

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen
zum Bebauungsplan Nr. 967 – westlich Unihalle
die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden (Liste gemäß Anlage 01 Teil A)

zu 1

Anregung

Die Deutsche Telecom weist darauf hin, dass das Leitungsnetz zur Sicherstellung der Versorgung erweitert werden müsse. Sie behält sich einen kostengünstigen oberirdischen Linienausbau im Zuge der Erschließung vor. Über Art und Umfang der Baumaßnahmen könnten erst nach Vorlage der Ausbaupläne Angaben gemacht werden. Beim Anpflanzen von Bäumen müsse darauf geachtet werden, dass Beeinträchtigungen der Anlagen vermieden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei Voraussetzung, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes Beginn und Ablauf der Maßnahmen mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

.....

Beschluss

Die Anregungen werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Es ist vorgesehen, die Erschließung des Baugebietes gemäß §124 BauGB einem Dritten durch Vertrag zu übertragen. Die rechtzeitige Einbindung der Versorgungsträger gehört zum Standard der Vertragsentwicklung.

Zu 2

Anregung

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass eine systematische Erhebung zur Ermittlung des archäologischen Potenzials in diesem Bereich nicht durchgeführt wurde. Das Auftreten von Bodendenkmälern ist deshalb nicht auszuschließen. Unter Verweis auf das Denkmalschutzgesetz müsse man deshalb beim Auftreten archäologischer Bodenfunde z. B. die Untere Denkmalbehörde informieren. In den Bebauungsplan solle ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

.....

Beschluss

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Bebauungsplan sind Informationen als Anstoß aufzunehmen, wenn besondere, über das Übliche hinausgehende Hinweise vorliegen, dass Ereignisse, wie z. B. Bodenfunde, mehr als normal wahrscheinlich auftreten können. Dies ist hier nicht der Fall, so dass es keinen Grund gibt, eines der vielen anzuwendenden Gesetze im Baugeschehen ohne Grund hervorzuheben.

Zu 3

Anregung

Unter Verweis auf ein Urteil des OVG NRW vom 06.07.2000 widerspricht die Untere Forstbehörde der in der Begründung vertretenen Auffassung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baumschutzsatzung über die Planfestsetzungen hinaus Anwendung finden würde. Dementsprechend würde auch die nachrichtliche Übernahme lfd. Nr. 19.0 für den heutigen Baumbestand nicht gelten. Anlässlich des Bauleitplanverfahrens Nr. 407 sei - unter Mitwirkung der Unteren Forstbehörde - 1986 die Waldumwandlung rechtsbestandskräftig geworden. Die bisher noch nicht vollzogene Waldumwandlung sei nicht deshalb unwirksam, weil sie nicht zeitnahe vollzogen wurde.

Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Die Belange des Waldes sind von der Unteren Forstbehörde zu vertreten. Unter Bezug auf die Rechtsprechung ist es gegenwärtig zulässig, den als Wald anzusehenden Baumbestand im gesamten Plangebiet umzuwandeln, da die Baumschutzsatzung innerhalb eines Waldes keine Gültigkeit entfalten kann. Mit der Neuausweisung „Wald“ nach §9(1)18b BauGB im gesamten östlichen Plan- teil und der Anerkennung dieser Festsetzung als Kompensationsmaßnahme für einen Eingriff in Waldflächen an anderer Stelle, erhält dieser in diesem Bereich seinen ursprünglichen Status zurück. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 967 gilt die Baumschutzsatzung dann für alle Bäume, welche die Kriterien der Satzung erfüllen und innerhalb von Flächen liegen, in denen deren Erhal- tung gemäß §9(1)25b BauGB festgesetzt ist. Darüber hinaus gilt sie für alle Neupflanzungen nach Vollzug des Planes, d. h., nach der Bebauung und der Anlage von Neubepflanzungen. Es handelt sich um keine Festsetzung, sondern um eine rechtliche Klärung, die entsprechend im Plan einge- bracht wird. Vor dem Hintergrund dieser Klärung wird die Fläche für die Erhaltung der Bäume inner- halb der privaten Grünfläche östlich des WR₁-Gebietes geringfügig nach Osten verschoben, um hier mittels §9(1)25a BauGB eine verträgliche Übergangszone, z. B. durch das Anpflanzen von Sträu- chern entlang der Bauflächen zu schaffen.

Der Einrichtung eines Waldweges gemäß Planänderung stimmt die Forstbehörde zu.

zu 4

Anregung

Das Staatliche Umweltamt (StUA) erwartet einen Konflikt zwischen der Nutzung der Unihalle und der heranrückenden Wohnbebauung in der Qualität eines reinen Wohngebietes. Der Träger öffent- licher Belange hält die Rechtsgestaltung zur Bewältigung des Problems der temporären Belastung durch Veranstaltungen in der Unihalle für nicht ausreichend und fordert eine gutachterliche Untersu- chung als Nachweis für die Verträglichkeit. Die Behörde weist darauf hin, dass sowohl der Nutzer der Veranstaltungsstätte ein Abwehrrecht gegen die Wohnbebauung geltend machen könne, als auch die zukünftigen Siedler gegen den Betrieb der Halle. Es wäre dann das immissionsschutzrech- tliche Verursacherprinzip anzuwenden. Bezüglich der Frage, wer die Kosten für die Konfliktlösungen zu tragen hat, wird angemerkt, dass die Folgen hier nicht dem Emittenten anzulasten sind, weil der Konfliktfall erst durch die heranrückende Wohnbebauung ausgelöst werde. In dem hier vorliegen- den Fall hätte die Gemeinde die Folgen für die notwendigen Schutzmaßnahmen zugunsten der Be- troffenen zu tragen. Mit planungsrechtlichen Mitteln müsse dafür Sorge getragen werden, dass sich das Verursacherprinzip nicht auswirkt. Das StUA sei ursprünglich von der Ausweisung eines allge- meinen Wohngebietes ausgegangen.

