

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0273/2012
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	26.06.2012	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 1482 - Haus Blegge -
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- I.** Der Aufstellungsbeschluss vom 15.03.12 wird im Nordosten an der Paffrather Straße um eine Fläche zur Errichtung eines Spielplatzes erweitert.

- II.** Gemäß §3 Abs.2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans
Nr. 1482 -Haus Blegge-
mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I

In seiner Sitzung am 15.03.12 beschloss der Planungsausschuss (PLA) unter dem TOP Nr. 7 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans (BP) Nr. 1482 -Haus Blegge-. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das **Plangebiet im Nordosten an der Paffrather Straße um eine Fläche zur Errichtung eines Spielplatzes erweitert**. Der Planungsbereich hat nunmehr eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha. Ein **Übersichtsplan** ist in der **Anlage 1** der Vorlage beigelegt.

Auf Wunsch des PLA hat der Investor zwischenzeitlich **2 Varianten** für eine **Bündelung der Erschließung (notwendige Stellplätze, Feuerwehrezufahrt)** an der Paffrather Straße erarbeiten lassen, diese sind **in der Anlage 2** der Vorlage beigelegt. Nach ausführlicher Beratung werden **beide Vorschläge von der Verwaltung abgelehnt, da sie die historische Gartenanlage des Haus Blegge gestalterisch und funktional erheblich beeinträchtigen. Sie empfiehlt die von der Schmidt Blegge Straße vorhandene Feuerwehrezufahrt für den neuen Klinikteil mitzunutzen und nur die Stellplätze an der Paffrather Straße vorzusehen.**

Der Verkehrsplaner Dr. Irmscher hat ausgehend von dem für die Klinikerweiterung an der Paffrather Straße geplanten Parkplatz 2 Varianten für eine Feuerwehrezufahrt ausgearbeitet. Beide Varianten sind in einem Plan dargestellt. Nach einem gemeinsamen Stich von der Paffrather Straße zweigt die erste Variante durch die vorhandene Baumallee nach Osten zum Haus Blegge ab, während die zweite südlich der Allee verläuft. Der **große Höhenunterschied zwischen Paffrather Straße und dem Gelände des Haus Blegge macht** für beide Varianten **einen Rampendamm erforderlich**. Obwohl der Plan nur die Fahrbahn und nicht ihre entstehenden Böschungen darstellt, ist deutlich erkennbar, dass ein solcher Damm sehr stark in die historische Parkanlage des Haus Blegge eingreift. Im Rampenverlauf problematische Punkte sind im Plan grün gekennzeichnet. Im Zufahrtsbereich an der Paffrather Straße, südlich der Baumallee und im Bereich der Feuerwehraufstellflächen entstehen Rampenneigungen von 12,5% – 15%. Eine sicher befahrbare Rampe sollte jedoch eine Neigung von maximal 10% haben. Um eine solche zu erreichen, **muss zusätzlich der an der Paffrather Straße geplante Parkplatz um ca. 1m angehoben werden**. Was weitere Böschungen erforderlich macht. **Alle Varianten greifen erheblich in den vorhandenen Baumbestand ein**. Die Stadtplanung, die Denkmalpflege, die Grünraumplanung und der Umweltschutz lehnen eine Feuerwehrezufahrt von der Paffrather Straße ab. Da sie die Anfahrtszeit im Notfall halbiert, wird diese jedoch von der Feuerwehr favorisiert.

Zu II

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB hat durch **Aushang in der Zeit vom 02.04. – 27.04.12** stattgefunden. **Während des Aushangs sind von Bürgern keine Stellungnahmen** zur Planung eingegangen. **Nach Ablauf des Aushangs ging ein**

Schreiben ein. Dessen Absenderin befürchtet, dass **den angrenzenden Fischteichen die Wasserversorgung abgeschnitten wird**. Im Bebauungsplanverfahren wurde durch das Büro Geo Consult eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Im 4. Kapitel der Untersuchung wird auf die Grundwasserverhältnisse eingegangen, siehe auch Kurzdarstellung des Gutachtens „Baugrunduntersuchung“. Da das geplante Klinikgebäude keinen Keller, sondern lediglich eine Flächengründung erhält, greift es nur geringfügig in die Grundwasserströme ein. **Der BP Nr. 1482 -Haus Blegge- schließt für Neubauten Keller aus**. Das Schreiben ist **den Fraktionen in Kopie** zugegangen.

