

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1051 - Wilhelm-Raabe-Weg – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1051 - Wilhelm-Raabe-Weg - erfasst ein Gebiet nördlich des Wilhelm-Raabe-Weges zwischen den Häusern Wilhelm-Raabe-Weg Nr. 21 und Nr. 35 -die Straßenfläche miterfassend- in einer Tiefe bis zu 210m.

2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Uellendahl - Katernberg im Planungsraum Mirker Hain. Bei der zur Disposition stehenden Fläche handelt es sich um ein bislang als Gartenmarkt genutztes Grundstück nördlich des Wilhelm-Raabe-Weges am südwestlichen Rande des Siedlungsbereiches „Am Bredtchen“ und der Einfamilienhausbebauung an der Girardetsstraße. Östlich des Plangebietes schließen sich umfangreichere private Grünflächen und der Mirker Hain an. Der südlich angrenzende Bereich wird vornehmlich durch den Friedhof an der Hainstraße bestimmt. Verkehrstechnisch wird das Gebiet ausschließlich durch den Wilhelm-Raabe-Weg angedient, eine Durchfahrtsmöglichkeit durch den Mirker Hain in Richtung Vogelsangstraße besteht nicht. Bushaltestellen der Linien 603, 607 und NE2 befinden sich an der Hainstraße in Höhe der Straße Am Bredtchen, so dass eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben ist. Im näheren Umfeld des Planbereiches befindet sich u.a. die Grundschule an der Hainstraße.

3. Ziel des Bebauungsplanes

Ursprünglich als Gärtnereibetrieb errichtet, hat sich innerhalb der Wohnsiedlung „Am Bredtchen“ sukzessiv der Gartenmarkt Amoflor entwickelt. Diese Entwicklung ging einher mit einem stetigen Zuwachs des Besucherverkehrs und den daraus resultierenden negativen Folgeerscheinungen. So hat das Verkehrsaufkommen (Besucher + An- und Ablieferung) eine Belastung erreicht, die nicht mehr im Verhältnis zur schmalen Ausbaubreite des Wilhelm-Raabe-Weges steht. Hieraus mehren sich letztlich die Konflikte mit den angrenzenden Anwohnern. Da überdies die Kapazitäten des Geländes am Wilhelm-Raabe-Weg ausgeschöpft sind und betriebliche Erweiterungen zur Sicherung des Standortes bzw. Betriebes kaum noch möglich sind, beabsichtigt die Firma Amoflor und der Grundstückseigentümer, diesen Betrieb zu verlagern. Hierzu soll ein bereits bestehender Standort an der Düsseldorfer Straße ausgebaut werden. Dieser verfügt über die erforderlichen Flächenressourcen, die es der Firma Amoflor ermöglicht, ihre Standortpräsenz in Wuppertal aufrecht erhalten zu können.

Nach Aufgabe und Verlagerung des Standortes am Wilhelm-Raabe-Weg zur Düsseldorfer Straße steht dieses Grundstück für eine neue Nutzung zur Verfügung. Aufgrund der Lage des Grundstückes zur Siedlung „Am Bredtchen“ sowie der Nähe zum Friedhof und den Parkanlagen bzw. Mirker Hain, soll von einer erneuten gewerblichen Nutzung Abstand genommen werden. Die Vorprägung der Fläche durch die angrenzende Einfamilienhausbebauung spricht für eine ergänzende wohnbauliche Nutzung. Von Seiten des Grundstückseigentümers in enger Abstimmung mit der Verwaltung wurde hierzu ein städtebauliches / architektonisches Konzept für eine hochwertige Einfamilienhausbebauung unter solar-energetischen Gesichtspunkten entwickelt. Auf Grundlage dieses Konzeptes können im Plangebiet 5 freistehende Einfamilienhäuser, 24 Doppelhaushälften und ca. 10 Eigentumswohnungen entstehen. Die vorhandenen Wohngebäude sind in die Planung integriert

worden. Zum Satzungsbeschluss soll mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulichen Vertrag abgeschlossen werden. In diesem sollen die zur Verwirklichung der Solarsiedlung erforderlichen Rahmenbedingungen festgeschrieben werden.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Gebietsentwicklungsplanung

In dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das o.a. Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist durch die noch rechtswirksame Flächennutzungsplanänderung Nr. 463 Girardetsstraße (Fassung der Bekanntmachung vom 30.05.1980) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal (Stand: erfolgte Offenlage in 2002) sind die Plandarstellungen auf die jetzige Planung für diesen Bereich abgestellt worden. Im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf hat die Bezirksplanungsbehörde in Ihrer Verfügung im Sinne des § 20 Abs. 5 Landesplanungsgesetzes keine Bedenken gegen die geplante Darstellung als Wohnbaufläche vorgebracht.

