

Behandlung der innerhalb der frühzeitigen Trägerbeteiligung vorgebrachte Anregungen

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2002 gemäß §4(1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert und haben daraufhin Folgendes vorgetragen.

Der **Wupperverband** fordert, dass außerhalb der Überbauung des Mirker Baches insgesamt ein 5m breiter Streifen von weiterer Bebauung freizuhalten ist.

.....

Der Anregung wird gefolgt, es werden nur Nutzungsänderungen für bestehende Gebäude und Stellplätze auf bereits versiegelten Flächen festgesetzt, d.h. eine weitere Bebauung wird nicht vorgenommen.

Die **Untere Landschaftsbehörde** (ULB) stellt fest, dass Grünstrukturen nahezu vollständig fehlen und dass das Gebiet lufthygienisch vorbelastet sei. Sie regt an, im Bereich des Mirker Baches, der zurzeit überbaut sei, in einer Breite von 10m kein Baurecht auszuweisen. Der Bereich, der nicht mit Gebäuden überbaut sei, soll in einem Streifen von 5m, gemessen ab Oberkante Böschung, nach §9(1)16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen werden, um die wasserwirtschaftlichen und ökologischen Probleme langfristig vermindern zu können. Es solle geprüft werden, ob im Plangebiet die Einrichtung eines Regenrückhaltebeckes bzw. Regenklärbeckes zur Beseitigung großräumiger Missstände erforderlich ist. Im Bereich der Stellplätze, soweit diese sich nicht unter der Autobahn befänden, sollten Bäume festgesetzt werden. Im Randbereich der Uelendahler Straße könne man so das Stadtbild aufwerten. Dgl. gelte für eine Fassadenbegrünung an den Gebäuden Hs.Nr. 71 (Nordfassade) und Nr. 81 (Südfassade). Aus lufthygienischen Gründen solle für Neubauten eine Dachbegrünung festgesetzt werden. Eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und eine geringere Lufterwärmung würden sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

.....

Es geht um die Erhaltung eines vorhandenen, im Wesentlichen unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplexes, für den Nachfolgenutzungen zugelassen werden sollen. Es handelt sich aufgrund verschiedener Besonderheiten um eine brachengefährdete Immobilie in zentraler Lage der Stadt. Handlungsbedarf über die Anwendung des §34 BauGB hinaus besteht nur deshalb, weil gewünschter großflächiger Einzelhandel rechtssystematisch einer formalen Sonderbehandlung unterliegt. Würde man den Anregungen folgen, Bachabstände von der Bebauung freizuhalten, käme dies einem enteignungsgleichen Eingriff nahe. Die im Aufstellungsbeschluss definierten Ziele – Ermöglichung des Einzelhandels mit Möbeln- stehen dem entgegen.

Am 20.03.1995 (AZ 856/95) wurde ein Nutzungsänderungsantrag für die Einrichtung eines Möbelmarktes gestellt. Die notwendigen Stellplätze wurden auf der Fläche vor dem Eingang der Handelseinrichtung –allerdings außerhalb des 5m Schutzstreifens- beantragt. Innerhalb der Ämteranhörung wurden seitens der ULB keine Auflagen geltend gemacht.

Ferner ist beachtlich, dass am 16.05.2001 (AZ 1306/01) 31 Stellplätze beantragt und nach §34 BauGB genehmigt worden sind. Innerhalb der Ämterbeteiligung wurden innerhalb des Bachschutzstreifens keine vergleichbaren Verbote oder Auflagen ausgesprochen. Die ULB hat der Zulassung der baulichen Anlagen im sogenannten 5m-Schutzstreifen nicht widersprochen. Begrünnungsmaßnahmen wurden ebenfalls nicht gefordert. Würde man jetzt den Anregungen folgen, wäre der Rückbau einer gerade genehmigten Anlage erforderlich.

