

Bebauungsplan 1193 V

- Heidestraße -

Begründung

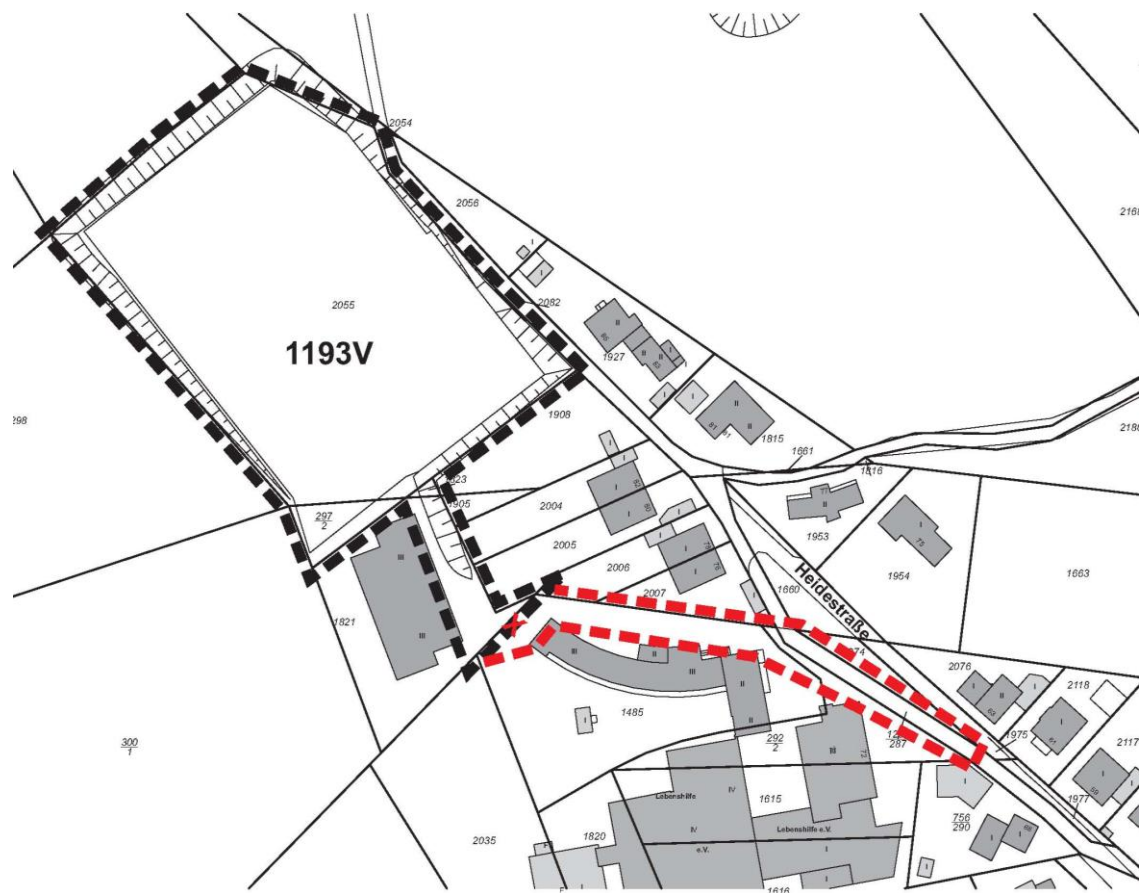
Offenlegungsbeschluss

Oktober 2014

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
2.1.	Anlass der Planung	3
2.2.	Entwicklungsziele	4
2.4	Landes- und Regionalplanung	4
2.5	Flächennutzungsplan	4
2.6	Landschaftsplan	4
2.7	Bebauungspläne	5
3.	Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange	5
3.1	Städtebauliche Situation	5
3.2	Technische Infrastruktur	5
3.3	Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)	6
3.4	Natur- und Landschaftsschutz	7
3.5	Artenschutz	8
3.6	Bodenschutz (Altlasten)	9
3.7	Immissionssitutaion	10
3.9	Entwässerungssituation (Niederschlagswasser)	11
4.	Begründung der einzelnen Planinhalte	11
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	13
4.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	13
4.1.5	Zulässige Zahl von Wohnungen	13
4.1.6	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4.1.7	Verkehr, Ver- und Entsorgung	15
4.2	Hinweise	16
5.	Städtebauliche Kenndaten	16
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
7.	Kosten und Finanzierung	17
8.	Durchführungsvertrag	17

