

Bebauungsplan 1181

- Sportplatz Lortzingstr.-

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Stand: Januar 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
3	Formelles Planverfahren	3
4	Planungsrechtliche Situation	4
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Landschaftsplanung	4
4.4	Bebauungspläne	5
5	Bestandsbeschreibung	5
5.1	Städtebauliche Situation	5
5.2	Technische Infrastruktur	5
5.2.1	Verkehrerschließung	5
5.2.2	Entwässerung	6
5.2.3	Beitragsrechtliche Situation	6
5.2.4	Müllcontainerstandorte	7
5.3	Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze, ...)	7
5.4	Umweltbelange	7
5.4.1	Wald und weitere Grünstrukturen	7
5.4.2	Landschaftsplan	8
5.4.3	Naturhaushalt und Klimaschutz	8
5.4.4	Flora, Fauna, Artenschutz	8
5.5	Bodenverunreinigungen	9
5.6	Störfallbetriebe	11
6	Begründung der einzelnen Planinhalte	12
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
6.2	Infrastruktur	14
6.2.1	Verkehr	14
6.2.2	Entwässerung und Trinkwasserleitung zum Kleingartenverein	15
6.3	Umweltbelange	15
6.3.1	Wald	15
6.3.2	Grünflächen	16
6.3.3	Artenschutz	16
6.3.4	Boden	16
7	Nachrichtliche Übernahmen	17
8	Gestalterische Regelungen	18
9	Gutachten	18
10	Städtebauliche Kenndaten	18
11	Kosten und Finanzierung	19
11.1	Straßenbau – Kosten (überschlägig ermittelte Kosten)	19
11.2	Technische Infrastruktur - Strom, Gas, Wasser (überschlägig ermittelt Kosten)	19
11.3	Beiträge für den Straßenbau	19
11.4	Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf	19

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heckinghausen im Quartier Heidt und umfasst den Bereich des alten Schenkendorfsportplatz an der Lortzingstraße inklusive der Lortzingstraße zwischen der Wohnbebauung des Mendelsohnweges im Westen und der Kleingartenanlage im Osten.

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt hat am 02.07.2012 beschlossen, den Schenkendorf-Sportplatz an der Lortzingstraße aufzugeben, da der Sportbedarf nicht mehr vorhanden ist und der Platz für eine weitere Nutzung als Sportanlage saniert werden müsste. Der Vertrag zwischen der Stadt und dem SV Heckinghausen wurde einvernehmlich zum 30.06.2012 gekündigt. Der SV Heckinghausen als Hauptnutzer des Sportplatzes ist nun komplett zum Sportplatz an die Krebsstraße in Heckinghausen umgesiedelt.

Ziel der Planung ist die Realisierung eines neuen Wohnquartiers mit einer der Umgebung angepassten hochwertigen Wohnbebauung. Im Rahmen der Einzelvermarktung sollen die Grundstücke an einzelne Bauherren verkauft werden; eine Vermarktung der Fläche als Bau-trägergrundstück ist nicht geplant.

Für diese Planung muss jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Genehmigungsgrundlage für die Wohnvorhaben zu schaffen.

3 Formelles Planverfahren

Nach Aufgabe des Sportplatzes im Jahre 2012 wurde am 17.04.2013 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1181 – Sportplatz Lortzingstraße – gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 03.03.2014 bis zum 04.04.2014. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 28.11.2013 statt (siehe dazu das Protokoll in der Anlage 07).

Da es sich bei diesem Planverfahren um einen Plan der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch angewendet werden. Hier soll die innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Fläche (Sportplatz) einer neuen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich; umweltrelevante Aspekte werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt (siehe dazu Punkte 5.4 und 6.3 dieser Begründung).

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

In dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 sind die Wohngebäude entlang der Lortzingstraße und des Mendelssohnweges als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Sportplatz ist als Allgemeiner Frei- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung sowie der Freiraumfunktion Regionaler Grünzug dargestellt.

Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf ist für die Planung aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und Lage im Randbereich eines Allgemeinen Siedlungsbereiches keine Regionalplanänderung erforderlich.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 stellt das Sportplatzgrundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Östlich angrenzend ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und westlich angrenzend eine Wohnbaufläche dargestellt, die durch einem Streifen Wald mit Landschaftsschutz vom Sportplatzbereich abgegrenzt wird. Im Süden der Sportplatzfläche ist ebenfalls Wald mit Landschaftsschutz dargestellt. Der FNP wird im Wege der Berichtigung unter der Nummer 79B angepasst.

Mit Schreiben vom 21.11.2013 teile die Bezirksregierung mit, dass ihrerseits gegen den gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlG vorgelegten Bebauungsplan und die entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

4.3 Landschaftsplanung

Der Wald, der westlich und südlich an den Sportplatz angrenzt, liegt überwiegend im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Ost, und ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überlagert der Landschaftsplan Ost nicht komplett die alte Landschaftsschutzverordnung von 1975. Für diesen schmalen Bereich (ca. 5 m breiter Streifen) gelten weiterhin die Regelungen der Landschaftsschutzverordnung von 1975, welche hier ebenfalls die Festsetzung Landschaftsschutz trifft.

Aufgrund der Geringfügigkeit ist hier kein formelles Aufhebungsverfahren der alten Landschaftsschutzverordnung 1975 geplant. Es ist beabsichtigt, das Aufhebungsverfahren mit weiteren Flächen zusammen als Sammelaufhebungsverfahren zu betreiben.

An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt die derzeitige Zufahrt zum Sportplatz im Landschaftsschutz gemäß Landschaftsplan Ost. Hier soll auch die zukünftige Erschließungsstraße liegen, daher muss hier die Landschaftsschutzgrenze angepasst werden.

