

Bebauungsplan 693

Leibusch/ Thielestraße

2. Änderung

Begründung

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Februar 2013

Inhalt

I. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
II. Räumlicher Geltungsbereich	5
III. Planungsrechtliche Situation	5
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Bebauungsplan	5
3. Flächennutzungsplan	5
4. Landschaftsplan	5
IV. Bestandsbeschreibung	6
1. Städtebauliche Situation	6
2. Infrastruktur	6
3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
4. Immissionsschutz	8
5. Altlasten	9
V. Planinhalte	12
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.1 Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen	12
1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	13
1.4 Stellplätze	13
1.5 Verkehrsflächen	14
2. Kennzeichnungen	14
3. Hinweise	14
4. Gutachten	15

5. Planungsrechtliche Grundlagen	16
VI. Städtebauliche Kenndaten	16
VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16

I . Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Am 17.09.2012 wurde vom Rat der Stadt der Grundsatzbeschluss zum Ausbau der Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren in Tageseinrichtungen für Kinder beschlossen. Anlass für diesen Beschluss ist der zum 01.08.2013 bestehende Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Tageseinrichtung oder Kindertagespflege für Kinder ab der Vollendung des ersten Lebensjahres gem. Kinderförderungsgesetz.

Nach der vom Jugendhilfeausschuss verabschiedeten Bedarfsplanung (Stand August 2012) werden in Wuppertal voraussichtlich nicht ausreichend Betreuungsplätze (ca. 1000 Betreuungsplätze fehlen) zur Verfügung stehen, so dass die Verwaltung beauftragt wurde ein Konzept zur Umsetzung des Rechtsanspruchs für die Betreuung der unter Dreijährigen in Kindertageseinrichtungen vorzulegen.

In einer Arbeitsgruppe wurden städtische Grundstücke und Gebäude auf ihre Eignung zur Nutzung als Tageseinrichtung für Kinder untersucht. Zudem wurde geprüft, ob und in welchem Umfang bestehende Gebäude durch Anbauten erweitert werden können. Neben baurechtlichen und baufachlichen Aspekten wurde die Bedarfs- und Versorgungslage mit Betreuungsplätzen in den jeweiligen Stadtbezirken maßgeblich berücksichtigt.

Auch im Einzugsbereich von Langerfeld gibt es weiteren Ausbaubedarf. Es wurde ein Fehlbedarf von 2 bis 5 Gruppen ermittelt. Gegenstand der Planung ist die Fläche des mit Ratsbeschluss vom 23.05.2011 aufgegebenen Spielplatzhaus an der Leibuschstraße. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 693 - Leibusch/ Thielestraße - wird das Ziel verfolgt, auf der Fläche des ehemaligen Spielplatzhauses Planungsrecht für eine fünfzügige Kindertagesstätte zu schaffen. Die Erschließung soll über die Leibuschstraße erfolgen.

Darüber hinaus sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Straßengrenzungslinien der Leibuschstraße an den tatsächlichen Ausbau angepasst werden. Die Anpassung dient auch als planrechtliche Grundlage, um die noch ausstehenden Erschließungsbeiträge einziehen zu können.

II . Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 693 - Leibusch/ Thielestr. – umfasst die Fläche des ehemaligen Spielplatzhauses und Teile der Straßenfläche Leibuschstraße und Tönniesstraße. Genaue Angaben können der Anlage 04 entnommen werden.

III . Planungsrechtliche Situation

1 . Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der Regionalplan 99 (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15. Dezember 1999, Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** aus.

2 . Bebauungsplan

Das Grundstück Leibuschstraße 37 liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan 693. Dieser setzt den Änderungsbereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie A, B und C fest. Zudem liegen innerhalb der Grünfläche Baugrenzen für ein Spielplatzhaus.

