

Erläuterung des Sachverhaltes:

Im Bebauungsplan II/2/19.06 werden zum Umgang mit der vorhandenen Altdeponie IHSB 300 in den textlichen Festsetzungen (Anlage B) folgende Festsetzungen getroffen:

Mischgebiet (MI₂) gemäß § 6 BauNVO

- 1.2** Im Bereich der im Nutzungsplan eingetragenen Altablagerung ist eine vertikale Gliederung gemäß § 9 (3) Satz 2 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung vorgesehen:

- Wohnnutzungen sind erst ab dem 1. OG **zulässig**, wenn nicht die Nutzungsverträglichkeit gesondert nachgewiesen wird.

(Siehe hierzu auch Punkt 7, Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gemäß § 9 (2) Nr. 1, 2 BauGB)

(Red. Anmerkung: es handelt sich um Pkt. 8 der textl. Festsetzungen)

- 8. Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**
gemäß § 9 (2) BauGB

Wohnnutzungen bleiben im MI₂ im Erdgeschoss unzulässig, bis eine Sanierung der ehemaligen Altdeponie IHSB 300 erfolgt und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert worden ist. Eine Bauabschnittsbildung nach Sanierungsplan und die damit verbundene Attestierung der Unbedenklichkeit für den sanierten Abschnitt sind möglich.

In der Begründung (Anlage C) wird dieser Sachverhalt wie folgt ausgeführt:

S. C 15

Um Konflikte mit der auf nördlichen Teilflächen der Brachfläche / des Verse-Areals im MI₂-Gebiet vorhandenen Altlast ausschließen zu können, soll dort eine vertikale Gliederung der Geschosse festgesetzt werden. Ziel ist es dabei, Wohnnutzungen z. B. mit Wohnaußenbereichen und Nutzgärten im Bereich der Altlast im Erdgeschoss auszuschließen und diese erst ab dem 1. OG zuzulassen. Für gewerbliche Nutzungen / Dienstleistungsnutzung hingegen sind keine Konflikte mit der vorhandenen Altlast zu erwarten, so dass diese im EG geplant werden können (s. Konzeptplanung Abb. 6 in der Begründung). Sofern durch Gutachten die Nutzungsverträglichkeit der Wohnnutzung im Erdgeschoss und auf den Außenflächen dargelegt wird, kann diese auch im EG zugelassen werden. (Einzelheiten hierzu s. Kap. 7.4.2 und 7.4.3)

S. C 26 ff. Aussagen zur Altdeponie IHSB 300

Hier: bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes II/2/19.03 erfolgte Untersuchungen aus 2005

S. C 28/29

7.4.2 Vertikale Nutzungsgliederung im M₁ Gebiet

Im Bereich der im Nutzungsplan eingetragenen Altablagerung ist eine vertikale Gliederung gemäß § 9 (3) Satz 2 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Wohnnutzungen im Bereich der Brachfläche sind nur dann ohne weitere Bodenuntersuchungen sowie ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen zulässig, wenn diese in den Obergeschossen stattfinden. Im Erdgeschoss sind diese ausgeschlossen, damit sollen Bodeneingriffe und ein unmittelbarer Kontakt z. B. durch eine Gartennutzung in den Außenwohnbereichen, vermieden werden. Durch die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse wird zusätzlich der Charakter des geplanten Mischgebietes gestärkt und eine gute Durchmischung gewährleistet. Städtebaulich korrespondiert diese Gliederung mit der nördlichen Randbebauung an der Westerfeldstraße, die ebenso (Gewerbe / Dienstleistungen im Erdgeschoss, Wohnen in den Obergeschossen) geprägt ist.

7.4.3 Unzulässigkeit von Wohnnutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

§ 9 (1) BauGB enthält keine Festsetzungsmöglichkeiten zur Sanierung von Bodenbelastungen. Jedoch bietet § 9 (2) BauGB die Möglichkeit, durch bedingte Festsetzungen die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen an eine erfolgte Sanierung zu binden. Auf diese Weise kann auch der unterschiedlichen Empfindlichkeit verschiedener Nutzungen Rechnung getragen werden, indem z.B. (gegenüber den Bodenbelastungen) sensible Nutzungen, wie das Wohnen und Spielplätze an die aufschiebende Bedingung eines Bodenaustauschs geknüpft werden („Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen“).

Gemäß dem Fall, dass Wohnnutzungen auch im Erdgeschoss geplant sind, ist eine erneute bzw. weiterführende Untersuchung inkl. Bohrungen notwendig.

Sofern auf den betreffenden Flächen eine Wohnnutzungen im Erdgeschoss erfolgen soll, wird diese gemäß § 9 (2) Nr. 1 und 2 BauGB erst dann zulässig, wenn eine Sanierung der ehemaligen Altdeponie IHSB 300 erfolgt und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert worden ist.

Eine Bauabschnittsbildung nach Sanierungsplan und die damit verbundene Attestierung der Unbedenklichkeit für den sanierten Abschnitt sind möglich.

Der Nachweis der Unbedenklichkeit der Nutzung ist somit im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn/Investor zu erbringen.

gez.
Moss
Beigeordneter