Bei Änderung des Flächennutzungsplans werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetzes NRW außer Kraft gesetzt. Auf ein Änderungsverfahren des Landschaftsplanes parallel zur Bauleitplanung ist verzichtet worden, weil aufgrund der Regelung des § 29 Abs. 4 des Landschaftsgesetzes NRW keine Notwendigkeit zur gleichzeitigen oder vorherigen Änderung des Landschaftsplans bestand. Die Änderung wird nach Abschluss der Bauleitplanung eingeleitet.

4.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1181 existierte bisher kein Bebauungsplan. Lediglich die Lortzingstraße liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplanes 145 aus dem Jahre 1960, der im Bereich der Lortzingstraße vom neuen Bebauungsplan überlagert und deshalb im entsprechenden Bereich aufgehoben wird (siehe VO/0349/14).

Für den Bebauungsplan 1181 wurde am 17.04.2013 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 03.03.2014 bis zum 04.04.2014. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 28.11.2013 statt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1181 geringfügig im Bereich zwischen der Lortzingstraße und dem Parkplatz der Kleingartenanlage erweitert. Ziel ist es, die komplette Treppenanlage in den Geltungsbereich aufzunehmen.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heckinghausen im Quartier Heidt und umfasst den Bereich des alten Schenkendorfsportplatz bis inklusive der Lortzingstraße. Nach Aufgabe des Sportplatzes wurde das Sportplatzgebäude im Sommer 2013 abgerissen und die Ballfangzäune und Flutlichtmasten ebenfalls nach und nach abmontiert.

Die Siedlungsbereiche, die sich im Norden entlang der Lortzingstraße sowie im Westen entlang des Mendelssohnweges befinden, sind von einer Einfamilienhausbebauung mit unterschiedlichsten Baustilen geprägt. Es handelt sich um großzügige, zum Teil villenartige Einfamilienhäuser auf großen Gartengrundstücken.

Östlich angrenzend liegt die Kleingartenanlage Foresta, die aufgrund einer Böschung jedoch tiefer als das alte Sportplatzgelände liegt. Die Zufahrt zum Parkplatz der Kleingartenanlage verläuft derzeit durch das Plangebiet.

Südlich des Plangebietes grenzt das Naherholungsgebiet Barmer Wald an.

5.2 Technische Infrastruktur

5.2.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lortzingstraße, für die die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Km/h gilt. Von der Schubertstraße in Richtung Plangebiet ist ein Begegnungsverkehr noch möglich. Hier bestehen beidseitige Gehwege, die jedoch auch teilweise zum Parken genutzt werden. Ab Höhe des Mendelssohnweges wird die Straße schmaler und besitzt nur noch einen Straßenquerschnitt von 3,50 m mit einseitigem nördlichem Gehweg. Bei Gegenverkehr muss ein PKW über den Bürgersteig fahren.

Der ehemalige Sportplatz und der Parkplatz zum Kleingartenverein werden durch eine ca. 3 m breite Stichstraße gemeinsam erschlossen.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV (öffentlichen Personennahverkehr) angeschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich an der Richard-Strauß-Allee ca. 300 m vom Plangebiet entfernt. Die Buslinien 644 und 646 fahren montags bis freitags, in der Hauptverkehrszeit im 20 und am Wochenende im 30 Minutentakt.

Über die Buslinie 644 sind der Alte Markt und der Bahnhof in Barmen gut erreichbar. Mit dem Bus der Linie 646 bestehen vielfältige Umsteigemöglichkeiten u. a. an der Parkstraße (Buslinien CE 61, CE 62, 620, 630,640) somit sind die Stadtbezirke Ronsdorf und Elberfeld sowie der Hauptbahnhof erreichbar.

Für Fußgänger existiert eine Fußgängertreppe im Kurvenbereich der Lortzingstraße, diese Verbindung bedeutet eine Abkürzung insbesondere für die Pächter der Kleingärten.

5.2.2 Entwässerung

Die bestehende Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der Lortzingstraße befinden sich die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Ein Regenwasserkanal führt bis zum ehemaligen Sportplatzhaus. Der bestehende, alte Generalentwässerungsplan weist für das vorhandene Regenwasserkanalnetz hydraulische Überlastungen auf; tatsächliche Überflutungen sind den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) aber nicht bekannt. In der Lortzingstraße bestehen zwei Entwässerungsstränge, einerseits der in westliche Richtung führende und andererseits Richtung Osten.

Im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde die Kanalsituation überprüft. Der in östliche Richtung laufende Kanalabschnitt entspricht in seinen ersten 3 Haltungen hinsichtlich seiner Dimensionierung (DN 150) und der Materialbeschaffenheit (PVC) nicht dem aktuellen Standard. Im Zuge der Neubaumaßnahmen an der Lortzingstraße war eine Erneuerung dieser Kanalhaltungen nur vorgesehen, falls auch ein vollständiger Straßenausbau erfolgt, das ist jetzt nicht mehr der Fall (Stand: 15.01.2015). Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Baurecht für zwei neue Gebäude an der Lortzingstraße geschaffen wird und diese an den Kanal anzuschließen sind, wurde eine hydraulische Berechnung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass der Kanal (obwohl nur DN 150) ausreichend dimensioniert ist und auch das zusätzliche Regenwasser schadlos abführt. Das heißt, aus hydraulischer Sicht ist keine Erneuerung erforderlich.

Die Überprüfung des Kanals auf seinen baulichen Zustand erfolgt derzeit noch. Falls sich dabei Schäden an den Rohren oder Schächten ergeben, wird eine Erneuerung wahrscheinlicher, die endgültige Entscheidung steht noch aus.

