

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0468 – Briller Viertel -**

**Begründung zur Bebauungsplanänderung**

**Satzungsbeschluss 2010**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Elberfeld- West im Briller Viertel.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 468 – Briller Viertel- umfasst den Bereich des Viktoriaplatzes mit Spiel- und Bolzplatz an der Viktoriastr./ Roonstr., sowie den Paul- Alsberg- Platz nördlich der Roonstraße (siehe Anlage 04- Bebauungsplanänderung).

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Auf Wunsch der Bezirksvertretung Elberfeld- West wurde 1998 der Spielplatz umgestaltet. Dabei wurde der zuvor durch die Roonstr. getrennte Spielplatz im südlichen Teil zusammengefasst, weil die Überquerung der Straße durch die spielenden Kinder wegen der hiermit verbundenen Gefahren verhindert werden sollte.

Im Zuge der Umbauplanung wurde in die bisher nicht genutzte Fläche in der Mitte des Grundstücks eine Röhrenrutsche mit Kletterturm und Hängebrücke installiert.

Unmittelbar nach Installierung der Röhrenrutsche hat sich ein Anlieger der Roonstr. beschwert, dass nunmehr der Lärm der spielenden Kinder unerträglich sei und hat vor dem Verwaltungsgericht Düsseldorf geklagt.

Am 31.03.00 kam das Gericht zu folgendem Urteil:

- Die Röhrenrutsche mit Kletterturm und Hängebrücke muss beseitigt werden
- Es muss sichergestellt werden, dass der Bolzplatz in der Zeit von 20- 08.00 Uhr und von 13- 15 Uhr und an Sonn- und Feiertagen überhaupt nicht genutzt werden darf.
- Der Bolzplatz darf nicht von Kindern über 14 Jahren, Jugendlichen und Erwachsenen genutzt werden.

### **Urteilsgründe:**

- Durch die ausdrückliche Differenzierung der öffentl. Grünfläche im Bebauungsplan ist eindeutig zum Ausdruck gebracht, dass die als Park festgesetzte Fläche nicht als Spielplatz genutzt werden darf. Diese Festsetzung hat nachbarschützende Wirkung.
- Dieses Spielgerät sprengt die Grenzen der üblichen Ausstattung von Kinderspielplätzen und verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Die Stadt hat am 12.05.00 zunächst die Röhrenrutsche; am 08.10.03 auch den Kletterturm und die Hängebrücke abgebaut. Am Eingang des Bolzplatzes wurde ein Schild mit den entsprechenden Nutzungsbeschränkungen aufgehängt.

Da durch den Abbau der Spielgeräte der Spielplatz nahezu völlig entwertet wurde, hat der Rat der Stadt die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern, damit auf dem Mittelteil des südlichen Grundstücks wieder Spielgeräte aufgestellt werden können.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1. Landes- und Regionalplanung**

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 sieht für den Bereich der geplanten Änderung einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 17.01.2005 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Die Zweckbestimmung ist wie folgt gegliedert:

- der Paul- Alsberg- Platz ist bereits als Parkanlage dargestellt
  - der Viktoriaplatz ist im nördlichen Bereich als Spielplatzfläche mit der Spielplatzkategorie B/C, und im südlichen Bereich als Parkanlage dargestellt.
- Es ist geplant, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern, so dass dieser für den gesamten Bereich südlich der Roonstraße Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz A/B darstellt. Dies erfolgt als 58. Flächennutzungsplanänderung in einem separaten Verfahren.

### **3.3. Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt nicht im Bereich eines Landschaftsplanes.

### **3.4. Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 468 – Briller Viertel- ist in seiner 1. Änderung seit 1981 rechtsverbindlich und setzt den Paul- Alsberg- Platz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz B fest. Der Viktoriaplatz südlich der Roonstraße ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Zweckbestimmung ist dreigeteilt (von Nord nach Süd): Spielplatz B, Parkanlage, Bolzplatz.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19.02.08 gefasst. Die frühzeitige Trägerbeteiligung zur 2. Änderung wurde bereits Ende 2004 durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass aufgrund eines alten Gaswerksstandortes Vorbelastungen vorhanden und umfangreiche Untersuchungen erforderlich waren (siehe Punkt 5.3.). Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Dezember 2004. Die Auflistung der vorgebrachten Anregungen sind in der Anlage 01 zusammengefasst; die Würdigung der vorgebrachten Anregungen erfolgt in der Anlage 02 dieser Vorlage.

