

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 964 –Lienhardplatz- 1. Änderung...

**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 westlichem 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 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 mit ca. 120 Pflegeplätzen der Pflegestufen 1- 3 errichten und betreiben möchte.

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 (Protokoll siehe Anlage Nr. 2); der Investor erläuterte ausführlich das Konzept des Altenpflegeheims.

In der Bürgerdiskussion wurden von den Anwesenden im Wesentlichen drei Punkte angesprochen. Weiterhin wurden bereits drei sehr detailliert formulierte schriftliche Eingaben abgegeben, die jedoch überwiegend Detailfragen zu Pflegeeinrichtungen enthalten. Die in diesen Schreiben aufgeworfenen Fragen sind von den Fachbehörden im Laufe des weiteren Verfahrens zu behandeln. Zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens ergeben sich daraus keine Änderungen des Zieles auf der Ebene des Bebauungsplanes, so dass der Offenlegungsbeschluss gefasst werden kann.

Die bereits vorliegenden Schreiben werden jedoch Bestandteil der Verfahrensakte und ausführlich im weiteren Verfahren (Offenlage) behandelt.

*1. Ist das Grundstück am Lienhardplatz der richtige Standort für ein Altenpflegeheim ?*

Lt. Aussage der Fachverwaltung (Ressort 201 Sozialplanung) ist dieser Standort für ein Altenpflegeheim geeignet, da es auch für ältere Menschen wichtig ist, am öffentlichen Leben teilzunehmen. Dieser Standort sei dafür geeignet, da z.B. der ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten und Begegnungsstätten fußläufig zu erreichen seien (weitere Ausführung siehe unter Punkt 11.2 der Begründung).

Grundsätzlich muss hier jedoch angemerkt werden, dass es sich bei dem Bebauungsplan nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, in dem ein bestimmtes Projekt umgesetzt werden soll. Es ist zwar richtig, dass es zum jetzigen Zeitpunkt einen konkreten Investor gibt, der hier ein Altenpflegeheim plant. Der Bebauungsplan setzt aber hier nicht dieses konkrete Projekt fest, wie es in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Fall wäre. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes setzt der Bebauungsplan hier Kerngebiet fest. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Bildung und der Kultur sowie der zentralen Stätten des Gemeinschaftslebens; sie dienen auch gesundheitlichen und sozialen Zwecken sowie dem Wohnen.

Aufgrund dieses Festsetzungskataloges ist auch ein Altenpflegeheim zulässig. Sollte sich dieses Vorhaben aber nicht realisieren lassen, sind auch andere Vorhaben möglich, die dem o.g. Festsetzungskatalog entsprechen.

*2. Können die Veranstaltungen auf dem Lienhardplatz wie gewohnt stattfinden ? Es wurde die Befürchtung geäußert, dass aufgrund fehlender Rettungswege die gewohnten Veranstaltungen nicht mehr stattfinden können.*

Bereits im Vorfeld haben insbes. mit der Feuerwehr Gespräche stattgefunden; diese haben ergeben, dass die bisherigen Veranstaltungen ohne Einschränkungen durchgeführt werden können. So überprüft z.B. die Feuerwehr bei Veranstaltungen, ob die erforderlichen Rettungswege eingehalten werden (siehe auch Stellungnahme der Feuerwehr, Seite 2 und 3 des Protokolle zur Bürgerdiskussion- Anlage 2).

*3. Weiterhin wurde befürchtet, dass der durch die Veranstaltungen entstehende Lärm den zukünftigen Bewohnern nicht zuzumuten sei.*

Hinsichtlich der Lärmbelastung wurde vom Investor ausgeführt, dass sich nur eine kleine Anzahl an Bewohnerzimmern zum Lienhardplatz hin orientieren, da hier der Eingangsbereich, die Cafeteria, Büros u.ä. befinden. Weiterhin verzichtet der Käufer im Kaufvertrag darauf, nachbarrechtliche Einwendungen gegen öffentliche Veranstaltungen auf dem Lienhardstraße sowie von diesen etwa ausgehende Störungen geltend zu machen. Dieser Verzicht wird durch Eintragung einer entsprechenden Baulast in das Baulastenverzeichnis gesichert. Der Verzicht ist einem etwaigen Rechtsnachfolger mit der Verpflichtung zur Weitergabe aufzulegen und entsprechend auch in Miet- und Pachtverträge zu übernehmen.