Dem **Staatlichen Kampfmittelräumdienst** sind Sprengtrichter in der Nähe des Vorhabens bekannt. Er empfiehlt, vor der Durchführung größerer Bohrungen Probebohrungen im „Schneckenbohrverfahren“ mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren durchzuführen. Danach solle mit ferromagnetischen Sonden weiter geprüft werden. Sollte sich ein Verdacht eines Kampfmittelfundes bestätigen, müsse der o.g. Räumdienst eingebunden werden.

.....

Der Hinweis wird im Plan aufgenommen.

Die **Untere Wasserbehörde** (UWB) bestätigt die Anregung der Unteren Landschaftsbehörde bezüglich des Umgangs mit dem Mirker Bach und ergänzt ihn dahingehend, dass der beiderseitige 5m breite Schutzstreifen dem Schutz, der Unterhaltung und der Entwicklung des Baches dienen solle. Die Errichtung von Parkplätzen und anderen Versiegelungen sei im besagten Streifen nicht gestattet. Auf dem Grundstück befände sich ein Brunnen, der ehemals zur Brauchwassergewinnung genutzt wurde. Der Brunnen müsse im Plan dokumentiert und nach Möglichkeit als Messstelle ausgebaut werden. Sollte Niederschlagswasser in den Bach eingeleitet werden, so sei eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine Versickerung auf dem Grundstück unterliege ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

.....

Der sogenannte Schutzstreifen an Gewässern dient vor allem der Erhaltung der Gewässerböschungen und der Möglichkeit, zum Zwecke der Unterhaltung des Gewässers an dieses möglichst unbeschwert –d.h. ohne Hindernisse überwinden zu müssen- gelangen zu können. Böschungen bestehen faktisch hier nicht mehr, Stellplätze können für derartige Arbeiten vorübergehend freigehalten werden. Diesen Anregungen der Behörde steht der wichtige Belang gegenüber, den ruhenden Verkehr außerhalb öffentlicher Flächen unterbringen zu müssen.

Anlässlich des o.g. Antrags auf Vorbescheid vom 02.09.1994 (AZ 3118/94) wurde seitens der UWB gefordert, dass durch die Umnutzung keine zusätzlichen Belastungen –i.S. einer Gewichtsbelastung- auf der Verrohrung entstehen dürfe. Die Anordnung der Stellplätze war sowohl auf dem verrohrten Bach als auch in den 5m - Streifen beiderseits des Bachlaufes dargestellt. Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

Ferner ist beachtlich, dass am 16.05.2001 (AZ 1306/01) 31 Stellplätze beantragt und nach §34 BauGB genehmigt worden sind. Innerhalb der Ämterbeteiligung wurden innerhalb des Bachschutzstreifens keine vergleichbaren Verbote oder Auflagen ausgesprochen, es wurde den baulichen Anlagen im sogenannten 5m-Schutzstreifen seitens der UBW nicht widersprochen.

Die **WSW** weisen darauf hin, dass zurzeit der Generalentwässerungsplan (GEP) erstellt werde. Über einen geplanten Regenwasserkanal in der Uellendahler Straße müsse klärpflichtiges Regenwasser in Höhe der Kreuzung Uellendahler Straße –Saarstraße zum zentralen Regenklärbecken geführt werden. Die Flächen befänden sich in gewerblichen Nutzungen, die WSW müsse Schritte zur Flächensicherung einleiten. Zum Schutz der Elberfelder Innenstadt sei zudem der Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens erforderlich. Aufgrund der morphologischen Verhältnisse sei nur ein Standort im Plangebiet oder in der Nähe geeignet. Die Planung habe noch nicht die Reife erlangt, nach der sich eine Planbetroffenheit eindeutig ableiten ließe.

.....