4.3 Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich des Bauleitplanes Nr. 1051 - Wilhelm-Raabe-Weg- ist die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt. Nur für die im Geltungsbereich des Planes liegende Straßenfläche des Wilhelm-Raabe-Weges bestehen bereits durch den Bebauungsplan Nr. 483 – Girardetstraße- verbindlich festgesetzte Straßenbegrenzungslinien sowie Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhalt von Bäumen). Der Bebauungsplan Nr. 1051 wird hier nur die Straßenbegrenzungslinien im Einmündungsbereich der neuen Stichstraße anpassen.

4.4 Landschaftsplanung und Eingriffsbewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Landschaftsschutzverordnung für die Stadt Wuppertal von 1975 oder eines rechtskräftigen Landschaftsplanes.

Für das geplante Vorhaben ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich, da auf dem Grundstück Eingriffe in die Natur und in die Landschaft bereits auf Grundlage des § 34 zulässig waren, bzw. durch die bestehende Bebauung bereits erfolgt sind.

5. Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Am 10.04.2003 wurden die städtebaulichen Planungsüberlegungen den Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt. Im Verlauf der anschließenden Diskussion wurden von Seiten der Bürger im wesentlichen folgende Anregungen vorgebracht:

- Es wird eine Reduzierung der Häuser und eine Verbindung zum Girardetweg angeregt.
- Durch die geplanten Gebäude wird ein gesteigertes Verkehrsaufkommen befürchtet.
- Es wird befürchtet, dass insbesondere während der Bauphase die Anwohner stark belästigt, die Straßenbenutzung eingeschränkt und spielende Kinder gefährdet werden.
- Es wird befürchtet, dass die Straße zu schmal ist, um das projektierte Wohngebiet andienen zu können.
- Es wird vorgebracht, dass eine zweigeschossige Bebauung nicht angemessen sei.
- Es sollte die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes im Planverfahren berücksichtigt werden.

6. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

6.1 Kampfmittelräumdienst

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes erbrachte keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich. Sie bittet aber um die Aufnahme eines Hinweistextes bezüglich des Umganges bzw. Vorgehens mit bei der Bauphase vorgefundenen Kampfmitteln.

- Im Bebauungsplan sollten Informationen als Hinweis und Warnfunktion aufgenommen werden, wenn besondere, über das Übliche hinaus gehende Hinweise vorliegen, dass Ereignisse, wie z.B. Kampfmittel, 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 besonderen Grund hervorzuheben.

6.2 Untere Landschaftsbehörde

Von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Es wird angeregt, eine Fußwegeverbindung von der Planstraße zur Girardetstraße oder in Richtung Am Bredtchen im Plan zu berücksichtigen. Im Verlauf der Planstraße sollten Bäume mit festgesetzt werden.

6.3 Wuppertaler Stadtwerke AG

Im Wilhelm-Raabe-Weg sind Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden. Der Regenwasserkanal ist zurzeit bereits hydraulisch überlastet. Sollte sich die befestigte abflusswirksame Fläche durch das Planverfahren vergrößern, so ist eine Regenwasserrückhaltung im Planverfahren vorzusehen.

Die WSW weist zudem darauf hin, dass erst nach Abschluss der Sanierung der Kläranlage Buchenhofen die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung sicher gestellt ist.

-siehe hierzu die näheren Erläuterung unter Punkt 7.4-

6.4 Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für den Planbereich derzeit nicht vor. Bedenken werden deshalb im Rahmen des Verfahrens nicht vorgebracht. Das Rheinische Amt für Bodendenkmäler bittet um die Aufnahme eines Hinweistextes in den Bebauungsplan.

