vertrag gestattet werden.