Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

**Ressort Bauen und Wohnen**

Anlage 02 zur VO/0767/20

# Bebauungsplan 693
# - Leibusch / Thielestraße -

**2. Änderung**

**Begründung**

Erneuter Offenlegungsbeschluss

November 2020

## Inhalt


**1. Geltungsbereich 3**

**2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 3**

**3. Formelles Planverfahren 3**

**4. Planungsrechtliche Situation 5**

**4.1 Landes- und Regionalplanung 5**

**4.2 Bebauungsplan 5**

**4.3 Flächennutzungsplan 5**

**4.4 Landschaftsplan 5**

**5. Bestandsbeschreibung 6**

**5.1 Städtebauliche Situation 6**

**5.2 Infrastruktur 6**

**5.3 Naturhaushalt und Landschaftsschutz 8**

**5.4 Klimaanpassung 9**

**5.5 Immissionsschutz 9**

**5.6 Altlasten 10**

**6. Planinhalte 13**

**6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 13**

**6.2 Kennzeichnungen 15**

**6.3 Hinweise 16**

**6.4 Gutachten 16**

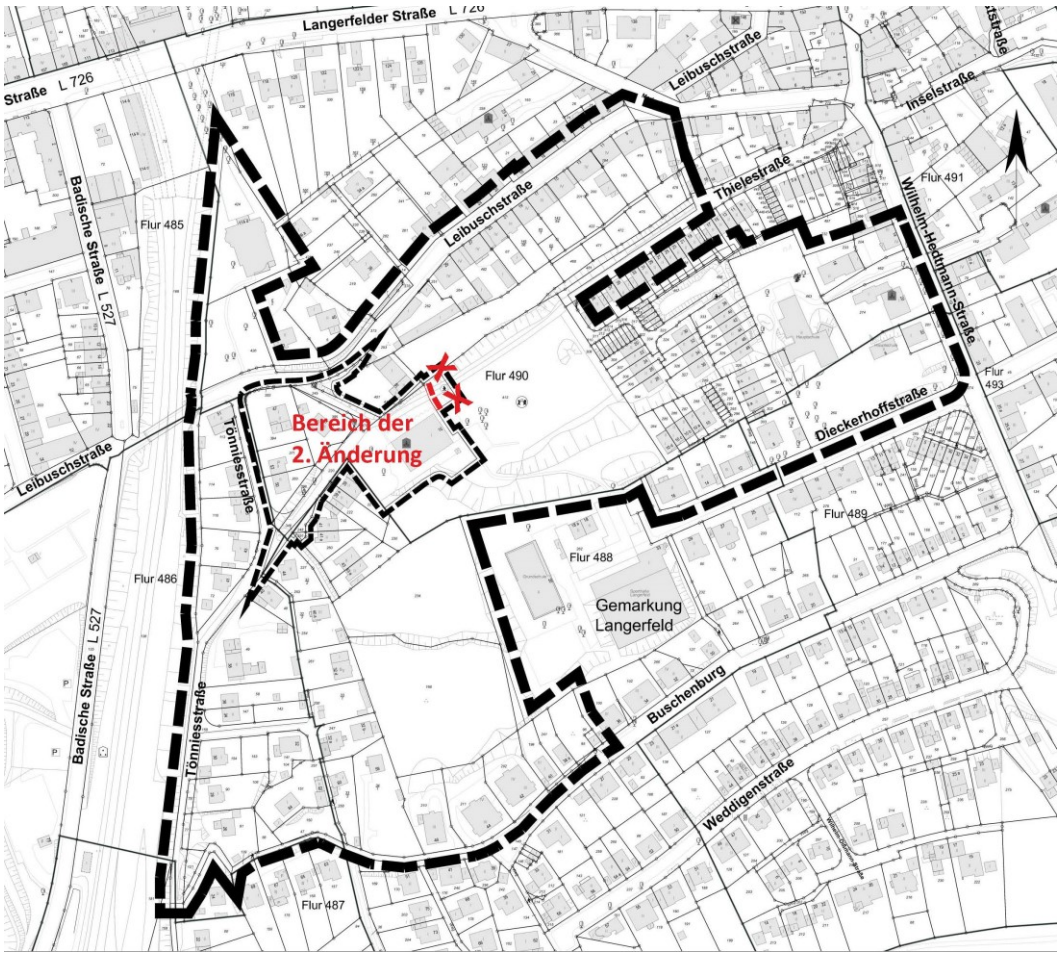
**7. Planungsrechtliche Grundlagen 15**

**8. Städtebauliche Kenndaten 16**

**9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 17**

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 693 - Leibusch/ Thielestr. – umfasst die Fläche des ehemaligen Spielplatzhauses und Teile der Straßenflächen Leibuschstraße und Tönniesstraße. Durch die neue Planung vom GMW wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den neuen Gebäudeentwurf angepasst und entsprechend geringfügig geändert.




## 2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Am 20.02.2013 wurde der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 693 - Leibusch / Thielestraße – gefasst, um Planungsrecht für eine Tageseinrichtung für Kinder zu schaffen und somit dem Bedarf nach Betreuungsplätzen gerecht zu werden.

