

Begründung gem. § 9(8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 964 – Lienhardplatz- 1. Änderung

Hinweis: Die Ergänzungen bzw. Änderungen sind in der Begründung gegenüber dem Offenlegungsbeschluss fett gedruckt !

1. Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 964 –Lienhardplatz- umfasst den Geltungsbereich zwischen der Lienhardstraße im Norden und Osten, der Kaiserstraße im Süden und im Westen auf der Grundstücksgrenze zwischen den Häusern der Kaiserstraße Nr. 19 und Nr. 21 und in deren Verlängerung bis zur Lienhardstraße.

Weiterhin wird aus redaktionellen Gründen der Geltungsbereich geringfügig im Bereich westlich der Bahnstraße an den im Jahre 2000 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 955 – Stationsgarten angepasst. Dieser Bebauungsplan überlagert geringfügig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 964.

2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Zentrum Vohwinkels, Wuppertals westlichstem Stadtbezirk. Es ist optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Schwebebahnendhaltestelle, Bahnhof der Deutschen Bahn und diverse Buslinien).

Beim Plangebiet handelt es sich um den bebauten Bereich entlang der Kaiserstraße und Lienhardstraße. An der Kaiserstraße zwischen den Häusern Nr. 21 und 25 befand sich einmal eine Schule; dieses Gebäude steht seit einiger Zeit leer und der Zugang ist verbrettert. Entlang der Kaiserstraße und der Lienhardstraße befinden sich ca. 100 Jahre alte Häuser, in denen sich überwiegend in den Erdgeschossen Geschäfte und in den Obergeschossen Wohnungen befinden. Im hinteren Bereich des Schulgrundstücks befinden sich verwilderte Gärten und teilweise leerstehende Gebäude.

Der als Stadtplatz neu gestaltete Lienhardplatz öffnet sich zur Bahnstraße sowie zur Lienhardstraße und wird im östlichen Bereich durch die Hausgärten der Lienhardstraße begrenzt. Diese Begrenzung stellt aus städtebaulicher Sicht eine unbefriedigende Situation dar. Ein Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist daher weiterhin eine ansprechende Bebauung dieses Platzrandes.

3. Planungsrechtliche Situation

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt aus dem Jahre 1967 und auch der Flächennutzungsplanentwurf 2002 stellen den Bereich entsprechend des Bestandes als Kerngebiet dar.

Der **Bebauungsplan** Nr. 964 – Lienhardplatz- wurde 1998 vom Rat der Stadt beschlossen. Ziel dieses Planes war u.a., an der Süd- und Ostseite des Lienhardplatzes Baurecht für eine den Platz räumlich fassende Bebauung zu schaffen, die zumindest in den Erdgeschossen Nutzungen aus dem Zulässigkeitskatalog des Kerngebietes möglich macht. In den Obergeschossen war eine wohnbauliche Nutzung allgemein zulässig. Dieser Bebauungsplan soll nun für den o.g. Bereich geändert werden, wobei an der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung für den Bereich der Änderung festgehalten wird.

4. Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 964 wurde eine Platzrandbebauung des Lienhardplatzes, die nach § 34 BauGB aufgrund des Einfügungsgebotes nicht zulässig gewesen wäre, ermöglicht.

Das ursprünglich geplante Vorhaben (Einkaufszentrum) konnte aus wirtschaftlichen Gründen vom Investor nicht mehr durchgeführt werden. Als entscheidender Faktor wurde der hohe Kostenaufwand für die Unterbringung der Pkw in einer Tiefgarage angeführt.

Nun gibt es einen neuen Investor, der hier ein Altenpflegeheim der Pflegestufen 1- 3 errichten möchte. Das novellierte Landespflegegesetz NW sieht vor, dass eine Einrichtungsgröße von 80 Plätzen an einem Standort nicht überschritten werden soll. Nur unter Berücksichtigung bestimmter Bedingungen kann davon abgewichen werden. Der Träger hat die Möglichkeit, einen Antrag auf Abweichung von der Platzobergrenze zu stellen, der begründet werden muss (Prüfung durch den örtlichen Sozialhilfeträger). Die Gespräche zwischen dem Träger und dem örtlichen Sozialhilfeträger sind bereits aufgenommen; ein entsprechender Antrag wird gestellt werden.