, wenn besondere, über das Übliche hinaus gehende 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 besonderen Grund hervorzuheben.

6.5 Unteren Bodenschutzbehörde

Die Untere Bodenschutzbehörde bringt aufgrund der derzeitigen Nutzung des Grundstückes als gewerbliche Baufläche verschiedene Anregungen vor. Das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet kann zurzeit nicht ausgeschlossen werden.

-siehe hierzu die näheren Erläuterungen unter Punkt 7.7

6.6 Untere Wasserbehörde

Von Seiten der Unteren Wasserbehörde werden keine generellen Bedenken vorgebracht. Sie regt an die befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen und die Dächer zu begrünen.

7. Begründung zu den Festsetzungen im Einzelnen

7.1 Baulichen Nutzung

Für die im Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mit den Bezeichnungen WR 1 und WR 2 soll in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung im näheren Umfeld der Planung die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet die Rahmenbedingungen für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung in der Form von Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern in Ergänzung der sich schon im östlichen und nördlichen Bereich befindlichen Siedlungsbereiche geschaffen werden können. Die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich dabei an dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept und den Bestandsgebäuden. Die Baufenster sind so bemessen, dass ein genügend großer Spielraum eröffnet wird, um im Rahmen der vorgesehenen und vorhandenen Erschließung eine attraktive architektonische Gestaltung verwirklichen zu können. Hierbei ist gewährleistet, dass eine Verschattung der geplanten Gebäude untereinander nicht eintritt und somit das solar-energetische Konzept zum Tragen kommen kann. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu 1,5 m ausnahmsweise zulässig. In der durch Schraffur bestimmten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche entlang der geplanten öffentlichen Stichstraße sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Garagen ausgeschlossen. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Straßenraum und die Blickbeziehung nicht durch Garagen oder Gartenhäuser übermäßig eingeengt bzw. gestört wird. Ausnahmsweise sind hier überdachte Stellplätze ohne seitliche Wände (Carports) zulässig.

In den Baugebieten WR 1 und WR 2 wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, da aufgrund des hängigen Geländes die Festsetzung von absoluten Gebäudehöhen über Gelände zweckmäßiger ist. Als Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe werden in den Baugebieten WR 1 und WR 2 die Soll-Geländehöhen im Plan festgesetzt, da aufgrund des derzeit fast vollständig bebauten Geländes im Plangebiet natürlich gewachsenen Geländebeziehungen nicht mehr vorliegen. In dem WR 1 darf die maximale Gebäudehöhe 9,5 m und in dem WR 2 12,5 m im Bezug zur Soll-Geländehöhe betragen. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäudehöhen der geplanten Häuser in das Umfeld einfügen, ohne übermäßig aus dem Gelände hervorzutreten. Die Gebäudehöhen der Bestandsgebäude im WR 1 liegen innerhalb der im Plan festgesetzten Höchstgrenze. Mit der etwas größeren zulässigen Gebäudehöhe im WR 2 kann der Eingangsbereich der neuen Siedlung durch die Portalgebäude akzentuiert werden, ohne die Maßstäblichkeit in Bezug auf die Gesamtplanung und Umgebung zu verlassen. Im Rechtsplan sind die Soll-Geländehöhen im Plan eingetragen, Zwischenhöhen ergeben sich aus der Interpolation. Geländeneivellierungen, abweichend von der im Plan festgesetzten Soll-Geländehöhe, sind bis zu +/- 1 m ausnahmsweise zulässig.

In dem WR 1 sind nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Nur hierdurch kann verhindert werden, dass der überwiegende Bereich des Plangebietes einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zugänglich ist. Letzteres würde der verfolgten städtebaulichen Zielsetzung, hier die bedarfsgerechte Schaffung von Baurechten für Einfamilienhäusern zu ermöglichen, zuwiderlaufen. Weiterhin hätte die Öffnung des Plangebietes für eine Mehrfamilienhausbebauung eine nachhaltige Störung des Siedlungscharakters der intakten Umgebungsbebauung zur Folge, welche überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt wird. Nicht zuletzt müsste mit einem höheren Verkehrsaufkommen gerechnet werden, welches das mit dieser Planung u.a. einhergehende Ziel der Verringerung des Fahrzeugverkehrs im Wilhelm-Raabe-Weg wieder in Frage stellen würde. Trotz dieser Einschränkung ist aber weiterhin eine angemessene Nutzbarkeit der im Plangebiet vorhandenen Baugrundstücke gegeben, da die generelle städtebauliche Zielsetzung, hier die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen, nicht in Frage gestellt ist.

