

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 543 A – Clarenbachstraße – gem. § 9 (8) BauGB**

### **1. Geltungsbereich**

Das Bauleitplanverfahren Nr. 543 A – Clarenbachstraße – erfasst den Bereich zwischen der Allensteiner Straße, der Kreuzstraße, der Oststraße, der Straße Am Diek und einer Verbindungslinie entlang der Häuser Allensteiner Straße Nr. 28 und Oststraße 37.

Der Bereich Bebauungsplanänderung Nr. 543 A – Clarenbachstraße – umfasst das Gelände der ehemaligen Firma Devalit. Der Geltungsbereich wird durch die Kreuzstraße, den öffentlichen Fußweg, die Clarenbachstraße und durch die Grundstücke zur Clarenbachstraße 34 a/b begrenzt (siehe Anlage 05).

### **2. Gebietsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Oberbarmen.

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche befinden sich gewerbliche Gebäude, die nur noch zum Teil genutzt werden. Eine nachhaltige, kostendeckende gewerbliche Nutzung war trotz mehrjährigen Bemühens nicht zu erreichen gewesen.

Südlich des Plangebietes liegt ein öffentlicher Fußweg, der die Clarenbachstraße mit einem Spielbereich und der Kreuzstraße verbindet, und die für das Wohnungsbauvorhaben vorgesehene Fläche von einem gewerblich genutzten Grundstück abgrenzt.

Bei dem nördlich und westlich angrenzenden allg. Wohngebiet handelt es sich um Geschosswohnungsbau. Entlang der Kreuzstraße herrscht eine Mischnutzung vor.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### *Regionalplan*

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 sieht für den Bereich der geplanten Neubebauung einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor.

#### *Flächennutzungsplan*

Im seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche dieser Bebauungsplanänderung als Mischgebiet dargestellt. Da sich die Festsetzung eines Allg. Wohngebiets im Bebauungsplan aus der Darstellung eines Mischgebiets im Flächennutzungsplan entwickeln lässt, kann nun das für den „alten“ FNP (Rechtskraft 1967) begonnene Änderungsverfahren abgebrochen werden, d.h. der Aufstellungs- sowie Offenlegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung wird mit der Beschlussfassung zu dieser Vorlage aufgehoben.

#### *bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes*

Die von diesem Änderungsverfahren betroffenen Grundstücke liegen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 A – Clarenbachstraße – (seit dem 17.11.1994 rechtsverbindlich).

Dieser trifft für die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke wie auch für das südl. des angrenzenden Fußweges gelegene Gewerbe folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiet
- Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 8 (2) 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einem auf dem gleichen Grundstück betriebenen, produzierenden bzw. be- und verarbeitenden Gewerbebetrieb in ursächlichem direktem Zusammenhang stehen (§§ 1 (5), 1 (9) BauNVO).
- Die Nutzungen und Anlagen gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, soweit sie – im Sinne des § 6 BauNVO – das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 (4) BauNVO). Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe

i. S. d. § 8 (1) BauNVO zugelassen werden, die über den Stand der Technik hinausgehende Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten.  
Der Fußweg selbst ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **4. Ziel der ersten Bebauungsplanänderung**

Ziel dieser ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 543 A – Clarenbachstraße- ist es, für die ehemalige Betriebsfläche der Firma Devalit planungsrechtlich eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen.

#### **5. Infrastruktur, Nahversorgung**

In der näheren Umgebung sind die erforderlichen sozialen Einrichtungen und Nahversorgungsangebote sehr gut erreichbar.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs stehen neben einem Geschäft unmittelbar westl. der Einmündung der Clarenbachstraße in die Oststr. weitere Geschäfte am Wichlinghauser Markt zur Verfügung.

##### *ÖPNV*

Das Gebiet wird durch mehrere Buslinien angefahren. Die nächste Bushaltestelle liegt westl. der Einmündung der Clarenbachstraße in die Straßen Am Diek/Oststraße.

##### *Kindergarten*

Die Fläche des Planverfahrens befindet sich im Kindergarteneinzugsbereich 42 – Wichlinghausen-Nord -. Nach der 4. Fortschreibung des Bedarfsplans für Tageseinrichtungen für Kinder fehlen nach dem Stand vom 30.06.2003 für eine 77 %-ige Versorgung der Kinder vom vollendeten 2. Lebensjahr bis zum Beginn der Schulpflicht nur noch 6 Kindergartenplätze. Insoweit dürften in der weiteren Entwicklung im unmittelbaren Einzugsbereich ausreichend Kindergartenplätze zur Verfügung stehen.