.....

Beschluss

Den Anregungen wird gefolgt, die Schallschutzregelungen werden entsprechend überarbeitet.

Das Staatliche Umweltamt (StUA) erhebt Bedenken gegen die Ausweisung eines reinen Wohngebietes; es hatte in der frühzeitigen Beteiligung die Zustimmung zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gegeben. Der Inhalt der Bedenken korrespondiert mit den im Urteil des BVerwG vom 18.12.1990 genannten Anforderungen, wonach in solchen atypischen Fällen die Notwendigkeit zur Ausweisung des Baugebiets zu hinterfragen ist.

Die hier in Rede stehende Fläche befindet sich an der Nahtstelle zwischen einem größeren zusam- menhängenden Wohnquartier beiderseits der Cronenberger Straße, dem Areal der Universität, ei- ner Waldfläche und einer kleingartenähnlichen Anlage. Das Wohnquartier reicht bis an die Grenze der Innenstadt. In der Umgebung der in Rede stehenden Fläche sind die meisten Zielnutzungen aus-

geführt worden. Im Ergebnis ist eine Anbindung dieser ursprünglich zur Universität orientierten Fläche über die Albert – Einstein - Straße nicht mehr möglich. Sie kann nur an die stark frequentierte Cronenberger Straße erfolgen. Das Quartier ist generell durch Lärm vorbelastet. Die Straßenrandbebauung an der Cronenberger Straße ist aus der historischen Entwicklung zu erklären, Idealwerte für gesundes Wohnen sind straßenseitig nicht zu erreichen. An den zumeist ruhigen Rückseiten der Gebäudezeilen sind die Verhältnisse in aller Regel zumutbar. Das „neue“ Wohngebiet liegt räumlich am Rand dieses „lauten“ Innenstadtwohnviertels. Nicht nur die östlich liegende Universität, sondern auch die Unihalle haben eine über die Region hinausgehende Bedeutung. Diese stark frequentierte urbane Nutzung widerspricht zunächst dem Belastungsrahmen eines Wohngebiets, insbesondere bezüglich des Lärms. Die nördlich angrenzende kleingartenähnliche Anlage kann bezüglich ihres Störverhaltens mit einem Dorfgebiet verglichen werden. Vor dem Hintergrund der überwiegenden Umgebungsnutzung Wohnen und der Bedarfslage für zusätzliches innenstadtnahes Wohnen wurde die Fläche ins „Handlungsprogramm zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser“ einbezogen, mit dem der nachgewiesenen „Stadtflucht“ junger Familien ins Umland entgegen gewirkt werden soll. Das Angebot von universitätsnahem Wohnraum kann auch der Attraktivitätssteigerung des Arbeitsplatzes Universität im gehobenen Angebotssegment dienen. Die morphologischen Verhältnisse führen trotz des räumlichen Zusammenhangs zu den umliegenden faktischen Wohngebieten zur Bildung einer Enklave; sie ist z. B. für die Ansiedlung von Einzelhandel oder wohnverträglichem Gewerbe ungeeignet. Die erhebliche Umgebungsbelastung durch Lärm führt darüber hinaus zur Ausbildung von Baukörperfigurationen, die als Schallbarrieren dienen müssen. Das damit einhergehende Arrangement der Stellplätze, Garagen und Freiflächen steht ebenfalls anderen Nutzungen entgegen. Die Nutzung des Wegesystems mit Großfahrzeugen ist zwar möglich, sollte aber auf niedrigem Niveau gehalten werden. Alle Fakten führen zur Entscheidung, dass in diesem Teilgebiet des großräumig zusammenhängenden Wohnquartiers kein Raum für andere Nutzungen als das Wohnen gegeben ist. Wenn sich der städtebauliche Nutzungsrahmen i. S. d. BauNVO auf die Ausweisung nur dieser Nutzung beschränkt, wäre eine andere Entscheidung als „Etikettenschwindel“ zu entlarven, wenn es denn nur darum ginge, höhere Lärmkontingente ausschöpfen zu können. Es wird nicht verkannt, dass das Lärmproblem einer besonders sorgfältigen Behandlung bedarf, wobei der Umstand von Bedeutung ist, dass nicht eine schutzwürdige Nutzung durch „neuen“ Lärm nachträglich beeinträchtigt wird, sondern dass die „Nachteile“ für das neue Baugebiet schon vorher bekannt sind und durch aufklärende Verweise im Plan – quasi als Warnfunktion - erkennbar sind. Der Bewerber kennt das Gebiet nur in diesem Zustand; der sonst anzuführende Vertrauensschutz greift deshalb nicht im vollen Umfang. Deswegen wird trotz aller Bedenken die Ausweisung als reines Wohngebiet präferiert. In Anbetracht der Bedenken und zur Abwehr möglicher späterer Ansprüche aus Kreisen der Siedler wird aber die Offenlegung des Ausmaßes der Vorbelastung im Plan vertieft erläutert. Aus der Tabelle „Vorbelastung durch Lärm“ können die Immissionswerte abgelesen werden, die trotz aktiver Schallschutzmaßnahmen entstehen werden.