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1193V - Heidestraße – wird gegenüber dem Einleitungsbeschluss abgeändert und umfasst nun eine Fläche von rd. 8.500 m², welche wie bisher im Wesentlichen die Fläche des ehemaligen Sportplatzes am Ende der Heidestraße abbildet. Ergänzend wird die geplante Erschließung über das im Süden angrenzende Grundstück der Lebenshilfe Wuppertal e.V. bis an die Heidestraße mit einbezogen. Von Westen, Norden und Osten wird der Planbereich von Waldfläche eingefasst. Nach Südwesten grenzt eine Wohnbebauung entlang der Heidestraße mit Einzel- und Doppelhäusern an.



2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Der Planbereich des Bebauungsplans 1193V - Heidestraße - stellt aktuell eine private Sportplatzfläche dar. Der Eigentümer, die Lebenshilfe Wuppertal e.V., hat für diese Nutzung keinen Bedarf mehr und plant daher die Fläche mit einer 3- bis 4- zügigen integrativen Kindertagesstätte zu bebauen. Hierbei handelt es sich um eine nach dem Kinderbildungsgesetz geförderte Einrichtung, die auch betrieblich genutzte Plätze anbietet.

2.2. Entwicklungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1193V soll für die geplante Nutzung als Kindertagesstätte Baurecht geschaffen werden. Um auch die zukünftige Nutzung zu regeln, soll sich die zulässige Bebaubarkeit auf solche Gebäude beschränken, welche sozialen Zwecken dienen. Dem entsprechend regelt der Durchführungsvertrag das durchzuführende Vorhaben für eine Kindertageseinrichtung bzw. Einrichtung der Jugendhilfe und Jugendfürsorge (siehe auch Punkt 8). Der abgestimmte Architektenentwurf ist Grundlage und Bestandteil des Bebauungsplans und wird in der dargestellten Form realisiert.

2.4 Landes- und Regionalplanung

Entsprechend des derzeit rechtsgültigen Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) ist das Plangebiet als Waldbereich überlagert mit den Freiraumfunktionen Regionaler Grünzug (RGZ) und Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) dargestellt. Die aktuelle Überarbeitung des Regionalplans (Entwurfsstand August 2014) sieht eine Erweiterung des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) vor, welche den Geltungsbereich des vorhaben-bezogenen Bebauungsplans 1193V komplett mit einbezieht.

2.5 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der größte Teil des Geltungsbereichs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Lediglich die geplante Zufahrt führt durch die von Süden bis Osten angrenzende Mischgebietsfläche. Die geplante 83. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet eine Erweiterung der Mischgebietsfläche nach Norden für den vorgesehenen bebauten Bereich, versehen mit dem Symbol für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Die vorhandene Waldfläche soll bis an die neue Mischgebietsgrenze heran erweitert werden.

Das Verfahren zur 83. Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren 1193V.

2.6 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans grenzt unmittelbar an den Landschaftsplan (LP) Wuppertal-West. Dieser weist die dreiseitig angrenzenden Waldflächen als Naturschutzgebiet aus. Die Fläche des Geltungsbereichs ist nicht Teil einer landschaftsschutzrechtlichen Ausweisung.

