

**Vorschläge zur Behandlung der Anregungen zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 890 V - Am Kalkofen –**

Zu 1. Bezirksregierung Düsseldorf

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf war negativ, gegen die Bauarbeiten bestehen daher aus diesem Aspekt keine Bedenken. Nach bisherigen Erkenntnissen sei aber nicht auszuschließen, dass doch Kampfmittel im boden vorhanden sind.

Der Vorhabenträger wurde auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen. In die textlichen Festsetzungen wird folgender Hinweis aufgenommen: „Da trotz negativer Luftbildauswertung die Anwesenheit von Kampfmitteln nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen. Der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.“

Weiter wird empfohlen, bei Pfahlgründungen Probebohrungen vorzunehmen.

Auf Grund der Gründungsverhältnisse werden keine Pfahlgründungen vorgesehen.

Zu 2. Forstamt Mettmann

Da Teile der Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald entfernt liegen, sind die Bestimmungen des § 43 LBauO NRW vom 1. 3. 2003 zu beachten.

In die textlichen Festsetzungen wird folgender Hinweis aufgenommen: „Da die geplante Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald entfernt liegt, sind die Bestimmungen des § 43 LBauO NRW vom 1. 3. 2003 zu beachten.“

Zu 3. RWE

Die RWE sind von den Planungen nicht betroffen, da im Plangebiet keine Hochspannungsleitungen des Unternehmens liegen. Planungen von Hochspannungsleitungen für das Planungsgebiet liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Zu 4. Deutsche Telekom AG

Die Deutsche Telekom AG verweist darauf, dass für die Versorgung des Gebietes das Leitungsnetz erweitert werden muss. Weiterhin müssen Beeinträchtigungen von vorhandenen und noch zu planenden Anlagen im Trassenbereich bei Begrünungen und Rekultivierung von Flächen vermieden werden. Für die Ausbauplanung ist rechtzeitig die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Bochum, zu beteiligen.

Die Information ist dem Investor bekannt und wird bei der Ausbauplanung berücksichtigt.

Zu 5. Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid

Die IHK hat keine Bedenken gegen die Zielsetzung des Planverfahrens und begrüßt das Bauvorhaben, weil eine nachfragegerechte Versorgung der Wuppertaler Bevölkerung mit entsprechenden Flächen auch den Wirtschaftsstandort Wuppertal stärkt.

Zu 6. WSW

Der vorhandene öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanal in der Straße Am Kalkofen wird im Zuge der Straßenbaumaßnahme wegen vorhandener Schäden durch die WSW AG ausgewechselt.

Das Schmutzwasser wird in die im Ausbau befindliche Kläranlage Buchenhofen geleitet. Bis spätestens 2005 werden sämtliche Grenzwerte der Abwasserordnung im Ablauf der Kläranlage eingehalten werden. In der Summe sind nach Einschätzung der WSW keine größeren Schmutzfrachten durch den Anschluss zusätzlicher Wohnbebauung zu erwarten.

Zu 7. Stadt Wuppertal Ressort 106.23, Untere Bodenschutzbehörde

In der Entwurfsbegründung des VBP wird unter Punkt 7.6 darauf hingewiesen, dass auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Spielplatz) belastete Auffüllungen vorhanden sind. Oberflächennah waren keine Richtwertüberschreitungen für die Nutzungsart „Kinderspielen“ analysiert worden. In den tieferen Horizonten zeigte sich eine PAK-Auffälligkeit.

Die Grundüberholung des Kinderspielplatzes Am Kalkofen 1990 erfolgte auf dem südlichen Teil des Spielplatzes. Dieser wurde als unbedenklich eingestuft.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist also von keiner Gefährdung für die geplante Neubebauung auszugehen.

Zu 8. Stadt Wuppertal, Ressort 106.20, Untere Wasserbehörde (UWB)

Es soll aus Sicht der UWB im VBP auf die Flächen hingewiesen werden, bei denen laut vorliegendem geotechnischen Gutachten eine Versickerung möglich ist. Aufgrund der geologischen Situation des Plangebietes ist die Art der Niederschlagsentwässerung auf Flächen- und Muldenversickerung beschränkt.

Aufgrund der geologischen Situation (Massenkalk) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich. Eine Versickerung kann außerdem aufgrund der bereits bestehenden Bebauung von der Unteren Wasserbehörde nicht gefordert werden und ist auch nicht geplant. Alternativ besteht jedoch die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in den vorhandenen und ausreichend dimensionierten Regenwasserkanal einzuleiten. Da der Regenwasserkanal im Bereich der Varresbecker Straße jedoch überlastet ist, werden im Bebauungsplan dezentrale Rückhaltungen vorgesehen (siehe Begründung Punkt 7.5).