Analysiert man - unabhängig von der Gebietsausweisung- Störungen im Bezug auf das gesunde Wohnen i. S. d. §1(5)1 BauGB, so ist der Aufenthalt im Freien, der Aufenthalt in Gebäuden tagsüber und nachts unter Würdigung der Schlafphase zu untersuchen. Für den Aufenthalt im Freien werden subjektiv höhere Lärmwerte toleriert; die Toleranzschwelle liegt hier bei 55 dB(A). Der Aufenthalt im Freien, z. B. auf einer Terrasse in den Abend - und ersten Nachstunden, also zwischen 20 Uhr und 24 Uhr, hat dabei eher den Charakter einer Tagnutzung, obwohl die subjektive Störschmerzempfindlichkeit des Menschen abends eher größer ist als tagsüber. Es ist hier beachtlich, dass die Veranstaltungen mit Störpotenzial vorwiegend an Wochenenden stattfinden, mithin zu Zeiten, in denen ein besonderes, subjektiv höheres Ruhebedürfnis besteht. In Gebäuden werden Innenpegel von 35/25 dB(A) (tags/nachts) als erstrebenswert angenommen (DIN 4109). Ähnlich werden die Innengeräuschpegel als Mittelungspegel gemäß VDI 2719 behandelt, hier bezieht man sich allerdings auf Schlafräume (nachts 30dB(A)) und auf Wohnräume (tagsüber 35dB(A)). Nach den Erkenntnissen der Lärmforschung ist gesundes Wohnen gewährleistet, wenn die Innenpegel in Wohn-

räumen 40dB(A) und in Schlafräumen 30dB(A) nicht übersteigen (BVerwG 17.05.1995 4 NB 30/94). Der Zwang, Fenster geschlossen lassen zu müssen, wird als unangenehm und den Wohnwert dämpfend empfunden (psychohygienischer Aspekt). Daraus folgt, dass in Räumen mit direkter Lüftung eher höhere Schallwerte toleriert werden. Sind jedoch indirekte Lüftung erforderlich, sollten Idealwerte angestrebt werden. Direkte Lüftung ist in Schlafräumen bei leicht geöffneten Fenstern („gekippert“) nur möglich, wenn der Außenpegel bei maximal 45 dB(A) liegt, weil mittels direkter Lüftung nur eine Schallminderung von 15 dB(A) zwischen innen und außen zu erzielen ist. Als schlafgünstig gilt auch noch ein homogener Dauerschallpegel von 35 dB(A). Diese Fallgestaltung trifft eher für den Verkehrslärm zu (gleichmäßiges Rauschen aufgrund der Entfernung zur Cronenberger Straße) als für Musikkärm aus der Unihalle, der als „impulshaltig“ gilt. Entsprechendes gilt für Wohnen (außen 55, innen 40 dB(A)). Bezüglich der in der Unihalle stattfindenden Sportveranstaltungen sind zusätzlich die Richtwerte gemäß §2 der 18. BImSchV heranzuziehen. Es sind tagsüber Ruhezeiten zu berücksichtigen, für die im Mischgebiet ein Wert von 55 dB(A), im hier belasteten reinen Wohngebiet ein Wert von 45 dB(A) einzuhalten ist. Bezüglich der übrigen Veranstaltungen werden Ermittlungsverfahren nach der TA - Lärm zur Anwendung gebracht.

Die Unihalle befindet sich planungsrechtlich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 407, in dem hier eine Gemeinbedarfsnutzung für Hochschulzwecke und für allgemeine öffentliche Veranstaltungen festgesetzt ist. Die Nutzungen sind im Rahmen des Gebietstyps „Sondergebiet“ festgesetzt. Der zulässige und faktische Nutzungsrahmen ähnelt damit einem Kerngebiet, d. h., das Immissionsverhalten der zulässigen Betriebe orientiert sich bezüglich des Lärms zunächst an Werten von 65/50 dB(A) (tags / nachts). Es muss aber berücksichtigt werden, dass die Halle westlich bereits von faktischen Wohngebieten umgeben ist, so dass im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme die Kerngebietswerte nicht auszuschöpfen sind. Das Emissionsverhalten ist unter diesem Aspekt vielmehr auf Mischgebietswerte (60/45 dB(A)) zu reduzieren. Gleichwohl bleibt festzustellen, dass durch das Heranrücken der neuen Wohnbebauung ein städtebaulicher Konflikt aufgebaut wird, der durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Nur unter dieser Voraussetzung ist der „Trennungsgrundsatz“ bzw. das Optimierungsgebot i. S. d. §50 BImSchG gewahrt.

Der Nutzer der Unihalle reagierte im Nachgang mit der Stellungnahme vom 12.08.2003, in dem er eine Liste mit der Maximalbelegung aufstellte. Er betont die gesamtstädtische Bedeutung der Halle, die neben der Stadthalle die wichtigste Veranstaltungsstätte in Wuppertal sei. Über den Lehrbetrieb der Universität hinaus werde die Halle für Sport-, Kultur-, Musik- und Messeveranstaltungen genutzt. Der Nutzer gibt an, dass maximal 4100 Zuschauer gleichzeitig anwesend sein können. Es betont die Belegung des Parkplatzes nordwestlich der Halle. Die Veranstaltungen würden zumeist an Wochenenden stattfinden und teilweise erst gegen 3 Uhr in die Nacht enden. Das größte Störpotenzial geht von Musikveranstaltungen an maximal 22 Tagen im Jahr aus.

