

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1154 V - Physio- und Rehabilitationszentrum Kornstraße -**

### **Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit der entsprechenden Würdigung im Verfahren**

Verfahrensstand: Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Planungsbüro:



Memeler Straße 30  
42781Haan/Rheinland

Fon: 02129 / 566 209-0  
Fax: 02129 / 566 209-16  
mail@isr-haan.de  
www.isr-haan.de

Stand: 03.09.2010

## **1. Frühzeitige Behördenbeteiligung vom 16.06. – 16.07.2010**

### **1.1 Einsender:**

Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 07.07.2010

Der Geologische Dienst weist daraufhin, dass der Baugrund ein grundwasserbeeinflusster Auenboden der Wupper-Aue darstellt. Grundwasserbeeinflusste Böden reagieren sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken, so dass Setzungen möglich sein könnten. Ein Baugrunduntersuchung ist diesbezüglich empfehlenswert. Sollten des Weiteren Rechte zu Grundwasserentnahme betroffen sein, so wird empfohlen die Untere Wasserbehörde beim Planverfahren zu beteiligen.

### **Würdigung zu 1.1:**

Der Anregung des Einsenders wurde gefolgt. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis des vorliegenden Baugrundgutachtens ist festzustellen, dass der Aufbau der Schichten im Untersuchungsgebiet weitgehend homogen ist, zudem befinden sich in den Auffüllungen viele Fremdbestandteile (Ziegelbruch, Bauschutt, Beton, Schlacken etc.). Da voraussichtlich im Niveau aller Schichten drückendes Grundwasser von außen anfällt, ist eine entsprechende Abdichtung sowie eine statische Bemessung gegen Auftrieb zu konzipieren. Ferner sind im Rahmen der Bauausführung Gründungskörper, die weniger als 0,8 m in den Untergrund einmünden, gemäß technischen Regeln gegen Frost zu sichern.

Des Weiteren behandelt das Baugrundgutachten Informationen zur Baugrubensicherung, Wasserhaltung sowie zur Gründung. Die Untersuchungen zum Baugrund zeigen eine stark uneinheitliche Lagerungsdichte der Auffüllungsböden. Somit können größere Setzungsdifferenzen nicht ausgeschlossen werden. Die natürlich anstehenden Böden werden im Untersuchungsgebiet von Lehmen gebildet, die die zur Gründung am besten geeigneten sandigen Kiese überlagern. Die Oberkante der Kiessande liegt mehr als 3 m unter dem angesetzten Gründungsniveau. Die Gutachter empfehlen daher eine Tiefengründung in Form von Bohrpfählen, die tragfähigen Kiessande, welche nach derzeitigem Kenntnisstand in einem Niveau zwischen 133,36 und 131,68 m über NHN vorliegen, müssen für eine Gründung über Bohrpfähle genutzt werden.

Ferner wurde ein nutzungsorientiertes umwelthygienisches Bodengutachten erstellt, da der Verdacht bestand, dass im Plangebiet über einen längeren Zeitraum mit Boden und Grundwasser gefährdenden Stoffen gearbeitet wurde und diese in den Untergrund gelangt sein könnten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung für den Gefährdungspfad Boden, Grundwasser lediglich der Parameter PAK die zulässigen Prüfwerte geringfügig überschreitet. Die Gutachter kommen abschließend zu dem Ergebnis, dass eine akute Gefährdung des Grundwassers nicht vorliegt.

**1.2 Einsender:**

IHK Industrie- und Handelskammer Wuppertal, Solingen und Remscheid, Schreiben vom 09.07.2010

Die IHK erhebt keine Bedenken gegen die das Planverfahren und begrüßt insgesamt die avisierte Vorhabenplanung, da damit der Standort Wuppertal als Wirtschaftsstandort gestärkt werden kann.

**Würdigung zu 1.2:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**1.3 Einsender:**

Polizeipräsidium Wuppertal, Direktion Verkehr, Schreiben vom 09.07.2010

Aus Sicht des Polizeipräsidiums ist das geplante Vorhaben aus verkehrlicher Sicht unbedenklich, wenn das in der Bebauungsplanbegründung aufgezeigte Verkehrskonzept beibehalten wird. Die Eckpunkte hierzu sind, dass die Ausfahrt von dem Gelände über die südliche Ausfahrt nur nach Westen erfolgt und Fahrten nach Osten über die Kornstraße / Sonnborner Straße abgewickelt werden. Die Zufahrt zu dem Gelände von Westen aus kommend sollte über die vorhandene Linksabbiegespur zur nördlichen Zufahrt erfolgen. Es wird hierzu empfohlen, dass eine Vorankündigung auf diese Linksabbiegespur zu dem Physiozentrum hinweist, da die ortskundigen Fahrzeugführer diese derzeit als Linksabbiegespur in die Sonnborner Straße verinnerlicht haben.