Bedingt durch die Errichtung des Altenpflegeheims sind weniger Stellplätze (benötigt werden jetzt nur noch ca. 40 Stellplätze) erforderlich, die auf der Ebene 0 (Ebene unter dem Erdgeschoss der Lienhardstraße) untergebracht werden können, so dass die Nutzung des Lienhardplatzes als Parkplatz entfallen kann. Die Zufahrt zu den Tiefgaragenstellplätzen soll über die Lienhardstraße erfolgen.

Neben der Errichtung eines Altenpflegeheims sind weiterhin gewerbliche Flächen geplant. So soll in der Ebene 0 (Erdgeschoss Kaiserstraße) eine Ladenzeile und Gastronomie entstehen. Auf der Ebene 1 (Erdgeschoss Lienhardplatz) ist außer dem Eingang und Empfang für das Pflegeheim auch eine Cafeteria mit Außengastronomie vorgesehen. Der Durchgang von der Kaiserstraße zum Lienhardplatz soll auch weiterhin gesichert werden. Im Kaufvertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Investor wird die Einzelhandelsnutzung in gesamter Gebäudetiefe entlang der Kaiserstraße (Ebene 0), eine öffentliche Gastronomie zum Lienhardplatz (Ebene 1) sowie eine Durchgangsmöglichkeit zwischen Kaiserstraße und Lienhardplatz vereinbart. Diese Verpflichtungen sollen zugunsten der Stadt Wuppertal durch Eintragungen von Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert werden.

Der Standort ist für den Bau eines Altenpflegeheims geeignet, da es sich um eine zentrale Lage mit Einkaufsmöglichkeiten und mit einer guten Verkehrsanbindung handelt. Weiterhin weist der zur Zeit gültige Pflegebedarfsplan der Stadt Wuppertal für den Bereich Vohwinkel ein Defizit an Pflegeeinrichtungen aus; dieses Defizit wird mit dem geplanten Bau reduziert werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthielt sehr detaillierte und sehr projektbezogene Festsetzungen; mit diesen Festsetzungen ist das Vorhaben nicht vereinbar. Daher muss der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.

5. Ergebnisse der Bürgerdiskussion

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch die Bezirksvertretung Vohwinkel und das Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung am 29.10.02 in Form einer Bürgerdiskussion durchgeführt (Zusammenfassung und Protokoll siehe Offenlegungsbeschluss). Aus der Bürgerdiskussion ergaben sich keine für das Abwägungsergebnis relevanten Hinweise und Änderungsvorschläge.

6. Wesentliche Ergebnisse Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind bereits im Offenlegungsbeschluss behandelt worden und sind in die Planung mit eingeflossen. Während der Offenlage des Planes in der Zeit vom 24.06.- 24.07.03 wurden von den Trägern öffentlicher Belange keine weiteren Anregungen geäußert, da die Anregungen bereits berücksichtigt worden sind.

7. Begründung zu den Festsetzungen im Einzelnen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als **Kerngebiet (MK)** gem. § 7 BauNVO gilt weiterhin und wird nicht geändert. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Bildung und der Kultur sowie den zentralen Stätten des Gemeinschaftslebens; sie dienen auch gesundheitlichen und sozialen Zwecken sowie dem Wohnen.

Die **wohnbauliche Nutzung** soll gem. § 7(2) Nr.7 BauNVO für die Gebäude der Kaiserstraße ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig sein.

Gleichzeitig sind entlang der Kaiserstraße im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen; dies gilt auch für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 7 (2) Nr. 6 BauNVO.

Mit diesen Festsetzungen werden die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abgesichert; weiterhin wird gewährleistet, dass sich im Erdgeschoss z.B. Geschäfte, Büros und Gastwirtschaften ansiedeln können.

Die wohnbauliche Nutzung ist im Kerngebiet wünschenswert, da sie zur Belebung der Zentren in den Zeiten nach Geschäftsschluss beiträgt.

Dieser wohnbaulichen Nutzung sind auch Altenpflegeheime zuzuordnen, da sie in wesentlichen Teilen auch Bewohnern mit geringeren Pflegeintensitäten zur Verfügung stehen. Diesen Bewohnern verbleiben wesentliche, mit der Führung des häuslichen Lebens verbundene Möglichkeiten, so dass eine begriffliche Zuordnung zum „Wohnen“ gegeben ist. Im Übrigen sind Altenpflegeheime aber auch gem. § 7 (2) Nr. 4 als Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke in einem Kerngebiet allgemein zulässig.