Auf der Grundlage der Belegungspläne wurde ein Lärmgutachten erstellt. In Ergänzung zu den üblichen Prognosemodellen wurden vor Ort anlässlich eines Rockmusikkonzertes zusätzlich Messungen durchgeführt. Nach Ansicht des Betreibers verursacht die Veranstaltung die größtmögliche akustische Belastung. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter die Errichtung eines 5 m hohen Schallschutzwalls. Der Wall muss mindestens die Gebäudehöhen der ersten Gebäudezeile erreichen. Er wird im Plan nach §9(1)24 BauGB festgesetzt und befindet sich in der privaten Grünfläche, die von den Siedlern übernommen, gepflegt und genutzt werden soll. Sowohl der Wall als auch die zu erwartenden Störungen nach Spätveranstaltungen führen zur Aufgabe der Fußwegverbindung. Der für die Allgemeinheit zugängliche Erschließungsweg für die Waldnutzung kann alternativ als Verbindungsweg genutzt werden, um die Treppenanlage zur Max – Horkheimer - Straße zu erreichen. Es liegt im Sinne der Konfliktvermeidung, dass dieser Weg nur bei Tageslicht nutzbar sein wird. Gleichzeitig kann innerhalb der Siedlung das Fremdparken anlässlich von Veranstaltungen unterdrückt werden, weil kein attraktiver Weg zur Unihalle führt.

Im Gutachten wurde die maximale Parkplatznutzung berücksichtigt. Aufgrund der Lage der Fläche gilt sie als wesentlicher Emittent. Nach der „schärfsten“ Berechnungsart, d. h. in der Nachtberechnung nach TA – Lärm (Stundenbezug), wird der Wall den Lärm um die 20 dB(A) mindern. Diese Aussage gilt für die nächstgelegene Gebäudezeile. Bezüglich der übrigen Veranstaltungen wurde der Lärm von Rockmusikveranstaltungen in den Nachtzeiten gemäß TA - Lärm berechnet. Es ist von folgenden Lärmverhältnissen am nächstgelegenen Immissionspunkt (IP) auszugehen:

Veranstaltung	Grundlage	Zeitraum	dB(A)zulässig	dB(A)Prognose
Uninutzung (Vorlesung, Unisport)	TA-Lärm	tags	50	27
Uninutzung (Vorlesung, Unisport)	TA-Lärm	nachts	35	26
Vereinssport	18. BImSchV	tags ¹⁾	50	27
Vereinssport	18. BImSchV	tags ²⁾	45	27
Vereinssport	18. BImSchV	nachts	35	32
Rockmusik, lauteste Veranstaltungsart	TA-Lärm	nachts	35	39

¹⁾ außerhalb der Ruhezeiten ²⁾ innerhalb der Ruhezeiten

Während der lautesten Veranstaltungsart ist am nächstgelegenen IP innerhalb des reinen Wohngebietes ein Wert von 39 dB(A), an den Grenzen zwischen Sondergebiet und den vorhandenen Wohngebieten von einer Belastung von 45 dB(A) nachts auszugehen. Folglich werden die Mischgebietswerte eingehalten. Es wird deutlich, dass damit die Lärmpotenziale für das Sondergebiet ausgeschöpft sind. Ein gemäß Bebauungsplan Nr. 407 mögliches weiteres Heranrücken an die vorhandenen und neuen Baugebiete ist zwar möglich, höhere Lärmwerte dürfen dadurch jedoch nicht initiiert werden. Deshalb kann auf restriktive Festsetzungen für das Sondergebiet (Lärmverursacher) verzichtet werden. In Ergänzung zu den zuvor genannten Feststellungen kommt der Gutachter auch zu der Erkenntnis, dass die als besonders unangenehm empfundenen tieffrequenten Geräusche im Sinne der DIN 45680 ebenfalls beherrscht werden.

Infrage steht das Maß der Abweichung von den Orientierungswerten, denn die DIN 18005 ist keine gesetzliche Norm. Aus den o. g. allgemeinen Betrachtungen gelten als Maßstab für gesundes Wohnen Außenwerte von 55 dB(A) und Innenwerte von 40/30 dB(A) (tags/nachts). In der Rechtsprechung wird eine Überschreitung der Orientierungswerte von 5 dB(A) für möglich gehalten (BVerwG 18.12.1990 Az 4 N 6/88), wobei alle Möglichkeiten der Reduzierung auf das „Soll“ ausgelotet werden müssen (OVG Lüneburg vom 25.06.2001 Az 1 K 1850/90). Im o. g. Urteil des BVerwG 17.05.1995 werden die zumutbaren Innenwerten für Wohnen von 40dB(A) und für Schlafen von 30 dB(A) bestätigt.

