

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereich 1.2 - Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Kamil Kadioglu 563 6671 563 4774 kamil.kadioglu@stadt.wuppertal.de
	Datum:	11.12.2002
	Drucks.-Nr.:	VO/0865/02 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
14.01.2003	Bezirksvertretung Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung
28.01.2003	Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung	Beschlussempfehlung
30.01.2003	Sportausschuss	Beschlussempfehlung
12.02.2003	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
17.02.2003	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 1000 - Widukindstr. - (Bebauungsplan) Behandlung der Anregungen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Priorität 1		

Beschlussvorschlag

Die vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 1000 in einem Geltungsbereich, wie in der Anlage 3 verbal beschrieben und in der Anlage 5 eingetragen ist, werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung behandelt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung nach § 9(8) BauGB ist beigelegt.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Den Bedenken der Deutschen Bahn Immobiliengesellschaft mbH (DBImm) gegen die planungsrechtliche Sicherung des Sportplatzes Widukindstr. im Bebauungsplan Nr. 1000

können im Einvernehmen mit dem Justitiariat der Stadt Wuppertal (R. 401.32) nicht gefolgt werden. Es ist festzustellen, dass aufgrund ihrer Planungshoheit die Stadt Wuppertal dann einen Anspruch auf Entwidmung der Bahngrundstücke hat, wenn die betreffenden Flächen für die Zwecke des Bahnbetriebes endgültig nicht mehr benötigt werden, was im Falle des seit ca. 1925/26 existierenden Sportplatzes Widukindstr. offensichtlich zutrifft.

Der Anregung der Unteren Bodenbehörde der Stadt Wuppertal (UBB: R.103.23), unter Berücksichtigung einer nachträglich durchgeführten Untersuchung den Text zur Kennzeichnung gem. § 9(5)3 BauGB neu zu formulieren, kann gefolgt werden (s. dazu den Unterabschnitt „Altlasten“ in der Begründung).

Schließlich kann auch den Anregungen der Stadtwerke und des Kampfmittelräumdienstes bezüglich eines Hinweises auf Abwasseranlagen im Planbereich bzw. auf evtl. vorhandene Kampfmittel im Boden (s. Behandlung der Anregungen in der Anlage 2) durch ergänzende Eintragungen (Hinweise) im Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Gegen den Bebauungsplan sind ansonsten keine grundsätzlichen Anregungen vorgebracht worden, so dass der entsprechende Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden

Zeitplan

Satzungsbeschluss 1/2003; Rechtskraft 2/2003

Anlagen

1. Vorgebrachte Anregungen
2. Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen
3. Begründung gem.9(8) BauGB
4. BPL – Datei
5. Lageplan

Vorgebrachte Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 1000 - Widukindstr. –

1. Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH (DBImm), Worringer Str. 16, D-40211 Düsseldorf v. 18.04.02
2. Bezirksregierung Düsseldorf, Staatlicher Kampfmittelräumdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf
3. Wuppertaler Stadtwerke AG (WSW), Stadtentwässerung, 42271 Wuppertal v. 2.05.02
4. Staatliches Umweltamt Düsseldorf (StUA), Postfach 111120, 40511 Düsseldorf v. 3.09.02
5. Untere Bodenschutzbehörde (UBB; R. 103.23), Rathaus Barmen v. 5.11.02
6. Untere Landschaftsbehörde (R. 103.13), Rathaus Barmen v. 15.04.02
7. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Str., 53115 Bonn v. 11.04.02

Behandlung der vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 1000 - Widukindstr. –

Zu 1.

Anregung:

Die Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft (DBImm) macht zunächst geltend, dass es sich bei den vom Bebauungsplan erfassten Flächen um planfestgestellte, dem Eisenbahnverkehr gewidmete Flächen handle, welche der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen würden. Es wird die Auffassung vertreten, dass sämtliche bebauungsrechtlichen Festsetzungen über gewidmete Bahnflächen zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen würden. Daher wird einer Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ nicht zugestimmt.