Während der Erarbeitung des Bebauungsplanes gab es seitens der Stadt Überlegungen, die geplante Tageseinrichtung für Kinder (TfK) in die angrenzende Langerfelder Hauptschule bzw. Grundschule zu verlegen. Um kurzfristig den Bedarf an Betreuungsplätzen in Langerfeld decken zu können, wurde nach dem Offenlegungsbeschluss auf Grundlage des § 33 BauGB ein Bauantrag zur Aufstellung mehrere Container durch das Gebäudemanagement gestellt. Dieser Antrag wurde genehmigt und die Container als Tageseinrichtung für Kinder im Jahr 2015 in Betrieb genommen.

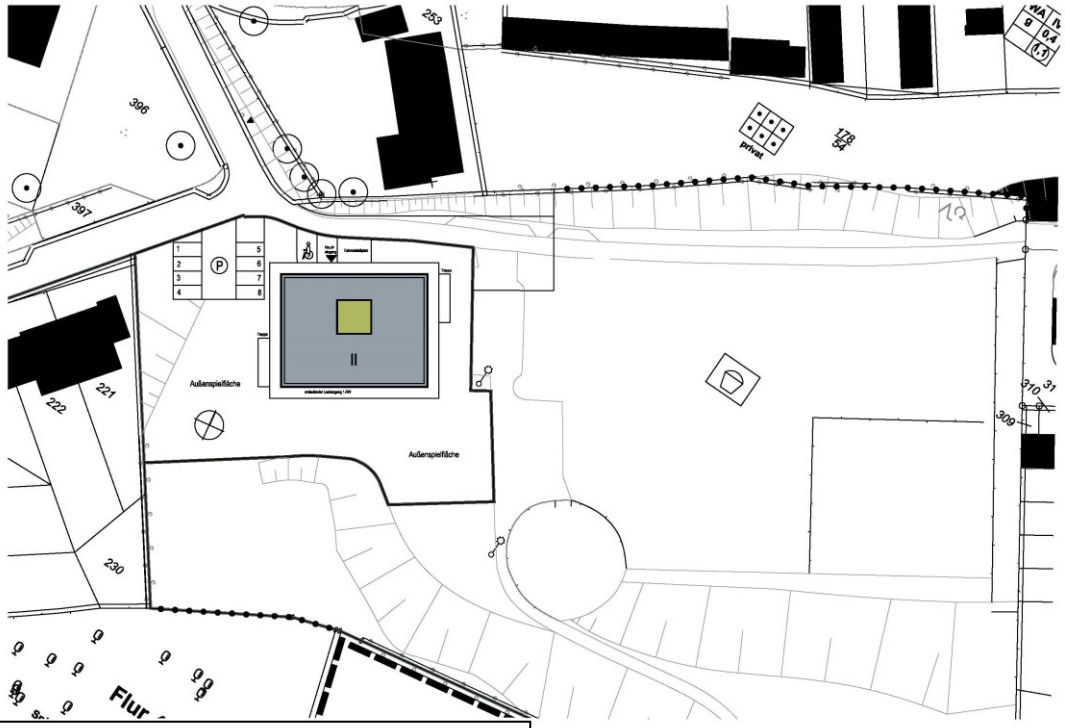
In dem Tagesstätteneinzugsbereich Langerfeld sind die Bedarfsquoten unter Berücksichtigung der aktuellen Kinderzahlen und der Prognose für 2025 zwar erfüllt, jedoch ist hier

die aktuelle Belegung der TfK Leibuschstraße enthalten. Die temporäre Containerlösung soll nun durch eine dauerhafte Tageseinrichtung für Kinder ersetzt werden. Ein Neubau ist zwingend erforderlich. Die zu dem Tagesstätteneinzugsbereich zählenden Tageseinrichtungen können die zur Deckung der Bedarfsquoten erforderlichen Betreuungsplätze zukünftig nicht ohne die Tageseinrichung Leibusch anbieten.

Das Gebäudemanagement hat einen neuen Entwurf für das künftige Gebäude der TfK erarbeitet. Dieser sieht ein zweigeschossiges Passivhaus mit begrüntem Dach für 4 Gruppen vor. Daneben wurde die Lage der Stellplätze für die TfK geändert, um die Sicherung des Schulweges zur angrenzenden Langerfelder Grund- und Hauptschule durch unnötiges Autorangieren nicht zu sehr zu belasten.

Um die jetzigen Gegebenheiten genügend zu berücksichtigen und den Bürgern Gelegenheit zu bieten, sich über die modifizierte Planung zu informieren und Stellung zu beziehen, soll vor dem Satzungsbeschluss der Offenlegungsbeschluss erneut gefasst werden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 693 - Leibusch/ Thielestraße - wird also weiterhin das Ziel verfolgt, auf der Fläche des ehemaligen Spielplatzhauses Planungsrecht für eine vierzügige TfK zu schaffen. Die Erschließung soll auch weiterhin über die Leibuschstraße erfolgen.

Darüber hinaus sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Straßenbegrenzungslinien der Leibuschstraße an den tatsächlichen Ausbau angepasst werden. Die Anpassung dient auch als planrechtliche Grundlage, um die noch ausstehenden Erschließungsbeiträge einziehen zu können.