##### *Grundschulen*

Die Clarenbachstraße gehört zum Einzugsbereich der Gemeinschaftsgrundschule Liegnitzer Straße 64. Die Schule wird 3 bis 4 zügig geführt.

Bei 33 Einfamilienhäusern ist statistisch mit ca. 5 Kindern im Grundschulbereich zu rechnen, die sich auf mehrere Jahrgänge verteilen. Aufgrund der geringen Anzahl der zu erwartenden Kinder ist eine Aufnahme nicht problematisch.

##### *Spielplätze*

Die Clarenbachstr. liegt im Quartier 62 Wichlinghausen-Nord. Dort steht laut Spielflächensystem einem Bestand von 8323m<sup>2</sup> ein Bedarf von 20688m<sup>2</sup> gegenüber. Der Bestand setzt sich zusammen aus folgenden 4 Spielplätzen:

- Herrmannstraße / Tüttersburg mit 3252 m<sup>2</sup>,
- Allensteiner Straße mit 1329 m<sup>2</sup>,
- Am Diek mit 280 m<sup>2</sup> und
- Clarenbachstraße mit 3462 m<sup>2</sup>.

Im Quartier existiert ein Fehlbedarf von 12365m<sup>2</sup>=59,77 %.

Da allerdings süd.-östl. des Plangebiets der über den angrenzenden städtischen Fußweg erreichbare Spielbereich Clarenbachstraße (Kategorie B/C) liegt, und die übrigen Spielflächen des Quartiers alle im Umkreis von max. 350 m Luftlinie (Bezugspunkt: Mitte des Plangebietes) zu finden sind, erscheint eine weitere Spielflächenausweisung an dieser Stelle ungeeignet, um den Fehlbedarf im übrigen Quartier sinnvoll zu reduzieren.

Bei der Ausweisung von Spielbereichen der Kategorie B (vorzugsweise schulpflichtige Kinder) soll die Entfernung zu den zugeordneten Wohngebieten 500 m möglichst nicht überschreiten, bei Spielbereichen der Kategorie C (Kleinkinder) liegt der Radius bei 200 m.

Innerhalb des 500 m Radius liegen die o. g. Spielplätze Clarenbachstraße, Allensteiner Str. und Hermannstr./Tütersburg, die alle ohne Überquerung einer Hauptverkehrsader erreichbar sind. In rund 350 m Entfernung liegt auch noch der Spielplatz Am Diek.

## 6. Ergebnisse der frühzeitigen Trägerbeteiligung und der Bürgerdiskussion

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung fand im Februar 2001 statt.

Die **Untere Landschaftsbehörde (ULB)** hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Zielsetzung des Planverfahrens. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 1a BauGB sei nicht erforderlich, da es sich um einen innerstädtischen Siedlungsbereich mit Baurecht handle. Zur Sicherung einer städtebaulich gelungenen Freiraumgestaltung sei ein verbindliches Grün- und Freiflächenkonzept zu erstellen und mit der ULB abzustimmen. Die Baumschutzsatzung sei zu berücksichtigen. Zur besseren Anbindung des Gebietes an die vorhandene Infrastruktur sei ein zusätzlicher öffentlicher Fußweg in östlicher Richtung festzusetzen.

Folgende Festsetzungen werden angeregt:

- extensive Begrünung der Garagendächer
- Baumpflanzungen zur grüngestalterischen Gliederung des neuen Straßen- und Wegenetzes, insb. auch im Einmündungsbereich Kreuzstraße
- Baumpflanzungen in den Stellplatzbereichen (min. 1 Hochstamm auf 4-6 Stellplätze)
- Begrünung ggf. geplanter Schallschutzwände(-wälle)

*Die vorgeschlagene Fußwegeverbindung wird nicht festgesetzt, da sich durch die dadurch eintretende Öffnung des Plangebietes negative Auswirkungen auf den Lärmschutz ergäben. Die übrigen Vorschläge werden in der Planung aufgegriffen.*