Beschluss:

Hierzu ist zunächst festzustellen, dass das zuständige Eisenbahn-Bundesamt mehrmals vom Justitiariat der Stadt Wuppertal (Ressort 401.32) angeschrieben und gebeten worden ist, eine Entwidmungserklärung für die betreffenden Bundesbahnflächen abzugeben. Hierbei ist auch auf den Sachverhalt hingewiesen worden, dass das Grundstück in der Vergangenheit nicht für Bahnzwecke genutzt wurde. Aufgrund ihrer Planungshoheit hat die Stadt Wuppertal dann einen Anspruch auf Entwidmung, wenn eine Fläche für Zwecke des Bahnbetriebes endgültig nicht mehr benötigt wird. Hier besteht ein Anspruch der Gemeinde gegenüber der DB auf Abgabe einer Entwidmungserklärung bereits deswegen, weil die DB das Fachplanungsrecht seit Jahrzehnten nicht ausgeübt hat und das ihr eingeräumte Fachplanungsrecht auch nicht ausüben will. Dies hat sie durch ihr Verhalten konkludent zu verstehen gegeben und zwar dadurch, dass mit Antrag auf Vorbescheid v. 1.06.2001 die Errichtung eines SB-Marktes beantragt wurde. Diese Nutzung entspricht nicht der Zweckbestimmung der Fläche für den Bahnbetrieb. Eine Bebauung mit einem SB-Markt hat nichts mehr mit der Fachplanung im Bezug zur DB und ihren Aufgaben zu tun. In diesem Zusammenhang ist auch auf den Tatbestand hinzuweisen, dass das Eisenbahn-Bundesamt anlässlich der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 BauGB mitgeteilt hatte, dass Eisenbahnanlagen des Bundes nicht betroffen wären und gegen das Bauleitplanverfahren keine Bedenken bestünden.

Zu dem o.g. Antrag der Stadt Wuppertal v. 8.07.02 ist bisher vom Eisenbahn-Bundesamt lediglich mitgeteilt worden (zuletzt am 5.11.02), dass für das betreffende Gelände nun eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Unter Berücksichtigung der oben erläuterten Sachlage besteht die Stadt Wuppertal nach wie vor darauf, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1000, wonach die vorhandene Nutzung lediglich festgeschrieben werden soll, aufrechtzuerhalten. In der Begründung zum Bebauungsplan ist auch die Notwendigkeit der Ausweisung eines Sportplatzes am Standort Widukindstr. hinreichend begründet worden.

Aus den o.g. Gründen soll den Anregungen des Eisenbahn-Bundesamtes nicht gefolgt werden.

Zu 2.

Anregung:

Der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der BR teilt mit, dass die Luftbilddauswertung negativ war und mit den Bauarbeiten begonnen werden darf. Die Erdarbeiten seien jedoch mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Beschluss:

Entsprechende Hinweise werden unter Berücksichtigung des Textvorschlags der Behörde in den Bebauungsplan übernommen.

Zu 3.

Anregung:

Die WSW (Entwässerungsabteilung) weist darauf hin, dass sich auf der für den Bau des Sportplatzes vorgesehenen Fläche ein städtischer Schmutzwasserkanal und Schachtanlagen befinden. Die Überbauung vorhandener Abwasseranlagen sei nur in Ausnahmefällen mit Zustimmung der WSW AG zulässig. Konkrete Planungen sollten daher frühzeitig mit der WSW abgestimmt werden.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt. Der entsprechende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 4.

Anregung:

Das staatliche Umweltamt Düsseldorf (StUA) teilt mit, dass das vorgelegte schalltechnische Gutachten v. 22.5.2000 bezüglich des Sportplatzes plausibel sei. Die Vorgaben des Gutachtens seien im Bebauungsplan als textliche Festsetzung zu übernehmen.

Beschluss:

Der Anregung von StUA bezüglich der Vorgaben des Schallgutachtens konnte bereits insofern gefolgt werden, dass in der Legende (unter 9.0) des Bebauungsplanes auf die durchgeführte schalltechnische Untersuchung v. 22.5.2000 hingewiesen wird. Hierbei wird festgestellt, dass das Gutachten bei der Stadt Wuppertal eingesehen werden kann und sich in der Dokumentation zum Planverfahren befindet. Auf diese Weise ist gesichert, dass die Vorgaben des Gutachtens und dessen Ergebnisse in einem evtl. Baugenehmigungsverfahren oder, falls es keiner Genehmigung bedarf, wenn nach Maßgaben der §§ 24, 25 BImSchG über aufsichtsbehördliche Maßnahmen zu entscheiden ist, beachtet werden. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass es sich hier um eine seit 1925/26 vorhandene Sportanlage in einer historisch gewachsenen Gemengelage handelt.

