

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan Nr. 1033 **- Heinrich-Böll-Straße -**

Begründung zum Bebauungsplan

Stand November 2008

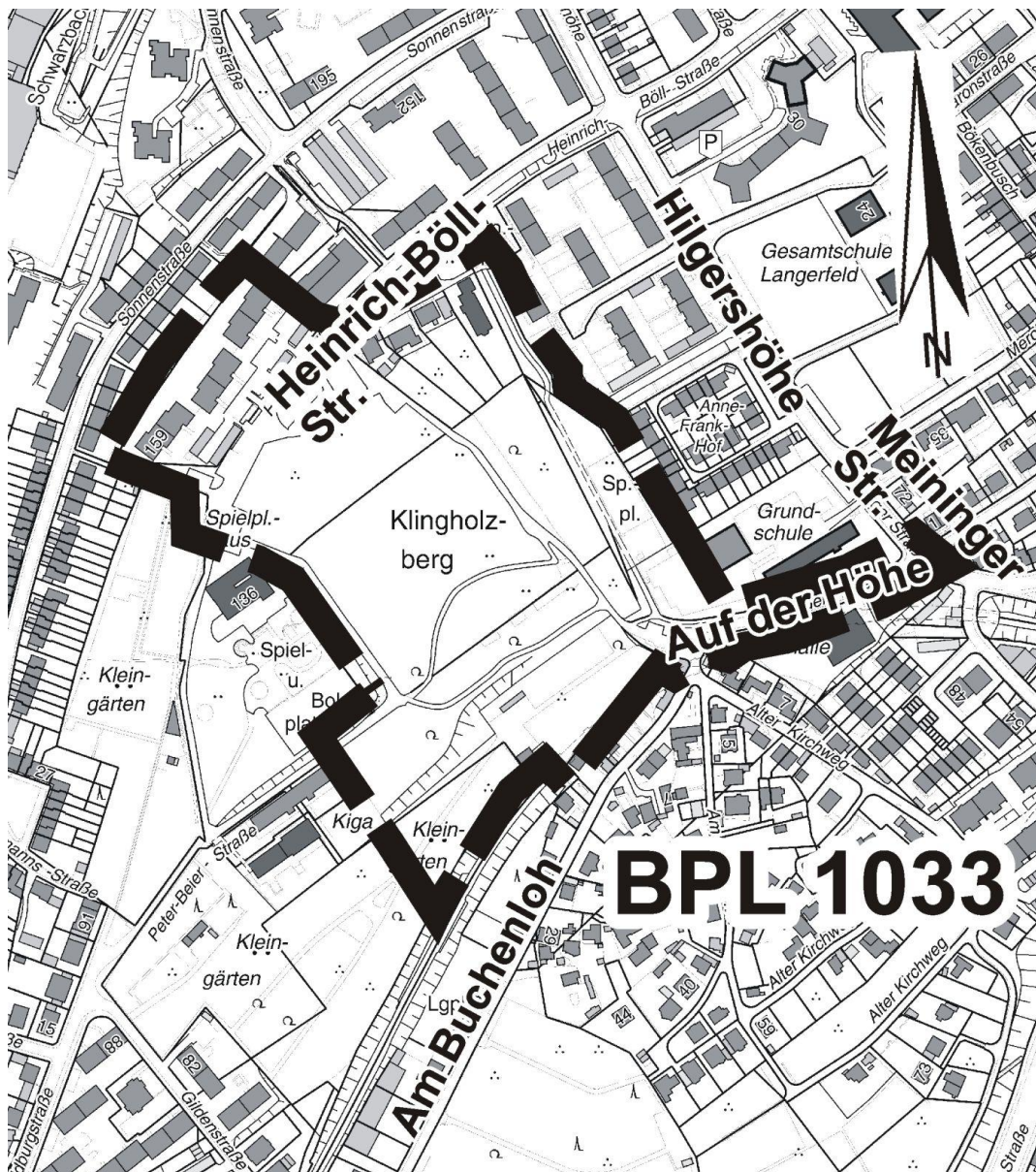
1. Geltungsbereich und formelles Planverfahren	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Formelles Planverfahren	5
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
2.1. Anlass der Planung	5
2.2. Entwicklungsziele	5
2.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	7
3. Planungsrechtliche Situation	8
3.1. Landes- und Regionalplanung	8
3.2. Flächennutzungsplan	8
3.3. Bebauungspläne	8
3.4. Landschaftsplan und sonstige Fachplanungen	9
4. Bestandsbeschreibung	9
4.1. Städtebauliche Situation	9
4.2. Verkehrsanbindung, Schmutz- und Regenwasser	9
4.3. Soziale Infrastruktur	10
4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	10
4.5. Lärmschutz im Städtebau	11
4.6. Bodenverunreinigungen	12
5. Begründung der einzelnen Planinhalte	13
5.1 Allgemeine Wohngebiete	13
5.2 Öffentliche Parkanlagen und Spielflächen	14
5.3 Kleingartenanlagen	14

5.4	Flächen für den Gemeinbedarf	15
5.5	Verkehrsflächen, öffentlicher Platz und Stellplätze	15
6.	Kennzeichnungen	16
6.1	Altlasten:	16
7.	Hinweise	16
7.1	Altlasten	16
7.2	Kampfmittel	16
7.3	Verkehrsflächen	16
8.	Städtebauliche Kenndaten	17
9.	Kosten und Finanzierung	17