Die ursprünglich festgesetzte Fläche für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, beginnend an der Kaiserstraße bis zum Lienhardplatz und zur Lienhardstraße ist gestrichen worden. Die **Fußwegeverbindung** von der Kaiserstraße zum Lienhardplatz wird im Kaufvertrag und über eine Eintragung im Grundbuch gesichert.

Damit den Tendenzen einer negativen städtebaulichen Entwicklung im Zentrum Vohwinkels entgegengewirkt werden kann und um den Facheinzelhandel zu stärken, sind Tankstellen, Gewerbebetriebe des Spielhallensektors und artverwandte Vergnügungsstätten (z.B. Peep-Shows gem. § 1 (5),1(7) und 1(9) BauNVO ausgeschlossen.

Eine grundsätzliche Änderung wird in der Festsetzung der **Höhe der geplanten Gebäude** vorgenommen:

- für den Bereich entlang der **Lienhardstraße/ Lienhardplatz** setzte der ursprüngliche Plan eine zwingende Anzahl der Vollgeschosse fest. Die geplanten Gebäude sollen sich nun an dem bestehenden Gebäude Lienhardstraße Nr. 1 orientieren. Die Gebäude sind mit einer maximalen Firsthöhe von 181 m über NN und mit einer zwingenden Traufhöhe von 177,5 m über NN zu errichten.

Von der zwingend festgesetzten Traufhöhe darf lediglich um +/- 0,20 m abgewichen werden, damit gewährleistet ist, dass die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes der Lienhardstraße Nr. 1 aufgegriffen wird.

- für den Bereich entlang der **Kaiserstraße** werden die Festsetzungen ebenfalls modifiziert. Das geplante Gebäude orientiert sich nun an den beiden bestehenden Gebäuden Kaiserstraße Nr. 21 (Firsthöhe 181,89 m, Traufhöhe 177,04 m über NN) und Nr. 25 (Firsthöhe 178,25 m, Traufhöhe 173,20 m über NN). Die geplanten Gebäude sind mit einer maximalen Firsthöhe von 179,5 m über NN und mit einer maximalen Traufhöhe von 176,5 m über NN festgesetzt und liegen somit zwischen den entsprechenden Höhen der Nachbarbebauung.

Mit diesen Höhenfestsetzungen wird die heute bereits vorhandene hochgeschossige Bebauung gesichert und im weiteren Verlauf der Lienhardstraße und am Lienhardplatz weiter fortgeführt.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in Vohwinkel orientiert sich der festgesetzte GRZ- Wert an der Obergrenze des § 17 der BauNVO. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist daher unverändert mit 1,0 festgesetzt, um hier eine wirtschaftliche, kerngebietstypische Nutzung zu ermöglichen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) **wurde in der 1. Ergänzung zum Offenlegungsbeschluss von 3,0 auf 3,7 erhöht, da sich aufgrund der aktuell durchgeführten Berechnung der GFZ- Werte eine Überschreitung um 0,67 herausgestellt hat.**

Die Bebauung am Lienhardplatz gehört zur besonders wichtigen und städtebaulich bedeutsamen Innenstadtzone Vohwinkels, daher ist hier die Festsetzung der Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO erforderlich.

Die Überschreitung ist weiterhin darin begründet, dass das Gelände zwischen Lienhardplatz, Lienhardstraße und Kaiserstraße von Nordwesten (Lienhardplatz) bis Südosten Kaiserstr./Lienhardstr. um ca. 5 m abfällt.

Da sich der geplante Baukörper aufgrund der historischen Gründerzeitbebauung entlang der Kaiser- und Lienhardstr. hinsichtlich der Gebäudehöhe an die vorhandene Bebauung anpassen soll, ist nicht nur eine Festsetzung der geplanten First- und Traufhöhen (wie oben beschrieben) aus städtebaulichen Gründen erforderlich, sondern auch eine daraus resultierende Erhöhung der GFZ- Zahl.

Weiterhin sieht die aktuelle Konzeption ein Altenpflegeheim vor. Hierfür ist es erforderlich, dass der Ein- und Ausgang zum Lienhardplatz barrierefrei, d.h. ebenerdig sein muss und so auch die Platzfläche mit in die Gesamtkonzeption mit einbezogen werden kann, was einer Belegung des Lienhardplatzes zugute kommt. Aufgrund des Höhenunterschiedes von über 5 m ist das Geschoss der Ebene 0 (Erdgeschoss Kaiserstraße) ein Vollgeschoss und muss in die GFZ- Berechnung einfließen.