Städtebaulicher Entwurf des GMW

# 3. Formelles Verfahren

Das Verfahren wird gemäß den Regelungen für das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a BauGB soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, da hierdurch keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Umweltprüfung nach den Regelungen des Gesetzes über die Umweltprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte für eine relevante Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB erkennbar.
Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss wurde am 20.02.2013 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 14.09 bis 16.10.12 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ihm Rahmen einer Abendveranstaltung am 22.10.12 durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand vom 25.3 bis zum 3.5.2013 statt. Alle Stellungnahmen und Anregungen sind in der Anlage 01 gewürdigt worden.

# 4. Planungsrechtliche Situation

## 4.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 08.02.2017 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum' und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13.04.2018, Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** aus.

## 4.2 Bebauungsplan

Das Grundstück Leibuschstraße 37 liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan 693. Dieser setzt den Änderungsbereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz der Kategorie A, B und C fest. Zudem liegen innerhalb der Grünfläche Baugrenzen für ein Spielplatzhaus.

## 4.3 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal ist der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 693 – Leibusch/ Thielestraße – als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen" dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

## 4.4 Landschaftsplan

Für den Planbereich existiert kein Landschaftsplan. Die Fläche unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

# 5. Bestandsbeschreibung

## 5.1 Städtebauliche Situation

Die Fläche der neuen TfK liegt eingebettet am westlichen Rand einer großen Grünfläche an der Leibuschstraße in Wuppertal Langerfeld. Östlich an den neuen Standort grenzt eine Spielplatzfläche mit diversen Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersklassen (Spielplatzfläche der Kategorie A, B und C) an. Westlich an den Planbereich befinden sich drei Doppelhäuser; die Leibuschstraße endet an dieser Stelle in einer Sackgasse. Im Süden grenzen weitere Grünflächen an bzw. führt ein Weg durch eine steile durchgrünte Böschung zur evangelischen Grundschule Dieckerhoffstraße bzw. zur Hauptschule.

## 5.2 Infrastruktur

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen Wohngegend an der Leibuschstraße. In wenigen Minuten erreicht man verschiedene Hauptverkehrsstraßen wie die Langerfelder Straße oder das Rauental.

In der unmittelbaren Nähe des Planbereichs befindet sich keine Bushaltestelle. Die nächstgelegenen Bushaltestellen liegen an der Straße Rauental und der Langerfelder Straße. Fußläufig gelangt man über die Spielplatzfläche zur nahe legenden Grundschule Dieckerhoffstraße.

Vor den Häusern Leibuschstr. 39 und 39a befinden sich fünf öffentliche Stellplätze. Durch die neue Kita wird es in den Stoßzeiten (am Morgen und am Mittag) zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Leibuschstraße kommen. Nach Aussagen der aktuellen Leiterin der TfK werden viele Kinder zu Fuß oder mit dem ÖPNV zur TfK gebracht, so dass für die TfK insgesamt 9 Stellplätze inklusive eines behindertengerechten Stellplatzes geplant sind.

Durch die Straßenbegrenzungslinien des Bebauungsplanes 693 – Leibusch/ Thielestr. – (erstmalig rechtskräftig seit dem 22.06.1982, Rechtskraft 1. Änderung seit 19.06.1987) ist die Leibuschstraße im Wesentlichen planungsrechtlich zutreffend festgesetzt. Allerdings liegt die ausgebaute Leibuschstraße nicht überall vollständig auf der planungsrechtlich festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. In einigen Bereichen liegt die realisierte Straße geringfügig vor bzw. hinter der Straßenbegrenzungslinie, so dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Straßenbegrenzungslinien angepasst werden sollen. Ziel ist die Einziehung von Erschließungsbeiträgen gem. § 123 bis 135 BauGB.

Entwässerungstechnische Infrastruktur

Die Umgebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im Trennverfahren entwässert (Einzugsgebiet Schwelm). Der Anschluss von Regen- und Schmutzwasser an die öffentlichen Abwasseranlagen in der Leibuschstraße ist problemlos möglich.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte liegt der Planbereich nicht in einem Risikogebiet.

Soziale Infrastruktur

Nach § 80 SGB VIII ist der örtliche Jugendhilfeträger zur kontinuierlichen Durchführung einer Jugendhilfeplanung verpflichtet. Hierzu ist der Bestand an Einrichtungen und

Diensten festzustellen und die zur Befriedigung des Bedarfes notwendigen Vorhaben rechtzeitig und ausreichend zu planen. Bezogen auf das Betreuungsangebot für Kinder bis zum Beginn der Schulpflicht hat der Jugendhilfeausschuss mit der Drucksache Nr. 6504/99 und 3387 /04 beschlossen, dass die Bedarfsplanung auf sozialräumlicher Ebene unter Berücksichtigung der demografischen Daten vorgenommen wird. Gleichzeitig wurden als Eckpunkte Bedarfsquoten festgelegt, bei deren Erreichung der gesetzliche Anspruch auf einen Betreuungsplatz als erfüllt gilt.

Mit der Einführung des Rechtsanspruches auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab dem ersten Lebensjahr wurden die Bedarfsquoten mit der Drucksache V0/0715/08 neu festgelegt und zuletzt mit der Drucksache V0/0359/17 bezogen auf die U3-Versorgung und die Unterbringung behinderter Kinder angepasst. Danach gilt der Bedarf an Betreuungsplätzen in einem Tagesstätteneinzugsbereich als erfüllt, wenn für 99 % aller Kinder von 3 - 6 Jahren und für 50 % aller Kinder unter 3 Jahren unter Einbeziehung der behinderten Kinder ein Betreuungsplatz bereitgestellt werden kann.