Die **Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche innerhalb der Verwaltung** wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB **mit Schreiben vom 08. und 09.03.12 von der Planung unterrichtet**. Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen **4 Schreiben** mit für die Planung relevanten Stellungnahmen ein. **Nach Ablauf** der Frist folgten **2 Stellungnahmen aus der Verwaltung**, davon die Sammelstellung des Fachbereichs 7. Alle Schreiben sind **den Fraktionen als Kopie** zugegangen. Ihre Inhalte sind nachfolgend thematisch zusammen gefasst.

Boden / Altlasten / Bergbau

Der Geologische Dienst NRW weist auf schwierige Bodenverhältnisse hin. Bei **verkarsungsfähigem Kalksandstein** ist nicht nur **mit unterirdischen Hohlräumen zu rechnen**, sondern **Karstkluftgrundwasserleiter sind** zusätzlich sehr **schmutzgefährdet**. Zur **Einschätzung der Gefährdung wurde durch die Firma Geo Consult eine Baugrunduntersuchung erstellt**, siehe auch Kurzdarstellung des Gutachtens „Baugrunduntersuchung“.

Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert, jedoch **ist der Bergbau umgegangen**. Das Plangebiet liegt über den Bergwerksfeldern „Maria Meerstein“ und „Maria Meerstein II“. Der Empfehlung der Bezirksregierung Arnsberg die Eigentümerin der Bergfelder am Verfahren zu beteiligen wurde nachgekommen. Von dieser, der Sachtleben Bergbau Verwaltungs-GmbH bestehen **keine Bedenken gegen die Ziele des BP Nr. 1482 -Haus Blegge-**.

Wasser

Die Rheinische NETZGesellschaft mbH weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in der **Trinkwasserschutzzone IIIB** der Wassergewinnungsanlage Höhenhaus befindet und damit die Ge- und Verbote der entsprechenden Schutzverordnung zu beachten sind. **Der Hinweis wurde nachrichtlich in den BP Nr. 1482 -Haus Blegge- übernommen**.

Die Untere Umweltbehörde beim Kreis regt ein Bodengutachten an, da sie befürchtet, **dass aufgrund des teilweise nur geringen Grundwasserflurabstandes sich Baumaßnahmen nachteilig auf Höhe und Bewegung des Grundwassers auswirken können**. Die bereits erwähnte Baugrunduntersuchung der Firma Geo Consult geht im 4. Kapitel ausführlich auf die Grundwasserverhältnisse ein, siehe auch Kurzdarstellung des Gutachtens „Baugrunduntersuchung“.

Das Abwasserwerk weist darauf hin, dass **wegen des Höhenunterschieds zwischen der Pafrather Straße und dem Plangebiet die Schmutzwasserentwässerung über eine Druckleitung** erfolgen muss und **für eine Regenwassereinleitung in den Kanal eine private Pumpstation mit Regenrückhaltung** erforderlich wird. Eine **Niederschlagsversickerung scheidet**

in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde **aufgrund hoher Grundwasserstände aus. Stattdessen wird ein vorhandener Niederschlagswasserkanal**, der u.a. als Überlauf für den Burggraben dient, **in einem Teilabschnitt als Stauraumkanal neu ausgebildet**. Das unverschmutzte Niederschlagswasser (insb. Dachwasser) des Neubaus wird im Stauraumkanal gedrosselt und dann dem vorhandenen Grabensystem im westlichen Teil des Plangebietes zugeleitet, siehe auch Begründung zum BP Nr. 1482 -Haus Blegge-. Details sind in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde Gegenstand eines **wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens**.