Als Soll in diesem Sinne gelten bezüglich des Unihallenlärms die Werte 50/35 dB(A) unter Würdigung der Ruhezeiten bei Sportveranstaltungen (45 dB(A)). Lediglich 5 von 40 Gebäuden werden an maximal 22 Tagen im Jahr anlässlich von Musikveranstaltungen um mehr als 1 bis 4 dB(A) mehr belastet. Der Maximalwert von 39 dB(A) nachts liegt unterhalb der allgemeinen Zumutbarkeitsschwelle für den Aufenthalt im Freien (55 dB(A)). Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiet (55/40dB(A)) sind ebenfalls unterschritten. Da ein abendlicher Aufenthalt im Freien wahrscheinlich höchstens an 11 lärmbelasteten Sommertagen stattfindet, wird erkennbar, dass die Überschreitung der reinen Wohngebietswerte keine „Unzumutbarkeit“ auslöst. Die Innenwerte gemäß DIN 4109 (nachts 25 dB(A)) werden selbst bei leicht geöffneten Fenstern (39-15=24 dB(A)) eingehalten.

Vor dem Hintergrund der Kritik des StUA bezüglich des ausgewiesenen Baugebietstyps wird auch erneut auf die Belastung durch Straßenlärm eingegangen. Die entsprechenden Festsetzungen werden aus den dargelegten Gründen optimiert. Die Orientierung erfolgt an Werten von 50/40 dB(A) (tags/nachts)(DIN 18005). Die Berechnungen erfolgten nach der RLS 90. Die Berechnungsmethode

entspricht der nach der DIN 18005, die Werte gelten als „Beurteilungspegel“. Für die Bestimmung des passiven Schalldämmmaßes wird auf die im Plan abgebildete Tabelle 8 zur DIN 4109 verwiesen. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird aus dem Beurteilungspegel abgeleitet und durch eine Korrektur von +3 dB(A) bestimmt (Nr. 5.5.2 DIN 4109).

In der heutigen Bauschalldämmung werden aufgrund anderer Vorschriften (z. B. Wärmeschutz) Werte - auch im Dachbereich- von mindestens 25 dB(A) erzielt. Damit gilt der Schall bezüglich der Außenwände und Dächer bis zu Beurteilungspegeln von 55 dB(A) tagsüber als bereits technisch beherrscht. Für den Lärmpegelbereich I besteht in der Folge kein Regelungsbedarf. Eine planerische Auseinandersetzung beginnt an der Schwelle von 55dB(A) tagsüber (Beurteilungspegel), weil sich aus ihr belüftungstechnische Konsequenzen ergeben, um die Innenpegel sicherzustellen (55-15=40 dB(A) tags).

Der durch die Cronenberger Straße verursachte Lärm wird durch Aktivmaßnahmen beherrscht. Dazu gehört die Anordnung von Gebäuden im Riegelverbund, die Errichtung von Lärmschutzanlagen, tlw. in Verbindung mit der Anordnung von Garagen. In den Hausgärten werden trotz der Einrichtung von Wänden tagsüber Außenwerte im gebäudenahen Bereich (Terrasse) bis zu 53 dB(A) prognostiziert, wobei kleine Freiflächenanteile bis zu 55 dB(A) beschallt werden können. Die Wohnruhe entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes und wird für zumutbar gehalten, auch wenn die Orientierungswerte für reine Wohngebiete um 3 bis maximal 5 dB(A) überschritten werden.

In den Baufeldern 1, 3, 4 bis 7 treten an den zur Cronenberger Straße orientierten Fassaden erhöhte Belastungen sowohl an den gesamten Wänden als auch an Wandabschnitten auf, soweit diese aus den Schallschatten heraustreten. Hier werden erhöhte Schalldämmmaße festgesetzt. Die Außenwerte liegen über 55 dB(A). Daraus resultiert immer auch die Notwendigkeit, indirekte Lüftungsanlagen zu installieren, wenn notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in Richtung der Schallquellen orientiert werden müssen. Aus den Festsetzungen kann der Anwender des Planes aber direkt ableiten, dass sensible Räume nach Südosten orientiert werden können. Die Verwendung indirekter Lüftungen ist insoweit immer vermeidbar. Im Baufeld 7 muss eine besondere Wandkonstruktion eingesetzt werden, um an der Südostwand Außenwerte von unter 55 dB(A) tagsüber zu erreichen (3. Nebenzeichnung).

Das StUA erhebt nach Einarbeitung der Änderungen keine Bedenken mehr.

Zu 5

Anregung

Die Untere Landschaftsbehörde regt an, in den Plan die Ausweisung aufzunehmen, dass die Waldfläche für ein anderes Verfahren als Ersatzaufforstungsfläche angerechnet werden kann. Sie vertritt zunächst die Auffassung, die aufstehenden Bäume unterlägen einer Beurteilung nach der Baumschutzsatzung und empfiehlt eine rechtliche Klärung.

.....

Beschluss

Der Anregung wird gefolgt.

Es wird im Plan allerdings nur ein Hinweis aufgenommen, dass die Waldfläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt als anerkannte Ersatzaufforstungsfläche zur Verfügung steht. Damit soll erreicht werden, dass der Status erkannt wird. Mit der Einlösung der Fläche für einen Eingriff an anderer Stelle kann dann der unverbindliche Hinweis durch einfaches Verwaltungshandeln – also ohne Beschlüsse der Gemeindevertretungen - gelöscht werden. Die Klärung ist –wie unter 3 dargestellt- durchgeführt worden.