3 . Flächennutzungsplan

In dem seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal ist der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 693 – Leibusch/ Thielestraße – als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

4 . Landschaftsplan

Für den Planbereich existiert kein Landschaftsplan. Die Fläche unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

IV . Bestandsbeschreibung

1 . Städtebauliche Situation

Die Fläche der neuen Kita liegt eingebettet am westlichen Rand einer großen Grünfläche an der Leibuschstraße in Wuppertal Langerfeld. Östlich an den neuen Standort grenzt eine gepflegte Spielplatzfläche mit diversen Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersklassen (Spielplatzfläche der Kategorie A, B und C) an. Westlich an den Planbereich grenzen drei Doppelhäuser; die Leibuschstraße endet an dieser Stelle in einer Sackgasse. Im Süden grenzen weitere Grünflächen an bzw. führt ein Weg durch eine steile durchgrünte Böschung zur evangelischen Grundschule Dieckerhoffstraße.

2 . Infrastruktur

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Wuppertal Langerfeld. Der Änderungsbereich liegt an der Leibuschstraße. In wenigen Minuten erreicht man verschiedene Hauptverkehrsstraßen wie die Langerfelder Straße oder Rauental.

In der unmittelbaren Nähe des Planbereichs befindet sich keine Bushaltestelle. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt an der Straße Rauental. Mit den Buslinien 626, 616 und dem Nachtexpress 8 gelangt man nach Beyenburg und zum Bahnhof Oberbarmen, wo man durch die Schwebebahn oder auch die Bahn gut an das weitere Straßennetz angeschlossen ist.

Fußläufig gelangt man über die Spielplatzfläche zur nahe legenden Grundschule Dieckerhoffstraße.

Vor den Häusern Leibuschstr. 39 und 39a befinden sich öffentliche Stellplätze. Durch die neue Kita wird es in den Stoßzeiten (am Morgen und am Mittag) zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Leibuschstraße kommen. Unmittelbar an die Kita angrenzend wurden neben den Mitarbeiterstellplätzen deswegen 9 bis 10 zusätzliche Stellplätze für Eltern eingeplant.

Durch die Straßenbegrenzungslinien des Bebauungsplanes 693 – Leibusch/ Thielestr. – (rechtskräftig seit dem 22.06.1982) ist die Straße Leibuschstr. im Wesentlichen planungsrechtlich zutreffend festgesetzt. Allerdings liegt die Abgrenzung der Leibuschstr. nicht überall vollständig auf der Straßenbegrenzungslinie. In einigen Bereichen liegt die realisierte Straße geringfügig vor bzw. hinter der Straßenbegrenzungslinie, so dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Straßenbegrenzungslinien angepasst werden sollen.

Entwässerungstechnische Infrastruktur

Die Umgebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im Trennverfahren entwässert (Einzugsgebiet Schwelm). Der Anschluss von Regen- und Schmutzwasserkanäle ist problemlos möglich.

Soziale Infrastruktur

Im unmittelbaren Nahbereich des geplanten Kitastandortes befinden sich bereits zwei Kitas an der Wilhem-Hedtmann-Str. und eine in der Marbodstraße. Zudem befinden sich im Stadtbezirk Grundschulen sowie eine Hauptschule und Gesamtschulen. Diese Einrichtungen konzentrieren sich größtenteils alle in der Nähe des Langerfelder Zentrums um den Langerfelder Markt.

3. **Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Nach Auswertung des Messtischblattes 4709 für den Bereich Wuppertal – Barmen nach Lebensraumtypen können folgende planungsrelevanten Arten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand im Geltungsbereich des Bebauungsplan vorkommen:

Säugetiere

Nyctalus noctula (Großer Abendsegler)
Nyctalus leisleri (Kleiner Abendsegler)
Myotis myotis (Großes Mausohr)

Vögel

Oriolus oriolus (Pirol)
Bubo bubo (Uhu)
Falco peregrinus (Wanderfalke)

Amphibien

Alytes obstetricans (Geburtshelferkröte)

Reptilien

Coronella austriaca (Schlingnatter)