Natur- / Artenschutz / Landschaftsbild

Die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis und die Abteilungen Stadtgrün und Natur- und Artenschutz in der Stadtverwaltung weisen darauf hin, **dass der Park des Haus Blegge gartenhistorische Elemente aufweist und damit nicht nur für das Landschaftsbild und die Stadtökologie von Bedeutung ist, sondern auch im historischen Kontext zum Haus Blegge steht**. Hierbei werden insbesondere die vorhandene Lindenallee, jedoch auch weitere Einzelbäume erwähnt. Es wird empfohlen ausgefallene Baumstandorte der Allee nachzupflanzen und die Reste der barocken Parkanlage freizulegen. **Der Bebauungsplanentwurf nimmt nicht nur Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand, sondern setzt zusätzlich historisch bedeutsame und stadtbildprägende Bäume zum Erhalt fest**. Für Maßnahmen zur Wiederherstellung der alten Parkanlage fehlt jedoch die rechtliche Grundlage. Da der BP Nr. 1482 -Haus Blegge- im beschleunigten Verfahren erstellt wird, entfällt die Ausgleichspflicht und damit die Möglichkeit Maßnahmen einzufordern.

Immissionen / Verkehr

Zur Beurteilung des Hinweises auf eine **Vorbelastung** des Plangebiets **durch Lärm und Luftschadstoffe** aus der frühzeitigen Behörden-Beteiligung, wurde eine **Schalltechnische Untersuchung** beauftragt. **Das Gutachten ist den Fraktionen über den AUKV zugegangen**, sein Inhalt ist nachfolgend in einer Kurzfassung wiedergegeben.

Der Kreisstraßenbau regt an, für den Erweiterungsbau der Klinik **mehr als die geplanten 11 Stellplätze auszuweisen**, da auf der Paffrather Straße ein beidseitiges Halteverbot besteht. Der BP Nr. 1482 -Haus Blegge- weist **ohne Benennung der Anzahl eine Fläche für Stellplätze aus**. Ein Nachweis der tatsächlich notwendigen Stellplätze ist Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Kurzdarstellung der für die Abwägung erstellten Gutachten

Baugrunduntersuchung

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse im Bereich des BP Nr. 1482 -Haus Blegge- legte das **Büro Geo Consult mit Datum vom 20.04.12** eine Baugrunduntersuchung vor. **Das Gutachten ist den Fraktionen über den AUKV zugegangen**. Zur genaueren Erkundung wurden im Bereich der geplanten Bauflächen sechs Rammkernsondierungen mit Bohrtiefen zwischen 5,1m und 6,0m durchgeführt.

Nach Auswertung der Bohrproben besteht der Oberboden aus einer 0,2m bis 0,6m dicken Fein- und Mittelsandschicht. Unter dem Oberboden schließt sich bis in Tiefen zwischen 2,7m

und 4,2m Decksand aus Sand mit kiesigen Anteilen und partiellen Schluff-Lagen an. In Tiefen zwischen 5,3m und 6,0m wurde ein tertiärer Verwitterungshorizont aus Ton mit schluffigen Anteilen vorgefunden. Da auf verschiedenen Böden gegründet werden muss, **empfiehlt der Gutachter eine Flächengründung auf einer tragenden Bodenplatte.**

Bei den Bohrlochmessungen am 02.04.12 wurde ein **freier Wasserspiegel** in Tiefen **zwischen 0,5m und 2,7m unter Geländeoberkante (GOK)** festgestellt. Das Grundwassermodell des Rheinisch Bergischen Kreises bestätigt diese Daten. Bei diesem treten im Bereich des Bauvorhabens Grundwasserstände zwischen 2,5m unter GOK und geländegleich auf. Bei dem vorhandenen Bodenwasser handelt es sich um einen annähernd flächenhaft ausgebreiteten Aquifer mit geringer Strömung in südwestliche Richtung. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser im tertiären Verwitterungshorizont nur schlecht versickert.