Die WSW wird die auf Grund der Planung erforderlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle bauen; diese werden dann an die bestehenden Kanäle in der Lortzingstraße angeschlossen (weitergehende Details siehe 6.2.2).

5.2.3 Beitragsrechtliche Situation

Die Lortzingstraße stellt sich aus beitragsrechtlicher Sicht unterschiedlich dar:

- a) Der Bereich von Lortzingstraße 15 ausschließlich bis zur Forestastraße wurde auf der Grundlage eines Ausbauvertrages aus dem Jahre 1960 insgesamt endgültig hergestellt. Dieser Bereich stellt aus Rechtsgründen eine eigenständige Erschließungsanlage dar. Erschließungsbeiträge werden für diese Erschließungsanlage nicht mehr erhoben.
- b) Der Bereich von Lortzingstraße 15 einschließlich bis zur Schubertstraße ist bis auf eine kurze Kanalstrecke vor den Grundstücken Lortzingstraße 11 und 15 endgültig hergestellt.

Nach den Bestimmungen des BauGB in Verbindung mit der Satzung über die Erschließung und die Erhebung des Erschließungsbeitrages in der Stadt Wuppertal vom 27.12.1994 werden für diese Erschließungsanlage Erschließungsbeiträge erhoben, sobald die Anlage insgesamt endgültig hergestellt ist. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen wird voraussichtlich auch die angesprochene Kanalstrecke endgültig hergestellt, sodass die Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen dann vorliegen werden.

5.2.4 Müllcontainerstandorte

An der östlichen Seite des Hubert-Pfeiffer-Platzes befinden sich Sammelcontainer für Glas, Papier, Altkleider und Elektrokleingeräte. Südlich der Einmündung der Lönstraße in die Richard-Strauß-Straße stehen Papier und Glascontainer.

5.3 Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze, ...)

Die Lortzingstraße liegt im Quartier 71 – Heidt – in Heckinghausen. Dort steht laut Spielflächensystem 2012 einem Bestand an Spielflächen von 5937 m² ein Bedarf von 21.498 m² gegenüber. Der Spielplatzbedarf ist somit nur zu rund 28 % gedeckt.

Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich rund 250 m entfernt am Hubert-Pfeiffer-Platz und kann fußläufig erreicht werden.

Aufgrund der Planung von lediglich 10 Einfamilienhäusern mit zudem großzügigen Baugrundstücken ist es nicht erforderlich, im Plangebiet einen öffentlichen Spielplatz anzulegen.

Im Plangebiet selber befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten. In den angrenzenden Gebieten sind jedoch Schulen und Betreuungseinrichtungen für Kinder vorhanden. Die nächste Grundschule befindet sich in der Meyerstraße und die nächsten Tageseinrichtungen für Kinder in der Oberen Sehlhofstraße, am Oberwall, in der Gosenburg und in der Albertstraße.

Eine weitere Betreuungseinrichtung soll an der Chamissostraße - ca. 500 m Luftlinie entfernt - entstehen. Hier liegt die Planungszusage für eine Kindertagesstätte vor und die Verkaufsverhandlungen für das Grundstück erfolgen derzeit.

5.4 Umweltbelange

Aus dem dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplanverfahren beigefügten „Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung“ ergaben sich folgende relevante Themen:

- Landschaftsschutz und Wald (5.4.1. und 5.4.2),
- Artenschutzprüfung (5.4.4),
- Oberboden- und Baugrunduntersuchung (5.5),
- Überprüfung der Regenwasserentsorgung.

5.4.1 Wald und weitere Grünstrukturen

An der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Landesforstgesetzes bzw. Bundeswaldgesetzes, der bei dem Planverfahren berücksichtigt werden muss. Es handelt sich hier um einen alten Buchenbestand mit zum Teil über 100 jährigen Baumexemplaren.

Entlang der Lortzingstraße befindet sich ein kleiner Streifen mit Gehölz- und Baumbestand. Dieser Grünstreifen besteht hauptsächlich aus mittelalten Ahornbäumen. Dazu kommen Weiden, Hainbuche, Esche, Hasel und eine schon etwas ältere Eiche. Richtung Kleingartenanlage existiert eine begrünte Böschung.

5.4.2 Landschaftsplan

Der Wald, der westlich und südlich an den Sportplatz angrenzt, liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Ost, ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und besitzt eine wichtige Funktion für die Naherholung.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überlagert der Landschaftsplan Ost nicht komplett die alte Landschaftsschutzverordnung von 1975. Für diesen schmalen Bereich (ca. 5 m breiter Streifen) gelten weiterhin die Regelungen der Landschaftsschutzverordnung von 1975, welche hier ebenfalls die Festsetzung Landschaftsschutz trifft. Aufgrund der Geringfügigkeit ist hier kein formelles Aufhebungsverfahren der alten Landschaftsschutzverordnung 1975 geplant.

An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt die derzeitige Zufahrt zum Sportplatz im Landschaftsschutz gemäß Landschaftsplan Ost, hier soll auch die zukünftige Erschließungsstraße liegen.

5.4.3 Naturhaushalt und Klimaschutz

Die Planaufstellung wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Planverfahren um einen Plan der Innenentwicklung handelt. Hier soll die innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Fläche (Sportplatz) einer neuen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden. Aus diesem Grund sind eine Eingriffsbilanzierung und eine formelle Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, trotzdem werden im Bebauungsplanverfahren Aussagen zum Umweltschutz getroffen.