Der betroffene Teil des Spielplatzgrundstückes weist bereits jetzt durch das bestehende Gebäude (Spielplatzhaus) einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dieses eingeschossige Gebäude soll abgerissen werden. An gleicher Stelle oder etwas in der Lage versetzt soll die neue Kindertageseinrichtung entstehen. Durch die mögliche Lageänderung wird bisher intensiv genutzte Rasenfläche neu versiegelt, an anderer Stelle entfällt die bestehende Versiegelung und gehört zukünftig zur begrüneten Außenanlagenfläche. Die verbleibende, nicht von der Neuplanung betroffene Spielplatzfläche besteht aus intensiv gemähten Rasenflächen mit einzeltem Baumbestand sowie lockeren Gehölzstrukturen. Mittelalter Baumbestand fasst das Gesamtareal ein. Innerhalb des Baufensters stehen insgesamt vier Bäume, die ggfl. durch die Planung entfallen (zwei jüngere Birken, eine mittelalte Hainbuche sowie eine mittelalte Eiche). Diese Bäume weisen weder Höhlen noch Nester oder Horste auf.

Da keine Gewässerstrukturen zu verzeichnen sind, ist ein Vorkommen der gefährdeten Amphibienart auszuschließen. Auch ein Vorkommen der Schlingnatter ist aufgrund ihrer Lebensraumsprüche auszuschließen.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des Pirols kann ausgeschlossen werden, da er als Lebensraum lichte, feuchte und sonnige Laubwälder, Auwälder und Feuchtgebiete in Gewässernähe (oft Pappelwälder) bevorzugt.

Der Uhu besiedelt reich gegliederte, mit Felsen durchsetzte Waldlandschaften sowie Steinbrüche und Sandabgrabungen.

Wanderfalken sind typische Fels- und Nischenbrüter, die Felswände und hohe Gebäude (z.B. Kühltürme, Schornsteine, Kirchen) als Nistplatz nutzen.

Negative Auswirkungen auf die angesprochenen Vogelarten sind nicht zu erwarten, da Lebensräume sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf dem Areal des Kinderspielplatzes nicht wahrscheinlich sind und in engem, räumlichen Zusammenhang weitläufige Wald- und Offenlandbereiche zur Verfügung stehen.

Bedingt durch das Bauvorhaben wird kein Konflikt in Bezug auf die oben aufgelisteten Fledermausarten gesehen. Der große Abendsegler ist eine Waldfledermaus, die ihre Quartiere in Baumhöhlen sucht. Auch der kleine Abendsegler hat seine Wochenstuben und Winterquartiere seltener in Spalten- und Hohlräumen an Gebäuden.

Das große Mausohr ist eine Gebädefledermaus. Die traditionell genutzten Wochenstuben werden Anfang Mai bezogen und befinden sich auf warmen, geräumigen Dachböden von Kirchen, Schlössern und anderen großen Gebäuden. Die Standorte müssen frei von Zugluft und ohne Störungen sein.

Das Gebäude des Spielplatzhauses steht zwar schon seit ca. zwei Jahren leer, es ist jedoch unversehrt – alle Fenster und Türen sind in Ordnung, d.h. es gibt keine offensichtlichen Möglichkeiten, in das eingeschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach einzufliegen. Es ist also unwahrscheinlich, dass Mausohren oder kleine Abendsegler hier angetroffen werden.

Da jedoch das Vorkommen der Zwergfledermaus im Gebäude nicht ganz ausgeschlossen werden kann, sollte als artenschutzrechtliche Nebenbestimmung berücksichtigt werden, dass das Gebäude im Winterhalbjahr von Oktober bis Ende März, vor der Nutzung als Sommerquartier mit Wochenstuben, abgerissen wird.

Sollte sich der Abriss in das Sommerhalbjahr verschieben, so ist das Gebäude durch einen geeigneten Gutachter auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen.

4. Immissionsschutz

Die Umgebung der geplanten Kita ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und weist diesen Charakter in der Örtlichkeit auch auf. Im allgemeinen Wohngebiet sind Kitas gem. der Baunutzungsverordnung generell zulässig.