Aus Sicht der **Unteren Bodenschutzbehörde (UBB)** bestehen in Hinsicht auf die derzeitige Nutzung (Gewerbegebiet) und die planungsrechtlich zukünftige Nutzung des Änderungsbereichs als allgemeines Wohngebiet nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse keine Bedenken.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein altes Gewerbegrundstück, auf dem zuerst Matratzen und später Kunststoff-Spritzteile für die Automobilindustrie produziert worden sind. Auf dem Betriebsgrundstück befanden sich eine Betriebstankstelle, eine Heizanlage mit Heizöl-Tanks, zwei Fass- und ein Lösemittelager. Bis auf einen Grünstreifen am Südrand des Werksgeländes sind sämtliche Oberflächen mit Schwarzdecken, Beton bzw. durch die noch vorhandenen Fabrikationsanlagen versiegelt. Vor einer Neunutzung des Geländes durch Wohnbebauung wird erst der Rückbau des gesamten Werksgeländes stattfinden. Der UBB liegt bereits eine Rückbauuntersuchung (M & P, Juli 2001) vor, welche im Rahmen der Abbruchgenehmigung zu berücksichtigen sein wird.

Im Geltungsbereich der B-Planänderung Nr. 543 A ist eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden, die teilweise erhöhte Schadstoffgehalte (PAK, KW und Blei) in tieferen Bodenhorizonten nachgewiesen hat. Daher werden drei Grundstücksteilflächen der Kreuzstr. 29 (Gemarkung Barmen, Flur 20, Flurstücke 138, 168) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Anlage 03). Diese **Kennzeichnung** dient als Warnfunktion für das nachfolgende baurechtliche Verfahren.

Aufgrund der Höhe der nachgewiesenen Bodenbelastungen und der aktuellen Nutzung (die Flächen sind vollständig versiegelt) besteht zur Zeit kein akuter Handlungsbedarf. Bei Nutzungsänderungen in Verbindung mit einer Entsiegelung können sich jedoch Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sonstige Belange des Umweltschutzes ergeben. Da diese Maßnahmen mit einfachen Mitteln im Rahmen der Abbruchgenehmigung regelbar sind, ist eine anderweitige rechtliche Sicherung nicht nötig.

Als **Hinweis** zur Änderung wird entsprechend der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde zum B-Plan 543 A – Clarenbachstr. - folgendes aufgenommen werden :

„In dem Änderungsbereich (Kreuzstraße 29; Kennzeichnungen) sind kleinräumige Bodenbelastungen vorhanden, die im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens (Abbruchgenehmigung) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen bzw. bodenschutzrechtlich zu behandeln sind.

Um die nötigen Regelungen für die bauvorbereitenden Maßnahmen im Genehmigungsverfahren berücksichtigen zu können, ist die Untere Bodenschutzbehörde durch Ressort 105 zu beteiligen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster der Stadt Wuppertal fortgeschrieben wird und somit neue Erkenntnisse bez. Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschießen sind.

Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllungsmaterial (Bauschutt, Aschen, Schlacken, Hausmüll, etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist unverzüglich die UBB der Stadt Wuppertal, Ressort Umwelt, Grünflächen und Forsten, Geschäftsteam Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie (R 106.23) zu benachrichtigen.“

Das **Staatliche Umweltamt Düsseldorf** (STUA) hat aus Sicht des *Immissionsschutzes* keine Bedenken, weist aber darauf hin, dass eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage des Gutachtens erfolgen kann. In Bezug auf die wasser- und abfallwirtschaftlichen Belange sind die Bedenken nur bei Berücksichtigung des Folgenden ausgeräumt:

*Entwässerung:* Die Erschließung i.S. § 30/34 BauGB ist erst gesichert, wenn die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen abgeschlossen ist. Niederschlagswässer dürfen nur ausreichend vorbehandelt und gedrosselt den Gewässern zugeführt werden. Im Rahmen des Planverfahrens ist der entsprechende Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserentsorgung vorzulegen.

Im Sinne § 1a WHG und § 2 (1) BNatSchG ist der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Nutzung der örtlichen Einleitungsmöglichkeiten des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Untergrund oder die naheliegenden natürlichen Fließgewässer entgegenzuwirken. Im Bereich belasteter Untergründe darf nicht versickert werden.

(siehe hierzu: Punkt 7, Unterpunkt Erschließung - Entwässerung)

*Das Lärmgutachten wurde in ständiger Abstimmung mit dem STUA erstellt. Die vorgesehene Lärmschutzwand ist ebenfalls abgestimmt.*

Aus der abschließenden Stellungnahme des STUA zum Lärmgutachten ergaben sich folgende Forderungen:

- Die Schallschutzwand ist mit Höhenangaben im Bereich der Wohnbebauung festzusetzen.
- Die Höhe der Schallschutzwand wurde auf die Oberkante Fensteröffnung von 218, 33 m üNN berechnet. Dachfenster / Dachgauben von schutzbedürftigen Räumen sind daher in Richtung Schnürsenkel-Textilfabrik auszuschließen.