In dem Tagesstätteneinzugsbereich 76, Langerfeld - Mitte/Süd, sind die Bedarfsquoten unter Berücksichtigung der aktuellen Kinderzahlen und der Prognose für 2025 rechnerisch zwar erfüllt, jedoch ist hier die aktuelle Belegung der TfK Leibuschstr. enthalten. Zusätzlich wird eine 4-gruppige Kindertageseinrichtung an der Spitzenstraße (Troxler Haus) entstehen. Die bestehende „Container-Kita" stellt keine Dauerlösung da. Ein Neubau ist hier zwingend erforderlich. Die zu dem Tagesstätteneinzugsbereich zählenden Tageseinrichtungen (siehe Auflistung unten) können die zur Deckung der Bedarfsquoten erforderlichen Betreuungsplätze zukünftig nicht ohne die Tageseinrichtung Leibusch anbieten. Der Neubau dieser Tageseinrichtung ist daher geboten.

Einrichtungen im Tagesstätteneinzugsbereich 76, Langerfeld - Mitte/Süd – Stand Sep. 2019

| | |
|---|---|
| Kath. Kirchengem.Verband Ba.-Wupperbogen Ost | Inselstr. 18 |
| Städtische TfK | Wilhelm-Hedtmann-Str. 15 |
| DW EK gGmbH | Wilhelm-Hedtmann-Str. 20 |
| lnclou-KIDS e.V. | Marbordtstr.23a |
| Kita Concept Trägerschaft gGmbH | Dieselstr. 34 |
| Ev. Elterninitiative Flexstr. e.V. | Flexstr. 5 |
| Kindertagesstätte Regenbogen e.V. | In der Fleute 100 |
| Langerfelder Kindernest e.V. | Regentenstr. 54 |
| Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Wuppertal e. V. | Beyenburger Freiheit 55 |
| Kath. Kirchengem.Verband Ba.-Wupperbogen Ost | Beyenburger Freiheit 53 |
| Elterninitiative Frielinghausen | Frielinghausen 40 |
| Städtische TfK | Leibuschstr. 37 |
| Evangelische Elterninitiative Laaken-Eschensiepen e.V. | Zu den Erbhöfen 45 |

## 5.3 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Nach Auswertung des Messtischblattes 4709 für den Bereich Wuppertal – Barmen nach Lebensraumtypen können folgende planungsrelevanten Arten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand im Geltungsbereich des Bebauungsplan vorkommen:

**Säugetiere**

Nyctalus noctula ( Großer Abendsegler )

Nyctalus leisleri ( Kleiner Abendsegler )

Myotis myotis ( Großes Mausohr )

**Vögel**

Oriolus oriolus ( Pirol )

Bubo bubo ( Uhu )

Falco peregrinus ( Wanderfalke )

**Amphibien**

Alytes obstetricans ( Geburtshelferkröte )

**Reptilien**

Coronella austriaca ( Schlingnatter )

Der betroffene Teil des ehemaligen Spielplatzgrundstückes wies bereits durch das bestehende Gebäude (Spielplatzhaus) einen hohen Versiegelungsgrad auf. Dieses eingeschossige Gebäude wurde abgerissen und die Container für die temporäre Nutzung als TfK aufgestellt. Die verbleibende, nicht von der Neuplanung betroffene Spielplatzfläche besteht aus intensiv gemähten Rasenflächen mit vereinzeltem Baumbestand sowie lockeren Gehölzstrukturen. Mittelalter Baumbestand fasst das Gesamtareal ein. Innerhalb des Baufensters standen insgesamt vier Bäume, die durch die Planung entfallen (zwei jüngere Birken, eine mittelalte Hainbuche sowie eine mittelalte Eiche). Diese Bäume wiesen weder Höhlen noch Nester oder Horste auf. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Ressort Grünflächen und Forsten mussten diese 4 Bäume doch nicht auf der Spielplatzfläche ersetzt werden, da dort ein ausreichender Baumbestand vorhanden ist. Die vorhandenen Bäume bieten durch ihre großen Kronen nicht genügend Raum, um zusätzliche Bäume sinnvoll platziert anzupflanzen.

Da keine Gewässerstrukturen zu verzeichnen sind, ist ein Vorkommen der gefährdeten Amphibienart auszuschließen. Auch ein Vorkommen der Schlingnatter ist aufgrund ihrer Lebensraumansprüche auszuschließen.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des Pirols kann ausgeschlossen werden, da er als Lebensraum lichte, feuchte und sonnige Laubwälder, Auwälder und Feuchtgebiete in Gewässernähe (oft Pappelwälder) bevorzugt.

Der Uhu besiedelt reich gegliederte, mit Felsen durchsetzte Waldlandschaften sowie Steinbrüche und Sandabgrabungen.

Wanderfalken sind typische Fels- und Nischenbrüter, die Felswände und hohe Gebäude (z.B. Kühltürme, Schornsteine, Kirchen) als Nistplatz nutzen.