Die Veröffentlichung des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) weist den nördlichen Teil des Plangebietes als Bestandteil des Biotopkatastergebietes BK-4708-053, Waldgebiet Burgholz aus. Die Ergebnisse der Biotopkartierung besitzen keine Rechtsverbindlichkeit. Schutzwürdige Gebiete sind nicht gleichzusetzen mit Naturschutzgebieten. Gleichwohl ist das Biotopkataster des LANUV eine zu beachtende Grundlage und zeigt einen möglichen Handlungsbedarf zur Ausweisung von Schutzgebieten auf.

2.7 Bebauungspläne

Die von diesem Bebauungsplanverfahren betroffenen Flächen liegen derzeit nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Der Bereich der derzeitigen Sportplatzfläche wird aufgrund der Lage als Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB beurteilt. Die Zuwegung verläuft im Bereich des Siedlungsrandes, welcher nach § 34 BauGB beurteilt wird.

3. Bestandsbeschreibung / Fachliche Belange

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Cronenberg.

Nähere Umgebung:

Das an den Planbereich nach Süden bis Süd-Osten angrenzende Mischgebiet ist im Wesentlichen durch die Bebauung der Lebenshilfe e.V. geprägt. Unmittelbar angrenzend sind ein dreigeschossiges Wohnheim sowie ein Mitarbeiterparkplatz mit ca. 30 Stellplätzen angeordnet. Östlich entlang der hinteren Heidestraße ist Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorzufinden. Von Süd-Westen bis Nord-Osten grenzt die Waldfläche des Naturschutzgebietes Burgholz an den Planbereich an.

Planbereich:

Der konkrete Planbereich umfasst eine Sportplatzfläche, welche derzeit nicht genutzt wird sowie den Bereich zwischen dem Wohnheim und den Gärten der Doppelhausbebauung von der Heidestraße, worüber derzeit die fußläufige Erschließung des Wohnheims sowie der Zugang zum Mitarbeiterparkplatz und der Sportplatzfläche erfolgen.

3.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist nicht direkt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. An der Hauptstraße, im Zufahrtsbereich der Heidestraße befindet sich in ca. 370 m Entfernung die Bushaltestelle Neukuchhausen. Hier halten die Buslinien 633 (Am Burgholz / Am Hofe), 625 (Raukamp Schleife / Sudberg), CE64 (Solingen / Wuppertal-Hauptbahnhof) und CE 65 (Am Handweiser / Sudberg). Ein Bürgersteig ist in diesem Bereich nicht durchgängig vorhanden.

Die Zufahrt des Plangebiets erfolgt über das Grundstück des Vorhabenträgers (der Lebenshilfe e.V.) und ist darüber an die öffentliche Straße Heidestraße, im Bereich der Hausnummer 63 angeschlossen.

Alternativ wurde eine Erschließung des Plangebiets direkt über die Heidestraße, über den hinter der Zufahrt zur Lebenshilfe befindlichen Teil, geprüft. Der hintere Teil der

Heidestraße hat eine Breite von 3,50 m und befindet sich zum Teil in Privatbesitz. Für die Erschließung einer Kita müsste die Straße verbreitert werden, was aufgrund der angrenzenden Privatgrundstücke nicht durchführbar ist. Außerdem liegt für den privaten Teil keine Erschließungsbaukosten zu Gunsten des Plangrundstücks vor. Aus den genannten Gründen ist eine Erschließung direkt über die Heidestraße nicht möglich.

Auch die Feuerwehrezufahrt muss aufgrund der nicht gesicherten Erschließung über das an den Planbereich angrenzende Grundstück der Lebenshilfe erfolgen. Die Wasserversorgung ist über den hier vorhandenen Hydranten in ausreichender Entfernung zur geplanten Kita gewährleistet.

In der Heidestraße sowie im Bereich der neuen Zufahrt besteht die Möglichkeit an die vorhandene Schmutzwasserleitung anzuschließen. Die Versorgung des Kindergartens kann ebenso direkt von der Heidestraße erfolgen (dazu müsste die vorhandene Leitung von den WSW bis an das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte heran verlängert werden) oder an das vorhandene Netz der Lebenshilfe angeschlossen werden. Dies muss spätestens im Rahmen der Baugenehmigung geklärt werden.