Laut Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB bestehen Auswirkungen auf:

- Flora, Fauna, Artenschutz (siehe 5.4.4)
- Boden (siehe 5.5)
- Umgang mit Abfall (siehe 5.2.4) und Abwasser (siehe 5.2.2).

5.4.4 Flora, Fauna, Artenschutz

Westlich sowie südlich des heutigen Sportplatzes grenzt städtischer Wald an, der sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Ost befindet, als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist und eine wichtige Funktion für die Naherholung besitzt. Der Waldstreifen westlich des Sportplatzes, der sich bis zur Lortzingstraße hinzieht, besitzt eine hohe ästhetische Wertigkeit und übernimmt eine Klimaschutzfunktion.

Der Fußweg, der von der Lortzingstraße kommend die Waldparzelle durchläuft, bildet ein Teilstück eines Rundwanderweges, welcher stark von Fußgängern genutzt wird und auch in Zukunft erhalten bleiben soll. Entlang der Lortzingstraße setzt sich die Begrünung mit Baum- und Strauchbestand weiter in Richtung Kleingartenanlage fort.

Die Planung sieht zusätzlich zur Bebauung auf der ehemaligen Sportplatzfläche den Neubau von zwei Häusern direkt an der Lortzingstraße vor. Dafür muss in diesem Bereich vorhandener Baum- und Strauchbestand entfallen. Dieser locker bestandene, straßenbegleitende Grünbestand, der zum Sportplatz hin durch die Zufahrt zur Kleingartenanlage und einem Parkplatz

begrenzt wird, setzt sich hauptsächlich aus mittelaltem Ahornbestand mit vereinzelt Hainbuche, Weide, Hasel, Esche sowie Eiche zusammen. Nach Inaugenscheinnahme vor Ort ließen sich keine Baumhöhlen erkennen, die eine Bedeutung für Eulen, Spechte oder Fledermäuse haben könnten. Raubvogelhorste sind im Grünbestand ebenfalls nicht vorhanden.

Ein Vorkommen der auf dem Messtischblatt 4709 verzeichneten planungsrelevanten Amphibien- und Reptilienarten kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Gewässer sowie trockenwarme, besonnte Hanglagen im Umfeld des Plangebietes vorkommen.

Eine Betroffenheit im Sinne des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten tritt nicht ein, da der Wegfall des straßenbegleitenden Grünbestandes im Verhältnis zum weiterhin bestehenden, ausgedehnten Waldgebiet des Murrenbachtales zu vernachlässigen ist. Es wird nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, theoretisch betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleiben im direkten räumlichen Zusammenhang erhalten.

Die Durchführung von Baumfällungen sowie Gehölzrodungen hat außerhalb der Brutzeiten der Vogelwelt in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

5.5 Bodenverunreinigungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergab die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten, dass für den Bereich des Planverfahrens (Abgrenzung gemäß Aufstellungsbeschluss vom 17.04.2013) folgende Hinweise auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 2 Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung vom 12.07.1999) bekannt sind:

Fläche / Grundstück	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht
Großer Teil der Sportplatzfläche Schenkendorff	Geländemodellierung/Aufschüttung
Teilfläche der Einmündung Lortzingstraße/Mendelssohnweg (Teil Flurstück 196)	geringmächtige Aufschüttung ohne technologische Beimengungen → Verdacht generell ausgeräumt
südwestlich Lortzingstraße 50 (Teil Flurstücke 196 + Flst.204)	Tauschflächen ohne Belastungshinweise → Verdacht generell ausgeräumt

Dazu liegt ein von der Stadt beauftragtes Bodengutachten vor (Bericht zur Bodenuntersuchung Bebauungsplan 1181 - Sportplatz Lortzingstraße -, des Ing.büro GFM-Umwelttechnik, 05.04.2013).

Bei dem Gutachten wurde der Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktpfad) nicht unmittelbar geprüft, da die vorhandene Oberfläche des Sportplatzes sowie der Zuwegung/ Parkplatz durch die bauvorbereitenden Maßnahmen nicht die zukünftige Oberfläche darstellen wird. Ziel des Gutachtens war es zu prüfen, ob von der Auffüllung grundsätzlich eine Gefährdung von Schutzgütern ausgeht bzw. diese zu erwarten ist.

Neben den bodenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde im Rahmen des Gutachtens auch eine erste abfalltechnische Einschätzung des Sportplatzaufbaues, der erbohrten Auffüllung in der Zuwegung/Parkplatz und der Schwarzdecke sowie eine baugrundtechnische Ersteinschätzung im Bereich der Sportplatzfläche durchgeführt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden zur Erkundung der Bodenverhältnisse insgesamt 6 Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt. 3 RKS im Bereich der Zuwegung/ Parkplätze und 3 RKS im Bereich des Sportplatzes. Desweiteren wurden 2 Schwarzdeckenproben entnommen und mit 3 Handschurfe der Sportplatzaufbau erkundet.

Die Bodenmischproben (5 Stück) wurden bezogen auf die Bodenansprache auf die Parameter Schwermetalle und Arsen, PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und PCB (Polychlorierte Biphenyle) chemisch analysiert.

Sportplatzfläche

Unter dem Tennenbelag und der Tragschicht (insgesamt max. 0,5 m) wurde eine 2,4 m bis 4,6 m mächtige Auffüllung erbohrt, wobei die größte Auffüllungsmächtigkeit im nordöstlichen Bereich und die geringste im südwestlichen Bereich liegt. Das Auffüllungsmaterial besteht aus einem sandig, tonigen Schluff mit wechselnden Steinanteilen ohne Beimengungen von technologischen Fremdmaterialien. Organoleptische Auffälligkeiten waren nicht festzustellen (Prüfung durch Geruch, Aussehen). Vermutlich fand beim Sportplatzbau eine reine Bodenumlagerung von der West- zur Ostseite des Geländes statt.