Die Gemeinde darf keinen Bebauungsplan aufstellen, der aus Rechtsgründen nicht vollzugsfähig ist. Daher ist das o.g. Gutachten erstellt worden, um die Einhaltung der für Sportanlagen geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gem. der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) nachzuweisen und dies in die Abwägung zum Bebauungsplan einzustellen (s. hierzu auch die Begründung). Hierbei ist entsprechend der Rechtsprechung (z.B. Bundesverwaltungsgerichtsurteil v. 12.8.1999 – 4 CN 4.98 –)

festzustellen, dass die Sportanlagenlärmschutzverordnung für die Bauleitplanung (nur) mittelbar rechtliche Bedeutung hat.

Zu 5.

Anregung:

Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal (UBB; R. 103.23) regt an, den Bebauungsplan bzw. die Begründung unter Berücksichtigung der nach der Offenlage durchgeführten Untersuchungen entsprechend ihrer Stellungnahme v. 5.11.02 zu ergänzen. Demzufolge soll auch der Text zur Kennzeichnung gem. § 9(5)3 BauGB neu formuliert werden

Beschluss:

Dieser Anregung kann gefolgt werden. Die entsprechenden Formulierungen werden in die Begründung und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 6.

Anregung:

Von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde (R. 103.13) werden keine weiterreichenden Anregungen gemacht. Da bei Ausgestaltung der Stellplätze im Eckbereich Widukindstr./ Krebsstr. evtl. davon auszugehen sei, dass der vorhandene Grünbestand durch Ausbauarbeiten beeinträchtigt würde, sollte für den im Bebauungsplan bereits gem. § 9(1) 25 b (Bindung für Bepflanzungen) gesicherten Pflanzstreifen eine ergänzende Festsetzung gem. § 9(1) 25 a (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) getroffen werden.

Beschluss:

Wie bereits vom Ressort 103.13 festgestellt wurde, ist der Grünbestand bereits gem. § 9(1) 25 b BauGB gesichert. Wenn die vorhandene Bepflanzung durch Ausbauarbeiten beseitigt werden sollte, wäre der Verursacher verpflichtet den Schaden zu ersetzen bzw. Neuanpflanzungen vorzunehmen. Daher besteht auch keine zwingende Notwendigkeit die diesbezügliche Festsetzung des Bebauungsplanes zu ergänzen.

Folglich wird der Anregung des R. 103.13 nicht gefolgt.

Zu 7.

Anregung:

Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege liegen keine Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vor. Es verweist auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW, wonach beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden die Untere Denkmalbehörde zu informieren ist. Es wird angeregt, im Bebauungsplan darauf hinzuweisen.

Beschluss:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Bebauungsplan sind Informationen als Anstoß aufzunehmen, wenn besondere, über das Übliche hinausgehende Hinweise vorliegen, dass Ereignisse, wie z.B. Bodenfunde, mehr als normal wahrscheinlich auftreten können. Dies ist hier nicht der Fall, so dass es keinen Grund gibt, eines der vielen anzuwendenden Gesetze im Baugeschehen ohne Grund hervorzuheben.

Begründung gem. § 9(8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1000 – Widukindstraße –

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Widukindstraße, der Krebsstraße und der Bundesbahn-Kleingartenanlage.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Der Sportplatz Widukindstraße stellt die „sportliche Heimat“ des SV Heckinghausen dar, der 1990 aus einer Fusion des Wuppertaler Sportclubs (WSC) mit der Fußballabteilung des Eisenbahner- Sportvereins Wuppertal-Ost (ESV Ost) entstanden ist. Der zentral liegende Sportplatz ist die einzige normgerechte Anlage für den Fußballsport im Stadtteil Heckinghausen, in dem ohnehin ein Defizit an Sportanlagen besteht. Die Existenz des Sportvereins hängt dabei im wesentlichen von dem weiteren Betrieb dieser Sportanlage ab. Aus sportfachlicher Sicht ist der Erhalt und die weitere Nutzung der Anlage damit von besonderer Bedeutung.