**Würdigung zu 1.3:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet soll, wie bereits heute im Bestand, neben der Kornstraße über die Straße Sonnborner Ufer erschlossen werden. Die nördliche Brücke innerhalb des Plangebietes, welche an die Straße Sonnborner Ufer anschließt, soll dabei die Einfahrtssituation des Plangebietes darstellen. Die Zuwegung an dieser Stelle soll aus Fahrtrichtung Osten als Rechtseinbiegen als auch aus der Fahrtrichtung Westen als Linkseinbiegen über die vorhandene Linksabbiegespur analog der heutigen Bestandssituation ermöglicht werden. Über die nördliche Brücke kann die Fläche des geplanten Physio- und Rehabilitationszentrums einschließlich Stellplatzanlagen erreicht werden. Der abfließende Verkehr soll über die südliche Brücke auf die Straße Sonnborner Ufer abgeleitet werden. Die Ausfahrt auf die Straße Sonnborner Ufer soll hierbei lediglich nur als Rechtsabbieger analog der heutigen Bestandssituation gestattet werden. Vor diesem Hintergrund ist gegenüber der Bestandssituation keine Änderung der Erschließung beabsichtigt. Eine Anbindung aus der Fahrtrichtung Osten ist bereits heute im Bestand zulässig, aufgrund der eher geringen Zielverkehre ist eine separate Rechtsabbiegespur nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens und des damit in Zusammenhang stehenden neuen Verkehrsaufkommens wird erwartet, dass die Verkehrsabwicklung auch vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit problemlos möglich ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass neben der Erschließungssituation der Straße Sonnborner Ufer ebenfalls die Erschließung über die Kornstraße im Norden möglich und zulässig ist. Von daher kann erwartet werden, dass nicht sämtlicher Verkehr über die Straße Sonnborner Ufer abgewickelt wird.

#### **1.4 Einsender:**

Polizeiinspektion Wuppertal, Schreiben vom 20.06.2010

Die Polizeiinspektion weist darauf hin, dass das geplante Vorhaben nicht grundsätzlich im Widerspruch zu den polizeilichen Maßnahmen in Zusammenhang mit Profi-Fußballspielen im „Stadion Am Zoo“ steht. Zur Zeit wird die Wendeschleife für die Anfahrt der mit Fans der Gastmannschaft besetzten Shuttle-Busse der WSW vom Hbf zum Stadion und zurück, sowie von auswärtigen Reisebussen benutzt. Die Fans werden von der Wendeschleife durch die Unterführung Kornstraße zum Gästeeingang Kornstraße des Stadions geführt. Anschließend bleiben die Fahrzeuge während des Spieles auf der Wendeschleife geparkt. Aus Sicht der Polizeiinspektion erscheint es fraglich, ob diese Möglichkeit nach der Realisierung der Vorhabenplanung weiterhin Bestand haben kann. Dieses ist jedoch nicht zwingend erforderlich, da auch andere Möglichkeiten denkbar sind (z.B. Ein- und Ausstieg auf der Straße Sonnborner Ufer, Abstellen der Busse während des Spieles auf den umliegenden Parkplätzen Kornstr. oder Rutenbecker Weg). Folgende Empfehlungen sollten beachtet werden:

- Der bisherige direkte Zugang zum Gästeeingang des Stadions über die Kornstraße und die Unterführung Sonnborner Ufer muss unbedingt erhalten bleiben.
- Ein ungehindertes Betreten des Vorhabengrundstückes durch Fans aus dem Bereich der Kornstraße / Unterführung sollte durch bauliche Maßnahmen (z.B. Zaun- / Toranlagen) verhindert werden.
- Das allgemeine Parken für Besucher der Fußballspiele auf den Stellplätzen des Physiozentrums im Bereich des Parkplatzes Kornstraße sollte durch den Betreiber verbindlich zugelassen werden.
- Es sollte im Verfahren geklärt werden, ob eine Zu- und Abfahrt mit Gelenkbussen der WSW über das Vorhabengrundstück ermöglicht werden kann.
- In der Bauphase muss sichergestellt sein, dass wurffähiges oder sonst gegen die Einsatzkräfte der Polizei einsetzbares Baumaterial an den Spieltagen in geeigneter Weise gegen unbefugte Wegnahme durch Fußballfans gesichert wird.

#### **Würdigung zu 1.4:**

Die heutige Nutzung der Wendeschleife für die Anfahrt der mit Fans der Gastmannschaft besetzten Shuttlebusse der WSW wird nicht weiter aufrechterhalten werden können, die Shuttlebusse sollen zukünftig nach derzeitigen Überlegungen längs der Straße Sonnborner Ufer halten und hier die Fans abliefern bzw. einsammeln. Des Weiteren werden die aufgeführten Anregungen und Hinweise im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. Die bisherige direkte Zugangsmöglichkeit zum Gästeeingang des Stadions über die Kornstraße und die Unterführung Sonnborner Ufer bleibt weiterhin erhalten. Ferner soll das allgemeine Parken auf den Stellplätzen im Bereich des Parkplatzes Kornstraße insbesondere auch für Besucher der Fußballspiele weiterhin möglich sein, hierzu wird eine vertraglich Regelung mit dem Vorhabenträger getroffen werden. Die Nutzung der ehemaligen Wendeschleife durch zuvor genannte Shuttlebusse soll jedoch, wie bereits erwähnt, nicht ermöglicht werden, um somit Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten Vorhaben und möglicherweise den anreisenden Fans im Vorfeld zu minimieren bzw. zu unterbinden. In der Bauphase wird dafür Sorge getragen, dass Baumaterialien oder Baustelleneinrichtungsgegenstände, die gegen die Polizeikräfte eingesetzt werden könnten bei Fußballspielen gesichert werden.