Schutzbedürftige Räume- im Sinne der DIN 4109 sind

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Als zulässig sind notwendige Fenster in Treppenhäusern, Fluren, Fahrstühlen, WC's und Bädern sowie Abstellkammern zu betrachten.

Der Ausschluss notwendiger Fenster in schutzbedürftigen Räumen erstreckt sich auf die Gebäude des WA1.

Die **Deutsche Telekom** hat gegen die Bauleitplanung keine Einwände.

Für die **Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid** (IHK) stellt die geplante Wohnbebauung eine „sinnvolle Nutzungsalternative“ zur bisherigen gewerblichen Nutzung dar. Allerdings spricht sich die IHK dafür aus, durch ein Gutachten des STUA bestätigen zu lassen, dass die an der Clarenbachstraße ansässigen Unternehmen durch die geplante Wohnbebauung nicht in ihren gewerblichen Belangen beeinträchtigt werden.

*(Siehe Ausführungen STUA)*

*Die aus dem Ergebnis der Lärmuntersuchungen resultierende festzusetzende Lärmschutzwand geht sowohl bezügl. ihrer Herstellungskosten als auch der zur Verfügung zu stellenden Fläche zu Lasten des Vorhabenträgers.*

Die **Handwerkskammer** (HW) weist darauf hin, dass die Standortbelange der südlich an den Planänderungsbereich angrenzenden gewerblichen Nutzungen in dem vorhandenen Umfang berücksichtigt bleiben müssen.

Da die Neubebauung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen sei, werde bereits jetzt darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des angekündigten Lärmschutzgutachtens mögliche Überschreitungen der Lärmgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete wegen gewerblicher Immissionen aus der Nachbarschaft zu Lasten der heranrückenden Nutzung gehen.

Eine abschließende Stellungnahme erfolge im Rahmen der Offenlage, ist aber nicht erfolgt.

Die **Wuppertaler Stadtwerke – Abteilung Stadtentwässerung** - teilen mit:

Im südl. Bereich des Baugebietes liegen Regen- und Schmutzwasserkanäle mit Vorflut Richtung Clarenbachstraße/Oststraße, an die die geplante Bebauung angeschlossen werden kann.

Da der Regenwasserkanal bereits voll ausgelastet ist, sollte durch eine Regenwassernutzung eine Reduzierung der Abflussmenge angestrebt werden. Eine Behandlung des Oberflächenwassers ist nicht erforderlich.

Das BPL-Gebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Buchenhofen.

(siehe hierzu: Punkt 7, Unterpunkt Erschließung - Entwässerung)

Die **Untere Wasserbehörde** (UWB) weist darauf hin, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers gem § 51 a LWG NRW rechtlich nicht erzwungen werden kann, da das Grundstück gem. den Vorgaben des § 51 a LWG NRW bereits vor dem 01.01.1996 bebaut war. Aufgrund der Überlastung des Regenwasserkanals wird allerdings trotzdem auf die Möglichkeit der Versickerung hingewiesen, wobei die Geländestruktur, Altlastenproblematik und der benötigte Platzbedarf für die Umsetzung eines Versickerungskonzeptes zu berücksichtigen ist. Daher wird auf die Notwendigkeit eines hydrogeologischen Gutachtens hingewiesen.

*Abstimmungsgespräche zwischen WSW, UWB und R 101 führten zu folgender Regelung:*

*Ein hydrogeologisches Gutachten ist nicht erforderlich. Aus dem der UBB vorliegenden Untersuchungspapier ergab sich: wie überwiegend in Wuppertal liegt auch hier der Fels nahe am Oberboden, so dass eine Versickerung nachteilig für das südlich liegende Gewerbegrundstück sein könnte. Stattdessen soll das Regenwasser – soweit es nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt wird – gesammelt und mittels Stauraumkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche gedrosselt dem Kanalnetz zugeführt werden.*