Am 26.05.2011 wurde vom Bundestag die Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) beschlossen. Mit der Änderung des BImSchG soll klargestellt werden, dass „Kinderlärm“, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht und als sozialverträglich beurteilt wird. Zur Jahreswende 2012/2013 soll eine Novellierung der Baunutzungsverordnung beschlossen werden, so dass Kitas künftig auch im reinen Wohngebiet generell zulässig sein sollen.

Untersuchungen hinsichtlich der Immissionswerte werden dementsprechend als nicht notwendig erachtet.

5. Altlasten

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 693 erstreckt sich über das Gelände des ehemaligen Spielplatzhauses und fasst Teile der Straßenfläche der Leibuschstr. und der Tönnesstr. (s. Geltungsbereich) mit ein.

Die Überprüfung des Informationssystem schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA1) ergab, dass für den Bereich der Bebauungsplanänderung zahlreiche Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast und/oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV2) vorliegen. Diesbezüglich sind der Stadt verschiedenste ehemalige Grundstücksnutzungen bekannt, die aufgrund ihrer Betriebsabläufe / Charakterisierung tendenziell zu einer Belastung des Bodens hätte führen können. Des Weiteren liegen der Stadt durch ein Altlastengutachten (November 2012) genaue Kenntnisse über die Bodenverhältnisse der künftigen Kitafläche vor.

Von den insgesamt 7 Alt- sowie Betriebsstandorten bzw. Altablagerungen lassen sich nach der Einzelfallbetrachtung für 3 Standorte weiteren Anhaltspunkt für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV ableiten.

Dies sind im Bereich der Straßenflächen folgende Flächen:

Flurstück 395

Unter der Schwarzdecke incl. Unterbau befindet sich eine Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 1 – 1,5 m die u.a. mit Asche-, Schlacke-, Ziegelresten durchsetzt (RKS 1 – 4) ist. Die Feststoffanalyse ergab in einer Probe eine Kohlenwasserstoffauffälligkeit, die im Eluat (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) nicht mehr nachgewiesen werden konnte. Grundsätzlich erhöhte Gehalte im Feststoff wurden für die Summengehalte an PAK's³, BaP⁴, Blei, Cadmium, Zink und Kupfer in allen untersuchten Bodenproben nachgewiesen, wobei nur ein Eluatwert von PAK als auffällig analysiert wurde.

Flurstück 401 tlw.

Die Sondierung im unversiegelten Bereich ergab eine 1,8m mächtige Auffüllung, die aber erst ab 1m unter Geländeoberkante mit techn. Beimengungen von Ziegel, Glas, Asche, Kohle durchsetzt ist. Chemische Analysen sind an Bodenproben aus dieser Sondierung nicht durchgeführt worden.

Der Hinweis auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung ist bei beiden Flurstücken nicht abschließend ausgeräumt. Aufgrund der erst in größerer Tiefe erbohrten Auffüllung mit technogenen Beimengungen (Flst. 401 tlw.) und der vorhandenen Versiegelung (Flst. 395) ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) kein Nutzungskonflikt mit den möglicherweise dort vorhandenen Bodenbelastungen zu erwarten. Bez. des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist die Sachlage nicht geklärt, aber aufgrund der Kleinräumigkeit und der zukünftigen Ausweisung als nicht überbaubare Grundstücksfläche (Flst. 401 tlw.) bzw. Straße (Flst.395) steht einer möglicherweise notwendigen zukünftigen Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nichts im Wege.

Für weitere Teilbereiche der Straßenflächen liegen folgende Erkenntnisse vor:

¹ Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandort erfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

³ Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Summe aus 16 Einzelsubstanzen

⁴ Benzo(a)pyren, das relevanteste aus der Summe der 16 PAK's

Flurstück 346

In einer Sondierung ist eine 0,5m mächtige mit Ziegelresten durchsetzte Auffüllung erbohrt worden. Seinerzeit war keine Versiegelung vorhanden. Chemische Analysen sind an dieser Probe nicht durchgeführt worden.