Im Stadtbezirk Heckinghausen und den angrenzenden Stadtbezirken Oberbarmen und Langerfeld sind zahlreiche Sportvereine ansässig, die die Sportart Fußball anbieten. Neben dem SV Heckinghausen gehören hierzu insbesondere Breite Burschen Barmen (BBB), Hellas Wuppertal, Grün Weiß, CSI Milano, Apollon, SSV Langerfeld und AC Italia. Der SV Heckinghausen hat zwölf Jugend- und drei Seniorenmannschaften für die Saison 2001/2002 gemeldet. Die durchschnittliche Kapazität eines Sportplatzes liegt bei neun Jugend- und drei Seniorenmannschaften.

Eine „Verteilung“ der Vereine / Mannschaften bei Aufgabe des Sportplatzes Widukindstraße auf umliegende städtische Sportplätze wie Rauental, Höfen und Schenkendorfplatz ist ungeachtet der erforderlichen Rücksichtnahme auf den Einzugsbereich der Vereine nicht umsetzbar. Bereits jetzt hat die Stadt Wuppertal mit dem Sportplatz Widukindstr. massive Probleme, den Vereinen ausreichende Nutzungszeiten einzuräumen. Im Raum Heckinghausen / Oberbarmen besteht im Stadtgebiet die größte Nachfrage nach Sportplatznutzungszeiten, weil hier, auch bedingt durch die Bevölkerungsdichte und soziale Struktur, besonders viele Kinder und Jugendliche Fußball spielen wollen. Auch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung (Bevölkerungsprognose bis 2015) wäre aus sportfachlicher Sicht ein Verzicht auf den Sportplatz Widukindstraße deshalb nicht zu vertreten.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass angesichts des ständig wachsenden Bedarfes an Freizeitaktivitäten ein erhebliches Bedürfnis für die Sicherung zentral gelegener Sportflächen im Stadtgebiet Wuppertal bzw. im Stadtteil Heckinghausen besteht. Die aktive Freizeitgestaltung, die hier durch Vereinssport realisiert wird, ist als ein wichtiger Bestandteil der Erholung zu betrachten, die u.a. der Erhaltung und Pflege der Gesundheit dienen soll.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen soll nach den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 1000 der Sportplatz Widukindstraße einschl. eines Sportplatzhauses planungsrechtlich gesichert werden. Hierbei wird auch die Möglichkeit eingeräumt, im Zuge des Neubaus eines

Sportplatzhauses in diesem Gebäude Jugend- und Vereinsräume sowie eine Platzwartwohnung unterzubringen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die derzeit im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellte und mit einem Sportplatzhaus bebaute Fläche Ecke Krebsstraße / Widukindstraße (ca. 2000 qm) im Bebauungsplan in die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ gem. § 9 (1)15 BauGB einbezogen wird. Da diese geringfügige Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht (in einem MI-Gebiet sind auch Sportanlagen zulässig), kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

3. Festsetzungen

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück Ecke Krebsstraße / Widukindstraße untergebracht, wobei die Ein- und Ausfahrten getrennt von der Krebsstraße aus erfolgen sollen.

Die Fläche für das Sportplatzhaus, in welchem die Jugend- und Vereinsräume, die Platzwartwohnung und Dusch- und Aufenthaltsräume untergebracht werden, wird südlich des Spielfeldes mit Zugang von der Krebsstraße aus festgesetzt. Das alte Sportplatzhaus befindet sich in einem baulich schlechten Zustand. Der Grundstücksteil an der Krebsstraße, auf dem dieses Gebäude steht, eignet sich dazu, langfristig die für den Sportplatz erforderlichen Stellplätze unterzubringen. Die Anordnung der Stellplätze ist im Bebauungsplan hinweislich eingetragen. Gem. § 9(1) 25 a BauGB soll je 6 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Ein bestehender Baum in diesem Bereich wird gem. § 9(1) 25 b BauGB gesichert. Die Tribünenplätze sollen südlich, an der Längsseite des Sportplatzes errichtet werden.

4. Schallschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (Gutachten v. 22.05.2000). Das Gutachten konnte im Rahmen der Offenlegung bei der Stadt eingesehen werden und befindet sich in der Dokumentation zum Planverfahren (R.101). Die Gutachter sind auf der Grundlage der von der Stadt Wuppertal (SB 209) vorgegebenen Daten unter Berücksichtigung maximaler Annahmen (insbesondere für den Sportbetrieb innerhalb der Ruhezeiten gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung – (18. BImSchV v. 1991) zu dem Ergebnis gekommen, dass der Immissionsrichtwert innerhalb der kritischen Ruhezeiten (tags 55db(A) in Mischgebieten) um bis zu 5 db(A) insbesondere an den südlich des Sportplatzes liegenden Gebäuden überschritten wird, wenn Meisterschaftsspiele mit im Mittel 30 Zuschauern durchgeführt werden. Andererseits ist festzustellen, dass gem. §5 (5) Sportanlagen -LärmschutzVO bei Sportanlagen, die vor Inkrafttreten der Verordnung baurechtlich genehmigt oder errichtet waren, die zuständige Behörde von einer Festsetzung bzw. Einschränkung der Betriebszeiten absehen soll, wenn die Immissionsrichtwerte weniger als 5 db(A) überschritten werden. Unter Einbeziehung dieses Bonus werden demzufolge die Forderungen der o.g. Verordnung zur Vermeidung des unzumutbaren Sportlärms berücksichtigt.

Darüberhinaus ist jedoch im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung auf den Fakt hinzuweisen, dass das an den Sportplatz angrenzende MI-Gebiet bereits durch Emissionen des Schienenverkehrs und des Straßenverkehrs stark vorbelastet ist. Der Emissionsschallpegel beträgt nämlich max. 71,4 db(A) an der Bundesbahnstrecke und max. 65,8 db(A) an der Heckinghauser Straße. (tagsüber). D.h., dass das betreffende MI-Gebiet

unabhängig vom bestehenden Sportlärm bereits durch die die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschreitenden Immissionsrichtwerte beeinträchtigt wird. Diesem Umstand ist bei der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit des betreffenden Baugebietes bzw. der Zumutbarkeit des gegebenen Sportlärms Rechnung zu tragen.

Schließlich wird durch das Gutachten ermittelt, dass außerhalb der Ruhezeiten der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tagsüber - nach Sportanlagen-LärmschutzVO - an der bestehenden Bebauung eingehalten wird. Es wird auch davon ausgegangen, dass Nutzungen nach 22.00 Uhr sowie der Betrieb einer Lautsprecheranlage ausgeschlossen sind.

Zusammenfassend kann in Anlehnung an das Gutachten festgestellt werden, dass unter besonderer Beachtung der Vorgaben der Sportanlagen-Lärmschutz VO die durch das Bauleitplanverfahren Nr. 1000 angestrebte Sicherung des vorhandenen Sportplatzes in unmittelbarer Nachbarschaft eines Mischgebietes auch unter besonderer Würdigung der immissionschutzrechtlichen Aspekte gerechtfertigt und städtebaulich vertretbar ist.

5. Altlasten

Nach einer Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung vom April 1995 ist im Geltungsbereich das Grundwasser stark verunreinigt. Dementsprechend wird der folgende Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

Eine Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung vom April 1995 zeigt einen Grundwasserschaden durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineral-Kohlenwasserstoffe (MKW) auf. Die Quelle der Kontamination liegt östlich, außerhalb des Sportplatzbereiches. Gegen den Störer wird seitens der Stadt ordnungsbehördlich vorgegangen. Diese Grundwasserverunreinigung begründet für das Plangebiet bzw. die Nutzung der Flächen keine Gefährdung. Der Grundwasserpfad wird durch die im Planbereich vorhandenen Anschüttungen gem. vorliegender Unterlagen und Erkenntnisse nicht gefährdet. Der Stadtgeologe (R. 103.2) stellt fest, dass eine evtl. erforderlich werdende Sanierung des Schadens im Bereich des Sportplatzes nur über hydraulische Methoden erfolgen kann und daher keine Nutzungseinschränkungen für den Sportbetrieb wahrscheinlich sind.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens waren noch weitere Untersuchungen erforderlich, da wegen des Altlastenverdachts der Wirkungspfad Boden-Mensch nicht ausreichend untersucht wurde. Im Ergebnis dieser nachträglichen Untersuchungen ist festzuhalten, dass oberflächennah erwartungsgemäß ausschließlich Auffüllungsboden aufgeschlossen wurde. In den für die inhalative und orale Schadstoffaufnahme relevanten Horizonten wurden Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen, die die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete unterschreiten. Nur die Bleikonzentrationen überschreiten den Prüfwert für das Szenario Kinderspielflächen der BBodSchV. Die geringfügig erhöhten Cadmiumgehalte im Bereich der Tribüne und des Rasens südlich des Sportplatzes sind zu vernachlässigen, soweit diese Fläche nicht als Aufenthaltsbereich für Kinder und für den Anbau von Nutzpflanzen genutzt wird, z.B. Hausgarten.