Aus diesem Grunde (Höhenproblematik) soll bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. § 21a Abs. 4 BauNVO die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

Die Überschreitung der GFZ wird **u.a.** dadurch ausgeglichen, dass im Innenbereich des geplanten Gebäudes eine ca. 600 qm große Fläche als Garten- und Aufenthaltsfläche begrünt werden soll. Weiterhin befindet sich westlich unmittelbar angrenzend der Lienhardplatz, der aufgrund der erst kürzlich gestalteten Fläche eine gewisse Aufenthaltsqualität besitzt und zur Erholung und Freizeitgestaltung genutzt werden kann. Diese Flächen schaffen einen Ausgleich zu der dichten Bebauung und stellen sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt **werden. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden auch dadurch vermieden, dass** alle ein- und zweigeschossigen Gebäude und Gebäudeteile eine Flachdachfestsetzung bekommen und mit einer Dachbegrünung versehen werden. Dadurch wird zum einen die Abflussmenge des Dachflächenwassers gedrosselt, was zu einer Entlastung der Regenwasserkanäle im Bereich Vohwinkels führt, zum anderen kann das Kleinklima in diesem dicht bebauten Gebiet verbessert werden. Darüber hinaus ist für die Nutzer der in den Obergeschossen befindlichen Bewohnerzimmer der Ausblick auf ein begrüntes Dach aus optisch - gestalterischen Gründen vorzuziehen.

Die gem. § 17 (2) BauNVO geforderten ausgleichenden Umstände, die eine Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs sicherstellen, liegen ebenfalls vor. Das Vorhaben liegt, wie bereits beschrieben, in einer äußerst zentralen Lage; die Anbindung zur Schwebebahn, diversen Buslinien und zur Deutschen BahnAG ist gesichert. Ebenso sind Erschließungsstraßen für den Individualverkehr in ausreichendem Maße vorhanden. Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen.

8. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kaiserstraße sowie die Lienhardstraße erschlossen. Die Lienhardstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist daher weiterhin entsprechend ihrem Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Lienhardplatz selbst bleibt von der Änderung des Planes unberührt; der Lienhardplatz ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ entsprechend seiner Nutzung festgesetzt. Die Andienung des Altenpflegeheims mit Rettungsfahrzeugen und Krankentransporten soll über den Lienhardplatz erfolgen. Auch besteht weiterhin die Möglichkeit, an Markttagen über diese Zufahrt den Wochenmarkt zu beschicken.

9. Entwässerung

Der Bereich Lienhardplatz entwässert im Trennverfahren. Sowohl in der Lienhardstraße als auch in der Kaiserstraße befinden sich öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanäle, ein Anschluss an diese Kanäle ist möglich.

9.1 Regenwasser:

Der **Regenwasserkanal** in der Kaiserstraße ist bereits jetzt hydraulisch stark überlastet. Entsprechende hydraulische Nachrechnungen liegen der WSW AG vor. Daher können geplante, befestigte, abflusswirksame Flächen nur über entsprechende Rückhaltungen an den Kanal angeschlossen werden. Zur Minderung der Regenwassermenge wird daher für Teilbereiche der geplanten Bebauung eine Dachbegrünung festgesetzt. Im Rahmen der Baugenehmigung wird der Nachweis zu führen sein, ob die festgesetzte Dachbegrünung als Rückhaltung ausreicht oder ob weitere technische Maßnahmen ergriffen werden müssen.

9.2 Schmutzwasser:

Die erste Ausbaustufe zur Stickstoffeliminierung auf der Kläranlage Buchenhofen seit Ende 2001 in Betrieb. Mit der Fertigstellung der „Gesamtsanierung“ der Kläranlage Buchenhofen ist Anfang 2005 zu rechnen. Betreiber der Kläranlage Buchenhofen ist der Wupperverband. Die WSW AG geht davon aus, dass spätestens Anfang 2005 sämtliche Grenzwerte der Abwasserverordnung im Ablauf der Kläranlage eingehalten werden. Der Rückgang der Einwohnerzahlen im Stadtgebiet Wuppertal führt voraussichtlich zu einer Reduzierung der Schmutzfracht im Zulauf der Kläranlage Buchenhofen. Der Anschluss zusätzlicher Wohnbebauung könnte durch den Rückgang der Einwohnerzahlen kompensiert werden. In der Summe sind nach Einschätzung der WSW keine größeren Schmutzfrachten zu erwarten. Genauere Informationen über **aktuelle** Zulaufmengen und die Einhaltung der geforderten Grenzwerte liegen beim Wupperverband vor.