1. Geltungsbereich und formelles Planverfahren

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1033 –Heinrich-Böll-Str.- erfasst **im Norden** die bebauten Grundstücke Heinrich-Böll-Straße 159-169 und führt **im Westen** entlang der Gemeinbedarfsflächen mit Spielplatzhaus/Jugendzentrum bis zur Bebauung Peter-Beier-Straße 16, verläuft **im Süden** durch die öffentliche Grünfläche und die anschließende Kleingartenanlage, führt weiter entlang der Bahntrasse und entlang der hinteren Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser Am Buchenloh 4-12, umschließt weiter die Verkehrsflächen Auf der Höhe bis Anschluss Meiningener Straße, führt **im Osten** entlang des Fußweges bis zum Anschluss Heinrich-Böll-Straße mit den bebauten Grundstücken Haus Nr. 182-188.



1.2 Formelles Planverfahren

Für den Bebauungsplan Nr. 1033 –Heinrich-Böll-Straße- wurde am 10.04.2000 der Aufstellungsbeschluss zunächst für einen kleineren Geltungsbereich gefasst. Zum Plangebiet gehörte im wesentlichen die heutige Freifläche bis zur südlich angrenzenden Kleingartenanlage „Sonnenblick“. Anschließend wurden die Träger öffentlicher Belange, die Landesplanung und die Bevölkerung zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes frühzeitig beteiligt. Bei der weiteren Bearbeitung des Planentwurfs ergaben sich weitere Wünsche und Interessen auch für Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, so dass nun eine Erweiterung des Geltungsbereiches und ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich werden.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) „Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ mit Wirkung vom 01.01.2007 wurden wichtige Änderungen im Planungsrecht eingeführt. So war das Kernstück der Novelle die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Der Bebauungsplan Nr. 1033 weist exakt die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Deshalb kann in diesem Verfahren auf die formelle Umweltprüfung mit gesondertem Umweltbericht nach den Vorschriften des § 2a BauGB verzichtet werden. Das bedeutet selbstverständlich nicht, dass die Umweltbelange nicht mehr zu prüfen und zu bewerten sind. Es werden lediglich die formellen Anforderungen reduziert, wodurch die umweltbezogenen Themen in die Planbegründung eingearbeitet werden können.

Aus o. g. Gründen wird für den Bebauungsplan Nr. 1033 der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss auf Grundlage des neuen Rechts gefasst. Der Plan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt.

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Die heutige Freifläche südlich der Heinrich-Böll-Straße war bis in die späten 60er Jahre hinein vollständig mit Wohngebäuden/Behelfsunterkünften bebaut. Nach Abriss der ungenutzten und baufälligen Gebäude (zuletzt 1993) lag die Fläche brach. Die zunächst an dieser Stelle geplante Errichtung einer Mehrzweckhalle wurde zugunsten eines neuen Standortes in unmittelbarer Nähe der Gesamtschule Langerfeld verworfen. Daher steht die städtische Brachfläche nun weiteren Nutzungsoptionen zur Verfügung.

2.2. Entwicklungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1033 wird nun das Ziel verfolgt, auf dem nördlichen Teil der Freifläche eine attraktive Neubebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Vorgesehen ist ein Baukonzept mit zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern entlang der Heinrich-Böll-Straße und im südlichen An-

schluss mit Bauflächen für zweigeschossige Einfamilienhäuser. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen hierbei im Sinne einer Angebotsplanung erfolgen, dass gegebenenfalls –je nach Marktlage - ein höherer Anteil an Einfamilienhäusern entlang der Heinrich-Böll-Straße möglich wird. Die Anzahl an Gebäuden und Wohneinheiten lässt sich folglich nur annäherungsweise angeben. So können etwa 55 – 75 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, abhängig vom Anteil an Mehrfamilienhäusern.

Die Planfassung zur öffentlichen Auslegung enthält einen Bebauungsvorschlag zu einem gemischten Angebot an Mehr- und Einfamilienhäusern. Dieser Plan soll insbesondere interessierten Bürgern helfen, die Plankonzeption besser nachzuvollziehen. Hierbei stellt der Entwurf sicherlich nur eine der vielen möglichen Varianten dar. Deshalb soll er lediglich als Orientierung dienen.

Durch die nach Süden fächerartig angeordneten Bauflächen sollen insbesondere energetisch optimierte Bauvorhaben angesprochen werden, die im Schwerpunkt auf Solartechniken abstellen. Die Erschließungsstraßen, Zugänge und Stellplätze werden hierbei fast ausschließlich von der Nordseite an die künftige Bebauung herangeführt. Die Hauptwohnseiten mit entsprechend größeren Gebäudeöffnungen liegen ebenso wie die Hausgärten größtenteils zur Südseite. Durch die schwache Hangneigung nach Süden sowie durch ausreichende Abstände der Gebäude untereinander werden Verschattungen vermieden und es bietet sich aus den Dach- und evtl. Obergeschossen ein attraktiver Blick ins Tal.

Der weitere Ausbau der Heinrich-Böll-Straße soll gleich im Eingangsbereich des neuen Baugebietes einen öffentlichen Platz aufnehmen, um den von Osten herangeführten, breit geschnitten Straßenraum mit Baumallee und Grünflächen optisch besser zu fassen.