## **4. Bestandsbeschreibung**

### **4.1. Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich den Bereich des Viktoriaplatzes südlich der Roonstraße sowie den Bereich des Paul- Alsberg- Platzes nördlich der Roonstraße im Briller Viertel.

Das Briller Viertel liegt westlich des Zentrums von Elberfeld; es handelt sich um ein Villenviertel des ausgehenden 19. Jahrhunderts, das durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossenen Bauzeilen aber auch durch freistehende Villen mit Vorgärten und rückwärtigen Gartenanlagen geprägt ist und überwiegend unter Denkmalschutz steht.

Der Platz nördlich der Roonstraße wurde im Jahre 2007 in Paul- Alsberg- Platz umbenannt. Prof. Dr. Alsberg war langjähriger Direktor des israelischen Staatsarchivs und wuchs in der Roonstraße 22 auf. Bei dem Platz handelt es sich um eine Grünfläche, die teilweise gepflastert und von Pflanzbeeten und hohen Bäumen eingerahmt ist. Weiterhin befinden sich dort einige Bänke, die zum Aufenthalt einladen.

Auf dem Viktoriaplatz südlich der Roonstraße befindet sich ein Spielplatz. Im nördlichen Bereich gibt es einige Spielgeräte für kleinere Kinder, im Mittelteil gab es die Röhrenrutsche mit Kletterturm (abgebaut- siehe Punkt 2), derzeit steht in diesem Bereich nur ein kleines Holz- Spielhaus. Im südlichen Teil besteht es einen Bolzplatz mit 2 Toren und Basketballkörben.

### **4.2. Soziale Infrastruktur**

Spielplätze

Der Spielplatz Viktoriaplatz liegt im Quartier 13 – Brill - in Elberfeld.

Dort steht laut Spielflächensystem 2002 einem Bestand von 8369 m<sup>2</sup> ein Bedarf von 13893 m<sup>2</sup> gegenüber. Der Spielplatzbedarf ist in diesem Quartier damit nur zu 40 % gedeckt (Stand 2002).

Neben dem bestehenden Spielplatz Viktoriaplatz bestehen im Quartier Brill noch die Spielplätze Nützenberg, Weyerbuschturm, Hacklandweg und Mozartstraße.

Der Bebauungsplan setzt Spielbereiche der Kategorie B fest; dienen vorzugsweise schulpflichtigen Kindern und sind auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet.

Wie im Punkt 2 dieser Begründung beschrieben, gab es von einem Nachbarn Beschwerden gegen den Lärm, der von der Röhrenrutsche ausging. Im Gerichtsurteil wurde u.a. festgestellt, dass durch die ausdrückliche Differenzierung der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan eindeutig zum Ausdruck gebracht wurde, dass die als Park festgesetzte Fläche nicht als Spielplatz genutzt werden durfte. Diese Festsetzung hatte nachbarschützende Wirkung.

Die Folge war, dass die Stadt Wuppertal die Röhrenrutsche mit Kletterturm und Hängebrücke abbauen musste. Dieser Mangel des alten Bebauungsplanes soll mit der Änderung des Planes behoben werden:

Der Bebauungsplan wird nun auf dem gesamten Viktoriaplatz einen Spielplatz der Kategorie A/B festsetzen, so dass nun auf dem gesamten Grundstück Spielgeräte aufgebaut werden können, die unterschiedlichen Zweckbestimmungen der Grünflächen entfallen daher.

Weiterhin musste lt. Urteil sichergestellt werden, dass der Bolzplatz in der Zeit von 20- 08.00 Uhr und von 13- 15 Uhr und an Sonn- und Feiertagen überhaupt nicht und auch nicht von Kindern über 14 Jahren, Jugendlichen und Erwachsenen genutzt werden durfte. Hier ist ein entsprechendes Schild vom Stadtbetrieb Jugend und Freizeit aufgestellt worden.