Grundsätzlich muss auch hier angemerkt werden, dass sich das Plangebiet in einem Kerngebiet befindet. Hier sind Wohnungen zwar auch zulässig; es muss hier aber aufgrund des Geschäfts- und Straßenverkehrs mit einer höheren Lärmbelastung gerechnet werden, als z.B. in einem Wohngebiet.

Die Lärmpegelbereiche sind im Plan gekennzeichnet; dies bedeutet, dass beim Bau der Gebäude bestimmte Dämmwerte der Fassade eingehalten und bestimmte Schallschutzfenster eingebaut werden müssen, somit können die Anforderungen an ein „gesundes Wohnen“ sichergestellt werden (weitere Ausführungen unter Punkt 14).

## **6. Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

*Staatliches Umweltamt (STUA)(Schall)*

Das STUA erhebt aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Aufgrund der geplanten Nutzung und dem daraus resultierenden Ruhebedürfnis der Patienten wird jedoch angeregt, keine Wohn- und Schlafräume in nördliche und östliche Richtung zuzulassen.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden: Der jetzige Investor plant gerade im nördlichen und östlichen Bereich die Bewohnerzimmer. Wenn man dieser Anregung folgen wollte, könnte man die angedachte Planung nicht realisieren.

Grundsätzlich muss auch hier angemerkt werden, dass sich das Plangebiet in einem Kerngebiet befindet. Hier sind Wohnungen zwar auch zulässig; es muss hier aber aufgrund des Geschäfts- und Straßenverkehrs mit einer höheren Lärmbelastung gerechnet werden, als z.B. in einem Wohngebiet am Rande der Stadt.

Die Lärmpegelbereiche sind im Plan gekennzeichnet; dies bedeutet, dass beim Bau der Gebäude bestimmte Dämmwerte der Fassade eingehalten und bestimmte Schallschutzfenster eingebaut werden müssen (weitere Ausführungen unter Punkt 14).

#### *Untere Landschaftsbehörde (ULB)*

Die ULB gibt die Anregung, die Lage des Ausgangs der Fußwegeverbindung auf den Lienhardplatz zu überdenken, da dieser sich direkt neben der öffentliche Toilette in einer versteckten Ecke des Platzes befindet. Diese Anregung wird dem Ressort 105 (Liegenschaften) weitergereicht, da die Fußwegeverbindung Bestandteil des Kaufvertrages ist. Der Anregung, die Flachdächer mit einer Dachbegrünung zu versehen, wird gefolgt.

#### *Industrie- und Handelskammer (IHK)*

Die IHK erhebt gegen das geplante Altenpflegeheim keine Bedenken, zumal vom Investor entsprechend der Gebietscharakteristik entlang der Kaiserstraße eine Ladenzeile mit Gastronomie entstehen soll. Die IHK begrüßt ausdrücklich die so erzielbare Attraktivitätssteigerung des Vohwinkeler Zentrums und die städtebauliche Aufwertung durch die geplante Bebauung des Standortes Lienhardplatz.

#### *WSW AG (Stadtentwässerung)*

Die WSW AG macht darauf aufmerksam, dass der Regenwasserkanal in der Kaiserstraße bereits jetzt schon hydraulisch stark überlastet ist. Zusätzlich geplante befestigte Flächen können daher nur über entsprechende Rückhaltung (z. B. Dachbegrünung o.ä.) an den Kanal angeschlossen werden. Entsprechend dieser Forderung wurde bereits im BPL Nr. 964 für alle 1- und 2- geschossigen Gebäude eine Dachbegrünung festgesetzt; diese Festsetzung bleibt auch im 1. Änderungsverfahren bestehen.

Weiterhin wird der Hinweis gegeben, dass sich das Plangebiet im Einzugsbereich der Kläranlage Buchenhofen befindet (Weitere Ausführungen siehe auch unter Punkt 9 der Begründung).