Der Anregung, folgenden Hinweis in den VBP aufzunehmen, wird gefolgt:

„Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässernutzung dar, für die gemäß § 2 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.“

Des Weiteren wird angeregt, für die extensive Dachbegrünung der Garagen einen Abflussbeiwert festzusetzen.

Da für die Dachbegrünung Fördermittel in Anspruch genommen werden, ist der Abflussbeiwert entsprechend den Förderbedingungen mit 0,3 Ψ festgelegt.

Der Anregung wird gefolgt und als Hinweis in den textlichen Festsetzungen des VBP berücksichtigt:

„Die Dächer der Garagen sind als Flachdach auszubilden und extensiv zu begrünen. Der Dachaufbau ist so auszuführen, dass ein Abflussbeiwert von 0,3 Ψ erreicht wird. (§ 9(1) 20 BauGB). Die privaten Hauszugangs- und Garagenvorplätze werden als versickerungsfähige Flächen ausgeführt.“

Zu 9. Staatliches Umweltamt Düsseldorf

Aus Sicht des Immissionsschutzes und der Wasserwirtschaft werden keine Bedenken angemeldet.

Zu 10. Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für den überplanten Bereich nicht vor. Trotzdem ist zu berücksichtigen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern im Zuge der Erdarbeiten nicht auszuschließen ist. Auf die Vorschriften der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen.

Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da das Denkmalschutzgesetz generell Gültigkeit hat. Der Vorhabenträger ist jedoch informiert worden, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Anregungen zum Schallschutz im Zusammenhang mit der möglichen Reaktivierung der Rheinischen Strecke

Zu 11. DB Services Immobilien GmbH

Aus Sicht der DB bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisungen des Bebauungsplanes.

Die DB Services Immobilien regen an, zur Arrondierung das im Besitz der DB befindliche Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 426, Flurstück 232 in die Planung einzubeziehen.

Für die ursprünglich einmal vorgesehene Erschließung über den Weg Am Eskesberg wäre ein Ankauf von Grundstücken der DB eventuell interessant gewesen. Um die angrenzende städtische Spielplatzfläche erhalten zu können, wurde die Erschließung umgeplant und es besteht für den Ankauf von weiteren Grundstücken durch die GWG heute keine Veranlassung mehr.

Die DB beurteilt die für das Schallgutachten angenommenen Schallemissionen für „völlig überzogen“, da hier nach Kenntnis der DB keine Güterzüge verkehren werden, sondern

höchstens Rangiereinheiten mit geringen Geschwindigkeiten. An möglichen Schallschutzmaßnahmen wird sich die DB nicht beteiligen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird zurzeit für die Reaktivierung der Rheinischen Strecke eine Machbarkeitsstudie vorbereitet, die im ersten Schritt den Güterverkehr untersucht als auch im zweiten Schritt die Reaktivierung für den Personenverkehr. Die für das Schallgutachten angenommenen Schallemissionen basieren auf den Angaben für die beschriebene Machbarkeitsstudie.

Zu 12. Ressort 104.53 (Verkehrsplanung) und Verfügung des Regierungspräsidenten vom 4. 9. 2003

Zurzeit wird für die Reaktivierung der Rheinischen Strecke eine Machbarkeitsstudie vorbereitet, die im ersten Schritt den Güterverkehr untersucht als auch im zweiten Schritt die Reaktivierung für den Personenverkehr.

Zu den Annahmen der Hamann Consult AG ist zu sagen, dass hier offenkundig ausreichende Vorgaben angenommen wurden.

Für eine Reaktivierung der Rheinischen Strecke sind durch die Vorgaben des Lärmschutzgutachtens nach derzeitigem Sachstand ausreichend Varianten für eine Bedienung sowohl im Güterverkehr als auch im Personennahverkehr geschaffen worden.

Im Falle eines Planfeststellungsverfahrens (nicht bundeseigene Eisenbahn auf privater Gleisanlage) zur Reaktivierung der Strecke wird ohne ausreichenden Schallschutz der neuen Wohnbebauung mit einem entsprechend hohen Widerstand der Anwohner gerechnet. Gleichzeitig bedeutet das einen konstruktiv höheren Aufwand für die Reaktivierung der Strecke, der eine Reaktivierung deutlich erschweren würde.

Dies würde im Gegensatz zur Verfügung des Regierungspräsidenten der Bezirksregierung Düsseldorf stehen. In dessen Schreiben vom 4. 9. 2003 heißt es zum Thema „stillgelegte Bahnstrecken im GEP 99“ :In diesem Zusammenhang weise ich auf den Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) hin, der im Kapitel 3.3 Schienenwege, Ziel 1 festlegt, dass Trassen stillgelegter Strecken so zu sichern sind, dass sie bei Bedarf wieder reaktiviert werden können.“ weiterhin „Die Verankerung von Bahntrassen im GEP 99 verpflichtet die Kreise, Kommunen und Behörden, das Ziel der Trassensicherung selbst zu verfolgen und alles zu unterlassen, was die Umsetzung dieses Zieles erschweren oder vereiteln könnte.“

Entsprechend sollten hier die Ergebnisse des Schallgutachtens bei der Konstruktion der Wohnbebauung unabhängig von der Machbarkeitsstudie eingehalten werden.