Die Analysen der Bodenmischproben (MP 3 - 5) zeigten im Feststoff keine Auffälligkeiten auf. Die Konzentrationen liegen insgesamt deutlich unterhalb der Vorsorge- bzw. Hintergrundwerte der Stadt Wuppertal. Das Material kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht uneingeschränkt wieder verwendet werden.

Zuwegung und Parkplätze

Unter einer geringmächtigen Schwarzdecke (Zufahrt, Weg Richtung Kleingartenanlage) bzw. Rasengittersteinen (Parkbuchten) wurde ein schwach kiesiger, schwach schluffiger Sand, der vereinzelt mit Holz-, Asche- und Ziegelresten versetzt ist erbohrt. Die Mächtigkeit schwankt zwischen 0,5 m und 1,5 m. Auch hier sind keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt worden.

Die Mischprobe (MP 2) zeigt im Feststoff geringfügig erhöhte PAK- und leicht erhöhte TOC-Gehalte (gesamter organischer Kohlenstoff) auf. Eine bodenähnliche Verwertung der Auffüllungsmaterialien, d. h. das Auf- und Einbringen in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht oder das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist angesichts der Überschreitung der Vorsorge-/Hintergrundwerte für PAK(EPA) nicht möglich. Verwertungsmöglichkeiten als Füllboden z. B. unter einer Versiegelung sind im Einzelfall zu prüfen.

Die Ergebnisse der 2 Schwarzdecken-Untersuchungen zeigten keine Auffälligkeiten auf und das Material kann demnach als Straßenbaubitumen eingestuft werden.

Tennenaufbau (Belag + Tragschicht)

Der eigentliche Tennenbelag setzt sich im Wesentlichen aus rötlichen Schlacke- und Ascheresten zusammen, die eine Dicke von ca. 7 cm bis 11 cm haben. Darunter folgt eine Tragschicht, ebenfalls bestehend aus Asche- und Schlackeresten, allerdings vermengt mit wechselnden Sand- und Schluffanteilen, die eine Stärke von max. 50 cm hat. Unter der Tragschicht folgt

dann der Unterbau (siehe Sportplatzfläche), der insbesondere zum Ausgleich der ursprünglich vorhandenen Morphologie in seiner Mächtigkeit nach Nordosten hin zunimmt. Es scheint ebenfalls so zu sein, dass die Tragschicht in ihrer Mächtigkeit nach Norden und Osten hin zunimmt.

Die Mischprobe (MP 1) aus dem Tennenbelag und der Tragschicht ergab, leicht erhöhte Kupfer-, PAK- und TOC-Gehalte.

Eine bodenschutztechnische Bewertung des Sportplatzbelages selber fand nicht statt, da das Material vor der Bebauung vom Grundstück entfernt werden soll.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Sportplatzoberbau ca. 0,3 m bis 0,5 m dick ist und geringfügig mit PAK belastet ist. Dieser ist vor der Neubebauung ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Im Bereich der Zuwegung und der Parkbuchten ist die Auffüllung 0,5 m bis 1,5 m mächtig und geringfügig mit PAK belastet, eine Gefährdung geht davon nicht aus. Die angetroffenen Schwarzdeckenbereiche (Fahrwege) sind teerfrei.

Die Auffüllung erreicht im Bereich der nordöstlichen Spielplatzfläche max. Mächtigkeit von etwa 4 m bis 5 m, dieses Material ist unbelastet und kann uneingeschränkt wieder verwendet werden.

Von einer Grundwassergefährdung ist im Bebauungsplangebiet grundsätzlich nicht auszugehen.

Die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen insbesondere im Bereich der heutigen Zuwegung/Parkplätze zu beachten sind, sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Gründung

Die baugrundtechnische Erstbeurteilung zeigte in den oberen Bodenschichten nur geringe Lagerungsdichten. Es sind deshalb Baugrundverbesserungen notwendig. Art und Umfang der Baugrundverbesserung richtet sich nach Gründungstiefe, den Bauwerkslasten, der Gründungsmethode etc. .

Insgesamt ist die Baugrundsituation jedoch nicht ungewöhnlich und eher typisch für Wuppertaler Verhältnisse.

5.6 Störfallbetriebe

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich.

6 Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet verfolgt das Ziel, Baurechte für freistehende Einfamilienhäuser zu schaffen. Die geplanten Häuser sollen sich an der Nachbarbebauung der Lortzingstraße und des Mendelssohnweges orientieren, die von Einfamilienhäusern mit unterschiedlichsten Baustilen geprägt sind. Hier stehen großzügige zum Teil villenartige Einfamilienhäuser auf großen Gartengrundstücken.

Entsprechend dieser Nachbarbebauung sollen innerhalb des geplanten Baugebiets nur Einzelhäuser zulässig sein und ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt werden. Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, um nicht erheblichen zusätzlichen Verkehr in das Gebiet zu ziehen.

Anzahl der Wohneinheiten:

Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude soll auf maximal zwei Wohnungen begrenzt werden, um eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu verhindern. Eine Mehrfamilienhausbebauung würde sich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügen und ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen bedeuten.

Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ):

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO, welche gemäß § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darlegt. Diese Obergrenzen sollen im Allgemeinen Wohngebiet keine Anwendung finden. Die im Bebauungsplan eingetragene GRZ orientiert sich an der vorhandenen baulichen Umgebung, so dass künftig eine im Vergleich mit der vorhandenen Umgebung angemessene Bebauung ermöglicht wird. Dadurch wird die gewünschte Einbindung in die Siedlungsstruktur gewährleistet.