Flurstück 398 tlw.

Die Sondierung im unversiegelten Bereich ergab eine 2,7m mächtige Auffüllung, mit techn. Beimengungen von Beton- und Ziegelstücken, Aschen und Ziegelresten, sowie Bauschutt. Chemische Analysen sind an Bodenproben aus dieser Sondierung nicht durchgeführt worden.

Der Hinweis auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung ist bei beiden Flurstücken nicht abschließend ausgeräumt. Aufgrund der Versiegelung (Flst. 346) und eher 'unsensibel' genutzten Böschungsfäche des Wegedamms nördl. der Treppenanlage (Flst. 398 tlw.), sowie der dort existierende 10 cm vorhandenen Mutterbodenüberdeckung ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) kein Nutzungskonflikt mit den möglicherweise dort vorhandenen Bodenbelastungen zu erwarten. Bez. des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist die Sachlage nicht geklärt, aber aufgrund der Kleinräumigkeit und der zukünftigen Ausweisung als Straße (Flst.346) bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche (Flst. 398 tlw.) steht einer möglicherweise notwendigen zukünftigen Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nichts im Wege.

Für alle vier Flächen soll ein Hinweis in die Bebauungsplanänderung mit aufgenommen werden, dass bei Entsiegelung oder Bodenarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten ist. Es ist auch dafür Sorge zu tragen, dass der ggf. anfallende belastete Bodenaushub ordnungsgemäß und schadlos entsorgt wird.

Für die Fläche der künftigen Kita liegen folgenden Erkenntnisse vor:

Der Bereich des Spielplatzhauses Leibuschstr. 37 und der angrenzenden Außenflächen (Flst. 413 tlw.) befindet sich in einem ehem. Bachtälchen und am westlichen Rand einer teilverfüllten Ziegeleigrube, sowie teilverfüllten Abgrabungsfläche. Dazu liegen verschiedene ältere Bodenuntersuchungen (Baugrundgutachten 1979, Spielplatzuntersuchungsprogramm 1990) mit Hinweisen auf Bodenbelastungen vor.

Das Ingenieurbüro IGW wurde mit einer altlastorientierten Bodenerkundung beauftragt. Das Gutachten vom 24.10.2012 ist Grundlage der folgenden Stellungnahme.

Bei der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine größere Auffüllungsmächtigkeit im ehemaligen Spielplatzhausbereich und somit im Bereich der vorgesehenen Kindertagesstättennutzung. Der Auffüllungskörper setzt sich aus einer mindestens 0,4 m dicken humosen, schluffigen bis kiesigen Oberbodenabdeckung, überwiegend aus umgelagertem Boden- und Felsbruchmaterial mit nur vereinzelt Bauschutt- und Ascheresten zusammen. Darunter folgen umgelagerte Felsbruch- und Bodenmaterialien mit deutlichen, z.T. sehr starken Bauschutt- und Aschen-/Schlackenresten. Örtlich wurden auch wenige Dezimeter dünne, reine schwarze Aschen- und auch rote Ziegelbruchlagen angetroffen. Die durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit liegt im Untersuchungsgebiet bei rund 2 m, lokal wurden aber auch Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 3,2 m erbohrt.

Die Beurteilung der Analysenergebnisse findet auf der Grundlage der Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV nutzungs- und schutzgutbezogen statt. Als Nutzungskategorie wird daher gemäß der aktuellen wie auch zukünftigen Nutzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) das Szenario Kinderspielflächen festgelegt. Des Weiteren ist der Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser mit zu berücksichtigen.

Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt)

Die Analysenergebnisse der repräsentativ entnommenen und speziell für die Analytik aufbereiteten Oberboden-Mischproben der beiden Areale und Tiefenstufen (Gutachten Seite 13, Tab. 4) ergaben für keinen der untersuchten, relevanten Parameter eine Prüfwertüberschreitung des Nutzungsszenarios Kinderspielen.