Da mit der Planung nur der nördliche Teil des Plangebietes wohnbaulich erschlossen wird, bleibt der südliche Teil als quartiersbezogene Grünfläche erhalten, um in dem vorhandenen urbanen Umfeld den Bewohnern weiterhin eine Naherholungsfläche anbieten zu können. Im Interesse aller Anwohner sollen Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Park-, Spiel- und Freizeitanlagen vorgenommen werden.

Aus Sicht der Stadtentwicklung könnte das soziale Umfeld im Bereich Klingholzberg/Hilgershöhe von einem attraktiven innenstadtnahen Bauflächenangebot insbesondere für junge Familien profitieren. Das frühere Image eines „Problemstadtteils“ hat sich schon seit Abriss der damaligen Behelfsunterkünfte und teilweise durch Neubebauung sowie Sanierung des Altbestandes (bspw. Anne-Frank-Hof) deutlich verbessert. Die Entwicklung dieses Baugebietes ist ebenfalls im Zusammenhang mit den etwas weiter westlich gelegenen Bauflächenangeboten „Bergisches Plateau“ auf den früheren Bahnflächen Wichlinghausen zu sehen. Gerade der Stadtteil Oberbarmen braucht neue Impulse, um der prognostizierten negativen Entwicklungen bezüglich Altersentwicklung und Bevölkerungsstruktur entgegenzuwirken. Insbesondere die jungen Familien sollen diesen Stadtteil wieder annehmen, da gerade sie im zunehmenden Maße in attraktivere Stadtteile oder auch ins Umland Wuppertals abwandern. Die Innenentwicklung der Gemeinde soll gestärkt werden. Im Gegenzug müssen weniger Flächen in schützenswerten Landschaftsräumen an den Siedlungsrändern in Anspruch genommen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Kleingartenanlagen „Hilgershöhe“ und „Sonnenblick“ bleiben weiterhin gesichert bzw. werden noch geringfügig arrondiert, um kurz- bis mittelfristige bauliche Änderungen vornehmen zu können (Sanitäreanlagen, Vereinsheim).

2.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auch wenn für das jetzige Planverfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden kann, so sollen doch die Beiträge der Bürger aus der im Jahre 2000 durchgeführten öffentlichen Veranstaltung zum Planverfahren angeführt werden. Das Plangebiet war wie eingangs beschrieben zum ersten Aufstellungsbeschluss kleiner gefasst. Es umfasste zu dem Zeitpunkt lediglich die zur Bebauung vorgesehene Freifläche bis zur südlich angrenzenden Kleingartenanlage „Sonnenblick“.

Aus den damaligen Wortbeiträgen wurde deutlich, dass die anwesenden Bürger dem Vorhaben eher kritisch gegenüber stehen. Insbesondere wurden folgende Einschätzungen und Anregungen vorgebracht:

- Verzicht oder Reduzierung der Bebauung zugunsten der Freifläche, um den Kindern nicht die Spielwiese zu nehmen. Stattdessen wird eine Aufwertung der Fläche als Freizeitgelände angeregt.
- Die Heinrich-Böll-Straße wäre für zusätzliche Verkehrsbelastung nicht geeignet, nicht zuletzt wegen der angespannten Parkplatzsituation im Umfeld des Plangebietes. Es wird ein Verlust an derzeit nutzbaren Stellplätzen befürchtet. In diesem Zusammenhang wird ein Ausbau des Weges auf der Höhe angeregt, um durch eine Einbahnstraßenlösung den Straßenraum Heinrich-Böll-Straße zu entlasten.
- Es soll keine massive Bebauung des Bereiches mit Geschosswohnungsbau vorgenommen werden.
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Jugendfreizeiteinrichtung zur geplanten Bebauung wird eine Nutzungseinschränkung dieser Einrichtung als auch der angrenzenden Spiel- und Bolzplätze befürchtet.

Die Beiträge der Bürger wurden nach der Veranstaltung ausgewertet und soweit wie möglich bei der weiteren Planung berücksichtigt. Im Folgenden sollen die hiermit verbundenen grundlegenden Überlegungen und Konsequenzen dargestellt werden.

Die heutige Freifläche sowie die westlich benachbarten Gemeinbedarfsflächen waren in früheren Zeiten mit Wohngebäuden/Behelfsunterkünften intensiv bebaut. Als Nachfolgenutzung war die Errichtung einer Mehrzweckhalle mit Parkplatz vorgesehen und im z. z. gültigen Bebauungsplan Nr. 643 –Klingholzberg- entsprechend festgesetzt. Hierfür wurde ein neuer Standort in unmittelbarer Nähe zur Gesamtschule Langerfeld gefunden. Da große Teile der Fläche für eine bauliche Nutzung vorgesehen war, sollte die Neuplanung eines möglichst attraktiven Wohngebietes ebenso vertretbar sein, zumal das Umfeld hiervon profitieren kann.