Für die Grundstücke entlang der Lortzingstraße soll aufgrund der geringeren Größe der Grundstücke eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt werden (WA3) - so ist eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstückes gegeben. Für die Grundstücke auf dem alten Sportplatz (WA 1 und 2) wird die zulässige GRZ im Baugebiet aufgrund der recht großen Grundstücksflächen mit 0,3 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt.

Gebäudehöhen

Das Plangebiet auf dem alten Sportplatz (WA1) ist nahezu eben, so dass auch mittels Aufschüttungen bzw. Abgrabungen kein Geländeunterschied ausgeglichen werden muss. Daher werden hier keine Festsetzungen von absoluten Gebäudehöhen über dem Gelände getroffen. Stattdessen wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf **Z= II** festgesetzt. Dies entspricht der Anzahl der Vollgeschosse der bestehenden Bebauung entlang der Lortzingstraße.

Die Grundstücke des WA2 sind zwar durch ihre Böschungsflächenanteile geprägt, diese liegen aber außerhalb der bebaubaren Flächen, innerhalb derer Geländeänderungen ausgeschlossen werden. Deshalb wird hier analog der Festsetzungen im WA1 die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf Z= II festgesetzt.

Die Grundstücke des WA3 sind durch ihre Böschungsflächenanteile innerhalb der überbaubaren Flächen geprägt. Um die böschungsbedingten Einschränkungen zu reduzieren, sind bei diesen Grundstücken Geländeänderungen in diesen Bereichen zulässig. Ziel ist es, mit einer Firsthöhenfestsetzung (FH=285 m ü. NHN) und einer Traufhöhenfestsetzung (TH=282,5 m ü. NHN) eine Anpassung an die Geländesituation und eine Abstufung der Gebäudehöhen zur Lortzingstraße zu erreichen. Eine optische Überhöhung der Gebäude im Bezug auf die hangseitige Ansicht der jeweiligen Gebäude soll damit vermieden werden.

Da die Stichstraßen nicht bis unmittelbar vor die Häuser geführt werden, ist ausschließlich eine Bebauung mit Wohngebäuden geringer Höhe (= Brüstungskante des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen < 8,0 m über Geländeneiveau) möglich, da keine Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorgesehen sind. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Dachformen:

Auf die Festsetzung von Dachformen und Dachneigungen wird verzichtet, da auch im Umfeld eine große Vielfalt an Dachformen zu erkennen ist.

Mit diesen getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die geplanten Gebäude vom Nutzungscharakter in das städtebauliche Umfeld einfügen, andererseits aber auch eine große Bandbreite an architektonischen ansprechenden Gebäuden entstehen kann.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Nachbarbebauung wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu realisieren.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Größe der Baufelder eröffnet hierbei ausreichenden Spielraum zur Verwirklichung einer architektonisch hochwertigen Bebauung.

Überschreitungen:

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z. B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 5 m zulässig. Die Standorte der notwendigen Garagen / Stellplätze sind nicht festgelegt.

Zulässigkeit von Nebenanlagen:

Zum Schutz des Waldes werden bis in einem Abstand von 20 m Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen, mit dem Ziel den Wurzelbereich der Waldbäume zu schützen und Waldbrand durch Funkenflug zu verhindern.

6.2 Infrastruktur

6.2.1 Verkehr

Aufgrund des geringfügigen Straßenquerschnitts sollen im Rahmen der Entwurfsplanung für den Straßenbau trotz des derzeit nicht beabsichtigten Ausbaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verbreiterung der Fahrbahn der Lortzingstraße von der geplanten Einmündung der Planstraße bis zur Fußgängertreppe in Richtung Osten geschaffen werden, um einen gefahrlosen Pkw-Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Zusätzlich wird an der südlichen Seite zwischen der Planstraße und der neuen Zufahrt zur Kleingartenanlage ein 2 m breiter Gehweg angelegt.

Die Erschließung des neuen Baugebietes soll über eine neu zu errichtende Straße erfolgen und gegenüber Haus Nr. 9 an die Lortzingstraße anschließen.

Diese als Mischverkehrsfläche ausgestaltete Erschließungsstraße erhält eine Breite von 5,5 m und am Ende eine Wendeanlage, die auch für Müll- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Von dieser öffentlichen Straße zweigen 2 private Stichwege (4,25 m breit) zu den hinterliegenden Grundstücken ab. Diese Stichwege werden als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Erschließung der Kleingärten wird gegenüber der Ist-Situation geändert. Zukünftig wird ein separater Weg von der Lortzingstraße zum Parkplatz abzweigen. So kann der Verkehr zu den Kleingärten vom neuen Baugebiet abgetrennt werden. Weil diese Zuwegung lediglich den Kleingärtnern zugutekommt, wird sie im Bebauungsplan als Kleingartenfläche mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Da diese neue Zufahrt eine kürzere Zuwegung in der Nähe der bestehenden Treppenanlage bedeutet, kann langfristig auf die Treppe verzichtet werden. Eine planungsrechtliche Absicherung derselben ist somit entbehrlich. Sie soll allerdings - solange es der Zustand zulässt - erhalten werden.

Die Fläche zwischen dieser neuen Erschließung und der bestehenden Lortzingstraße wird als Straßenbegleitgrün angelegt und somit als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Straßenraum der neuen Stichstraße in das Wohngebiet werden 6 Besucherparkplätze angelegt. Die genaue Lage ist abhängig von der endgültigen Ausbauplanung der Straße.