Nach Angabe des **Staatlichen Kampfmittelräumdienstes** war die Luftbildauswertung negativ. Mit den Bauarbeiten könne begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen sei jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden seien. Aus diesem Grunde seien Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sei aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen seien Probebohrungen zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen seien. Danach Überprüfung dieser Bohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten seien mit Vorsicht durchzuführen. Sie seien sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle sei umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Der Verein **Naturschutz und Umwelt e. V.** (LNU) weist darauf hin, dass es am Westrand des umzuplanenden Gebietes bisher eine zum Teil über Treppen geführte fußläufige Verbindung von der Clarenbach- zur Allensteiner Straße gebe. Es solle geprüft werden, ob diese Verbindung so ausgebaut werden kann, dass sie auch für PKW und evt. LKW befahrbar wäre. Begründet wird dies mit der Verkehrssituation in der Kreuz-, Hermann- und Allensteiner Straße, die eine Entlastung brauche. Da diese Trasse den vorliegenden Bebauungsplan berühre, wird die Einbeziehung derselben vorgeschlagen.

*Zu der Anregung nimmt das Ressort 104 – Straßen und Verkehr – wie folgt Stellung:  
Ein Ausbau der bestehenden Fußwegeverbindung von der Clarenbachstraße zur Allensteiner Straße als Straße für den KFZ-Verkehr wird seitens der Verkehrsplanung nicht in Betracht gezogen. Hierdurch würden lediglich Verkehrsströme verlagert und die umliegenden Verkehrsknotenpunkte über andere Zufahrten belastet. Aus diesem Grund müsste ein neues Verkehrskonzept erarbeitet werden, was nach ersten Überlegungen jedoch nicht zu einer allgemeinen Verbesserung des Verkehrsflusses in dem angesprochenen Gebiet führt. Der Knotenpunktbereich Clarenbachstraße / Insterburger Straße sollte jedoch in der Form erhalten bleiben, damit zu einem späteren Zeitpunkt ein Ausbau der Insterburger Straße evtl. zum Zwecke der Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes problemlos möglich ist. Die vorhandene Fußwegeverbindung soll in ihrer jetzigen Form beibehalten werden.*

Im Rahmen der **Bürgerdiskussion** (Anlage 03: Protokoll der Bürgerdiskussion) wurde insbesondere die Parkflächenproblematik erörtert, zumal in der Umgebung des Plangebietes bereits ein erheblicher Parkdruck besteht. Die Bezirksvorsteherin wies darauf hin, dass die BV 2 Stellplätze je Wohneinheit (WE) fordere. Weitere Fragen bezogen sich auf das geplante Mehrfamilienhaus an der Kreuzstraße und die Höhe der Schallschutzwand.

*Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung für das Land NW (BauO NW) wird 1 Stellplatz je Wohneinheit als allgemeine Richtzahl angenommen. Vorgesehen waren zum Zeitpunkt der Bürgerdiskussion 1,7 Stellplätze je WE. Die aufgrund der Äußerungen durchgeführte Umplanung lässt jetzt 1,9 Stellplätze je WE zu, davon 11 öffentliche und 51 private Stellplätze zuzüglich der für das Mehrfamilienhaus benötigten Stellplätze.*

*Entgegen andersartiger Befürchtungen wird das Mehrfamilienhaus die Traufhöhen der Nachbargebäude einhalten. Die Fenster in der Giebelseite des Nachbarhauses werden berücksichtigt (Staffelbauweise).*

*Die Höhe der Schallschutzwand ergibt sich aus dem Ergebnis des Lärmgutachtens und wird im Bebauungsplan festgesetzt.*

## **7. Begründung zu den Festsetzungen im Einzelnen**

### **o Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für das Satzungsgebiet wird Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise festgesetzt.

Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen für Familien mit Kindern. Um eine wohngebietsverträgliche Nutzungsstruktur auch unter Berücksichtigung der südlich und östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu erhalten, können die nach § 4 (3) 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - zugelassen werden. Die Nutzungen nach § 4 (3) 3-5 BauNVO

- o Anlagen für Verwaltungen
- o Gartenbaubetriebe
- o Tankstellen

sind dagegen ausgeschlossen, um gesundheitlichen Gefahren vorzubeugen und die Verkehrszunahme in Grenzen zu halten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen.

- o Für die geplante Bebauung an der Kreuzstraße wird hingegen analog der angrenzenden Ausweisungen und Nutzungen an der Kreuzstraße Mischgebiet sowie eine max. Firsthöhe und eine minimale Traufhöhe entsprechend der unmittelbar angrenzenden Bebauung festgesetzt.