Der westliche Abschnitt der Heinrich-Böll-Straße wird nun mit Wendeanlagen und einem öffentlichen Platzraum für alle Bewohner des Quartiers ausgebaut. Bei der Planung werden deutlich mehr öffentliche Stellplätze (ca. 40 Stk.) berücksichtigt,

als für die Planung des Neubaugebietes erforderlich wären. Die Ergänzung des Anteils an Einfamilienhäusern insbesondere für jüngeren Familien, dürfte sich positiv auf das soziale Gefüge der Bevölkerung auswirken. Die verbleibenden öffentlichen Grünflächen sollen durch Sanierung und Neubau der bestehenden Spiel- und Freizeitanlagen und durch Maßnahmen innerhalb der Grünfläche aufgewertet werden. Die angesprochene Einbahnstraßenlösung mit einem Ausbau der Wegeflächen auf der Höhe wird aus Sicht der Stadtplanung nicht unterstützt, weil ansonsten die Grünflächen zerschnitten werden und durch die Fahrzeugverkehre entlang der Grundschule Meininger Straße erhebliche Gefahrenpotentiale für die Kinder auslöset werden können. Die befürchteten Einschränkungen für die Jugendfreizeiteinrichtung Peter Beier-Straße und die angrenzenden Spiel- und Bolzplatzflächen sind nicht zu erwarten, weil solche Einrichtungen zur Ausstattung von Wohngebieten zählen und insbesondere der dortige Bolzplatz hinsichtlich Schallemissionen in einer Lärmprognose untersucht wurde. Die Abstände zur Wohnbebauung reichen aus, um die Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) einzuhalten.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

In dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat bei der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in der erfolgten Beteiligung vom 15.03.2001 keine landesplanerischen Bedenken gegen die Ziele des Bebauungsplanes erhoben.

3.2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellungen von Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen) und Grünflächen (Parkanlagen und Dauerkleingärten). Die Abgrenzungen der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan entsprechen mit geringfügigen Abweichungen den vorgesehenen Baugebietsfestsetzungen im Bebauungsplan. Ebenso werden die sonstigen Grünflächen- und Gemeinbedarfsdarstellungen übernommen. Somit gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit im Zuge dieses Planverfahrens nicht erforderlich.

3.3. Bebauungspläne

Der neue Bebauungsplan Nr. 1033 wird einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 643 –Klingholzberg- ersetzen. In diesem, in der Fassung der 4. Änderung am 23.09.1993 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan ist ein Teilbereich der heutigen Freifläche südlich der Heinrich-Böll-Straße als Gemeinbedarfsfläche für sozial-kulturelle Zwecke festgesetzt.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 643, die vom künftigen Bebauungsplan Nr. 1033 ersetzt werden, enthalten die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes nördlich der Heinrich-Böll-Straße und die Festsetzungen von Grünflächen für die Zwecke Parkanlage, Dauerkleingärten und Spielplätze sowie eine Gemeinbedarfsfläche zur Grundschule im südöstlichen Plangebiet.

3.4. Landschaftsplan und sonstige Fachplanungen

Es liegen weder ein Landschaftsplan noch sonstige Fachplanungen von Behörden oder sonstigen Trägern vor.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Wuppertaler Osten innerhalb eines relativ dicht besiedelten Wohnquartiers im Grenzbereich der Stadtbezirke Oberbarmen und Langerfeld-Beyenburg. Die innerstädtische Lage mit sehr guter Infrastrukturausstattung (Schulen, Kindergärten, Spielflächen, Parkanlagen) und gut erreichbaren Nahversorgungsangeboten in den Bereichen Wittener Straße/Am Diek (ca. 500 m) und Berliner Straße (ca. 1000 m) zeichnen die Umgebung und das Plangebiet aus.

Das Gebiet ist von der Straße Hilgershöhe über die Heinrich-Böll-Straße zu erreichen. Der öffentliche Straßenraum wirkt dort durch das Straßenbegleitgrün mit Alleebäumen sowie im mittleren Abschnitt mit zusätzlichen öffentlichen Grün- und Spielflächen sehr großzügig. Auf der Südseite wechselt die Bebauung von Mehrfamilienhäusern zu einer kurzen Reihe von Einfamilienhäusern. Nach Erreichen dieser letzten Gebäude auf der Südseite wirkt das Straßenbild zunehmend diffus. Dort befinden sich auf der Nordseite mehrere Garagenzeilen und Stellplatzflächen. Auf der Südseite zeigt sich eine schwach geneigte Freifläche, die im Westen durch die Spiel- und Freizeitanlagen an der Peter-Beier-Straße begrenzt wird. Am östlichen Rand der Freifläche verläuft ein Fußweg bis zum Anschluss an die Straße Auf der Höhe. Dieser Weg dient zur Erschließung der angrenzenden Kleingartenanlage und bildet den Anschluss zu den öffentlichen Wegen innerhalb der Parkanlage und zur südlich angrenzenden Grundschule Meininger Straße.

Die Freifläche sowie die westlich benachbarten Gemeinbedarfsflächen waren in früheren Zeiten mit Wohngebäuden/Behelfsunterkünften intensiv bebaut. Das letzte Gebäude wurde im Jahre 1993 abgerissen. Innerhalb der Freiflächen sind noch teilweise die Reste von Fundamenten und Straßen vorhanden. Die städtebauliche Struktur ist stark verbesserungswürdig. Es fehlt an klaren Flächenabgrenzungen und Zuordnungen.

4.2. Verkehrsanbindung, Schmutz- und Regenwasser

Der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straßen Heinrich-Böll-Straße und Hilgershöhe. Im Süden stehen die Dahler Straße (B 7) und im Nordosten die Nächstebrecker Straße/Wittener Straße (B 51) mit Anschlüssen an

die Autobahnen BAB 1 und BAB 46/43 als überörtliche Anbindungen zur Verfügung.

Im Hinblick auf die Angebote des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich unmittelbar an der Straße Hilgershöhe Haltestellen der Buslinien 632, 642 und NE 5. Der ÖPNV-Knotenpunkt Bahnhof Oberbarmen mit Bahnanschlüssen, Busbahnhof und Schwebebahnanschluss befindet sich in etwa 1000 m Entfernung.