7.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den bestehenden Wilhelm-Raabe-Weg und eine neu anzulegenden Stichstraße inklusive Wendeanlagen erschlossen. Der Wilhelm-Raabe-Weg als zuführende Wohnstraße ist im Separationssystem mit 4,75m Fahrfläche und 2m einseitigem Gehweg ausgebildet. Der südliche Straßenrand ist nicht deutlich ausgeprägt, da die vorhandenen Bäume entlang der Straße zum Teil in die eigentliche Fahrfläche ragen. Bezogen auf das Ausbauprofil ist der Wilhelm-Raabe-Weg in der Lage, die entstehenden Verkehre durch die neue Wohnsiedlung aufzunehmen. Gemäß EAE 95 soll die Fahrgassenbreite für eine Wohnstraße im Begegnungsfall PKW-PKW (ohne Geschwindigkeitsreduzierung) min 4,75m betragen. Im Begegnungsfall PKW-LKW ist diese Fahrgassenbreite bei geminderter Geschwindigkeit (kleiner 40km/h) noch ausreichend. Die stellenweise Einengung der Straßenfläche durch die Straßenbäume und damit eine Reduzierung des Straßenprofils auf ca. 4m führt letztendlich zu einer noch akzeptablen Herabsetzung der Fahrgeschwindigkeit unter 50 km/h für den Begegnungsfall PKW-PKW. Die verbleibenden nicht eingeeengten Straßenabschnitte sind aber ausreichend, um auch im Begegnungsfall PKW-LKW ein Passieren zu ermöglichen.

Der durch das geplante Wohngebiet entstehende Verkehr im Wilhelm-Raabe-Weg wird die Anwohner nicht mehr als bisher belasten, vielmehr ist durch die Nutzungsumwandlung von Gartenmarkt zu Wohnsiedlung von einer deutlichen Abnahme des Fahrzeugverkehrs auszugehen. Zurzeit erzeugt der Gartenmarkt eine über das Jahr fluktuierende Verkehrsbelastung, die durch Saison und Witterungsverlauf geprägt wird. In den Monaten März bis Mai und Oktober / November erzeugt der Kundenverkehr die stärkste Belastung, hier liegt die Verkehrsbelastung im Mittel bei ca. 400 Fahrzeugbewegungen pro Tag. An den verkaufstärksten Tagen (Freitag und Samstag) kann diese Zahl allerdings auf fast annähernd 1200 Fahrzeugbewegungen ansteigen. Hinzu kommt ein relevanter Anteil an Lastkraftfahrzeugverkehr von bis zu täglich 6 Anlieferungen mit LKW 7,5t sowie 2 Anlieferungen wöchentlich mit LKW bis 30t. Die in der Produktionsgärtnerei erzeugte Ware wird in der Hauptsaison bis zu 5mal pro Woche mit dem LKW 7,5t ausgeliefert.

Die von der neuen Wohnsiedlung ausgehenden Fahrzeugverkehre werden hingegen maßgeblich durch den Anwohnerverkehr der geplanten ca. 40 Einfamilienhäuser bzw. Wohneinheiten erzeugt. Relevanter Fahrzeugverkehr durch Lastkraftwagen ist bis auf die Bauphase nicht zu erwarten. Selbst bei einem angesetzten Stellplatzschlüssel von 2,0 wird die anzusetzende Verkehrsbelastung mit 240 Fahrzeugbewegungen pro Tag deutlich unter der jetzigen durchschnittlichen Belastung von ca. 400 Fahrzeugbewegungen liegen. Verkehrsplanerische Maßnahmen, wie z.B. eine Verbreiterung des Wilhelm-Raabe-Weges sind daher nicht erforderlich.