Negative Auswirkungen auf die angesprochenen Vogelarten sind nicht zu erwarten, da Lebensräume sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf dem Areal des Kinderspielplatzes nicht wahrscheinlich sind und in engem, räumlichen Zusammenhang weitläufige Wald- und Offenlandbereiche zur Verfügung stehen.

Bedingt durch das Bauvorhaben wird kein Konflikt in Bezug auf die oben aufgelisteten Fledermausarten gesehen. Der große Abendsegler ist eine Waldfledermaus, die ihre Quartiere in Baumhöhlen sucht. Auch der kleine Abendsegler hat seine Wochenstuben und Winterquartiere seltener in Spalten- und Hohlräumen an Gebäuden.

Das große Mausohr ist eine Gebäudefledermaus. Die traditionell genutzten Wochenstuben werden Anfang Mai bezogen und befinden sich auf warmen, geräumigen Dachböden von Kirchen, Schlössern und anderen großen Gebäuden. Die Standorte müssen frei von Zugluft und ohne Störungen sein.

Vor Abriss des bestehenden Spielplatzhauses wurde das Gebäude im Hinblick auf Fledermäuse untersucht. Das Gebäude des Spielplatzhauses stand zu der Zeit schon einige Jahre leer. Es war jedoch unversehrt – alle Fenster und Türen waren in Ordnung, d.h. es gab keine offensichtlichen Möglichkeiten, dass Tiere in das eingeschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach eingeflogen sind. Es gab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen.

An der Größe und Lage des gesamten Grundstückes für die TfK ändert sich durch die neue Planung vom Gebäudemanagement nur geringfügig etwas, so dass keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind.

### 5.4 Klimaanpassung

Das Handlungsbuch Stadtklima (Maßnahmen und Handlungskonzepte für Städte und Ballungsräume zur Anpassung an den Klimawandel - vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW, Januar 2011) gibt Handlungsempfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan zur Verbesserung bzw. Ermöglichung der Versickerung und zur Verbesserung des Klimas. Eine Empfehlung soll im Bereich der Niederschlagsentwässerung Anwendung finden, so dass das Dach der TfK extensiv zu bepflanzen ist. Die Festsetzung dient der Regenrückhaltung und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebiets.

Das GWM plant ein Passivhaus mit begrüntem Dach, hochwärmegedämmt und solarer Ausrichtung der Gruppen- und Aufenthaltsräume.

### 5.5 Immissionsschutz

Die Umgebung der geplanten Kita ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und weist diesen Charakter in der Örtlichkeit auch auf. Im allgemeinen Wohngebiet sind Kitas gem. der Baunutzungsverordnung NRW generell zulässig.

Am 26.05.2011 wurde vom Bundestag die Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) beschlossen. Mit der Änderung des BImSchG soll klargestellt werden, dass „Kinderlärm“, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen

verursacht und als sozialverträglich beurteilt wird. Seit 2013 sind Kitas auch im reinen Wohngebiet generell zulässig.

Untersuchungen hinsichtlich der Immissionswerte werden dementsprechend als nicht notwendig erachtet.

Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

## 5.6 Altlasten

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 693 erstreckt sich über das Gelände des ehemaligen Spielplatzhauses und fasst Teile der Straßenfläche der Leibuschstr. und der Tönniesstr. (s. Geltungsbereich) mit ein.

Die Überprüfung des Informationssystem schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA1) ergab, dass für den Bereich der Bebauungsplanänderung zahlreiche Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast und/oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV2) vorliegen.

Für die Errichtung der temporären Container-TfK wurden die Böden in ihrem damaligen Zustand belassen. Bei dem Neubau der TfK muss der Bodenaushub ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden.

Der Stadt sind verschiedenste ehemalige Grundstücksnutzungen bekannt, die aufgrund ihrer Betriebsabläufe / Charakterisierung tendenziell zu einer Belastung des Bodens hätten führen können. Des Weiteren liegen der Stadt durch ein Altlastengutachten (November 2012) genaue Kenntnisse über die Bodenverhältnisse der künftigen Kitafläche vor.

Von den insgesamt 7 Alt- sowie Betriebsstandorten bzw. Altablagerungen lassen sich nach der Einzelfallbetrachtung für 3 Standorte weiteren Anhaltspunkt für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV ableiten.

**Dies sind im Bereich der Straßenflächen folgende Flächen:**

Flurstück 395
Unter der Schwarzdecke incl. Unterbau befindet sich eine Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 1 – 1,5 m die u.a. mit Asche-, Schlacke-, Ziegelresten durchsetzt (RKS 1 – 4) ist. Die Feststoffanalyse ergab in einer Probe eine Kohlenwasserstoffauffälligkeit, die im Eluat (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) nicht mehr nachgewiesen werden konnte. Grundsätzlich erhöhte Gehalte im Feststoff wurden für die Summengehalte an PAK´s[3], BaP[4], Blei, Cadmium, Zink und Kupfer in allen untersuchten Bodenproben nachgewiesen, wobei nur ein Eluatwert von PAK als auffällig analysiert wurde.
Flurstück 401 tlw.