Da im Rahmen der zukünftigen Nutzung der Spielplatzfläche größere bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssen (Rückbau des Spielplatzhauses, Neubau des Kitagebäudes, Neugestaltung der Außenanlagen, etc.) und möglicherweise dadurch Böden aus den tieferen Auffüllungshorizonten freigelegt werden, wurden auch die Analysenergebnisse dieser tieferen Auffüllungshorizonte mit den Prüfwerten des Direktkontaktes verglichen. Wobei hinzugefügt werden muss, dass ein direkter Vergleich aufgrund der anderen Probennahme sowie Probenvorbereitung an sich nicht zulässig ist. Der Vergleich kann nur einen orientierenden Charakter haben, um zu erkennen, ob dieser Boden möglicherweise nicht geeignet wäre, Oberboden zu sein. Der Vergleich zeigte für die Parameter Blei, Nickel, BaP Prüfwertüberschreitungen für das Szenario Kinderspielen. Es ist somit darauf zu achten, dass diese derzeit tiefer liegende Auffüllungsbereiche mit lokal erhöhten Stoffgehalten für Blei, Nickel bzw. Benzo(a)pyren durch die Baumaßnahme nicht freigelegt werden, sondern ein Direktkontakt mit geeigneten Mitteln, z.B. durch Abdecken mit nachweislich kulturfähigem „sauberem“ Oberboden (Schadstoffgehalte < Vorsorgewerte der BBodSchV), unterbunden wird. Oder aber per bodenschutzrechtlichen Untersuchungen nachgewiesen wird, dass keine Gefährdung abzuleiten ist.

Aus vorgenannten Gründen wird es daher für erforderlich gehalten diesen Bereich (siehe Kennzeichnung) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen (Warnfunktion).

Da diese Belastungen aber nicht oberflächennah vorliegen und der Nachweis geführt ist, dass die Oberbodenproben keine Gefährdung über den Direktkontakt ableiten lassen, können die notwendigen Maßnahmen bzw. deren Konkretisierung auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser

Die ermittelten Schwermetallgehalte incl. Arsen (Gutachten Seite 14, Tab. 5) sowie bei den organischen Parametern die PAK's und BaP (Gutachten Seite 16, Tab. 7) überschreiten in der Originalsubstanz zum Teil deutlich die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Hintergrundwerte der Stadt Wuppertal sowie sonstige Beurteilungswerte. Die Analysenergebnisse der Löslichkeitsuntersuchungen (S 2:1 Eluat, Säuleneluat) an den 3 höchstbelasteten Bodenproben (Gutachten Seite 15, Tab. 6 und Seite 18, Tab. 8) zeigten aber sowohl für die auffälligen Schwermetalle wie auch für die PAK's/BaP keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf.

Die Untersuchungen kommen insgesamt zum dem Ergebnis, dass sowohl für die aktuelle wie auch für die zukünftige Nutzung eine Gefährdung über den Direktpfad und für das Grundwasser nicht abgeleitet werden kann.

Der neu zu erstellende Wendebereich an der Kita-Fläche wurde nachträglich noch etwas vergrößert. Das Gutachten hat diese Fläche nicht mit berücksichtigt. Es wird aber davon ausgegangen, dass für diese kleine Teilfläche das gleiche gilt wie für die gekennzeichnete Fläche. Eine zusätzliche Untersuchung wird aber nicht als verhältnismäßig angesehen. Um diese Fläche aber nicht außer acht zu lassen wurde in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde beschlossen, die Fläche mit dem Hinweis (s. Bebauungsplanentwurf Hinweis C 2.4) zu versehen, der auch für die vier Teilflächen der Straßenfläche Leibuschstr. verwendet wurde.

Die vorab genannten Hinweise und Kennzeichnung werden wie von der Unteren Bodenschutzbehörde gewünscht in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

v. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Entsprechend der eingangs dargelegten Zielsetzung soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 693 auf der Fläche des ehemaligen Spielplatzhauses zünftig Planungsrecht für eine Kindertagesstätte entstehen.