Die in das Baugebiet führende Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche im Plan festgesetzt. Dabei entsprechen die in den einzelnen Abschnitten der Stichstraße gewählten Straßenprofile den Empfehlungen der EAE 95. Öffentliche Stellplätze sind innerhalb der Verkehrsfläche in ausreichender Anzahl berücksichtigt worden. Die von der Stichstraße abgehenden Erschließungswege zu den einzelnen Häusern sollen als private Wegefläche (Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Ver-/Entsorgungsträger) festgesetzt werden, da aufgrund der jeweils geringen Anzahl an angedienten Gebäude eine öffentliche Erschließung nicht erforderlich ist. Die Lage der privaten Wegeflächen kann um bis zu +/- 2m verschoben werden.

7.3. Gehwegeverbindung

Von Seiten des Bürgervereins Elberfeld Nord-West und der Unteren Landschaftsbehörde wurde im Verfahren die Anlegung einer Fußwegeverbindung vom Plangebiet zur Girardetstraße angeregt. Die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Fußwegeverbindung zwischen Girardetstraße und Wilhelm-Raabe-Weg wurde allerdings schon im Bebauungsplanverfahren 463 –GirardetstraÙe geschaffen, so dass in diesem Verfahren ein Verbindungsweg nicht mehr mit berücksichtigt werden muss. Der im Bebauungsplan 463 festgesetzte Weg liegt in etwa 50m Entfernung zum Plangebiet.

7.4 Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes soll über noch zu erstellende öffentliche Kanäle innerhalb der geplanten Straßenfläche in die öffentliche Trennkanalisation im Wilhelm-Raabe-Weg erfolgen. Die Klärung der Schmutzwässer erfolgt in der Kläranlage Buchenhofen. Eine ordnungsgemäße Entwässerung kann nach Aussage der Wuppertaler Stadtwerke AG erst dann gewährleistet werden, wenn die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen abgeschlossen ist. Laut Mitteilung des Wuppertalerverbandes als Betreiber der Kläranlage verläuft die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen planmäßig. Mit der „Gesamtsanierung“ der Kläranlage ist Anfang 2005 zu rechnen. Die WSW AG geht davon aus, dass spätestens Anfang 2005 sämtliche Grenzwerte der Abwasserverordnung im Ablauf der Kläranlage eingehalten werden.

Bei dem hier betriebenen Planverfahren handelt es sich um eine Angebotsplanung, welche vorsorglich die städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches nach der Verlagerung des Gartenmarktes regeln soll. Mit einer Rechtskraft des Planes ist nach dem derzeitigen Stand der Dinge nicht vor dem 2. Quartal 2004 zu rechnen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung (Verlagerung des Betriebes, Abriss des jetzigen Gebäudebestandes, Errichtung der Wohnbebauung) nicht vor 2005 erfolgen wird. Es ist folglich davon auszugehen, dass die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung zum Zeitpunkt der Umsetzung bzw. Vollzug der Planung sichergestellt sein wird. Weitere Regelungen im Planverfahren zur Schmutzwasserentsorgung sind nicht erforderlich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Baufläche, die bereits seit Jahrzehnten als Gewerbefläche in Anspruch genommen wird und fast flächendeckend mit Gebäuden / Lagerhallen / Gewächshäusern bebaut ist. Gemäß § 51a Landeswassergesetz gilt die Regelung dieser Vorschrift nur für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden sollen. Da es sich hier aber um eine Baufläche handelt, welche schon vor dem o.g. Stichtag bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war, muss im Planverfahren die Frage hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser nicht abschließend behandelt werden. Laut Aussage der WSW AG (s.h. Punkt 6.3) bestehen keine Bedenken gegen den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Regenwasserkanalnetz der Stadt Wuppertal, soweit sich die abflusswirksame Fläche durch das Planverfahren nicht erhöht. Aufgrund der Regelungen des Bebauungsplanes sind im Plangebiet bodenversiegelnde Maßnahmen bis zu 50% der Fläche zulässig (überbaubare Grundstücksflächen + Verkehrsflächen), dem gegenüber steht der derzeitige Versiegelungsgrad von ca. 85-90%. Folglich wird sich nach Abschluss der Planung die abflusswirksame Fläche im Plangebiet deutlich reduzieren, so dass bauliche Maßnahmen zur gedrosselten Einleitung des Regenwassers in den Regenwasserkanal nicht erforderlich sind.