Zu 6

Anregung

Die Untere Bodenschutzbehörde verweist in ihrer Stellungnahme auf das bereits im Offenlegungsplan berücksichtigte Gutachten und bestätigt im Wesentlichen die Eintragungen im Plan und die Darlegung in der Begründung. Hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“ sowie „Boden – Pflanze – Mensch“ müsse der Boden der nicht überbauten Flächen entsprechend den Vorgaben der BBodSchV erneut untersucht und ggf. ausgetauscht werden. Der Grundstückseigentümer sei entsprechend informiert. Die Maßnahme könne in die Bauphase verschoben werden. Im Bereich des unversiegelten Parkplatzes müsse ergänzend eine Sickerwasserprognose zur Gefährdungsabschätzung des Pfades Boden – Grundwasser durchgeführt werden. Dies könne ebenfalls in der Bauphase erfolgen, ggf. müsse der Parkplatz versiegelt werden.

.....

Beschluss

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Einhaltung der Prüfwerte kann letztendlich erst nach Anlegung der Hausgärten in den jeweiligen Prüftiefen, gemessen von der endgültig hergestellten Bodenoberfläche, wie sie sich dem zu schützenden Nutzer darstellt, kontrolliert werden. Durch die Kennzeichnungen im Plan, der Begründung und der Veröffentlichung des Bodengutachtens werden alle Beteiligten ausreichend sensibilisiert, dass der gegenwärtig vorhandene Oberboden die Qualität für Kinderspiel nicht erfüllt und das diesbezüglich Handlungsbedarf zur gegebenen Zeit besteht. Von den Informationen geht eine ausreichende Warnung aus, so dass Fehlinvestitionen vermieden werden können. Es drängt sich eine gutachterliche Begleitung während der Bauphase auf. Es kann insofern eine für das Bauleitplanverfahren hinreichende Konfliktbewältigung unterstellt werden. Innerhalb der Fläche C (privater Spielplatz und sogenannter Schotterparkplatz) sind ergänzende Sickerwasserprognosen erforderlich. Auch hier wird es für angemessen gehalten, weitere Untersuchungen in die Bauphasen zu verschieben. Durch die Planung wird eine Behinderung der Untersuchungsmöglichkeiten nicht initiiert. Für den Spielplatzbereich wird durch das Gutachten im Ergebnis bestimmt, ob eine zusätzliche Versiegelung erforderlich ist. Diese Entscheidung ist aber auf die Bauphase – wie die Untere Bodenschutzbehörde selbst darlegt - verschiebbar, weil grundsätzliche Entscheidungen für die Nutzung der Fläche dadurch nicht infrage gestellt werden. Die Untersuchungen auf dem Schotterparkplatz sind ähnlich einzuschätzen. Der Platz gehört nicht zur in Rede stehenden Siedlung, sondern ist Bestandteil der Unihallennutzung. Es wird keine Änderung der faktischen Nutzung und der Ausbauqualität auf der Fläche erwartet. Durch die Planung wird die erforderliche Untersuchung nicht behindert, bei Änderung der Ausbauqualität kann das Notwendige veranlasst werden. Insofern wird auch hier eine Verlagerung auf ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren für gesetzeskonform gehalten. Im Plan werden die Zusammenhänge durch Texte in der Rechtsqualität „Kennzeichnung“ noch weiter verdeutlicht.

Zu 7

Anregung

Der Kampfmittelräumdienst legt dar, dass es nach den bisherigen Erkenntnissen nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, so dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht und ggf. mit Einschaltung der Behörde auszuführen seien. In Ergänzung zu früheren Stellungnahmen sollen vor Durchführung erforderlich werdender größerer Bohrungen, wie z. B. Pfahlbohrungen, Probebohrungen (Durchmesser 70 –120 mm) im Schneckenbohrverfahren erstellt werden. Zuvor solle der Behörde ein Bohrplan zur Verfügung gestellt werden.

.....

Beschluss

Den Anregungen wird gefolgt.

Die vorhandene Kennzeichnung wird entsprechend ergänzt.

Zu 8

Anregung

Den WSW liegen keine schriftlichen Vereinbarungen mit der Bezirksregierung und dem Wupperverband vor, wonach städtebauliche Aktivitäten bis zur Beendigung der Sanierung der Kläranlage Buchenhofen geduldet würden.

Nach Einbindung der beteiligten Stellen stellt die Bezirksregierung Düsseldorf fest, dass sie der Verschlechterung der Einleitsituation nicht zustimme. Dem stehe jedoch nicht entgegen, Planung und Bau neuer Anschlussgebiete soweit zu realisieren, dass mit Anschluss der Kläranlagenerweiterung zeitgleich die Entwässerung neuer Gebiete erfolgen kann. Ein auch möglicher Kompensationseffekt müsse im Einzelfall belegt werden.

.....

Beschluss

Die Begründung wird entsprechend modifiziert.

Der Sachstand der Projektentwicklung, für welche zurzeit noch kein Träger bekannt ist, lässt erkennen, dass die für 2005 erwartete Inbetriebnahme der Kläranlagenerweiterung zeitlich vor der Fertigstellung der Siedlung liegen wird.

Zu 9

Anregung

Die Untere Wasserbehörde regt eine Änderung zur Begründung an. Es solle klarer dargestellt werden, dass das Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten ist. Sollte das Wasser über die Cronenberger Straße in den Hatzenbecker Bach eingeleitet werden, so müsse ein Stauraumkanal im Plangebiet vorgesehen werden. Für eine Einleitung in den Ostersieper Bach müsse nachgewiesen werden, dass die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Hochwasserrückhaltebecken „Ostersieper Bach“ den Regeln der Technik entspricht. Für die Einleitung in die Gewässer müsse bei der Wasserbehörde eine Erlaubnis eingeholt werden.