Die Fläche der Kindertagesstätte wird als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Angrenzend befindet sich im Bereich der Leibuschstraße und Thielestraße ein allgemeines Wohngebiet. Von negativen Auswirkungen der Kindertagesstattennutzung auf die Nachbargebiete ist nicht auszugehen, da nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (WA) Anlagen für kulturelle Zwecke (Schule) allgemein zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) und zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 693 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl gem. § 16 Abs. Nr. 2 BauNVO bestimmt.

Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für die geplante Kindertageseinrichtung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Wert entspricht den Festsetzungen der umliegenden allgemeinen Wohngebiete und zielt darauf ab, eine für

die Kindertageseinrichtung im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessenen Bebauung zu ermöglichen.

Durch die Anpassung der Straßenbegrenzungslinien werden baurechtlich vereinzelt sehr kleine nicht überbaubare Grundstücksflächen neuere Bauvorschriften (BauGB und BauNVO) erhalten und danach beurteilt werden. Anstatt den Geltungsbereich der 2. Änderung entsprechend zu erweitern, ist diese Vorgehensweise bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bewusst so gewählt worden, damit sich das Bebauungsplanverfahren auf die wesentlichen Entwicklungsziele (hier Realisierung der Kindertagesstätte) konzentrieren und zeitnah umgesetzt werden kann.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zielsetzung der Stadt ist auf der Fläche des ehemaligen Spielplatzhauses eine fünfzügige Kita zu errichten, die entsprechend ausreichend Gruppenräume für die Kinder benötigt. Das zum Verkauf stehende Grundstück weist eine Grundfläche von ca. 2400 qm auf. Um ausreichend Freiflächen im Außenbereich zur Verfügung zu stellen und nicht fast das gesamte Grundstück zu versiegeln, soll durch den Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet werden, dass sich die Gruppenräume über zwei Etagen erstrecken können.

Auch die bebaute Umgebung der Kita ist durch zweigeschossige Gebäude geprägt, so dass die maximale Geschossigkeit der Kita auf zwei begrenzt werden soll.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine fünfzügige Kindertageseinrichtung wird einen größeren Gebäudekubus aufzeigen als die in der Örtlichkeit vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäuser. Auf der geplanten Fläche ist sowohl eine Nord-Süd als auch eine Ost-Westausrichtung des künftigen Gebäudes vorstellbar. Damit aber kein überdimensioniertes Gebäude im Verhältnis zu der gewachsenen Umgebung entsteht soll eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden. Da das Baufenster verhältnismäßig tief ist und nicht die gesamte Fläche versiegelt werden soll, Die Länge des Gebäudes soll auf maximal 25 m begrenzt werden (in Nord-Südausrichtung sind die 25 m durch die Baugrenzen begrenzt und die Gebäudebreite auf maximal 15 m begrenzt werden.

Die vorgegebene maximale Länge und Breite des Gebäudes orientiert sich an dem vorhandenen Spielplatzhaus und gibt der künftigen Kindertageseinrichtungsplanung zusätzlich etwas Handlungsspielraum. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge und die Gebäudebreite nicht anzurechnen.

1.4 Stellplätze und Garagen

Die Stellplätze der geplanten Kita sollen am nördlichen Rand des künftigen Kita-Gebäudes nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen St-Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet bzw. angelegt werden. Die als private St ausgewiesenen Flächen sind ausreichend groß, um die gewünschte Anzahl von 15 Stellplätzen zu realisieren.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Kindertagesstätte soll über die Leibuschstraße (Mischverkehrsfläche) erschlossen werden. Der Straßenabschnitt bis zum Gebäude der Kindertageseinrichtung wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut. Ein separater öffentlicher Fußweg, der am nördlichen Rand dieses Straßenabschnitts entlang verlaufen und an die vorhandenen Fußwegeverbindungen zur Thielestraße und der weiter südlich gelegenen Grundschule anknüpfen soll, wird festgesetzt. Dadurch wird ein sicheres Nebeneinander von Fußgängern und motorisiertem Verkehr gewährleistet werden.