7.4.1 Energie/ Wasser / Strom

Die Versorgung des Bereiches mit Wasser, Strom und Gas ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen im Wilhelm-Raabe-Weg sichergestellt. Eine Verlängerung bzw. Ausbau in das Plangebiet ist allerdings erforderlich.

Es wurde im Rahmen des Verfahrens von Seiten der Bürger angeregt, ein Blockheizkraftwerk im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Eine entsprechende Berücksichtigung im Planverfahren soll aber nicht erfolgen, da das städtebauliche Konzept auf die Errichtung von solar-energetisch optimierten Gebäuden abgestellt ist. Folglich ist davon auszugehen, dass diese Gebäude nur einen geringen Teil der benötigten Heizleistung über die konventionelle Heizungstechnik abdecken müssen. Es ist folglich sehr fraglich, ob diese Gebäude einen Heizbedarf erzeugen, der zur Abdeckung der zum wirtschaftlichen Betrieb des Blockheizkraftwerkes erforderlichen Mindest-Grundlast ausreichend ist.

7.5 Grünflächen / Spielflächen

Im Plangebiet ist ein Spielplatz von ca. 300 m² Grundfläche berücksichtigt worden. Zwar befinden sich in der geographischen Nähe zum Baugebiet zwei öffentliche Spielplätze (Girardetstraße und Am Bredtchen), diese sind aber aufgrund des vorhandenen Erschließungssystems nur mit größerem Aufwand (über 650m Fußweg) zu erreichen. Der Verbindungsweg vom Wilhelm-Raabe-Weg

zur Girardetstraße, der diese Entfernung deutlich verringern würde, ist bis heute noch nicht fertig gestellt. Da von einer kurzfristigen Fertigstellung des o.g. Verbindungsweges aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse nicht auszugehen ist, ist die Berücksichtigung des Spielplatzes im Plangebiet sinnvoll. Der Spielplatz wird als öffentlicher Spielplatz (Typ C) festgesetzt.

7.6 Lärm

Relevante Lärmquellen, die im Planverfahren zu berücksichtigenden wären, sind nicht zu erkennen.

7.7 Altlasten

In Abstimmung mit der UBB ist für das Plangebiet eine orientierende Bodenuntersuchung inkl. historischer Recherche durchgeführt worden. Bei den Flächenproben (bis zu einer Tiefe von 30 cm) zeigte sich entweder nahezu reiner Mutterboden oder unterhalb der Mutterboden- bzw. Sanddeckung ein Lehm mit geringen Ziegelbruchanteilen.

Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse konnte der Gefahrenverdacht hinsichtlich der gegenwärtigen Nutzung (Industrie- und Gewerbegrundstück) und im Hinblick auf eine zukünftige Wohngebietsnutzung mit Kinderspielflächen und Nutzgärten ausgeräumt werden. Die abfallrechtliche Beurteilung der Fläche zeigt eine Zweiteilung. Der Boden im nördlichen Bereich (Bereich der Gewächshäuser) ist nahezu unbelastet, während der südliche Bereich (derzeit bebaute Bereiche inkl. Wege) gering mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet ist.

Zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen und schadlosen Umgangs mit den belasteten Bereichen wie auch der bodenschutzrechtlich nötigen Vorsorgemaßnahmen wird bezüglich des südlichen Bereiches ein Hinweis in den Rechtsplan aufgenommen, um hier die notwendige Anstoßwirkung zu erfüllen.

7.8 Schule, Kindergarten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird kein Bedarf an neuen Schul- und Kindergartenplätzen ausgelöst. Die nächste Grundschule befindet sich in der Hainstraße, die nächsten Tageseinrichtungen für Kinder u.a. am Westfalenweg, Metzmakersrath und der Vogelsangstr., somit in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet. Die vorhandenen Kapazitäten reichen aus, um die prognostizierte Anzahl der neuen Kinder / Schüler aufzunehmen. Bei dieser Betrachtung sind die Wohnbauflächen des in der Nähe liegenden Bauleitplanverfahrens Nr. 1029V mit berücksichtigt worden.

8. Kosten

Der städtische Haushalt wird durch das Vorhaben nicht belastet.