Ziel ist es, bei den Gebäuden unterschiedlichen Alters und die dadurch bedingten unterschiedlichen Geschosshöhen ein in der absoluten Höhe angepasstes Erscheinungsbild zu erreichen.

- **überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster sind so angeordnet, dass möglichst durchgängige Grün- und Freiräume auf den privaten Grundstücken verbleiben. Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Daher sind Nebenanlagen von über 15,00 m<sup>3</sup> umbautem Raum im Sinne von § 14 BauN-VO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. (Sh. textliche Festsetzung).

Offene Stellplätze sind zulässig in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der durch die hintere Baugrenze definierten Grundstückstiefe.

- **Erschließung (Verkehr)**

*extern:*

Die Anbindung des Gebietes an den *Öffentlichen Personennahverkehr* erfolgt über die Allenteiner und die Oststr./Am Diek. Damit ist eine sehr gute Anbindung an die beiden Wuppertaler Citys und somit auch an das Bahnnetz der Deutschen Bahn AG gewährleistet. Die Haltestellen liegen in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet.

*intern:*

Die Haupteerschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Zur Verhinderung von Kfz-Abkürzungsverkehren werden 2 Haupteerschließungsstiche (einerseits von der Clarenbach- andererseits von der Kreuzstraße) vorgesehen. Ein öffentlicher Fußweg zwischen den beiden Bereichen sichert die fußläufige Nord-Südverbindung durch das Plangebiet.

Der seitens des Ressorts 106 – Umweltschutz - angeregte direkte Fußweg zum südlich an das Plangebiet angrenzenden städtischen Weg wurde nicht in die Planung einbezogen, da er die Gefahr mit sich bringt, die Lärmsituation zu verschlechtern. Darüber hinaus kann nach Meinung des Ressorts 104.22 auf die genannte öffentliche Wegeverbindung zwischen Spielplatz und Bebauung verzichtet werden, da ein gut ausgebauter öffentlicher städtischer Fußweg zur Andienung des Spielplatzes parallel zur Schallschutzwand vorhanden ist. Der Weg ist beleuchtet.

Die von der Bezirksvertretung Oberbarmen geforderten 2 Stellplätze je Wohneinheit (WE) werden annähernd erreicht. Das ursprüngliche Bebauungskonzept sah lediglich 1,7 Stellplätze je WE vor. Um den in der Bürgerdiskussion geäußerten Anregungen und den Wünschen der BV entgegenzukommen, erfolgte eine Konzeptüberarbeitung mit dem Ergebnis, dass jetzt 1,9 Stellplätze je WE vorhanden sind, davon 11 öffentliche und 51 private Stellplätze zuzüglich der für das Mehrfamilienhaus benötigten Stellplätze. Die öffentlichen Stellplätze liegen einerseits nördlich der Schallschutzwand und südl. der Erschließungsstraße sowie andererseits vor der Einmündung der Planstraße in die Kreuzstraße.

- **Erschließung (Entwässerung)**

Im südlichen Bereich des Baugebietes liegen *Regen- und Schmutzwasserkanäle* mit Vorflut Richtung Clarenbachstraße/Oststraße, an die die geplante Bebauung angeschlossen werden kann.

Da der *Regenkanal* bereits voll ausgelastet ist, soll durch eine Regenwassernutzung eine Reduzierung der Abflussmenge erreicht werden. Eine Behandlung des Oberflächenwassers ist nicht erforderlich.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der *Kläranlage Buchenhofen*. Die Sanierung derselben ist inzwischen abgeschlossen.

- **Grünflächen**

Zur Zeit ist das Gelände fast vollständig versiegelt. Durch die Quartierserneuerung kommt es somit zu einer Verbesserung der ökologischen Verhältnisse. Das Grünkonzept wurde mit R 106 – Umweltschutz - abgestimmt.

## 8. Eingriff/Ausgleich

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach § 1 a BauGB ist nicht erforderlich, da das Gebiet bereits bebaut ist.