Entsprechend der diesbezüglichen Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (R. 103.23) wird gem. § 9(5) 3 BauGB der folgende Text in den Bebauungsplan übernommen:

Aufgrund der mächtigen Auffüllung aus Schlacken, Aschen etc. , der erhöhten Blei-, Kupfer- und Zinkgehalte in tieferen Bodenhorizonten sowie der nachgewiesenen Grundwasserverunreinigung, deren Ursache jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird der gesamte Geltungsbereich gem. § 9(5)3 BauGB gekennzeichnet.

Die Nutzung als Sportplatz einschl. des Clubheims mit Wohnung für den Platzwart ist möglich, da die Schadstoffgehalte die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete unterschreiten. Die Einrichtung von Kinderspielflächen und der Anbau von Nutzpflanzen und deren Verzehr sollte ausgeschlossen werden, z.B. durch den Pacht- bzw. Mietvertrag.

Kann auf Kinderspielflächen und/oder auf den Nutzpflanzenanbau nicht verzichtet werden, so sind weitere Maßnahmen erforderlich, z.B. weiterführende Untersuchungen, Bodenaustausch, Bodenauftrag, Hochbeete etc.

6. Eingriffsregelung

Da durch die Bauleitplanung lediglich ein bestandsgebundenes Gebiet behandelt wird, wird i.S. des § 1a(3) BauGB kein Eingriff ausgelöst.

7. Entwässerung

Das Plangebiet ist an das vorhandene Kanalnetz - im Trennsystem - angeschlossen bzw. wird ordnungsgemäß entwässert. Laut WSW (Entwässerungsabteilung) ist in der Krebsstr. ein Regenwasserkanal vorhanden, der im weiteren Verlauf in die Wupper mündet. Für die Einleitung liegt eine Ordnungsverfügung vor.

Auf Anregung der WSW wird im Bebauungsplan auch darauf hingewiesen, dass sich auf der für den Bau des Sportplatzes vorgesehenen Fläche ein städtischer Schmutzwasserkanal und Schachtanlagen befinden. Die Überbauung vorhandener Abwasseranlagen ist nur in Ausnahmefällen mit Zustimmung der WSW AG zulässig. Konkrete Planungen werden daher frühzeitig mit der WSW abgestimmt.

8. Realisierung der Planung und überschlägliche Kosten

Das Sportplatzgelände an der Widukindstraße, das sich im Eigentum der Deutschen Bahn Immobiliengesellschaft mbH befindet, soll zur nachhaltigen Sicherung seiner Nutzung durch die Stadt erworben werden. Die vielfältigen Bemühungen der Stadt, den Sportplatz zu angemessenen Konditionen zu erwerben, müssen inzwischen als gescheitert angesehen werden. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 1000 nunmehr bis zur Rechtskraft weitergeführt werden, um der Stadt ggf. auch die geeigneten rechtlichen Instrumente gem. § 40 BauGB und §§ 85ff BauGB zur Durchsetzung einer eigentumsmäßigen Übertragung des Grundbesitzes zu verschaffen. Es wird geschätzt, dass in diesem Falle die Ankaufkosten ca. 191.734 Euro betragen würden. Parallel zum anstehenden Bauleitplanverfahren wird das Projekt in das Moderationsverfahren mit der DB-Imm eingebunden, um möglichst einvernehmliche Lösungsmöglichkeiten finden zu können.

Die Grunderwerbskosten für den Sportplatz sind in der Haushaltsstelle des Ressorts 105 berücksichtigt.