[1] Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

[2] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

[3] Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Summe aus 16 Einzelsubstanzen

[4] Benzo(a)pyren, das relevanteste aus der Summe der 16 PAK´s

Die Sondierung im unversiegelten Bereich ergab eine 1,8 m mächtige Auffüllung, die aber erst ab 1 m unter Geländeoberkante mit techn. Beimengungen von Ziegel, Glas, Asche, Kohle durchsetzt ist. Chemische Analysen sind an Bodenproben aus dieser Sondierung nicht durchgeführt worden.

Der Hinweis auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung ist bei beiden Flurstücken nicht abschließend ausgeräumt.
Aufgrund der erst in größerer Tiefe erbohrten Auffüllung mit technogenen Beimengungen (Flst. 401 tlw.) und der vorhandenen Versiegelung (Flst. 395) ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) kein Nutzungskonflikt mit den möglicherweise dort vorhandenen Bodenbelastungen zu erwarten. Bez. des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist die Sachlage nicht geklärt, aber aufgrund der Kleinräumigkeit und der zukünftigen Ausweisung als nicht überbaubare Grundstücksfläche (Flst. 401 tlw.) bzw. Straße (Flst.395) steht einer möglicherweise notwendigen zukünftigen Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nichts im Wege.

**Für weitere Teilbereiche der Straßenflächen liegen folgende Erkenntnisse vor:**

<u>Flurstück 346</u>
In einer Sondierung ist eine 0,5 m mächtige mit Ziegelresten durchsetzte Auffüllung erbohrt worden. Seinerzeit war keine Versiegelung vorhanden. Chemische Analysen sind an dieser Probe nicht durchgeführt worden.

<u>Flurstück 398 tlw.</u>
Die Sondierung im unversiegelten Bereich ergab eine 2,7m mächtige Auffüllung, mit techn. Beimengungen von Beton- und Ziegelstücken, Aschen und Ziegelresten, sowie Bauschutt.
Chemische Analysen sind an Bodenproben aus dieser Sondierung nicht durchgeführt worden.

Der Hinweis auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung ist bei beiden Flurstücken nicht abschließend ausgeräumt.

Aufgrund der Versiegelung (Flst. 346) und der eher ´unsensibel´ genutzten Böschungsfläche des Wegedamms nördl. der Treppenanlage (Flst. 398 tlw.), sowie der dort existierende 10 cm vorhandenen Mutterbodenüberdeckung ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) kein Nutzungskonflikt mit den möglicherweise dort vorhandenen Bodenbelastungen zu erwarten. Bez. des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist die Sachlage nicht geklärt, aber aufgrund der Kleinräumigkeit und der zukünftigen Ausweisung als Straße (Flst.346) bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche (Flst. 398 tlw.) steht einer möglicherweise notwendigen zukünftigen Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nichts im Wege.

Für alle vier Flächen soll ein Hinweis in die Bebauungsplanänderung mit aufgenommen werden, dass bei Entsiegelung oder Bodenarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten ist. Es ist auch dafür Sorge zu tragen, dass der ggf. anfallende belastete Bodenaushub ordnungsgemäß und schadlos entsorgt wird.

Für die Fläche der künftigen Kita liegen folgenden Erkenntnisse vor:

Der Bereich des Spielplatzhauses Leibuschstr. 37 und der angrenzenden Außenflächen (Flst. 413 tlw.) befindet sich in einem ehem. Bachtälchen und am westlichen Rand einer teilverfüllten Ziegeleigrube, sowie teilverfüllten Abgrabungsfläche. Dazu liegen verschiedene ältere Bodenuntersuchungen (Baugrundgutachten 1979, Spielplatzuntersuchungsprogramm 1990) mit Hinweisen auf Bodenbelastungen vor.

Das Ingenieurbüro IGW wurde mit einer altlastorientierten Bodenerkundung beauftragt. Das Gutachten vom 24.10.2012 ist Grundlage der folgenden Stellungnahme.

Bei der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine größere Auffüllungsmächtigkeit im ehemaligen Spielplatzhausbereich und somit im Bereich der vorgesehenen Kindertagesstättennutzung. Der Auffüllungskörper setzt sich aus einer mindestens 0,4 m dicken humosen, schluffigen bis kiesigen Oberbodenabdeckung, überwiegend aus umgelagertem Boden- und Felsbruchmaterial mit nur vereinzelten Bauschutt- und Ascheresten zusammen. Darunter folgen umgelagerte Felsbruch- und Bodenmaterialien mit deutlichen, z.T. sehr starken Bauschutt- und Aschen-/Schlackenresten. Örtlich wurden auch wenige Dezimeter dünne, reine schwarze Aschen- und auch rote Ziegelbruchlagen angetroffen. Die durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit liegt im Untersuchungsgebiet bei rund 2 m, lokal wurden aber auch Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 3,2 m erbohrt.

Die Beurteilung der Analysenergebnisse findet auf der Grundlage der Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV nutzungs- und schutzgutbezogen statt. Als Nutzungskategorie wird daher gemäß der aktuellen wie auch zukünftigen Nutzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) das Szenario Kinderspielflächen festgelegt. Des Weiteren ist der Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser mit zu berücksichtigen.