Der Bodengutachter kommt zu der Einschätzung, **dass die geplanten Baumaßnahmen bei der empfohlenen Flächengründung nur geringfügig in den Untergrund eingreifen** (maximal 1,0 m unter der momentanen GOK). **Grundwasserhöhen und -strömungsrichtungen werden nicht maßgeblich beeinflusst.**

Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung für den BP Nr. 1482 - Haus Blegge – wurde durch das **Büro Kramer Schalltechnik GmbH mit Datum vom 07.05.2012** erstellt. **Das Gutachten ist den Fraktionen über den AUKV zugegangen.**

Der BP Nr. 1482 -Haus Blegge- setzt ein Sondergebiet „Klinik“ mit der Zweckbestimmung „Rehabilitation“ fest. Nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ist zur Beurteilung der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm für Sondergebiete eine Spanne möglicher Orientierungswerte angegeben. Im vorliegenden Fall wurden, auf Grund der vorgesehenen Nutzung, die Orientierungswerte für ein WA-Gebiet (55 dB(A)/45 dB(A)) herangezogen. Die Berechnungen der Geräuschsituation erfolgten für die Tag- und Nachtzeit getrennt. **Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am geplanten Gebäude bis auf die der Paffrather Straße zugewandten Nordseite eingehalten.** Die Fassadenteile, die im **Lärmpegelbereich III** liegen, wurden **im BP gekennzeichnet. Textlich** sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes **passive Schallschutzmaßnahmen, in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, vorgeschrieben.**

Für alle **Fenster von Schlafräumen, vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden,** ist der **Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen** vorgeschrieben.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit Datum vom 14.03.12 erstellte das **Büro Kreuz** eine **Artenschutzrechtliche Prüfung.** **Das Gutachten ist den Fraktionen über den AUKV zugegangen.**

Das Eingriffsgebiet wird derzeit von einer artenarmen und kurzrasigen Schafweide mit jungen

Obstgehölzen gebildet. **In den zu fällenden Gehölzen befinden sich keine Höhlen oder sonstige Nischen, die potentielle, planungsrelevanten Arten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bieten könnten.** Südlich des Eingriffsgebietes grenzt ein kleines Wäldchen an, welches von den Klinikbesuchern zum Zwecke der Erholung aufgesucht wird. Auch hier konnten keine Horste oder Baumhöhlen nachgewiesen werden. Auch potentiell in dem Wäldchen brütende Vogelarten werden durch die spätere Nutzung der Gebäude nicht erheblich beeinträchtigt.

In dem Wäldchen befindet sich, ca. 100 Meter südlich des Eingriffsgebietes ein kleiner, relativ naturnaher Teich. Weitere Fischteiche befinden sich östlich des Eingriffsgebietes. **Eine Beeinträchtigung von potentiellen Amphibienarten ist nicht erkennbar.** Die Teiche werden unmittelbar nicht tangiert. Eine Nutzung der Weiden im Eingriffsgebiet durch Amphibien kann, aufgrund fehlender Verstecke, ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden keine Bäume mit Höhlen gefällt. Temporäre Wirkfaktoren treten nur während der Bauphase auf. Da das gesamte Klinikgelände bereits heute von Patienten genutzt wird, sind weitere, anlagebedingte Wirkpfade nicht erkennbar.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind die folgenden **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen obligat:**

- **Entfernung von Gehölzen im Winter**
- **Keine nächtlichen Arbeiten**
- **Minimierung von Emissionen**

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG ein.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss den BP Nr. 1482 -Haus Blegge- gemäß §3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats mit seiner Begründung öffentlich auszulegen. Eine Verkleinerung des Satzungsplans mit seinen textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind als Anlage 3 – 5 der Vorlage beigelegt.