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch noch nicht erschlossen. Es sind Kanäle im Trennsystem in der Heinrich-Böll-Straße und südlich im Bereich Auf der Höhe/Buchenloh vorhanden. Der nördliche Teil der vorgesehenen Bauflächen kann an die Kanäle Heinrich-Böll-Straße angeschlossen werden. Der südliche Baugebietsabschnitt kann in die Kanäle in der Straße Buchenloh ableiten. Dort ist allerdings eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers erforderlich. Die geplanten Kanäle können in den Straßenflächen und im Bereich des südlichen Fußweges in der öffentlichen Grünfläche eingebaut werden.

4.3. Soziale Infrastruktur

Die sehr günstige Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen wurde bereits zuvor unter Punkt 4.1 angesprochen. Sämtliche schulischen Einrichtungen (Grundschulen, Hauptschule, Gesamtschule Langerfeld, Schulzentrum-Ost mit Realschule und Gymnasium) sind fußläufig erreichbar. Ebenso sind Kindergärten, Freizeiteinrichtungen, konfessionelle Begegnungsstätten und sonstige öffentliche Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes vorhanden.

4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Flächen des Landschaftsschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Die heutigen Freiflächen im Plangebiet liegen in einer innerstädtischen isolierten Lage. Der gesamte Bereich wurde durch frühere Anfüllungen und Gebäude anthropogen überformt und nach Abriss der früheren Wohngebäude/Behelfsbauten zu einer Wiesenfläche ohne wertvolle Biotopstrukturen umgestaltet. Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Auch hinsichtlich Luft und Klima liegt kein besonders vorbelasteter Bereich vor. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB handelt, die Flächen bereits in früheren Jahren bebaut waren und keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten sind, ist keine formelle Umweltprüfung und kein gesonderter Umweltbericht erforderlich. Durch das Planverfahren werden keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst.

Eine Prüfung der ökologischen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und die natürlichen Schutzgüter wurde durch das städtische Ressort Umweltschutz vorgenommen. Die wesentlichen Ergebnisse sind oben angeführt. Zu dem wurden auch weitere Empfehlungen für die Planung gegeben. Die verbleibenden öffentlichen Grünflächen sollten in Verbindung mit den angrenzenden Grünflächen wie Kinderspielplätze und Kleingärten weiter ausgebaut werden. Es sollten attraktive Fußwegeverbindungen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung, der Schule Meininger Straße und den Spiel- und Naherholungsbereichen erhalten

bzw. aufgewertet werden. Die Einrichtung eines Durchgangsverkehrs zwischen der Heinrich-Böll-Straße und der Straße Auf der Höhe sollte vermieden werden. Der Umfang an Flächenversiegelungen und Verkehrsflächen innerhalb der neuen Baugebiete sollte auf ein Minimum begrenzt werden. Insbesondere sollte überprüft werden ob der südöstliche Wendehammer zwischen dem Neubaugebiet und der Kleingartenanlage erforderlich ist bzw. flächensparender ausgebaut werden kann. Bei den südlich ausgerichteten Dachflächen wird der Einbau von Sonnenkollektoren angeregt. Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sollte weiter verbessert werden. Ebenfalls werden weitere Baumpflanzungen in Verlängerung der vorhandenen Baumallee Heinrich-Böll-Straße und in Stellplatzbereichen angeregt.

Die o. g. Empfehlungen wurden soweit wie möglich im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die vorgeschlagenen Baumpflanzungen sind im Planentwurf als Festsetzungen enthalten. Es wird kein Durchgangsverkehr von der Heinrich-Böll-Straße zur Straße Auf der Höhe ermöglicht und sämtliche Fußwegeverbindungen bleiben erhalten. Der östliche Wendehammer ist allerdings in der festgesetzten Größe erforderlich, um einen Ringverkehr innerhalb des neuen Baugebietes zu vermeiden. Die Größe der Wendeanlage lässt sich nicht wesentlich reduzieren, weil die Mindestradien für LKW-Verkehre zu berücksichtigen sind und ein zusätzliches Angebot an öffentlichen Stellplätzen für die umliegenden Baugebiete und die angrenzende Kleingartenanlage geschaffen werden sollen. Die genannten Empfehlungen zur ÖPNV-Anbindung, zum Ausbau der Fußwegeverbindungen, zur Qualitätssteigerung der öffentlichen Grün- und Freizeitanlagen und zur Nutzung von Solarenergie bei den Neubauten sind ohne Einschränkung zu unterstützen. Dennoch lassen sich diesbezüglich mit den Mitteln der Bauleitplanung rechtlich keine Festsetzungen im Bebauungsplan treffen. Als flankierende Maßnahmen zur Steigerung insbesondere der Wohnumfeldqualität sind hierzu weitere kommunale Handlungsfelder angesprochen.

4.5. Lärmschutz im Städtebau

Es werden keine Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich. Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine emittierenden Gewerbebetriebe vorhanden.

Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ist festzustellen, dass die Heinrich-Böll-Straße ab der Einmündung Hilgershöhe als Anwohnerstraße zu klassifizieren ist. Sicherlich wird eine Verkehrszunahme durch die neuen Baugebietsausweisungen zu verzeichnen sein, aber die gesamte künftige Verkehrsmenge bleibt so gering, dass die maßgeblichen Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden können. Davon abgesehen mussten die Anwohner auch schon nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 643 –Klingholzberg- von einer Verkehrszunahme ausgehen, da dieser auf Teilen der heutigen Freifläche Baurecht für die ursprünglich geplante Mehrzweckhalle mit einer Parkplatzfläche für ca. 55 PKW zum Inhalt hatte.