<u>Wirkungspfades Boden-Mensch (Direktkontakt)</u>
Die Analysenergebnisse der repräsentativ entnommenen und speziell für die Analytik aufbereiteten Oberboden-Mischproben der beiden Areale und Tiefenstufen (Gutachten Seite 13, Tab. 4) ergaben für keinen der untersuchten, relevanten Parameter eine Prüfwertüberschreitung des Nutzungsszenarios Kinderspielen.

Da im Rahmen der zukünftigen Nutzung der Spielplatzfläche größere bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssen (Neubau des Kitagebäudes, Neugestaltung der Außenanlagen, etc.) und möglicherweise dadurch Böden aus den tieferen Auffüllungshorizonten freigelegt werden, wurden auch die Analysenergebnisse dieser tieferen Auffüllungshorizonte mit den Prüfwerten des Direktkontaktes verglichen. Wobei hinzugefügt werde muss, dass ein direkter Vergleich aufgrund der anderen Probennahme sowie Probenvorbereitung an sich nicht zulässig ist. Der Vergleich kann nur einen orientierenden Charakter haben, um zu erkennen ob dieser Boden möglicherweise nicht geeignet wäre Oberboden zu sein. Der Vergleich zeigte für die Parameter Blei, Nickel, BaP Prüfwertüberschreitungen für das Szenario Kinderspielen. Es ist somit darauf zu achten, dass diese derzeit tiefer liegende Auffüllungsbereiche mit lokal erhöhten Stoffgehalten für Blei, Nickel bzw. Benzo(a)pyren durch die Baumaßnahme nicht freigelegt werden, sondern ein Direktkontakt mit geeigneten Mitteln, z.B. durch Abdecken mit nachweislich kulturfähigem „sauberem“ Oberboden (Schadstoffgehalte < Vorsorgewerte der BBodSchV), unterbunden wird. Oder aber per bodenschutzrechtlichen Untersuchungen nachgewiesen wird, dass keine Gefährdung abzuleiten ist.

Aus vorgenannten Gründen wird es daher für erforderlich gehalten diesen Bereich (siehe Kennzeichnung) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen (Warnfunktion).
Da diese Belastungen aber nicht oberflächennah vorliegen und der Nachweis geführt ist, dass die Oberbodenproben keine Gefährdung über den Direktpfad ableiten lassen, können die notwendigen Maßnahmen bzw. deren Konkretisierung auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser
Die ermittelten Schwermetallgehalte incl. Arsen (Gutachten Seite 14, Tab. 5) sowie bei den organischen Parameter die PAK´s und BaP (Gutachten Seite 16, Tab. 7) überschreiten in der Originalsubstanz zum Teil deutlich die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Hintergrundwerte der Stadt Wuppertal sowie sonstige Beurteilungswerte. Die Analysenergebnisse der Löslichkeitsuntersuchungen (S 2:1 Eluat, Säuleneluat) an den 3 höchstbelasteten Bodenproben (Gutachten Seite 15, Tab. 6 und Seite 18, Tab. 8) zeigten aber sowohl für die auffälligen Schwermetalle wie auch für die PAK´s/BaP keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf.

Die Untersuchungen kommen insgesamt zum dem Ergebnis, dass sowohl für die aktuelle wie auch für die zukünftige Nutzung eine Gefährdung über den Direktpfad und für das Grundwasser nicht abgeleitet werden kann.

Die vorab genannten Hinweise und Kennzeichnung werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

# 6. Planinhalte

## 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1.1 Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Entsprechend der eingangs dargelegten Zielsetzung soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 693 Planungsrecht für eine Tageseinrichtung für Kinder geschaffen werden.
Die Fläche der Kindertagesstätte wird als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Tageseinrichtung für Kinder festgesetzt. Angrenzend befindet sich im Bereich der Leibuschstraße und Thielestraße ein allgemeines Wohngebiet. Von negativen Auswirkungen der TfK auf die Nachbargebiete ist nicht auszugehen, da nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (WA) Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke allgemein zulässig sind.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 6.1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 693 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für die geplante Kindertageseinrichtung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf 0,4 festgesetzt.

Der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Wert entspricht den Festsetzungen der umliegenden allgemeinen Wohngebiete und zielt darauf ab, eine für die TfK im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Durch die Anpassung der Straßenbegrenzungslinien werden vereinzelt sehr kleine nicht überbaubare Grundstücksflächen neuere baurechtliche Bauvorschriften (BauGB und BauNVO) erhalten und danach beurteilt werden. Die Anwendung der aktuellen BauNVO auf einen größeren Bereich hätte eine veränderte Berechnung der GRZ zur Folge. So müssten Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche jetzt mit auf die GRZ angerechnet werden.

Anstatt den Geltungsbereich der 2. Änderung entsprechend zu erweitern, ist diese Vorgehensweise bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bewusst so gewählt worden, damit sich das Bebauungsplanverfahren auf die wesentlichen Entwicklungsziele (hier Realisierung der TfK) konzentrieren kann.

Durch die Festlegung der GRZ, der Bauweise sowie der Höhe baulicher Anlagen sind ausreichend Festsetzungen getroffen worden, um eine städtebaulich ansprechende Bebauung zu ermöglichen, weshalb auf die Festlegung der GFZ verzichtet wird.

#### 6.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig, so dass ein Spielraum für geringfügige Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung für die baulichen Anlagen verbleibt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten.