3.3 Soziale Infrastruktur

In Reichweite von etwa einem Kilometer befinden sich eine städtische Kindertagesstätte an der Hauptstraße 102 und direkt daneben eine katholische Einrichtung an der Hauptstraße 100.

Die nächsten Grundschulen sind in etwa 1,5 Kilometer zu erreichen. Die Einrichtungen befinden sich in der Cronenfelder Str. 26 und Am Hofe 1.

Das Nebenzentrum Cronenberg-Mitte ist mit dem Bus von der Haltestelle Neukuchhausen in ca. 5 Min. erreichbar. Das Stadtzentrum Wuppertal-Elberfeld erreicht man mit dem Bus in ca. 30 Minuten.

Im Plangebiet ist eine integrative 3- bis 4- zügige Tageseinrichtung für Kinder vorgesehen, welche nach dem Kinderbildungsgesetz gefördert wird und auch betrieblich genutzte Plätze für den Vorhabenträger, die Lebenshilfe e.V. anbietet.

Nach § 80 Sozialgesetzbuch (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 und 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 einen Betreuungsplatz für Kinder ab dem ersten Lebensjahr wurden die Bedarfsquoten mit der Drucksache VO/0715/08 neu festgelegt und zuletzt mit der Drucksache VO/0683/10 bezogen auf die Versorgung

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 40 % aller Kinder unter 3 Jahren unter Einbeziehung der behinderten Kinder ein Betreuungsplatz bereitgestellt werden kann.

In dem Tagesstätteneinzugsbereich 69 – Cronenberg, zu dem das betroffene Grundstück an der Heidestraße zählt, sind die Bedarfsquoten sowohl unter Berücksichtigung der aktuellen Kinderzahlen als auch der Prognose für 2025 nicht erfüllt. Die zu dem Tagesstätteneinzugsbereich zählenden Tageseinrichtungen (siehe Auflistung unten) können die zur Deckung der Bedarfsquoten erforderlichen Betreuungsplätze auch zukünftig nicht anbieten. Der Neubau einer weiteren Tageseinrichtung ist daher geboten.

Bestehenden Einrichtungen im Tagesstätteneinzugsbereich 69 – Cronenberg:

Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Auf der Kante 105
Katholische Tageseinrichtung für Kinder St. Hedwig	Am Friedenshain 30
Katholische Tageseinrichtung für Kinder Heilige Ewalde	Hauptstr. 100
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Hauptstr. 102
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Herichhauser Str. 21
Elterninitiative „Kleene Dörper“ e. V	Herichhauser Str. 47
Evangelische Tageseinrichtung für Kinder	Karl-Greis-Str. 13
Evangelische Tageseinrichtung für Kinder	Küllenhahner Str. 11
Evangelische Tageseinrichtung für Kinder	Mastweg 27
DRK-Kindertagesstätte	Mastweg 29
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Neuenhaus 96
Elterninitiative „Zwergenburg“ e.V.	Zur Kaisereiche 105

3.4 Natur- und Landschaftsschutz

Die im Planbereich befindliche private Sportplatzfläche wird schon seit längerer Zeit nicht mehr ihrer Funktion nach genutzt. Gehölzstrukturen befinden sich in nur geringem Umfang im östlichen Anschlussbereich an den angrenzenden Siedlungsbereich, im Bereich der zukünftigen Erschließung sowie an den Böschungsbereichen des erhöht liegenden Sportplatzes.

Das Landschaftsbild wird auf Grund der bereits bestehenden, wassergebunden versiegelten, Sportplatzfläche nicht erheblich beeinträchtigt. Die Gebäudehöhe des geplanten Vorhabens ist niedriger als der umgebende Wald sowie die Firshöhen der Bebauung im angrenzenden Mischgebiet. Dem entsprechend wird eine maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan festgesetzt.