Da es aber in der Vergangenheit keinerlei Probleme im Zusammenhang mit dem Bolzplatz gab, ist das Schild mittlerweile entfernt worden.

Nach Ansicht des Oberverwaltungsgerichtes NRW kann es auf einem Bolzplatz schon mal lauter zugehen (11 A 1288/85). Das Gericht betonte, dass sich junge Menschen austoben können müssen und die dabei gezeigten Lebensäußerungen, auch die erzeugten Geräusche, grundsätzlich anderen Menschen zumutbar sein (sozialadäquate Lärmemissionen).

Bei der Anlage von Spielplätzen ist darauf zu achten, dass diese in der Nähe der Wohngebiete liegen. Die Spielbereiche A sollen nicht weiter als 1000 m, die Spielbereiche B nicht mehr als 500 m von den zugeordneten Wohnbereichen entfernt liegen (Erläuterung Punkt 5.1).

Sollte sich herausstellen, dass der Bolzplatz missbräuchlich von Jugendlichen/ Erwachsenen oder zu Zeiten von 20- 08.00 Uhr und von 13- 15 Uhr und an Sonn- und Feiertagen genutzt wird, dann müssen die Schilder mit den entsprechenden Nutzungsbeschränkungen bei Bedarf wieder aufgehängt werden.

### **4.3. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung..)**

Der Viktoria- und Paul- Alsberg- Platz können über die Roonstraße und Viktoriastraße gut fußläufig erreicht werden. Die Plätze liegen unmittelbar im Wohngebiet Briller Viertel. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gut. Die nächsten Haltestellen liegen an der Roonstraße und am Deweerthschen Garten (ca. 250 m Entfernung) und an der Treppenstraße und am Robert- Daum- Platz ( ca. 600 m Entfernung). Es besteht über die unterschiedlichsten Buslinien die Möglichkeit in Richtung Vohwinkel und Katernberg zu fahren. Über die Haltestelle Robert- Daum- Platz gibt es einen Anschluss mit der Schwebbahn an die Elberfelder City und somit an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG.

Die bestehende Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der Roonstraße befinden sich öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle; in der Viktoriastraße befindet sich ein Schmutzwasserkanal.

Im Planbereich steht an der Ecke Roonstr./ Viktoriastraße eine Transformatorenstation, die an diesem Standort verbleibt.

### **4.4. Natur und Landschaft**

Die Plangebietsänderung liegt in einem innerstädtischen Bereich, dem Briller Viertel, das durch Vorgärten und rückwärtigen Gartenanlagen stark durchgrünt ist.

Sowohl auf dem Paul- Alsberg- Platz als auch auf dem Viktoriaplatz existieren einige stadtbildprägende Laubbäume.

Laut Klimafunktionskarte befindet sich das Änderungsgebiet aber auch in einem bebauten Gebiet (verdichteter Siedlungsraum) mit klimatisch- lufthygienischen Nachteilen und leidet unter dem Verkehrslärm der Nützenberger Straße.

#### **4.5. Denkmäler**

Die Plangebietsänderung liegt im Briller Viertel, einem Villenviertel des ausgehenden 19. Jahrhunderts. An der Roonstraße befinden sich überwiegend mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossenen Bauzeilen, die unter Denkmalschutz stehen. Um den Paul- Alsberg- Platz herum befinden sich aber auch einige denkmalgeschützte freistehende Villen.

### **5. Planinhalte**

#### **5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen an die tatsächliche Nutzung der Grundstücke angepasst werden: der Paul- Alsberg- Platz nördlich der Roonstraße soll die Festsetzung Parkanlage erhalten; der Viktoriaplatz südlich der Roonstr. die Festsetzung Spielplatz A/B und Bolzplatz.

Spielbereiche der Kategorie A haben eine zentrale Funktion für den Ortsteil und dienen allen Altersstufen, da sie möglichst vielfältige Spielbetätigungen bieten sollen. Spielbereichen der Kategorie B dienen vorzugsweise schulpflichtigen Kindern und sind auf deren Erlebnis- und Betätigungsdrang ausgerichtet.

Da sich die Grundzüge der Planung nicht ändern, kann der Bebauungsplan gem. § 13 BauGB vereinfacht geändert werden; es findet lediglich ein Tausch der Zweckbestimmungen statt.

Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Jugend & Freizeit gibt es für die Neugestaltung des Spielplatzes Viktoriastraße derzeit noch keine Ausführungsplanung. Sobald der Bebauungsplan geändert ist, wird der Bezirksvertretung Elberfeld-West ein Gestaltungsvorschlag vorgelegt werden.

#### **5.2. erhaltenswerte Bäume**

Im Plangebiet existieren einige alte Laubbäume. Im ursprünglichen Bebauungsplan waren einige von diesen auch als erhaltenswerte Bäume festgesetzt, jedoch nicht alle. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung hat es mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) einen Ortstermin gegeben mit dem Ergebnis, die Baumstandorte nicht festzusetzen, da es sich hier um städtische Grünflächen handelt und die Bäume somit geschützt sind.

#### **5.3. Altlasten und Bodenschutz**

##### Anfangsverdacht:

Nach Aussagen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) befand sich an der Nützenberger Str. ein Gaswerk, über das nur wenige Angaben vorlagen. Da bei einer solchen Standortnennung immer mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten zu rechnen ist, musste diesem Verdacht nachgegangen werden.

##### Historische Recherche:

Ende 2005 wurde eine Historische Nutzungsrecherche vergeben. Diese ergab, dass im ungefähren Zeitraum von 1849 bis 1895 an der Nützenberger Straße ein Gaswerk betrieben wurde

und sich in dieser Zeit der Gaswerksstandort stetig vergrößerte. Gegen Ende des Betriebszeitraums befanden sich auf dem Standort neben den Betriebsgebäuden insgesamt 3 Gasbehälter.

#### Orientierende Bodenuntersuchung:

Nachdem sich der Anfangsverdacht bestätigt hatte, wurde im Anschluss an die Historische Recherche eine orientierende Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben. Hierfür wurden auf der ehemaligen Gaswerksfläche insgesamt 34 Rammkernsondierungen gebohrt, 10 temporäre Bodenluftmessstellen errichtet und im Bereich der ehemaligen bzw. vorgesehenen Spielflächen 3 Oberflächenmischproben entnommen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Gelände im Änderungsbereich zwischen 2,5 m und 9,3 m aufgefüllt wurde. Insgesamt setzt sich die Auffüllung neben dem normalen Boden auch aus einem hohen Anteil an Bauschuttresten (Ziegel, Beton, Mörtel, Bruchsteine) sowie Anteilen an Asche- und Schlackerechten zusammen. An der nordwestlichen Ecke des Bolzplatzes - direkt neben dem Bürgersteig im oberen Böschungsabschnitt - wurde ein deutlicher PAK- Geruch (teerartiger Geruch) festgestellt (**polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe**- entstehen u.a. bei unvollständigen Verbrennungen von organischem Material z. B. Kohle, Heizöl, Kraftstoff und gelten teilweise als krebserregend).

Die Beurteilung der Analyseergebnisse fand aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung statt, hier: Kinderspielplatz und im Böschungsbereich Parkanlage.

Die Analyseergebnisse für den Direktkontakt (Wirkungspfad Boden-Mensch) in den Beprobungstiefen (0,0m –0,35m) zeigten für alle ermittelten Parameter Schadstoffkonzentrationen, die unterhalb der für die Nutzung „Kinderspielflächen“ bzw. „Park- und Freizeitanlage“ relevanten Prüfwerte der Bundes- Bodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV) liegen. Der eigentliche Bolzplatz war im Zuge der Bodenuntersuchungen „Kinderspielplatz Viktoriaplatz“ von 1993 bereits untersucht worden. Die damals untersuchten 4 Mischproben lagen ebenfalls unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen.

**Eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit über den Direktkontakt kann daher sowohl bei der derzeitigen als auch zukünftigen Nutzung ausgeschlossen werden.**

Die Bodenluftuntersuchungen zeigten für den Änderungsbereich keine erhöhten Konzentrationen an BTEX (BTEX ist eine Sammelbezeichnung für die leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffe **Benzol**, **Toluol**, **Ethylbenzol** und **Xylol**, die als Schadstoffe z.B. bei der Ablagerung von Gaswerksabfällen ins Grundwasser gelangen können- insbesondere Benzol gilt als krebserregend).

**Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Wirkungspfad Boden(-Luft)-Raumluft kann angesichts der insgesamt niedrigen Gehalten nach heutigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.**

Die Untersuchungsergebnisse für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zeigten jedoch Prüfwertüberschreitungen. Somit lag ein hinreichender Verdacht für eine Grundwassergefährdung vor und es waren weitere Untersuchungen notwendig.

#### Detailuntersuchung:

Um das Bestehen eines Schadstoffeintrags in das Grundwasser abschließend klären und bewerten zu können, wurde eine Detailuntersuchung durchgeführt. Bestandteil dieser Untersuchungen war die Ermittlung von Ausmaß und räumlicher Verteilung der Schadstoffe und die Untersuchung des Grundwassers mit Hilfe von 4 Grundwassermessstellen. Die Messstellen sind im Zuge von 3 Messreihen bis Februar 2009 beprobt und das Grundwasser chemisch untersucht worden.

Die Untersuchungen haben insgesamt gezeigt, dass die Schadstoffe offensichtlich mit einer in der Tiefe von 3 – 5 m auftretenden Aschelage in Verbindung stehen. An der Unterseite der Lage treten Beton- und Ziegelreste auf, die daraufhin deuten, dass es sich eventuell um eine verfüllte Teerscheidegrube handelt. Die Grundwasseruntersuchungen zeigten Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser für die Gruppe der PAK ohne Naphthalin

(Kohlenwasserstoff mit charakteristischem Geruch nach Teer) und für die leicht freisetzbaren Cyanide (Salze und andere Verbindungen der Blausäure).

#### Überprüfung der Notwendigkeit der Sanierung:

Die Frage der Notwendigkeit von (Sanierungs-) Maßnahmen und deren Verhältnismäßigkeit wurde in der Detailuntersuchung vom Gutachter intensiv geprüft.

Zur Beurteilung der Notwendigkeit und Verhältnismäßigkeit von Sanierungsmaßnahmen galt es zu überprüfen, ob die Schadstoffeinträge ins Grundwasser auf Dauer nur geringe Schadstofffrachten und nur lokal begrenzte erhöhte Schadstoffkonzentrationen in Gewässern erwarten lassen.

Zusammenfassend haben die Detailuntersuchungen gezeigt, dass eine Sanierungsmaßnahme unverhältnismäßig wäre, da davon ausgegangen werden kann, dass

- sich die Schadstofffracht in Zukunft weiter verringern wird,
- die Schadstoffkonzentrationen nur lokal erhöht sind.

Die 4 Grundwasserbrunnen werden in das Monitoring-Programm der Unteren Bodenschutzbehörde aufgenommen, um die Situation weiter zu beobachten und im Bedarfsfall die Situation neu bewerten zu können.

Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse konnte der Gefahrenverdacht hinsichtlich der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung ausgeräumt werden.

#### Kennzeichnung und Hinweis:

Im Bebauungsplan wird der Bereich der Bolzplatzböschung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet (Warnfunktion).

Weiterhin wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Errichtung der Parkanlage und der Neugestaltung des Spielplatzes aus Vorsorge die Untere Bodenschutzbehörde beteiligt wird, damit auch in Zukunft keine Gefährdung über den Direktkontakt entstehen kann, insbesondere dort, wo aktuell aufgrund von Kopfsteinpflaster, Kunststoffbodenmatten bzw. Sandkästen kein Direktkontakt möglich ist.

### **6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Zu dieser Bebauungsplanänderung wird parallel auch der Flächennutzungsplan geändert (58. Änderung), somit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

### **7. Kosten**

Die Gesamtkosten für die Altlastuntersuchungen betragen 78 950 €, wobei sich nur ca. die Hälfte des untersuchten ehemaligen Gaswerkstandortes auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt.

Die Kosten für die Historische Recherche und die orientierende Untersuchung betragen 14 800 € und wurden anteilig von den Ressorts 105.1, 106.23 und 208 bezahlt.

Die Kosten für die Detailuntersuchung von insgesamt 64 150 € finanzierte das R 106.23.