Dem öffentlichen Belang Hochwasser- und Wasserschutz ist eine hohe Bedeutung einzuräumen. Er steht hier aber nicht als Alternative in Konkurrenz zu der Entwicklung einer Gewerbefläche, sondern die gewerbliche Immobilie existiert bereits, nur ihre Nutzung muss planungsrechtlich gesteuert werden. Der Wupperverband bestätigt, dass auch eine unterirdische Lösung möglich ist. Eine entsprechende Eintragung erfolgt im Plan.

Die **Wehrbereichsverwaltung West** verlangt eine Abstimmung für die Genehmigung von Baumaßnahmen, die eine Höhe von 20m ü. Gelände überschreiten.

.....

Es werden keine neuen Gebäude errichtet.

Die **Untere Bodenschutzbehörde** (UBB) hat großräumige Verfüllungen in der Talaue des Mirker Baches festgestellt. Westlich der Uellendahler Straße müsse man aufgrund der Kriegsschadens-

karten mit der Existenz von Trümmergrundstücken rechnen. 1990 seien auf dem Flurstück 152 3,6m mächtige Aufschüttungen festgestellt worden (Lehm, Sand, Ziegel, Mörtelreste, Asche). Im Niveau des Mirker Baches habe Grund- und Schichtenwasser bestanden. Mineralölartige und leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe seien nachgewiesen worden. Über ausgeführte Sanierungsmaßnahmen -als Folge der damaligen Ermittlungen- würden aber keine Nachweise bestehen. Die UBB erhebt Bedenken gegen die Fassung eines Satzungsbeschlusses und vertritt die Auffassung, dass sowohl eine historische Recherche mit anschließender Gefährdungsabschätzung (orientierender Untersuchung) vor allem für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser erforderlich sei.

.....

Auf der Grundlage des BBodSchG ist die UBB gehalten, Hinweisen der aufgeführten Art – unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes- nachzugehen. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens ist dieses Prüfgebot in erster Linie deshalb vorgegeben, weil sicherzustellen ist, dass die neue Nutzung mit dem Zustand des Bodens vereinbar ist. Für Belastungen des Grundwassersoll der Bebauungsplan nichts fixieren, was die Beseitigung eines Missstandes –z.B. durch Verbauung – behindert. Es ist aber nicht originärer Auftrag des Bebauungsplanung, mit städtebaulichen Mitteln -quasi im Auftrage der UBB- anlässlich der Planaufstellung Altlastenmissstände zu bereinigen.

Um eine Abwägung durchführen zu können, lösen die vorgenannten Erkenntnisse der UBB in aller Regel Nachforschungsbedarf aus, weil die Gemeinde als Planungsträger mit der Ausweisung von Bauland das Vertrauen erzeugt, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Der Bebauungsplan ist „Verlässlichkeitsgrundlage“ für Dispositionen der Eigentümer beim Erwerb von Grundstücken oder Wohnungen (Nr. 2.1.2 des Musterlasses vom 26.09.2001). Die Untersuchungen sollten gemäß Erlass zeitig erfolgen, um die grundsätzliche Eignung eines Grundstückes für eine gewünschte Nutzung zu erkennen und damit weiterreichenden Planungs- und damit auch Ressourcenaufwand ggf. zu vermeiden, wenn eine Unverträglichkeit erkennbar wird. Nach dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung muss die aufgrund der Planung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung technisch, rechtlich und finanziell möglich sein.

Eine vergleichbare Handlungsvorgabe ist auch für das Baugenehmigungsverfahren vorgesehen (Nr. 4.1.2.2 des Erlasses).