Die Prüfung von Schallimmissionen durch die vorhandenen Bolzplätze wurden in Prognosen nach einem Berechnungsverfahren analog der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Ab-

stände zur Wohnbebauung ausreichen. Darüber hinaus ist vorgesehen, den mittlerweile maroden Bolzplatz an der Peter-Beier-Straße durch eine moderne Anlage mit Ballfangzäunen in schallgedämmter Ausführung zu ersetzen.

4.6. Bodenverunreinigungen

Als Nutzungen sollen im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete, öffentliche Grünflächen, Dauerkleingärten und Spielflächen festgesetzt werden. Zur Prüfung der Verträglichkeit dieser Nutzungen mit möglichen Bodenverunreinigungen wurde eine historische Nutzungsrecherche und im Bereich der heutigen Freifläche bis zur südlichen Kleingartenanlage „Sonnenblick“ eine orientierende Gefährdungsabschätzung veranlasst.

Die Nutzungsrecherche hatte für das gesamte Plangebiet einen Bodenbelastungsverdacht aufgezeigt, da nach Abriss der früheren großflächigen Bebauung Veränderungen der Geländeoberfläche (Geländemodellierungen, Verfüllung ehemals Keller mit Bauschutt) zu vermuten war. Weiterhin wurde im Plangebiet ein Altstandort (Handel mit Altrohstoffen) festgestellt.

Die orientierende Gefährdungsabschätzung zeigte auf, dass im gesamten Untersuchungsgebiet eine Auffüllung mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,8 m vorhanden ist. Das Auffüllungsmaterial setzt sich im wesentlichen aus Schluff und Sand zusammen, in dem als anthropogene Fremdbestandteile Felsbruch, Ziegelbruchstücke, Beton-, Mörtel-, Aschen- und Schlackenreste in stark schwankenden Anteilen vorkommen.

Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse konnte ein Gefahrenverdacht hinsichtlich der gegenwärtigen Nutzung (Park- und Freizeitanlage) ausgeräumt werden. Im Hinblick auf eine zukünftige Wohngebietsnutzung mit Kinderspielflächen und Nutzgärten (Szenario Wohngarten) ergeben sich für vereinzelte Teilflächen des Bebauungsplanes Prüfwertüberschreitungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die eine Kennzeichnung als Warnfunktion erforderlich machen, wobei die Prüfwerte des Nutzungsszenarios Wohngebiet eingehalten werden. Es wird eine Kennzeichnung im Bebauungsplan aufgenommen (siehe lfd. Nr. 5.2.1).

Weiterhin wurden diffus verteilt auf der Gesamtfläche (Parkanlage) erhöhte Summengehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt, daher soll im Rahmen von baurechtlichen Verfahren zur Regelung des ordnungsgemäßen Umgangs mit den Aushubmassen die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) von der Baugenehmigungsbehörde eingebunden werden. Im Rahmen der Errichtung des neuen Platzes an der Heinrich-Böll-Straße ist insbesondere auf die Unterbindung des Direktkontakts mit den belasteten Auffüllungsmassen zu achten (Bereich mit entsprechender Kennzeichnung). Die Untere Bodenschutzbehörde ist rechtzeitig in die Planung einzubeziehen. Dem entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe lfd. Nr. 5.3).

5. Begründung der einzelnen Planinhalte

5.1 Allgemeine Wohngebiete

Die mit Mehrfamilienhäusern bebauten Flächen nördlich der Heinrich-Böll-Straße werden als Allgemeines Wohngebiet analog dem Vorläuferplan Nr. 643 –Klingholzberg- festgesetzt. Die Aufnahme dieser Flächen in den Bebauungsplan Nr. 1033 ist erforderlich, weil die im Bebauungsplan Nr. 643 festgesetzten überbaubaren Flächen erheblich von der realisierten Bebauung abweichen. Deshalb erfolgt in diesem Verfahren die entsprechende Korrektur. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit folgenden Maximalwerten festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, Zahl der Vollgeschosse Z=III und offene Bauweise. Gegenüber den Festsetzungen im Vorläuferplan Nr. 643 wird die Grundflächenzahl von 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse von zuvor II auf III erhöht, weil die bereits realisierten Gebäude die im Vorläuferplan getroffenen Ausnutzungsgrenzen erreichen bzw. überschritten haben. Hierdurch wird der bestehenden Bebauung ein weiterer Spielraum für bauliche Veränderungen gegeben. Ebenfalls wird die Beschränkung auf ausschließlich Satteldächer (Eintragung SD im BPL 643) künftig entfallen. Die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch weiterhin in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die bebauten Flächen Heinrich-Böll-Straße Nr. 182 - 188 werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundstücke weisen dort eine Tiefe von ca. 70 m auf, so dass eine 2. Baureihe auf den südlichen Grundstücksteilen analog der Neubebauung auf der westlichen Freifläche architektonisch und städtebaulich vertretbar ist. Die Erschließung der südlichen Gebäude kann je nach Absprache und Einigung der vier betroffenen Grundstückseigentümer entweder direkt über das eigene Grundstück von Norden erfolgen oder aber über einen gemeinsamen privaten Stichweg von der neuen, westlich angrenzenden Erschließungsstraße aus vorgenommen werden. Der Bereich mit zulässigen Ein- und Ausfahrten ist dort im Bebauungsplan eingetragen. Weitere Zufahrten sind entlang der kenntlich gemachten Flächen (Planzeichen 4.05) nicht zulässig, damit die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Stellplätze auch langfristig gesichert bleiben können. Das Maß der baulichen Nutzung mit max. 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 wird sowohl an den vorhandenen Gebäudebestand als auch an die künftigen Bauflächen im Westen angelehnt. Es gilt eine abweichende Bauweise (Planeintragung „a“) in der Form, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen eine maximale Länge von 30 m nicht überschreiten dürfen. Ohne diese Einschränkung wären Gebäude bis 50 m Länge zulässig. Solche Gebäudelängen würden jedoch den städtebaulichen Rahmen sprengen. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen definiert. Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden keine besonderen Festsetzungen getroffen.