## 9. Lärm, Schall

Um die vorhandene, insbesondere durch den angrenzenden Gewerbebetrieb bedingte Lärmsituation zu erfassen, wurde ein entsprechendes Gutachten in Abstimmung mit der Verwaltung seitens des Vorhabenträgers in Auftrag gegeben. In enger Abstimmung mit dem STUA wurde es mehrfach überarbeitet und ergänzt. Dies war die Konsequenz umfangreicher und zeitintensiver Bemühungen von allen Seiten, einen rechtskonformen Abwägungsvorschlag mit folgenden Inhalten zu erarbeiten:

### 9.1 Gewerbelärm

Eine erste gutachterliche Einschätzung im Mai 2001 ergab ganztägig eine Überschreitung der Grenzwerte bedingt durch die Immissionsgeräusche der gewerblichen Anlagen (Beurteilungsgrundlage: TA-Lärm).

Gespräche über die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen am Ort der Entstehung auf Kosten des Vorhabenträgers der Wohnungsbaumaßnahme verliefen ergebnislos, weil sie auf Grund der spezifischen Betriebsabläufe nicht umsetzbar bzw. finanzierbar sind.

Die nun vorgesehene und festgesetzte Lärmschutzwand führt zur Einhaltung der nach TA-Lärm für das WA vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bei Vollauslastung der Maschinen der angrenzenden Textilverarbeitungs-firma. Für die am ungünstigsten liegenden Gebäude ergeben sich Pegel zwischen 41,4 dB(A) und 49,4 dB(A) tags sowie zwischen 29,2 dB(A) und 33,7 dB(A) nachts.

Aus der abschließenden Stellungnahme des STUA zum Lärmgutachten ergaben sich folgende Forderungen:

- Die Schallschutzwand ist mit Höhenangaben im Bereich der Wohnbebauung festzusetzen.
- Die Höhe der Schallschutzwand wurde auf die Oberkante Fensteröffnung von 218, 33 m üNN berechnet. Dachfenster / Dachgauben von schutzbedürftigen Räumen sind daher in Richtung Schnürsenkel-Textilfabrik auszuschließen.

Schutzbedürftige Räume- im Sinne der DIN 4109 sind

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Als zulässig sind notwendige Fenster in Treppenhäusern, Fluren, Fahrstühlen, WC's und Bädern sowie Abstellkammern zu betrachten.

Der Ausschluss notwendiger Fenster in schutzbedürftigen Räumen erstreckt sich auf die Gebäude des WA1.

In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wurden diese Anforderungen des STUA nachvollzogen und in den Festsetzungskatalog übernommen.

### 9.2 Bolzplatzlärm

Der vom naheliegenden Bolzplatz ausgehende Lärm liegt nach Aussage von 104.22 unterhalb der einschlägigen Immissionsrichtwerte. In seiner Ersteinschätzung der Lärmsituation kommt der o. g. Gutachter im wesentlichen zum gleichen Ergebnis. Lediglich sonn- und feiertags gebe es tagsüber eine Richtwertüberschreitung (Beurteilungspegel von 57,8 dB(A)).

Nach gängiger Rechtssprechung ist für die Beurteilung von Bolzplatzlärm nicht die 18. BImSchVO heranzuziehen. Sie kann lediglich als Orientierungsrahmen dienen (u.a. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Aktenzeichen 1 B 97.1352 vom 25.11.2002).

Bei Bolzplätzen ist die Lärm- und Zumutbarkeitsgrenze zudem grundsätzlich durch eine Würdigung aller maßgeblichen Umstände der konkreten Situation, insbesondere der Gebietsart und der tatsächlichen Verhältnisse zu bestimmen. (ständige Rechtssprechung)

Veränderungen des Schalldruckpegels um 3 dB(A) bedeuten zwar eine Verdopplung der Schallenergie, werden vom Menschen subjektiv jedoch nicht als Verdopplung oder Halbierung der Lautheit empfunden, sondern nur als deutliche, gut hörbare Erhöhung bzw. Reduzierung. Auch wenn die Orientierungswerte der 18. BImSchVO in diesem Fall um 2,8 dB(A) überschritten sind und diese Überschreitung somit hörbar ist, handelt es sich hier um eine zumutbare Situation.

Nach Ansicht des OVG NW kann es auf einem Bolzplatz schon einmal etwas lauter zugehen (11 A 1288/85). Das OVG NW betonte, dass sich junge Menschen austoben können müssen und die dabei gezeigten Lebensäußerungen, auch die erzeugten Geräusche, grundsätzlich anderen Menschen zumutbar seien (sozialadäquate Lärmemissionen).