Da das Bebauungsplanverfahren nicht vor **Herbst** 2003 abgeschlossen sein wird, ist mit der Fertigstellung des geplanten Vorhabens erst ca. 2005 zu rechnen; ungefähr zeitgleich werden die Sanierungsmaßnahmen der Kläranlage Buchenhofen abgeschlossen sein. Daher sind negative Auswirkungen von Seiten des Vorhabens nicht zu befürchten.

10. Gewässer

Außerhalb des Plangebietes befindet sich der verrohrte Rottscheider Bach. Da sich die Trasse der Verrohrung in der Kaiserstraße befindet, ist die Chance einer Renaturierung dieses Teilstückes gering. Die Festsetzung von Schutzstreifen ist entbehrlich; der Bach ist in der Katastergrundlage dargestellt.

11. Soziale Infrastruktur

11.1 Spielflächen

Das Plangebiet liegt im **Spielflächensystem** im Quartier Vohwinkel– Mitte, das eine Bedarfsdeckung von 45,7 % aufweist. Die nächstgelegenen Spielplätze sind die Spielplätze Grotenbeckstraße, Rottscheider Straße und Corneliusstraße, die sich im Umkreis von bis zu 1000 m befinden. Durch den Bebauungsplan wird aufgrund der angedachten Nutzung der Bedarf an Spielflächen nur unwesentlich erhöht.

Sollte wider Erwarten das Altenpflegeheim an dieser Stelle nicht entstehen und ein anderer Investor entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine größere Anzahl an Wohneinheiten errichten, so müssten darüber hinaus gem. Landesbauordnung private Spielflächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 955 – Stationsgarten- ist jedoch ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt worden, der zur Deckung des entstehenden Bedarfs herangezogen werden kann. Dieser Spiel- und Bolzplatz war Bestandteil des im Jahre 2000 geschlossenen Erschließungsvertrages Stationsgarten. Der Eigentümer des Grundstückes hat sich verpflichtet, die gesamten Erschließungsanlagen (inklusive des Spiel- und Bolzplatzes) innerhalb von 3 Jahren fertig zu stellen. Auf die Festsetzung von **zusätzlichen** Spielflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 964 wird daher verzichtet.

11.2 Stadtbezirksbezogene Versorgung mit Pflegeheimplätzen

Der Stadtbezirk Vohwinkel ist lt. gültigem Pflegebedarfsplan mit Pflegeheimplätzen unterversorgt. Zur Zeit besteht in Vohwinkel kein ausreichend großes wohngebietsnahes Versorgungsangebot, so dass der Stadtbezirk über die Einrichtungen **nicht nur** in angrenzenden Gebieten (Elberfeld West), **sondern auch durch Solingen und den Kreis Mettmann** mitversorgt **werden muss**. Das Landespflegegesetz NW fordert, dass sich die Angebotsstruktur für Pflegebedürftige u.a. an stadtteilbezogenen Formen orientieren soll. Die demographische Entwicklung erfordert den weiteren Ausbau der stationären Pflegeinfrastruktur.

Der Standort ist für den Bau eines Altenpflegeheims geeignet, da es sich um eine zentrale Lage mit Einkaufsmöglichkeiten und mit einer guten Verkehrsanbindung handelt. In der Detailplanung (Bauantrag) sind die u.a. gem. Heimgesetz vorhandenen Anforderungen zur Sicherung der Wohnqualität (z.B. Schallschutz, Sonnenlichteinfall, geschützte behindertengerechte Zuwegungen, geschützte Freiflächen zum Aufenthalt für die Bewohner/innen) zu konkretisieren. Die Vorgaben des (novellierten) Landespflegegesetzes bzgl. Platzobergrenze und Raumprogramm sind einzuhalten.

12. Eingriff/Ausgleich

Bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes 1999 wurde eine Eingriffsbilanzierung nicht gefordert, da bereits große Teile des Grundstücks versiegelt waren. Die 1. Änderung des Planes unterscheidet sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nur mi-

nimal; **für** eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung **besteht daher keine rechtliche Veranlassung**.

Der vorhandene Baumbestand ist gem. Baumschutzsatzung geschützt und muss nach Entfernung entsprechend ersetzt werden.