In der vorliegenden Fallgestaltung bestehen erhebliche Abweichungen zu einem „Normalfall“. Innerhalb der seit 1993 initiierten Baugenehmigungsverfahren wurden keine Prüfvorgänge bezüglich der Bodenbelastungen veranlasst. Heute besteht eine Versiegelung zu 97%, die u.a. auch durch neu genehmigte Stellplätze entstanden ist. Durch die Planung werden lediglich Nutzungsregelungen innerhalb bestehender Gebäude getroffen, es wird ausdrücklich kein Neubau errichtet. Durch die Planung wird keiner der Wirkungspfade neu aktiviert. Aus den Angaben der UBB ergibt sich ein Verdacht, dass vorhandene Bodenbelastungen aufgrund der vorgefundenen Wasserspiegel sowohl ins Grund- als auch ins Fließgewässer eluiert werden könnten. Dieser mögliche Missstand wird jedoch durch die Planverfahren nicht beeinflusst, d.h. u.a. auch, dass notwendige Untersuchungen nicht erschwert werden, da keine bedeutenden baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Da die eingerichteten baulichen Anlagen in jüngster Zeit für den gleichen Zweck genehmigt und ausgebaut wurden, kann eine Bestätigung der nach §34 BauGB genehmigten Nutzung durch eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan zu keiner anderen Rechtslage führen.

Zur Fläche westlich der Uellendahler Straße (ggf. Trümmergrundstück) ist Folgendes festzustellen. Das Grundstück ist völlig versiegelt, d.h., auch hier können keine Wirkungspfade aktiviert werden. Umbauten sind nicht vorgesehen. Durch die Kennzeichnung im Plan wird eine ausreichende Warnfunktion initiiert, anlässlich von Tiefbaumaßnahmen notwendige Maßnahmen zu ergreifen.

Zu den Bauanträgen vom 02.09.1994 (AZ 3118/94), vom 20.03.1995 (AZ 856/95) und 16.05.2001 (AZ 1306/01) wurden innerhalb der Ämteranhörungen seitens der UBB keine Auflagen geltend gemacht.

Der **Landesbetrieb Straßen NRW** (nachfolgend LS genannt) nimmt in seiner Stellungnahme vom 01.08.2002 eine ablehnende Haltung ein und führt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Argumente an:

1. Die Gebäude befänden sich in der 40m Anbauverbotszone zur A 46.
2. Die meisten Stellplätze befänden sich unter der Autobahnbrücke. Diese sei eine Stahlkonstruktion, deren Tragfähigkeit durch brennende Fahrzeuge (unter der BAB) oder Materialien stark beeinträchtigt werden könnte, sogar bis zum Versagen.
3. Durch die Nutzung der Stellplätze seien erhebliche Mehraufwendungen für die Prüfung und die Erhaltung des Bauwerks verbunden, die nicht hingenommen werden könnten.
4. Der LS nimmt in Kauf, dass aufgrund seiner Haltung die Betriebsvoraussetzungen für den „Möbelmarkt und Gewerbepark“ nicht gesichert seien.
5. Die Bebauungsplanaufstellung müsse in Frage gestellt werden, weil Ausnahmegenehmigungen für die Gebäude und Stellplätze gemäß §9 FStrG vorlägen.

Am 28.11.2002 wurden die Probleme beim LS erörtert, ein Konsens konnte nicht erreicht werden. Es wurde von hier aus ein Protokoll verfasst, dem der LS nicht zustimmte und statt dessen ein eigenes mit Datum vom 29.11.02 verfasste, in dem er verschärft den Bebauungsplan ablehnt und weitere Argumente aufführt:

6. Für den bisherigen Möbelmarkt seien die vorhandenen Stellplätze seitens der Stadt als Pflichtstellplätze gewertet worden, obwohl die meisten seitens des LS nur unter Widerufsvorbehalt zugelassen worden wären.
7. Für die Brücke sei ein Überfahrtsrecht bei Neubau der A 46 –damals als EB 326- im Grundbuch eingetragen. Zwischen dem Fernstraßenneubauamt Wuppertal und dem damaligen Eigentümer existiere ein Vertrag, in dem die Entschädigung geregelt sei. Anscheinend habe sich der Eigentümer für alle späteren Einschränkungen für abgefunden erklärt.
8. Der LS lehnt jetzt nicht nur die Pflichtstellplätze unter der Brücke ab, sondern unbedingt auch in der 40m Zone.