Die geplante Umwandlung von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Sportanlage in eine Mischgebietsfläche versehen mit dem Symbol für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie im nördlichen Teilbereich in Wald, nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauNVO, wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter führen. Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

Eingriff und Ausgleich

Durch die geplante Errichtung der neuen Kindertagesstätte mit Erschließung und Stellplätzen werden Teilbereiche des Sportplatzes nachhaltig versiegelt. Diese können im Plangebiet durch Gehölzpflanzungen, Entsiegelungen sowie durch Neuausweisung von Waldsaubereichen ausgeglichen werden.

Das Vorhaben ist dem entsprechend als Eingriff im Sinne des § 1a BauGB zu bewerten. Der Ausgleich erfolgt durch die Festsetzung von zusätzlicher Waldfläche, der Festsetzung einer Heckenanpflanzung, Dachbegrünung des Gebäudes sowie der Anlage der begrüneten Außenanlage der Kindertagesstätte im Bebauungsplan 1193V. Die Flächenausweisungen und Festsetzung entsprechen der im Rahmen des Verfahrens ermittelten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

3.5 Artenschutz

Die Unterschutzstellung des an das Plangebiet angrenzenden Naturschutzgebietes erfolgt zur Erhaltung und Förderung der Waldlebensgemeinschaften im Waldgebiet des Burgholz mit dem für die natürlichen Laubwaldgesellschaften typischen Artenspektren sowie der Lebensstätten von seltenen, gefährdeten sowie landschaftsraumtypischen Tier- und Pflanzenarten. Weiterhin aus landeskundlichen, naturgeschichtlichen und erdgeschichtlichen Gründen und wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart und der hervorragenden Schönheit des Gebietes.

Der vorhandener Baum- und Strauchbestand im Bereich der geplanten Zuwegung (gärtnerische Gehölze) sowie Gehölzbestand und einige jüngere Bäume im süd-östlichen Randbereich des Sportplatzes werden im Zuge der Baumaßnahme entfallen. Nach Inaugenscheinnahme vor Ort ließen sich keine Baumhöhlen erkennen, die eine Bedeutung für Eulen, Spechte oder Fledermäuse haben könnten. Raubvogelhorste sind im Grünbestand ebenfalls nicht vorhanden.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien- und Reptilienarten kann ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Gewässer sowie trockenwarme, besonnte Hanglagen im Umfeld des Plangebietes vorkommen.

Eine Betroffenheit im Sinne des § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG von planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten tritt nicht ein, da der Wegfall der schmalen Grünbestände im Verhältnis zum weiterhin bestehenden, ausgedehnten Waldgebiet des NSG Burgholz zu vernachlässigen ist. Es wird nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen. Theoretisch betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleiben im direkten räumlichen Zusammenhang erhalten.

Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, dass Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen sind.

3.6 Bodenschutz (Altlasten)

Der Sportplatz ist gemäß der historischen topografischen Karte (TK25) und Luftbildern zwischen 1928 und 1937 errichtet worden. Bei der Sportplatzfläche handelt es sich um eine Kuppenendlage mit einem an drei Seiten abfallenden Gelände. Es ist davon auszugehen, dass im südöstl. Flächenbereich ein Geländeeinschnitt und im nordwestl. Flächenbereich eine Geländeanschüttung (siehe 5 m hohe Böschung an der Nordseite) erfolgt ist. Desweiteren ist zu berücksichtigen, dass die aktuell vorhandene Oberfläche des Sportplatzes sowie die Bereiche der zukünftigen Erschließung aufgrund der Überprägung durch die bauvorbereitenden Maßnahmen nicht die zukünftigen Oberflächen darstellen werden.