13. Altablagerungen/ Altlasten

Im Zuge des städtischen Grundstücksverkehrs wurden bereits 1997 die Grundstücke Lienhardstr. 7 und 11 sowie die Kaiserstr. 23 a untersucht. Diese Grundstücke sind mit anthropogenen Materialien bis zu 1 m Mächtigkeit verfüllt worden, die aus Bauschutt, Kohle und Aschestücken bestehen.

Auf den beiden untersuchten Grundstücken **Lienhardstr. 7 und Kaiser Str. 23 a** wurden keine auffälligen Parameter, die den Prüfwert der BodSchV für Wohnen überschreiten, nachgewiesen.

Im Bereich des Grundstücks **Lienhardstr. 11** (nördlicher Teil des ehemaligen Schulhofes) schlossen die Rammkernsondierungen hohe PAK-Belastungen und Fäkalienreste einer ehem. Klärgrube auf. Daher wurde im Bebauungsplan das Grundstück Lienhardstr. 11 nach §9 (5) Nr.3 BauGB gekennzeichnet.

Aufgrund der hohen PAK-Gehalte im Bereich der Lienhardstr. 11 wurden zur Einschätzung des Gefährdungspfades Boden → Mensch auf den unversiegelten Flächen zusätzlich zwei oberflächennahe Bodenproben (Schürfe) entnommen. Die chemische Untersuchung der Bodenproben ergab jedoch keine PAK-Gehalte bzw. Gehalte in nicht relevanten Größenordnungen. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist versiegelt.

Entsprechend der Ergebnisse der Schürfuntersuchungen und der Versiegelung ist eine Gefährdung durch eine orale Bodenaufnahme weitgehend ausgeschlossen. Aufgrund des großen Flurabstandes (>25 m) und der grundsätzlich schlechten Löslichkeit von PAK ist die nachhaltige Beeinträchtigung des Grundwassers nicht wahrscheinlich.

Im Zuge von Tiefbauarbeiten im Bereich der Lienhardstr. 11 (ehemaliger Schulhof) ist, soweit die Fläche nicht versiegelt wird, die Verwertungsmöglichkeit zu prüfen und der Boden entsprechend den Ergebnissen ordnungs- und fachgerecht zu verwerten bzw. zu beseitigen. Das Ressort 105.1- Liegenschaften- sieht im Kaufvertrag hinsichtlich der Mehrkosten für die Beseitigung von höher belastetem Boden eine Regelung vor.

Aufgrund der geplanten Bebauung einschließlich der Tiefgarage ist davon auszugehen, dass das gesamte Auffüllungsmaterial beseitigt bzw. verwertet oder versiegelt wird. Somit sind mögliche vom Boden ausgehende Gefahren für die menschliche Gesundheit und das Grundwasser auch nach Realisierung der Planung nicht gegeben.

14. Schallbelastungen

Die durchgeführte Schallermittlung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergab eine Belastung tagsüber zwischen 55 dB(A) und 79,9 dB(A). Für den Bereich der 1. Änderung ergibt die Ermittlung Schallpegel bis zu 75 dB(A). Die nach DIN 18005 für Kerngebiete (MK) zugrunde zu legenden Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden damit überschritten.

Aufgrund der Vorbelastung durch den kerngebietstypischen Verkehr ist hinzunehmen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Außenbereiche nicht eingehalten werden können. Gesunde Wohnverhältnisse sind für den abgeschirmten Innenbereich (Wohnräume) jedoch erreichbar, da die auftretenden Lärmbelastungen mit marktüblicher Technik beherrschbar sind (z.B. Lärmschutzfenster).

Entsprechend der Schallermittlung sind die Schalldämmmaße zum Lärmpegelbereich zwischen I und V einzuhalten. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist unter Ziffer 10-12 (siehe Anlage) erfolgt.

Seit der Planerstellung 1998 sind keine wesentlichen Änderungen der Verkehrssituation eingetreten, daher muss keine erneute Lärmpegelermittlung durchgeführt werden. Erst eine Verdopplung der Verkehrszahlen würde eine Erhöhung von 3 dB(A) ergeben, die vom menschlichen Ohr gerade erst wahrgenommen werden können. Dies ist jedoch in Vohwinkel – auch nach der neuen Bebauung am Stationsgarten- nicht der Fall.

15. Kosten

Durch das Bauleitplanverfahren entstehen der Stadt keine Investitionskosten z.B. durch Erschließungskosten. Der Verwaltungshaushalt wird jedoch durch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens (z.B. Offenlage) und durch die Personalkosten belastet.