Zudem ist hier - wie auch bei der Beurteilung von Sportlärm (Urteil des BVG vom 23.09.99 (4C6.98)) - zu berücksichtigen, ob die Wohnnutzung oder der Sportbetrieb bzw. Bolzplatz eher vorhanden waren. Wird die Konfliktsituation wie hier erst durch die spätere Wohnbebauung ausgelöst, ist es von den zukünftigen Eigentümern als schutzmindernd hinzunehmen, dass die Grundstücke infolge der emissionsträchtigen Bolzplatzanlage einer Situationsbelastung unterliegen. Das begründet eine gesteigerte Duldungspflicht.

#### *Fazit:*

In Anbetracht der oben geschilderten schutzmindernden Wirkung durch die Situation einer heranrückenden Wohnbebauung an eine bereits vorhandene Spiel- und Bolzplatzanlage, kann die Überschreitung der empfohlenen Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete vertreten werden. Das allgemeine Wohngebiet wird als lärmvorbelastet gekennzeichnet.

## **10. Altlasten und Bodenschutz**

In Hinsicht auf die bisherige Nutzung (Gewerbegebiet) und die planungsrechtlich zukünftige Nutzung des Änderungsbereichs als allgemeines Wohngebiet bestehen aus Sicht der UBB nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse keine Bedenken.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein altes Gewerbegrundstück, auf dem zuerst Matratzen und später Kunststoff-Spritzteile für die Automobilindustrie produziert worden sind. Auf dem Betriebsgrundstück befanden sich eine Betriebstankstelle, eine Heizanlage mit Heizöl-Tanks, zwei Fass- und ein Lösemittelager. Bis auf einen Grünstreifen am Südrand des Werksgeländes sind sämtliche Oberflächen mit Schwarzdecken, Beton bzw. durch die noch vorhandenen Fabrikationsanlagen versiegelt. Vor einer Neunutzung des Geländes durch Wohnbebauung wird erst der Rückbau des gesamten Werksgeländes stattfinden. Der UBB liegt bereits eine Rückbauuntersuchung (M & P, Juli 2001) vor, welche im Rahmen der Abbruchgenehmigung zu berücksichtigen sein wird.

Im Geltungsbereich der B-Planänderung Nr. 543 A ist eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden, die teilweise erhöhte Schadstoffgehalte (PAK, KW und Blei) in tieferen Bodenhorizonten nachgewiesen hat. Daher werden drei Grundstücksteilflächen der Kreuzstr. 29 (Gemarkung Barmen, Flur 20, Flurstücke 138, 168) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese **Kennzeichnung** dient als Warnfunktion für das nachfolgende baurechtliche Verfahren.

Aufgrund der Höhe der nachgewiesenen Bodenbelastungen und der aktuellen Nutzung (die Flächen sind vollständig versiegelt) besteht zur Zeit kein akuter Handlungsbedarf. Bei Nutzungsänderungen in Verbindung mit einer Entsiegelung können sich jedoch Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sonstiger Belange des Umweltschutzes ergeben. Da

diese Maßnahmen mit einfachen Mitteln im Rahmen der Abbruchgenehmigung regelbar sind, ist eine anderweitige rechtliche Sicherung nicht erforderlich.

Als **Hinweis** wird entsprechend der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde zum B-Plan 543 A – Clarenbachstr. - Folgendes aufgenommen:

In dem Änderungsbereich (Kreuzstraße 29; Kennzeichnungen) sind kleinräumige Bodenbelastungen vorhanden, die im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens (Abbruchgenehmigung) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen bzw. bodenschutzrechtlich zu behandeln sind.

Um die nötigen Regelungen für die bauvorbereitenden Maßnahmen im Genehmigungsverfahren berücksichtigen zu können, ist die Untere Bodenschutzbehörde durch das Ressort 105 - Baurecht, Grundstücke und Wohnen - zu beteiligen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster der Stadt Wuppertal fortgeschrieben wird und somit neue Erkenntnisse bez. Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen sind.

Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllungsmaterial (Bauschutt, Aschen, Schlacken, Hausmüll, etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist unverzüglich die UBB der Stadt Wuppertal, Ressort Umwelt, Grünflächen und Forsten, Geschäftsteam Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie (R 106.23) zu benachrichtigen.

## **11. Kosten**

Der Stadt Wuppertal entstehen/entstanden durch die Erstellung der Bebauungsplanänderung keine Investitionskosten für Gutachten oder spätere Erschließungsmaßnahmen. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wuppertal wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Der Verwaltungshaushalt wird/wurde jedoch durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens und durch Personalkosten belastet.