Die maximalen Gebäudehöhen sind durch NHN-Höhen festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen. In Bezug auf das vorhandene Gelände können so Gebäude von maximal 10 m Höhe entstehen. Eine angemessene Höhe im Vergleich zur baulichen Umgebung, die durch zweigeschossige Wohngebäude geprägt ist.

### 6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die geplante TfK soll entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine offene Bauweise festgesetzt werden. Dies entspricht auch der Umgebungsbebauung, die ebenfalls durch eine offene Bauweise geprägt ist. Die Baugrenzen orientieren sich an dem städtebaulichen Entwurf des GMW und werden einen Spielraum für konstruktionsbedingte Änderungen zulassen, die ein Anpassen der Gebäudemaße erforderlich machen kann.

### 6.1.4 Stellplätze und Garagen

Die Stellplätze der geplanten TfK sollen am nord-westlichen Rand des künftigen TfK-Geländes nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen St-Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet bzw. angelegt werden. Die als private Stellplatzfläche (St) ausgewiesenen Flächen sind ausreichend groß, um die gewünschte Anzahl von 8 Stellplätzen zu realisieren. Zusätzlich ist ein behindertengerechter Stellplatz unmittelbar an der TfK geplant.

6.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die TfK soll über die Leibuschstraße (Mischverkehrsfläche) erschlossen werden. Unmittelbar entlang des TfK-Geländes besteht eine Fußwegeverbindung zur Thielestraße und der weiter südlich gelegenen Grundschule an der Dieckerhoffstraße. Dies wurde im erneuten Offenlegungsbeschluss berücksichtigt, indem ein Parkplatz im nord-westlichen Grundstücksbereich der TfK geplant ist, so dass kein rückwärtiges Rangieren der PKWs mehr entlang der Fußwegeverbindung notwendig ist.

Darüber hinaus sollen die Straßenbegrenzungslinien im Änderungsbereich an den in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Ausbauzustand der Straße Leibuschstraße und Teile der Toennisstraße angepasst werden. Durch die Anpassung der Straßenbegrenzungslinien werden baurechtlich vereinzelt sehr kleine nicht überbaubare Grundstücksflächen neuere Bauvorschriften (BauGB und BauNVO) erhalten und danach beurteilt werden (s. 6.1.2.1).

6.1.6 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gebäude, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach bis 15° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachein- und -aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

Die Festsetzung dient der Regenrückhaltung und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebietes.

## 6.2 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

In dem nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich befindet sich eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Bei der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine größere Auffüllungsmächtigkeit im ehemaligen Spielplatzhausbereich und somit im Bereich der vorgesehenen Kita-Nutzung. Der Auffüllungskörper setzt sich aus einer mindestens 0,4 m dicken humosen, schluffigen bis kiesigen Oberbodenabdeckung, überwiegend aus umgelagertem Boden- und Felsbruchmaterial mit nur vereinzelten Bauschutt- und Ascheresten zusammen. Darunter folgen umgelagerte Felsbruch- und Bodenmaterialien mit deutlichen, z.T. sehr starken Bauschutt- und Aschen-/Schlackenresten. Örtlich wurden auch wenige Dezimeter dünne, reine schwarze Aschen- und auch rote Ziegelbruchlagen angetroffen. Die durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit liegt im Untersuchungsgebiet bei rund 2 m, lokal wurden aber auch Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 3,2 m erbohrt.

Da diese Belastungen aber nicht oberflächennah vorliegen und der Nachweis geführt ist, dass die Oberbodenproben keine Gefährdung über den Direktpfad ableiten lassen, können die notwendigen Maßnahmen bzw. deren Konkretisierung auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

## 6.3 Hinweise

**Baugrund**

Der Baugrund im Untersuchungsraum besteht aus verkarstungsfähigem Gestein (Givet Massenkalk / Devon). Daher sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Es werden entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

**Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird daher vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**Verbleib des anfallenden Bodenaushubs**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich neben der gekennzeichneten Fläche, deren Boden erheblich mit bodenverunreinigten Stoffen belastet ist, noch andere mächtige Auffüllungen im Bereich der Straßenfläche der Tönnies- und Leibuschstraße, die jedoch aktuell (Stand 10.2020) nicht für eine bauliche Veränderung vorgesehen sind. Als Warnfunktion und um eine Gefährdung auszuschließen soll die Untere Bodenschutzbehörde bei baulichen Maßnahmen eingeschaltet werden, da das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung nicht abschließend ausgeräumt werden konnte. Es ist auch dafür Sorge zu tragen, dass der ggf. anfallende belastete Bodenaushub ordnungsgemäß und schadlos entsorgt wird.

## 6.4 Gutachten

Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH (IGW), Gutachterliche Stellungnahme zur altlastorientierten Bodenerkundung im Bereich des städtischen Grundstückes „Leibuschstraße 37“ in Wuppertal-Langerfeld, Wuppertal Oktober 2012

# 7. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

| | | |
|---|---|---|
| Verfahrensgebiet | 4160 | qm |
| Gesamtgröße der Fläche für den Gemeinbedarf | 2500 | qm |

| | | |
|---|---|---|
| Öffentl. Erschließung | 1150 | qm |
| Besucherparkplätze | 9 | |

## 8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig. Die vorgesehene Planung entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.