Unmittelbar südlich der Heinrich-Böll-Straße schließen sich neue Bauflächen für Mehrfamilienhäuser oder alternativ auch Einfamilienhäuser an. Die Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die zwingende Festsetzung von drei Vollgeschossen im Anschluss an den geplanten Platz soll der öffentliche Straßen- und Platzraum optisch eingefasst werden. Die hierdurch geschaffene Raumkante mit adäquaten Gebäudehöhen soll im Sinne einer Endmarke den von Osten herangeführten breiten Straßenraum Heinrich-Böll-Straße abschließen und

zugleich auf die beiden Erschließungsachsen des neuen Baugebietes lenken. Im weiteren westlichen Verlauf können ebenfalls Gebäude mit drei Vollgeschossen errichtet werden. Hier gelten die drei Vollgeschosse als maximales Maß, damit dort im Sinne einer Angebotsplanung auch Einfamilienhäuser mit geringeren Höhen errichtet werden können. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung festgelegt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt, und es gilt die offene Bauweise. Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden keine besonderen Festsetzungen getroffen.

Für die hieran südlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiete bis zur südlichen öffentlichen Parkanlage hin wird ein geringeres Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer Höhenabstaffelung festgesetzt. Die Höhen der Gebäude werden auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Beschränkung, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen eine maximale Länge von 30 m nicht überschreiten dürfen. Ansonsten könnten Hausgruppen bis zu 50 m Länge errichtet werden, die den gewünschten Charakter der Wohngebiete zerstören würden. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Innerhalb der nach Süden orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mit Schraffur kenntlich gemacht) sind Nebenanlagen zulässig, aber Stellplätze, Garagen und Zufahrten dürfen dort nicht errichtet werden. Durch diese Beschränkung sollen die Hausgärten möglichst störungsfrei gehalten werden, da ansonsten die Erschließungen der Grundstücke sowohl von der Nordseite als auch von der Südseite im unregelmäßigen Wechsel herangeführt werden könnten. Zu dem werden Grundstückseinfriedungen mit Mauern oder Zäunen innerhalb der mit Schraffur gekennzeichneten Flächen, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen oder an private Erschließungsflächen angrenzen, auf eine maximale Höhe von 1,5 m beschränkt. Diese Festsetzung soll zusammen mit dem dortigen Verbot von Garagen und Stellplätzen ein einheitliches Erscheinungsbild der Straßenräume und der Hausgartenzonen erzielen.

5.2 Öffentliche Parkanlagen und Spielflächen

Da mit der Planung nur der nördliche Teil des Plangebietes wohnbaulich erschlossen wird, bleibt der südliche Teil als quartiersbezogene Grünfläche erhalten, um in dem vorhandenen urbanen Umfeld den Bewohnern weiterhin eine Naherholungsfläche anbieten zu können. Die verbleibende Grünfläche wird wie im Vorläuferplan Nr. 643 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Im Interesse aller Anwohner sollen die Grün- und Freizeitflächen durch gestalterische Maßnahmen und zusätzliche Spiel- und Freizeitangebote aufgewertet werden. Dies sollte auch für die öffentliche Parkanlage entlang der östlichen Bebauungsplangrenze zwischen der Heinrich-Böll-Straße und der Straße auf der Höhe gelten. Dort befinden sich entlang der Wegeverbindung Spielflächen der Kategorie A, B und C.

5.3 Kleingartenanlagen

Die im Plangebiet vorhandenen Kleingartenanlagen „Hilgershöhe“ und „Sonnenblick“ bleiben weiterhin durch entsprechende Festsetzungen gesichert bzw. wer-

den noch geringfügig arrondiert, um kurz- bis mittelfristige bauliche Änderungen vornehmen zu können (Sanitäranlagen, Vereinsheim). Die Abgrenzungen ändern sich daher geringfügig gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 643 –Klingholzberg-.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Das zur Grundschule Meininger Straße gehörige Außengelände wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Die Flächen sollen von Bebauung freigehalten werden. Es wird eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen, öffentlicher Platz und Stellplätze

Die Heinrich-Böll-Straße wird im westlichen Abschnitt mit Gehwegen, Parkstreifen und Baumpflanzungen ausgebaut und erhält am westlichen Ende eine Wendeanlage. Zu dem wird direkt im Eingangsbereich der neuen Baugebiete auf der Südseite ein öffentlicher Platz mit einer Größe von ca. 350 m² für alle Bewohner des Quartiers angelegt. Die benötigten Verkehrsflächen sind mit einem Querschnitt von ca. 12 m relativ breit dimensioniert, aber nur so lassen sich die Ansprüche nach Verkehrsicherheit insbesondere für die Fußgänger und die Forderung nach mehr öffentlichen Stellplätzen realisieren. Östlich des Platzes wird der dort vorhandene Fußweg Auf der Höhe zu einer zweiten Erschließungsachse mit Wendeanlage ausgebaut. Dort werden auf der östlichen Seite öffentliche Stellplätze berücksichtigt. Der Gehweg wird auf der Westseite mit einem entsprechenden Anschluss an den Fußweg Auf der Höhe angelegt. Die klare Trennung von Fahrbahn und Gehweg (Separationsprinzip) soll auch hier Unfallgefahren vermeiden.