Der derzeit bereits existierende Fußweg im Wald wird an das neue Erschließungssystem angeschlossen.

6.2.2 Entwässerung und Trinkwasserleitung zum Kleingartenverein

Der Anschluss des Plangebietes an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Lortzingstraße (Schmutz- und Regenwasserkanal) ist möglich; die Wuppertaler Stadtwerke werden die Kanäle bauen und an die bestehenden Leitungen in der Lortzingstraße anschließen.

In dem Zuge wird die Bebauung des eigentlichen Sportplatzgeländes an die in westliche Richtung entwässernden Leitungen angeschlossen. Diese liegen in ausreichender Dimensionierung unterhalb der Straßenfläche.

Die beiden neu geplanten Gebäude an der Lortzingstraße sollen an den in Richtung Osten verlaufenden Kanal angeschlossen werden. Eine hydraulische Berechnung ergab, dass der Kanal (obwohl nur DN 150) ausreichend dimensioniert ist und auch das zusätzliche Regenwasser schadlos abführt. Das heißt, aus hydraulischer Sicht ist keine Erneuerung erforderlich.

Die Überprüfung des Kanals auf seinen baulichen Zustand erfolgt derzeit noch. Falls sich dabei Schäden an den Rohren oder Schächten ergeben, wird eine Erneuerung wahrscheinlicher, die endgültige Entscheidung steht noch aus.

Die WSW wird die auf Grund der Planung erforderlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle bauen; diese werden dann an die bestehenden Kanäle in der Lortzingstraße angeschlossen (weitergehende Details siehe 6.2.2).

Die Kleingartenanlage besitzt eine Trinkwasserleitung, die unter der bisherigen Zufahrt zum Kleingartenparkplatz verläuft. Diese Leitung wird mit Bau des neuen Weges verlegt. Deshalb wird im Bebauungsplan neben dem Geh- und Fahrrecht ebenfalls ein Leitungsrecht festgesetzt.

6.3 Umweltbelange

6.3.1 Wald

Der im Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzte Bereich geht geringfügig über das Maß des im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Waldes hinaus. Die Waldabgrenzung resultiert aus der tatsächlichen Kartierung vor Ort und ist mit dem Regionalforstamt abgestimmt. Innerhalb eines 20 m Abstandes vom Wald ist keine Wohnbebauung zulässig. Die festgesetzten überbaubaren Flächen halten diesen Abstand ein. Auch der Waldrandbereich soll im Planverfahren geschützt werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Schutzfläche im Abstand von 20 m entlang der festgesetzten Waldfläche festgesetzt.

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz sind in einem Abstand vom 10 m um die festgesetzte Waldfläche herum keinerlei bauliche Anlagen, Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser, Terrassen, Garagen, Stellplätze, Carports...) sowie Anschüttungen und Abgrabungen zulässig.

Innerhalb der schraffierten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand 10 bis 20 m vom Waldrand) sind Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports, Anschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

6.3.2 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Arten von Grünflächen unterschieden;

Als öffentliche Grünfläche ist der Bereich zwischen dem Wald und der neu projektierten Straße festgesetzt. Die Fläche fällt zukünftig in den Zuständigkeitsbereich der Unteren Forstbehörde und wird von dort unterhalten, das heißt sowohl bepflanzt als auch gepflegt.

Auf den zukünftigen Baugrundstücken ist der Bereich des Waldabstandes, in dem Garagen, Stellplätze und jegliche Nebenanlagen sowie Abgrabungen und Anschüttungen ausgeschlossen sind, als private Grünfläche festgesetzt.

Mittels dieser Festsetzungen sollen Eingriffe in den Bodenhaushalt und damit Beschädigungen des Wurzelbereiches der Waldbäume minimiert werden.

6.3.3 Artenschutz

Wenn gleich keine besonderen Arten im Plangebiet vorhanden sind, hat die Durchführung von Baumfällungen sowie Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten der Vogelwelt in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

6.3.4 Boden

Sportplatzfläche

Das Material kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht uneingeschränkt wieder verwendet werden.

Zuwegung und Parkplätze

Eine bodenähnliche Verwertung der Auffüllungsmaterialien, d. h. das Auf- und Einbringen in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht oder das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist angesichts der Überschreitung der Vorsorge-/Hintergrundwerte für PAK(EPA) nicht möglich. Verwertungsmöglichkeiten als Füllboden z. B. unter einer Versiegelung sind im Einzelfall zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ergebnisse der 2 Schwarzdecken-Untersuchungen zeigte keine Auffälligkeiten auf und das Material kann demnach als Straßenbaubitumen eingestuft werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Tennenaufbau (Belag + Tragschicht)

Eine bodenschutztechnische Bewertung des Sportplatzbelages selber fand nicht statt, da das Material vor der Bebauung vom Grundstück entfernt werden soll. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Sportplatzoberbau ca. 0,3 m bis 0,5 m dick ist und geringfügig mit PAK belastet ist. Dieser ist vor der Neubebauung ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Im Bereich der Zuwegung und der Parkbuchten ist die Auffüllung 0,5 m bis 1,5 m mächtig und geringfügig mit PAK belastet, eine Gefährdung geht davon nicht aus. Die angetroffenen Schwarzdeckenbereiche (Fahrwege) sind teerfrei.

Die Auffüllung erreicht im Bereich der nordöstlichen Spielplatzfläche max. Mächtigkeit von etwa 4 m bis 5 m, dieses Material ist unbelastet und kann uneingeschränkt wieder verwendet werden.