.....

Beschluss

Der Anregung wird teilweise entsprochen; ergänzend wird ein entsprechender Hinweis auch im Plan eingetragen.

Aufgrund der Stellungnahme der WSW, die einen Kanalanschluss in der Cronenberger Straße favorisiert, ist die ursprüngliche Einleitalternative in den Ostersieper Bach verworfen worden. Dementsprechend wurden im Entwurf des Bebauungsplanes keine Leitungsrechte i. S. d. §9(1)21 BauGB eingetragen.

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen
zum Bebauungsplan Nr. 967 – westlich Unihalle

die durch Anhörung der betroffenen Bürger (Institution) und Träger öffentlicher Belange i. S. d. §13 BauGB zu den Planänderungen vorgebracht wurden (Liste gemäß Anlage 01 Teil C)

Zu 1

Anregung

Das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW) erhebt erstmalig gegen den Plan insgesamt und auch gegen die geplante Änderung Bedenken, weil trotz Lärmgutachtens ein „nicht kalkulierbares Restrisiko“ bleiben würde, dass sich zukünftige Anwohner gegen den Unihallenlärm wenden würden. Es wäre für die Stadt schädlich, wenn der Betrieb der Halle aufgrund von Bürgerbeschwerden beeinträchtigt oder unmöglich gemacht würde. Das GMW verweist auf die Stellungnahme des Unihallenbetreibers (Ressort 209.10). Ressort 209 erkennt prozessuale Risiken bei entsprechenden Nachbarklagen bezüglich des vielfältigen Veranstaltungslärms und regt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes anstelle eines reinen Wohngebietes an. Der Betreiber weist darauf hin, dass der sogenannte Schotterparkplatz nördlich der Halle auch nach 22 Uhr benutzbar sein muss. Er erkennt auch ein erhebliches Störpotenzial durch Besucherlärm, der beim Verlassen der Veranstaltungstätte auch tief in der Nacht entstehen würde und regt konkrete Messungen anlässlich von lauten Musikveranstaltungen an.

Beschluss

Tendenziell wendet sich das GMW nicht nur gegen die Änderung des Planes, mit der den Lärmproblemen begegnet werden soll, sondern erstmalig gegen die heranrückende Wohnbebauung insgesamt. Die für die Ablehnung hinzugezogenen Stellungnahmen des Ressorts 209 lagen dem Gutachter zur Erweiterung seiner Ermittlungen vor. Die vorgeschlagenen Messungen anlässlich des Schülerrockfestivals wurden vorgenommen und haben in der Summe zum Vorschlag geführt, hier einen Lärmschutzwall zu errichten. Musiklärm und Parkplatzlärm sind laut Gutachten mit dieser baulichen Anlage beherrschbar. Dem StUA wurden die gutachterlichen Ermittlungen zur Prüfung vorgelegt, die Fachbehörde erhebt nunmehr per Stellungnahme keine Bedenken mehr gegen das Nebeneinander von reinem Wohnen und Unihallennutzung. Es muss jetzt davon ausgegangen werden, dass gesundes Wohnen im Sinne der bauplanerischen Konfliktbewältigung auf jeden Fall möglich sein wird. Die „Restrisikosorge“ des Einwenders wird deshalb darauf abgestellt, dass ggf. unter seltenen, extrem ungünstigen Bedingungen, die sich z. B. aus einer besonderen Wetterlage in Verbindung mit einer außergewöhnlichen Windrichtung ergeben könnte, die Prognosewerte trotzdem nachweisbar überschritten würden. Hier wird in Erwägung gezogen, dass die strengen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gelegentlich überschritten werden könnten. Um Haftungsschaden von der Gemeinde vorbeugend abzuwenden, wird die Problematik in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer behandelt. Der Eigentümer erklärt darin ausdrücklich, dass auch gelegentlich größere als die prognostizierten Störungen hinzunehmen sind. Die Übertragung auf den Endnutzer erfolgt durch Weitergabeverpflichtung.

Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen
zum Bebauungsplan Nr. 967 – westlich Unihalle

Ein Bürger wendet sich nachträglich und außerhalb des Bauleitplanverfahrens an den Oberbürgermeister und beschwert sich sowohl über den Lärm, der von Veranstaltungen in der Unihalle selbst ausgeht als auch über Lärm, der vom sogenannten „Schotterparkplatz“ ausgeht, der im Bebauungsplan als Stellplatzfläche zur Unihalle ausgewiesen wurde. (Liste gemäß Anlage 01 Teil D)

Zu 1

Anregung

Der Einsprecher bewohnt die nächstgelegene Immobilie hinter der Plangrenze zum Bebauungsplan, die straßenabgewandte Seite des Gebäudes ist zur Unihalle ausgerichtet. Er verdeutlicht anhand von Veranstaltungsereignissen den Störungsgrad; hierzu lägen auch Beschwerden bei der Polizei vor. Die Störungen entstünden durch Musikveranstaltungen in der Halle selbst, durch die Dauer der Störungen bis in den Morgen (4 Uhr), durch Grölen und lautes Reden der Besucher auf den Außen-

flächen zur Unihalle im zeitlichen Umfeld der Veranstaltungen, Bühnen- und Verladearbeiten zu Unzeiten sowie durch die typische Geräuschkulisse aufgrund der Stellplatznutzung, wie Anlassen des Motors, Zuschlagen von Türen etc.. Er beklagt, dass die Stellplätze auch außerhalb von Veranstaltungen als Freizeittreffpunkt dienen würden, weil häufig über längere Zeiträume Musikanlagen mit großer Lautstärke genutzt würden.