#### *Untere Abfall- und Wasserbehörde (103.23- Altlasten)*

Bereits 1997 wurden für den Bereich der Änderung Bodenuntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der gefundenen Belastungen wurde das Grundstück Lienhardstraße Nr. 11 gem. § 9 BauGB gekennzeichnet. Aufgrund der geplanten Bebauung einschließlich einer 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 Planrealisierung nicht mehr gegeben. (Weitere Ausführungen siehe Punkt 13 der Begründung)

#### *Landschaftsverband Rheinland (Bodendenkmäler)*

Der Landschaftsverband Rheinland hat keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet; er verweist in diesem Zusammenhang auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW. Ein entsprechender Hinweis wird unter Punkt 28.0 der textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 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 Berechtigungspersonen 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; die neuen Gebäude sind nun leicht gestaffelt an das bestehende Gebäude zu errichten.

- 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.

Alle ein- und zweigeschossigen Gebäude und Gebäudeteile sollen 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.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in Vohwinkel orientieren sich die festgesetzten GRZ und GFZ-Werte an den Obergrenzen des § 17 der BauNVO. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist daher unverändert mit 1,0 festgesetzt, um hier eine wirtschaftliche, kerngebietstypische Nutzung zu ermöglichen. Analog hierzu ist die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 3,0 festgesetzt.

## 7.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen, in einem Teilbereich der Lienhardstraße durch Baulinien definiert. Die Baugrenzen bzw. die Baulinie orientieren sich entsprechend des baulichen Bestandes parallel der Kaiser- und Lienhardstraße. Entlang der **Lienhardstraße** und zum **Lienhardplatz** ist eine Tiefe von ca. 16,00 m festgesetzt, damit eine Neubebauung mit zeitgemäßen Grundrissen ermöglicht werden kann. Die hintere Baugrenze im Blockinnenbereich kann ausnahmsweise von Gebäudeteilen (z.B. durch angebaute Treppenhäuser) in einer Tiefe von bis zu 5 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).

Durch die festgesetzte Baulinie an der Lienhardstraße sowie durch die zwingend festgesetzte Traufhöhe ergibt sich zur gegenüberliegenden Bebauung der Lienhardstraße eine geringere Abstandsfläche als die in der Landesbauordnung vorgesehen. Diese geringere Abstandsfläche ist hier erforderlich, um hier eine dem Gebietstyp entsprechende Bebauungsdichte zu ermöglichen und so eine hochwertige innerstädtische Nutzung realisieren zu können. Darüberhinaus ist es städtebauliches Ziel, die bestehende Baublockstruktur durch den Anschluss an die bestehenden/ verbleibenden Baukörper zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Die Bebauungstiefe entlang der **Kaiserstraße** wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Baugrenzen im inneren Bereich des Plangebietes aufgrund des bestehenden Gebäudes **Lienhardstraße Nr. 1** und der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen nicht voll ausgeschöpft werden können. Auf ein Zurücksetzen der überbaubaren Grundstücksgrenze in diesem Bereich wurde jedoch bewusst verzichtet, da die erforderlichen Abstandsflächen im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und bei der Errichtung des Gebäudes einzuhalten sind.

Die ehemals festgesetzte Baulinie zum Lienhardplatz wurde in eine Baugrenze geändert, damit die künftigen Bauherren mehr architektonische Gestaltungsfreiheiten bekommen - so sind zum Beispiel Vor- und Rücksprünge der Gebäudefront zur Gliederung der Fassade möglich.

## 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 vorhandenen Kanäle ist möglich.

### **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.

### **Schmutzwasser:**

Nach vorliegenden Informationen ist 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 Zulauffrachten und die Einhaltung der geforderten Grenzwerte liegen beim Wupperverband vor.

Da das Bebauungsplanverfahren nicht vor Mitte 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 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 in angrenzenden (Stadt-) Gebieten mitversorgt wird (Elberfeld West, Solingen, Kreis Mettmann). 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 minimal; auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann daher verzichtet werden.

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

## 13. Altablagerungen

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

Auf den beiden untersuchten Grundstücken **Lienhardstr. 7 und Kaiser Str. 23a** 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 Bauleitplanverfahrens (z.B. Offenlage) und durch die Personalkosten belastet.