Die innere Erschließung der Baugebiete erfolgt über zwei private Wegeflächen (Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) und im Süden über eine öffentliche Verkehrsfläche (Planeintragung „Mischverkehrsfläche“), die beide Wendeanlagen im Süden und Westen miteinander verbindet. Diese Straßen- und Wegeflächen können als Mischverkehrsflächen mit entsprechend schmalen Querschnitten angelegt werden, weil dort weniger Fahrzeugverkehre im Sinne von Wohnstraßen zu erwarten sind. Ein Ringverkehr durch das gesamte Baugebiet wird bereits durch die beiden Wendeanlagen an den Haupterschließungen unterbunden. Die geplante Aufteilung der Verkehrsflächen ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wurde bei der Planung ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Stellplätzen berücksichtigt. Es lassen sich etwa 40 Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen anlegen. Diese Anzahl geht weit über die Anforderungen für die neuen Bauflächen hinaus und soll die von den Bürgern angesprochene angespannte Parkplatzsituation entschärfen.

Die Straße auf der Höhe wird im Zuge dieses Planverfahrens ebenfalls aufgenommen. Entsprechend dem vor Jahren erfolgten endgültigen Ausbau werden nun die öffentlichen Verkehrsflächen eindeutig definiert.

6. Kennzeichnungen

6.1 Altlasten:

Bei der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche südlich der Heinrich-Böll-Straße wurden Geländeanschlüpfungen und Verfüllungen im Zusammenhang mit der früheren Wohnbebauung „Klingholzberg“ festgestellt. Das Auffüllungsmaterial setzt sich im wesentlichen aus Schluff und Sand zusammen, in dem als anthropogene Fremdbestandteile Felsbruch, Ziegelbruchstücke, Beton-, Mörtel-, Aschen- und Schlackenreste in stark schwankenden Anteilen vorkommen. Weiterhin wurden diffus verteilt erhöhte Summengehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt. Es liegen vereinzelt Prüfwertüberschreitungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Nutzungsszenario Kinderspielflächen und Nutzgärten vor. Die Prüfwerte des Nutzungsszenarios Wohngebiet werden eingehalten.

7. Hinweise

7.1 Altlasten

Aufgrund der teilweise erhöhten Summengehalte an PAK im Bereich der neuen Baugebiete südlich der Heinrich-Böll-Straße soll die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) im Rahmen von baurechtlichen Verfahren zur Regelung des ordnungsgemäßen Umgangs mit den Aushubmassen von der Baugenehmigungsbehörde eingebunden werden.

Bei der Gestaltung des neuen Platzes an der Heinrich-Böll-Straße (Planeintragung „Platz“) ist insbesondere auf die Vermeidung des Direktkontaktes mit den belasteten Auffüllungsmassen zu achten und die UBB rechtzeitig in die Planungen einzubeziehen.

7.2 Kampfmittel

Der Staatliche Kampfmittelräumdienst hat eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder hinsichtlich im Plangebiet evtl. vorhandener Kampfmittel vorgenommen. Aufgrund des Baum- und Gebäudebestandes war eine gesicherte Auswertung nicht möglich. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

7.3 Verkehrsflächen

Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es handelt sich um hinweisliche Darstellungen.

8. Städtebauliche Kenndaten

Größe Plangebiet	61.252	qm
Gesamtfläche der vorhandenen Baugebiete	11.354	qm
Gesamtfläche der neuen Baugebiete	13.627	qm
Öffentliche Verkehrsflächen Neubau ohne Platz	4.192	qm
Öffentliche Stellplätze	40	Stk.
Öffentlicher Platz	352	qm
Private Erschließungsflächen	854	qm
Öffentliche Parkanlagen	15.137	qm
Spielflächen A,B,C	1.370	qm
Kleingartenanlagen	11.921	qm
Gemeinbedarfsflächen	1.106	qm

9. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung der Baugebiete wird zum überwiegenden Teil als städtische Ausbaumaßnahme durchgeführt. Folgende Kostenschätzungen können für Straßen- und Kanalbau angesetzt werden:

Straßenbaukosten

I	Straßenbau	750.500 €
II	Straßenentwässerung	40.500 €
III	Öffentliche Beleuchtung	54.000 €
IV	Begrünung	28.000 €
V	Ingenieurleistungen	32.755 €
		<u>905.755 €</u>

Kanalbaukosten

VI	Kanalanlagen	575.000 €
VII	Planungskosten	50.000 €
		<u>625.000 €</u>

Gesamtkosten 1.530.255 €

Die Refinanzierung der Straßenbaukosten wird durch die Veräußerung der städtischen Grundstücke gedeckt. Die Erweiterung des Kanalnetzes wird die WSW Energie & Wasser AG durchführen.