.....

Beschlussvorschlag

Im Plan werden ergänzende Schallschutzfestsetzungen getroffen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 407 ist die Nutzung der Unihalle als Mehrzweckhalle auch für öffentliche Veranstaltungen vorgesehen, die Fläche der faktischen Stellplatzanlage (Schotterparkplatz) ist für bauliche Sporteinrichtungen festgesetzt. Der Platz ist in diesem Plan Nr. 967 als Stellplatzanlage für die Unihalle festgesetzt. Die Immobilie des Einsprechers ist nicht durch einen Bebauungsplan erfasst, der Flächennutzungsplanes weist die Fläche als Wohnbaufläche aus, was einer Einschätzung gemäß §34(2) BauGB entspricht, allerdings mit der Spezialisierung als allgemeines Wohngebiet. Das dreigeschossige Wohnhaus des Einsprechers liegt ca. 90 m von der Grundstücksgrenze zur Unihalle hin entfernt auf einem ca. 10 m tieferen Geländeniveau, d. h. die Fensteroberkante der obersten Etage hat die Höhe des Stellplatzgeländes.

Die Nutzung der Unihalle hat bezüglich der „außerhochschulischen Veranstaltungen“ den Charakter eines Kerngebietes, denn die Halle erfüllt - neben der Stadthalle selbst- die Aufgaben einer zentralen Einrichtung der Kultur i. S. d. §7(1) BauNVO. Das faktische Nebeneinander der Nutzungen Unihalle und Wohnen führt bezüglich der Lärmemissionen zu einem Spannungsverhältnis, weil das der Halle einzuräumende „Lärmpotenzial“ laut DIN 18005 von 65/50 dB(A) (tags/nachts) einem „Duldungspotenzial“ von 55/40 dB(A) im Wohngebiet gegenüber steht. Der Konflikt ist nur durch gegenseitige Rücksichtnahme zu lösen, solange der Bebauungsplan Nr. 407 keine diesbezüglichen Regelungen vorgibt. Die Lösung ist aber nicht Gegenstand dieses Planverfahrens Nr. 967. Bezüglich der Veranstaltungsemissionen sind einvernehmliche Regelungen zwischen dem Betreiber der Halle und dem Einsprecher außerhalb dieses Planverfahrens zu suchen.

Die Stellplatzanlage selbst wird in diesem Plan Nr. 967 erstmalig festgesetzt, insofern ist ihre Nutzung umgebungsverträglich zu regeln. Die Nutzung beschränkt sich auf die Aktivitäten im Bezug zur Universität und für öffentliche Veranstaltungen. Der Platz ist kein öffentlicher Platz, widerrechtliche Nutzungen, die zu Nachbarbelästigungen führen, sind vom Eigentümer zu unterbinden.

Die Lärmbelastung, die sich aus der Nutzung der Unihalle ergibt, haftet auch den Stellplätzen an, weil zeitliche Abhängigkeiten bestehen und weil sich das Besucherverhalten (Grölen) auch auf dem Parkplatz fortsetzt. Allerdings dürfte sich die Anzahl der Störer auf die Fahrzeugbelegungen beschränken, denn die Nutzer des ÖPNV oder des Uniparkhauses suchen andere Zuwegungen. Als Beurteilungsgrundlage dient die TA – Lärm. Die Nachtberechnung bezieht sich auf die lauteste Stunde plus weiterer verschärfender dB(A) - Zuschläge. Aus der vorliegenden Lärmberechnung wird an der Grundstücksgrenze des Einsprechers eine Belastung von 42/45 dB(A) (zulässig 55/40) berechnet, an der 90 m entfernten Fassade des Gebäudes Cronenberger Straße Nr. 103a werden 35/37 dB(A) angenommen. Kritische Werte sind demnach in der Nacht an der Grundstücksgrenze zu erwarten. Sie wechseln im mittleren Grundstücksbereich in die Zulässigkeit, am Gebäude selbst liegen keine Überschreitungen vor. Es wird aber nicht verkannt, dass die Art der Geräusche – unabhängig von der berechneten Größe- als subjektiv stärker störend empfunden wird, weil der Gestörte dem Störer z. B. Rücksichtslosigkeit unterstellt. Dieser Konflikt ergibt sich letztendlich aus dem Nebeneinander der Baugebietstypen. Es ist z. B. nachgewiesen, dass die subjektive Störemfindlichkeit eines Innenstadtbewohners deutlich geringer ist, als die eines Bewohners am Stadtrand (Quelle: Schriftreihe des Bundesministers für Raumordnung usw. Nr. 03.031). Jedenfalls rechtfertigt die Konfliktsi-

tuation die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Westseite des sogenannten Schotterparkplatzes, mit der eine Dämmwirkung von 10dB(A) sicherzustellen ist. Durch die Lage der Wand wird gleichzeitig grenznahes Parken verhindert.