.....
Bezüglich der Lage in der Anbauverbotszone ist insbesondere auf das Planfeststellungsverfahren einzugehen, denn die Autobahn wurde später als die Gebäude errichtet. Ein Stören der Gebäude hätte im Feststellungsverfahren bewältigt werden müssen. Besonderes Gewicht hat der Umstand, dass sich die Straßenbehörde nur eine Grunddienstbarkeit einräumen ließ. Im Übrigen soll die Einflussnahme des LS durch Planverweis auf die Anwendbarkeit des §9 FStrG sichergestellt werden.

Bezüglich der Stellplätze unter der Autobahnbrücke wird Folgendes festgestellt. In der gutachterlichen Stellungnahme des Landschaftsverbandes vom 17.02.1970 wird festgestellt, dass die in Rede stehende Fläche „baulich zwar nur noch beschränkt nutzbar sei, aber als nutzbare Abstell- und Parkplatzfläche dienen könne“. Man ist also davon ausgegangen, dass eine überwiegende Weiternutzung in Verbindung mit den Gewerbebetrieben sichergestellt sein würde.

Bezüglich des Brandszenarios ist ohne gutachterliche Stellungnahme die Aussage zulässig, dass unter der Brücke keine Fahrvorgänge mit bedeutender Bewegungsenergie –wie z.B. auf der Brücke- stattfinden, die zu Unfallereignissen und dadurch zu Brandereignissen führen können. Autobrände werden bei stehenden oder langsam fahrenden Fahrzeugen aufgrund des technischen Fortschrittes nach Angaben der Feuerwehr mit abnehmender Tendenz registriert. In den letzten Jahren wurden der Feuerwehr keine Fälle bekannt. Die Parkvorgänge finden nur in belebten Zei-

ten statt, so dass als unwahrscheinlich geltende Brände auf jeden Fall frühzeitig erkannt werden können. Die Brandexperten der Berufsfeuerwehr gehen in Ergänzung davon aus, dass aufgrund der Höhe der Brücke über Gelände und der ständig vorherrschenden Luftzirkulation unter der Brücke eine thermische Beanspruchung der Brücke bei einem Kraftfahrzeugbrand auf der PKW-Stellplatzanlage aus brandschutztechnischer Sicht nicht zu erwarten ist.

Bezüglich der Unterhaltung der Brücke ist anzumerken, dass diese Position innerhalb des Feststellungsverfahrens thematisiert wurde. Eine besondere Nutzungseinschränkung anlässlich von Wartungsarbeiten wurde ausdrücklich nicht vereinbart. Die Vertragsgestaltung lässt vielmehr die Annahme zu, dass die Wartung lediglich eine Frage der einzusetzenden Technik war und dass es dem Straßenträger ausschließlich darum ging, das Grundstück für Wartungen überhaupt nutzen zu dürfen.

Die Haltung des LS, die Betriebsvoraussetzungen für den „Möbelmarkt und Gewerbepark“ in Frage zu stellen, steht bereits in der grundsätzlichen Einstellung zum Problem nicht in Einklang mit dem Planfeststellungsverfahren, in dem ausdrücklich das Ziel verfolgt wurde, die Existenz der unter und neben der Brücke befindlichen Betriebe zu sichern. Nur unter dieser Voraussetzung war die Einrichtung von „nur“ Dienstbarkeiten angemessen.

Die Auffassung des LS, die erteilten Ausnahmegenehmigungen könnten den Bebauungsplan ersetzen, ist nicht vertretbar. Die bisher erteilten Genehmigungen des LS, insbesondere auch die mit Widerrufsvorbehalt, genügen nicht dem im Bauordnungsrecht festgelegten Reglement. Im Übrigen bezogen sich die Stellplätze nur auf die Nutzung eines Teils des ehemaligen Fabrikgebäudes. Der Bebauungsplan wird vor allem deshalb aufgestellt, um eine Genehmigungsgrundlage für die Nutzung des gesamten Gebäudekomplexes zu schaffen.