### **1.5 Einsender:**

Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Schreiben vom 12.07.2010

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist daraufhin, dass die ihm vorliegenden Informationen keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gegeben werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Der KBD gibt zudem weitere Sicherheitshinweise.

### **Würdigung zu 1.5:**

Die Hinweise des KBD werden entgegengenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Des Weiteren wird in die Plankarte ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen.

## **2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.07.2010**

### **2.1 Stellungnahme:**

Seitens der Bürgerschaft wird gefragt, ob die vorhandenen Brückenbauwerke eine ausreichende Traglast haben. Können hierüber Feuerwehrfahrzeuge und ggf. auch Gelenkbusse fahren.

### **Würdigung zu 2.1:**

Die Brücken sind hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit in der Lage die entstehenden Verkehre zu bewältigen. Insbesondere die Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge oder ähnlich schwere Fahrzeuge ist gewährleistet. Eine Befahrung mit Gelenkbussen wird voraussichtlich aus anderen Erwägungen nicht mehr erfolgen.

### **2.2 Stellungnahme:**

In dem Parkstreifen, der an den Vorhabenträger gehen soll befinden sich derzeit zwei Parkstände für Wohnmobile. Es wird die Frage gestellt, ob diese Erhalten bleiben.

### **Würdigung zu 2.2:**

In dem Parkstreifen, der dem Vorhaben zugeschlagen werden soll befinden sich die zwei Wohnmobilparkstände sowie ein Parkscheinautomat. Diese Anlagen sollen zukünftig einen anderen Standort innerhalb der Parkplatzfläche Kornstraße finden und somit weiterhin Bestand haben.

### **2.3 Stellungnahme:**

Es wird seitens der Bürgerschaft die Frage gestellt, ob die derzeit vorhandenen Garagen, welche über die Kornstraße bzw. den Parkplatz angedient werden, während der Baumaßnahmen frei zugänglich bleiben.

### **Würdigung zu 2.3**

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird durch ein geeignetes Baustellenmanagement sichergestellt werden, dass die Garagen vom Grundsatz weiterhin frei zugänglich bleiben. Es kann allerdings zu kurzzeitigen Behinderungen kommen, insbesondere wenn innerhalb der Kornstraße Kanalarbeiten durchgeführt werden müssen, dieses wird aber auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

### **2.4 Stellungnahme:**

Es wird seitens der Bürgerschaft angefragt, ob die Planung des Physiozentrums mit seinem Flachdach aufgrund der Umgebungsbebauung mit deren Satteldächern und der Nähe zu dem denkmalgeschützten Stadion und Hauptkirche mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt sei.

### **Würdigung zu 2.4:**

Die Planung des Physiozentrums wurde dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege zur Stellungnahme vorgelegt. Bedenken gegen die Planung wurden hierbei nicht geäußert. Auch seitens der bei der Stadt ansässigen Unteren Denkmalbehörde werden keine Bedenken gegen die Planung erhoben. Entsprechend ist von einer Denkmalverträglichkeit des geplanten Gebäudekörpers auszugehen. Des Weiteren wurde die Hochbauplanung dem Gestaltungsbeirat der Stadt mit positivem Resümee vorgestellt. Aus fachlicher Sicht ist von einer städtebaulich und architektonisch angemessenen Planung auszugehen.

### **2.5 Stellungnahme:**

Es wird seitens der Bürgerschaft angefragt, ob die vorhandene Linksabbiegespur in der Straße Sonnborner Ufer hin zum Plangebiet um eine Lichtzeichenanlage ergänzt werden muss, um die neuen Verkehre sicher abwickeln zu können.

### **Würdigung zu 2.5:**

Nach derzeitiger Auffassung des Verkehrsfachamtes der Stadt ist eine Lichtzeichenanlage aufgrund des zu erwartenden eher geringen Quell- und Zielverkehrs seitens des Vorhabens nicht erforderlich.

### **2.6 Stellungnahme:**

Seitens der Bürgerschaft wird angemerkt, dass in unmittelbarer Nähe des Plangebietes Brunnenanlagen vorhanden sind, über die der Zoo mit Brauchwasser versorgt wird. Es wird die Frage gestellt, ob das Planverfahren hierauf Rücksicht nimmt.

### **Würdigung zu 2.6:**

Innerhalb des Planverfahrens wurde ermittelt, dass sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zwei Brauchwasserbrunnen befinden. Diese Brunnen werden auch

nach der Realisierung des Vorhabens erhalten bleiben und den Zoo mit Brauchwasser versorgen. Die Untere Wasserschutzbehörde wurde diesbezüglich im Verfahren beteiligt.