Das Schallgutachten der Fa. Hamann Consult wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Dabei wurde die genaue Lage und Höhenlage der Häuser sowie die Topographie des Geländes entsprechend dem VBP berücksichtigt.

Die Berechnungen der Emissionen des Schienenverkehrs wurden entsprechend der Richtlinie Schall 03 durchgeführt. Die Annahmen gehen von einer Nutzung auch durch Güterverkehr aus und sind nach Meinung des Ressorts 104.53 im Hinblick auf die mögliche Nutzung der Bahnstrecke ausreichend.

Laut Gutachten kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte infolge des angenommenen Schienenverkehrs für das Reine Wohngebiet im Tageszeitraum (6.00-22.00 Uhr) bis zu maximal 4 db(A) an den Giebeln der westlichen Reihenhäuser.

Für die Gartenbereiche wurden Werte bis max. 54 dB(A) ermittelt. Damit werden in den Außenbereichen die Orientierungswerte leicht überschritten, wobei für eine normale Unterhaltung Werte bis 55 dB(A) als akzeptabel gelten.

Nachts kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 17 db(A).

Das Gutachten hat auch die Beurteilungspegel mit aktivem Lärmschutz ermittelt: Tagsüber würde es zwar zu einer Unterschreitung der Orientierungswerte kommen. Nachts würden die Orientierungswerte in den Obergeschossen, wo sich in Einfamilienhäusern die Schlafräume befinden, jedoch weiterhin überschritten, so dass passive Lärmschutzmaßnahmen zusätzlich notwendig würden. Die Errichtung eines Lärmschutzwalls als einzige Lärmschutzmaßnahme würde nicht ausreichen und ist auch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht zu realisieren.

Die andere Möglichkeit zum Schutz der Bewohner besteht in der Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung selbst. (passive Lärmschutzmaßnahmen). So stellt das Gutachten fest:

Wird kein Lärmschutzwall errichtet, beträgt der „maßgebliche Außenlärmpegel“ an den Fassaden maximal 57 dB(A). Nach Tabelle 8 der DIN 4109 ist bei diesem Lärmpegelbereich für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile des zu schützenden Raumes von 30 dB erforderlich.

Unter der Voraussetzung, dass die Außenwände der Wohngebäude ein Schalldämm-Maß von mindestens 50 dB besitzen, ergibt sich unter Berücksichtigung der Angaben in Tabelle 10 der DIN 4109 für die Fenster von schutzwürdigen Räumen ein erforderliches Schalldämm-Maß von 30 dB. Dies entspricht gemäß VDI 2719 der Schallschutzklasse 1.

Zur Erfüllung der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung sind in neu zu errichtende Gebäude mindestens Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Somit müssen für Wohnräume und Schlafräume keine zusätzlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Die deutlichen Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte an den Häusern der Rheinischen Strecke sind mit den vorgeschlagenen Maßnahmen vertretbar, da durch die Lärmschutzfenster und die schallgedämmten Lüfter in den Schlafräumen die Orientierungswerte eingehalten werden können und so gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Um zu gewährleisten, dass auch bei einer Reaktivierung der Rheinischen Strecke die zulässigen Schallimmissionen im Siedlungsgebiet nicht überschritten werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger schon bei der Errichtung der Wohngebäude passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8, für den Lärmpegelbereich III auszuführen, und damit über die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens (Hamann Consult, 25.11.2003) für das als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesene Plangebiet hinauszugehen.

Entsprechende Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben:

Regelungen zum Schallschutz

Hinweis: Es wurden Beurteilungspegel von tags bis zu 58 d(B) A und nachts bis zu 57 d(B)A entsprechend der DIN 18005, Teil 1 rechnerisch ermittelt. (nördl. Reihenhauszeile, Reihenendhäuser an der Bahnstrecke).

Kennzeichnung:

Das im Plan festgesetzte Reine Wohngebiet (WR) ist aufgrund des vorhandenen Straßenlärms und der ggf. geplanten Reaktivierung der Rheinischen Strecke (Bahntrasse) vorbelastet.

Festsetzung: Bei der Zulassung von Neubauvorhaben ist gem. § 9(1)24 BauGB- unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels- bei den Außenbauteilen ein Schalldämm-Maß für den Lärmpegelbereich III einzuhalten.