Im Baugenehmigungsverfahren wurden seitens des LS voneinander abweichende Zustimmungskriterien i.S.d. §9(2)FStrG angewendet, im Jahre 1995 ohne Widerspruchsvorbehalt, im Jahre 2001 zum gleichen Projekt mit Widerspruchsvorbehalt. Aus den durch entsprechende Stempel des LS als Dokumente zu identifizierenden Pläne aus den Bauakten ist erkennbar, dass der LS einen Lageplan mit 64 Stellplätzen gesehen und dem nicht widersprochen hat, auch wenn im Genehmigungstext 37 Stellplätze genannt werden. Die Abweichung ist nicht verständlich, jedenfalls wurde der Lageplan mit 64 Stellplätze ohne Kommentare und Rückfragen akzeptiert.

Die privatrechtlichen Übereinkünfte in Form von Verträgen zwischen dem Straßenbausträger und dem Eigentümer (Überfahrtsrechte) geben Aufschluss über die Standpunkte zu den Nutzungen im Brückenbereich anlässlich der Umsetzung der Straßenplanung. Daraus ergibt sich letztlich auch die Entscheidung, ob sich die Planungshoheit der Gemeinde entfalten kann.

Zunächst ist festzustellen, dass der Öffentlichkeit wohl keine Möglichkeit eingeräumt wurde, gegen die Umwidmung der B 326 zur A 201 Anregungen vorzubringen. Während vergleichsweise „kleine Feststellungsbeschlüsse“ ortsüblich bekannt gemacht wurden (siehe oben), sind hier keine Veröffentlichungshinweise bekannt, welche die Hochstufung von der B 326 zur A 201 am 01.01.1972 beinhalten. Entsprechende Nachfragen beim ehemaligen Fernstraßenneubauamt blieben unbeantwortet.

Es war auch nie der Betrieb der Autobahn Gegenstand des Vertrages zwischen dem Eigentümer und der Straßenbaubehörde, sondern ausdrücklich der Betrieb der Bundesstraße B 326. Ein wahlweiser Betrieb jeder klassifizierten Straße ist nicht in die Verträge hinein zu interpretieren. Ebenso bezieht sich die grundbuchliche Eintragung nur auf den Betrieb der Bundesstraße B 326. Der Straßenträger hat anlässlich der Umwidmung der Bundesstraße zur Autobahn die Dienstbarkeit nicht erweitert, obwohl der Belastete –wie jetzt deutlich wird- erheblich stärker belastet wird, als dies der abgeschlossene Vertrag hergibt. Eine schriftliche Einverständniserklärung i.S.d. §17(1a) Ziffer 3 FStrG ist nicht bekannt, jedenfalls hat ein entsprechendes, möglicherweise existierendes Papier keinen Eingang ins Grundbuch gefunden. Bezüglich der Abfindungserklärung lautet

der Text wörtlich: „Durch die Zahlungen erklärte sich die Firma für alle Ansprüche aus der Anlage und dem Betrieb der Bundesstraße 326 sowie der Eintragung des Rechts für endgültig abgefunden“. Die Abfindungserklärung ist ausdrücklich an den Betrieb des Straßentyps Bundesstraße gebunden. Wie erkennbar wird, handelt es sich nicht nur um ein Vertragsproblem zwischen dem Eigentümer und dem LS, sondern wegen der erheblichen städtebaulichen Auswirkungen, auch um ein Problem mit gemeindlicher Relevanz.

Der Einschätzung des LS, „Pflichtstellplätze“ seien Hochbauten, wird nicht gefolgt. Entgegen der Auffassung des LS sind Stellplätze bauliche Anlagen und in aller Regel keine Hochbauten.