

Begründung zur 2. Änderung (vereinfachte Änderung)
des Bebauungsplanes Nr. 599 - Beckmannshof, Bachstraße, Kleiner Werth- i.S.d. § 9(8) BauGB

1. Rechtslage

Der Bebauungsplan wurde 1979 rechtsverbindlich. 1985 wurde das 1. Änderungsverfahren mit der Zielsetzung eingeleitet, die Nutzungen des Kerngebietes nördlich der Wegnerstraße, westlich der Straße Beckmannshof neu zu definieren. Diese Änderung ist in erheblichem Maß von der Mitwirkung des Investors abhängig. Die Ziele sind nicht aufgegeben, ihre Durchsetzung wird aber vom Eigentümer zurzeit nicht unterstützt. Deshalb wird unabhängig von diesem Vorgang das 2. Änderungsverfahren an räumlich anderer Stelle des Planes eingeleitet.

Bis auf das Grundstück Bachstraße Hs. Nr. 29 sind alle angrenzenden Grundstücke in städtischem Besitz. Das neu festzusetzende Planungsrecht entspricht der Bebauungsmöglichkeit, wie sie sich auch nach §34 BauGB - also ohne Bebauungsplan- ergeben würde. Durch die Abwandlung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Grundzüge des Planes nicht verändert. Die Angrenzer (Hs.Nr.29) und die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden zur Änderung des Planes gehört. Die Öffentlichkeit ist von der Änderung nicht betroffen, so dass im Rahmen des §13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden konnte.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1968 aufgestellt, d.h. alle Regeln aus dieser Fassung sind auch heute anzuwenden. In der aktuellen Änderung können Festsetzungen nur nach der gegenwärtig gültigen BauNVO getroffen werden. Weil die Regeln der Neufassung teilweise erheblich von der Altfassung abweichen, werden aus Gründen der Einheitlichkeit und Rechtssicherheit alle Planelemente des von der Änderung betroffenen Grundstücks, auch die im Wert nicht geänderten, auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt.

2. Planungsanlass

Die Gebäude auf dem städtischen Anwesen Bachstraße Hs. Nr. 19 zwischen den gewerblichen Schulen und der Bebauung Bachstraße Hs. Nr. 29 sind in einem desolaten, tlw. sogar abbruchwürdigen Zustand. Vor diesem Hintergrund ist die rechtsverbindlich festgesetzte Bebauung in die Grundstückstiefe hinein in Frage zu stellen. Gegen die Beibehaltung der Figuration spricht die entstandene, für den Anbau bestimmte Giebelwand an der Südseite des Grundstückes zu Hs. Nr. 29 und die Atypik der Bebauung in die Tiefe bei gleichzeitiger Freihaltung einer Lücke. Dieses Konzept hat Nachteile für das Straßenbild und birgt den erheblichen Mangel, dass nach Umsetzung der gegenwärtigen verbindlichen Planung ein Schallfenster entstehen würde. Vorhandene Ruinen haben bisher die negative Schallwirkung im Blockinnenbereich verhindert (Lärm 77dB(A) siehe lfd.Nr.7).

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 599 wird im Norden abgegrenzt von der Straße Mühlenweg, im Osten von der Bachstraße, im Süden von der Wegnerstraße und der Straße Kleiner Werth, im Westen von der Straße Kleine Flurstraße, Emil-Rittershausstraße und der Straße Beckmannshof.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung erfasst die Grundstücke Gemarkung Barmen, Flur 110, Flurstücke 45, 46, 47, 48, 52, 62 tlw. (Bachstr. Hs.Nr. 19 und 27).

4. Sozialinfrastruktur/ technische Infrastruktur

Durch die Änderung wird keine nennenswerte Erweiterung von Geschossflächen entste-

hen. Eine erhöhte Wohndichte und damit einhergehend eine Zunahme von Verkehren, Abwässern usw. ist nicht zu erwarten, so dass auf entsprechende Untersuchungen verzichtet werden kann.

5. Eingriff /Ausgleich

Es handelt sich um die Änderung der Figuration einer Bebauungsmöglichkeit innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Ein Eingriff findet nicht statt.

6. Bodenkontaminationen

Im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 599 wurde eine historische Recherche und im Änderungsbereich eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Dabei wurden die Prüfwerte der BBodSchV für im Mischgebiet zulässige Wohnnutzungen überschritten. Aufgrund der Höhe der nachgewiesenen Bodenbelastungen und aufgrund der aktuellen Nutzung besteht zurzeit kein Handlungsbedarf, denn die Fläche ist vollständig versiegelt. Bei Nutzungsänderungen in Verbindung mit einer Entsiegelung können sich jedoch Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sonstige Belange des Umweltschutzes ergeben. Dies führt zur Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, da die Böden somit als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gelten. Diese Eintragung dient als Warnfunktion für das nachfolgende baurechtliche Verfahren. Eine entsprechende Sicherung ist durch die Eintragung einer Baulast vorgenommen worden. Die Bodensanierung ist im Bezug zur Ausweisung angemessen.

7. Schallschutz

Nach der gegenwärtigen Rechtsauffassung ist im Rahmen des §1(5) BauGB im Bebauungsplan zu prüfen, ob bei Ausweisung eines Wohngebietes gesundes Wohnen sicherzustellen ist. Im rechtsverbindlichen Plan fehlen entsprechende Festsetzungen, weil in der für den Plan maßgeblichen Planungsperiode allgemein davon ausgegangen wurde, dass notwendiger, insbesondere passiver Schallschutz im Rahmen der bauordnungsrechtlich überwachten Vorhabenplanung sichergestellt werden kann.

In der Bachstraße ist mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 13000 Fahrzeugen zu rechnen (DTV). Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Abstände der möglichen straßenseitigen Gebäudewand zu den Fahrbahnen ist mit einer Belastung von 77dB(A) tagsüber und 67dB(A) nachts, ermittelt auf der Grundlage der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS-90), zu rechnen. Damit werden die Orientierungswerte für Mischgebiete (60/50) überschritten. Entsprechend wird straßenseitig passiver Schallschutz festgesetzt. Durch die Riegelbebauung an der Straße sind auf der rückwärtigen nach Südwesten ausgerichteten Gebäudeseite um ca. 20dB(A) niedrigere Außenpegel (=57/47) zu erwarten; sie liegen damit im Bereich der Orientierungswerte. Der Aufenthalt im Freien ist z. B. auf einem Balkon möglich. Gemäß Nr. 6.2 der TA Lärm 98 und der DIN 4109-1989 sollen Richtwerte für Immissionspunkte in Gebäuden 35 dB(A) tags/25 dB(A)nachts nicht überschreiten. Selbst bei nur gekippt geöffneten Fenstern (-15dB(A)) werden die Zielwerte nicht erreicht. Deshalb sind auch rückwärtig Außendämmungen (Schallschutzklasse II) vorzunehmen.

8. Mühlengraben

Südlich des Änderungsbereiches - auf dem Nachbargrundstück- verläuft der Mühlengraben unterhalb der Gebäude der Gewerblichen Schulen. Die hinzukommende überbaubare Grundstücksfläche befindet sich in einer Entfernung von mindestens 20m zum Bach. In seiner direkten Nachbarschaft sollen im rückwärtigen Grundstücksbereich nach Umsetzung der Planung vorhandene Gebäude beseitigt werden. Insoweit werden die grundsätzlichen Ziele des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes von der Änderung des Planes nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr durch Freilegung unterstützt. Nach Abschluss des gegenwärtig laufenden Entwidmungsverfahrens wird der Graben seinen Gewässerstatus

voraussichtlich sogar verlieren.