Die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen insbesondere im Bereich der heutigen Zuwegung/Parkplätze zu beachten sind, sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Gründung

Die baugrundtechnische Erstbeurteilung zeigte in den oberen Bodenschichten nur geringe Lagerungsdichten. Es sind deshalb Baugrundverbesserungen notwendig. Art und Umfang der Baugrundverbesserung richtet sich nach Gründungstiefe, den Bauwerkslasten, der Gründungsmethode etc. .

7 Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutz

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Bei Änderung des Flächennutzungsplans werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Wuppertal-Ost gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetzes NRW außer Kraft gesetzt. Auf ein Änderungsverfahren des Landschaftsplanes parallel zur Bauleitplanung wird verzichtet, weil aufgrund der Regelung des § 29 Abs. 4 des Landschaftsgesetzes NRW keine Notwendigkeit zur gleichzeitigen oder vorherigen Änderung des Landschaftsplans besteht. Die Änderung wird nach Abschluss der Bauleitplanung eingeleitet.

Der Landschaftsschutzstreifen gemäß der „Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadt Wuppertal“ aus dem Jahre 1975, der nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes–Ost liegt, bleibt zunächst erhalten, da das Herausnahmeverfahren für diese kleine Fläche unverhältnismäßig wäre. Es ist beabsichtigt, das Aufhebungsverfahren mit weiteren Flächen zusammen als Sammelaufhebungsverfahren zu betreiben. Die Schutzziele der VO werden darüber hinaus durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch weiterhin gewährleistet. Die Flächen sind zum Teil als Wald, aber überwiegend als private Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich sind jegliche bauliche Anlagen, Stellplätze bzw. Abstellflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen untersagt.

8 Gestalterische Regelungen

Solaranlagen

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

Stützmauern

Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Die Höhe von Stützmauern darf max. 1,0 m betragen. Sie sind aus Naturstein in Form von Gabionen herzustellen (§ 86 BauONW).

Höhe baulicher Anlagen

Für die Bebauung sind im WA3 maximale Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) im Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufenstern eingetragen.

9 Gutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Bericht zur Bodenuntersuchung B-Plan 1181 – Sportplatz Lortzingstraße -,
GFM umwelttechnik
Köln
April 2013

10 Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche des Bebauungsplanes		16.312
davon unversiegelte Fläche:		
	Wald	4.150
	Öffentliche Grünfläche	481
	Private Grünfläche	816
	Sonstiger Waldabstand (schraffierte Fläche)	1.716
	Straßenbegleitgrün	175
davon versiegelbare Flächen:		
	Verkehrsfläche Lortzingstraße	1.409
	Neue öffentliche Erschließung	945
	Geh-, Fahr und Leitungsrecht	
	• zur Wohnbebauung	267
	• zu den Kleingärten	
	Fahrweg zum Parkplatz	151
	Überbaubare Fläche	2.550

11 Kosten und Finanzierung

11.1 Straßenbau – Kosten (überschlägig ermittelte Kosten)

äußere Erschließung Lortzingstraße	78.300 €
innere Erschließung - öffentliche neue Erschließungsstraße	196.700 €
Private Erschließungstiche zur Wohnbebauung	30.000 €
Kosten Zufahrt Kleingärten	39.000 €

11.2 Technische Infrastruktur - Strom, Gas, Wasser (überschlägig ermittelt Kosten)

Netzerweiterung Strom	2.500 €
Kanalneubau auf dem Sportplatzareal incl. Anschluss an vorhandene Kanalanlage	200.000 €

11.3 Beiträge für den Straßenbau

Bei der Erhebung von Beiträgen für den Bau von Straßen wird unterschieden zwischen

- Beiträge für den **Neubau von Straßen (Erschließungsbeiträge)** und
- Beiträge für den **Ausbau von vorhandenen Straßen (Straßenbaubeiträge)**.

Erschließungsbeiträge

Die Kosten für die Herstellung der neuen Straße werden ausschließlich durch die Käufer der neu entstehenden Baugrundstück getragen.

Allerdings werden von den Grundstückseigentümern für die erstmalige Herstellung der Lortzingstraße zwischen Schubertstraße und dem Grundstück Lortzingstraße 15 noch Erschließungsbeiträge erhoben. Diese fallen an, wenn die Straßenentwässerungsanlagen der Lortzingstraße insgesamt programmäßig hergestellt sind. Voraussichtlich werden die Straßenentwässerungsanlagen als Folge der Baumaßnahmen auf dem Sportplatzgelände programmmäßig fertiggestellt werden. Die Höhe der Erschließungsbeiträge für die Grundstückseigentümer an der bestehenden Lortzingstraße zwischen Schubertstraße und dem Grundstück Lortzingstraße 15 liegt zwischen etwa 3.000,-€ und 10.000,-€.

Straßenbaubeiträge

Die Kosten für die geplanten Fahrbahn- und Gehwegarbeiten im Bereich der bestehenden Lortzingstraße vor den Grundstücken Lortzingstraße 9, 11 und 15 sind nicht beitragsfähig und werden nicht auf die Anlieger umgelegt.

Sollten die Anlieger zusätzlich eine – bisher nicht geplante – Erneuerung der Fahrbahn in der bestehenden Lortzingstraße für erforderlich halten, wäre neben dem Erschließungsbeitrag auch noch ein Straßenbaubeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz NRW zu erheben. Ggf. notwendige Unterhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen nach Abschluss der Baumaßnahmen sind nicht beitragsfähig.

11.4 Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf

Es werden 10 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 8.300 m² veräußert. Da es vorgesehen ist, die Baugrundstücke über ein Bieterverfahren zu vermarkten, können die Verkaufserlöse derzeit noch nicht genau quantifiziert werden.