Darüber hinaus sollen die Straßenbegrenzungslinien im Änderungsbereich an den in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Ausbauzustand der Straße Leibuschstraße und Teile der Toennisstraße angepasst werden. Durch die Anpassung der Straßenbegrenzungslinien werden baurechtlich vereinzelt sehr kleine nicht überbaubare Grundstücksflächen neuere Bauvorschriften (BauGB und BauNVO s. Punkt 10 Planungsrechtliche Bauvorschriften) erhalten und danach beurteilt werden.

1.6 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stehen zwei jüngere Birken, eine mittelalte Hainbuche sowie eine mittelalte Eiche. Sollten diese Bäume dem Bau der Kita weichen müssen, sind auf der angrenzenden Spielplatzfläche Ersatzpflanzungen in gleicher Wertigkeit in Absprache mit dem Ressort Grünflächen vorgenommen werden.

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

In dem nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich befindet sich eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Bei der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine größere Auffüllungsmächtigkeit im ehemaligen Spielplatzhausbereich und somit im Bereich der vorgesehenen Kita-Nutzung. Der Auffüllungskörper setzt sich aus einer mindestens 0,4 m dicken humosen, schluffigen bis kiesigen Oberbodenabdeckung, überwiegend aus umgelagertem Boden- und Felsbruchmaterial mit nur vereinzelt Bauschutt- und Ascheresten zusammen. Darunter folgen umgelagerte Felsbruch- und Bodenmaterialien mit deutlichen, z.T. sehr starken Bauschutt- und Aschen-/Schlackenresten. Örtlich wurden auch wenige Dezimeter dünne, reine schwarze Aschen- und auch rote Ziegelbruchlagen angetroffen. Die durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit liegt im Untersuchungsgebiet bei rund 2 m, lokal wurden aber auch Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 3,2 m erbohrt.

Da diese Belastungen aber nicht oberflächennah vorliegen und der Nachweis geführt ist, dass die Oberbodenproben keine Gefährdung über den Direktpfad ableiten lassen, können die notwendigen Maßnahmen bzw. deren Konkretisierung auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

3. Hinweise

Vorkommen der Zwergfledermaus

Das vorhandene Spielplatzhaus soll im Winterhalbjahr von Oktober bis Ende März, vor der Nutzung als Sommerquartier, abgerissen werden, da das Vorkommen der Zwergfledermaus im vorhandenen Spielplatzhaus nicht ganz ausgeschlossen werden kann.

Sollte sich der Abriss in das Sommerhalbjahr verschieben, so ist das Gebäude durch einen geeigneten Gutachter auf das Vorkommen von Fledermäusen hin zu untersuchen.

Baugrund

Der Baugrund im Untersuchungsraum besteht aus verkarstungsfähigem Gestein (Givet Massenkalk / Devon). Daher sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Es werden entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird daher vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich neben der gekennzeichneten Fläche, deren Boden erheblich mit bodenverunreinigten Stoffen belastet ist, noch andere mächtige Auffüllungen im Bereich der Straßenfläche der Tönnies- und Leibuschstraße, die jedoch nicht für eine bauliche Veränderung vorgesehen sind. Als Warnfunktion und um die eine Gefährdung auszuschließen soll die Untere Bodenschutzbehörde eingeschaltet werden, da das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung nicht abschließend ausgeräumt werden konnte. Es ist auch dafür Sorge zu tragen, dass der ggf. anfallende belastete Bodenaushub ordnungsgemäß und schadlos entsorgt wird.

4. Gutachten

Altlastengutachten von der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH vom 24.10.2012

5. Planungsrechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011

VI . Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	4330	qm
Gesamtgröße der Fläche für den Gemeinbedarf	2347	qm
Öffentl. Erschließung	1607	qm
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	1159	qm
Besucherparkplätze	15	

VII . Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig. Die vorgesehene Planung entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.