Im Rahmen der beiden vorliegenden Bodengutachten des Ingenieurbüros IGW vom 08.07.2013 und vom 14.04.2014 wurden zur Erkundung der Bodenverhältnisse insgesamt 11 Rammkernsondierungen (RKS) und 2 Schürfe durchgeführt. Im Bereich des südlichen 2/3 des Sportplatzes 6 RKS (Baubereich) und 5 RKS im Bereich der zukünftigen Verkehrsflächen. Mit den Schürfen wurde an der westlichen bzw. südwestlichen Grundstücksgrenze die Versickerungsfähigkeit erkundet.

Die Bodenmischproben (2 Stück) wurden auf die Parameter der technischen Regeln der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) untersucht, so dass u.a. Aussagen zu den Parametern Schwermetalle und Arsen, PAK¹, vorliegen, die Hinweise auf bodenschutzgesetzlich relevante Bodenbelastungen aufzeigen können.

Bodenaufbau und Analysenergebnisse

Sportplatzfläche

Unmittelbar unter der mit einer dünnen Grasnarbe bzw. einer dünnen Schicht aus Sportplatzasche bedeckten Geländeoberfläche stehen im Bereich des zukünftigen Baufeldes bis in Tiefen von 0,7 bis 1,5 m Anschüttungen aus einem Gemenge aus Schluff, Sand, Steinen in wechselnden Mengenanteilen an.

¹ Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

Die Anschüttungen enthalten oft Beimengungen aus Ziegel-, Schlacke- und Mörtelstücken, es wurden aber auch konzentriert abgelagerte Ziegel- und Schlackestücke bzw. Aschen- und Schlackenschichten erbohrt. Somit fand auf der Fläche keine reine Bodenumlagerung von der Süd- zur Nordseite des Geländes statt. Die Analyse der Bodenmischprobe zeigte keine erhöhten Schadstoffgehalte auf.

Verkehrsflächen

Im Bereich des Erschließungsstiches wurde unter der Oberflächenbefestigung (Pflaster + Unterbau) eine bis zu 1,5 m mächtige Anschüttung aus einem Gemenge aus Lehm und Steinen mit vereinzelt Schlackestückebeimengung aufgeschlossen.

Die Analyse der Bodenmischprobe aus der zweiten Bodenerkundung zeige eine geringe Auffälligkeit im Feststoff für die bodenschutzgesetzlich relevanten Parameter Blei und PAK auf. Wobei sich diese Schadstoffbelastungen durch einen hohen Anteil von Schlackenbeimengungen in der Probe erklären lassen.

Ausgehend von den Untersuchungsergebnissen ist im Plangebiet eine Gefährdung für den Menschen und das Grundwasser nicht zu erwarten.

Gleichwohl soll ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, zur Regelung und Beachtung von Maßnahmen die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen, insbesondere im Bereich der Bodenbewegungen im Aufschüttungshorizont (Modellierung des Baufeldes incl. herstellen der Baugruben, Aussengestaltung → Bodenmanagement) zu beachten sind, die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist.

3.7 Immissionssituaion

Die durch die Planung des Kindergartens zu erwartenden erhöhten Schallimmissionen aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens zu den Bring- und Abholzeiten wurden im Rahmen des Verfahrens in Form eines Erläuterungsberichts zum Immissionsschutz begutachtet. Hierbei wurden die vorhandene und die zu erwartende Verkehrsbelastung berücksichtigt. Im Ergebnis ist die Verkehrsbelastung bzw. die dadurch entstehende Lärmbelastung unter Berücksichtigung einer 4-zügigen Kindertagesstätte, hierbei wurden 60 An- und Abfahrten zu den Bring- und Abholzeiten angenommen, unterhalb der im Mischgebiet zulässigen Grenzwerte.

Zu Grunde gelegt wurden dabei maximal 60 Kinder für eine maximal 4-zügige Einrichtung. Es ist aber vorgesehen, dass ein Teil der Kindertagesstättenplätze den Eltern innerhalb des Betriebes der Lebenshilfe Wuppertal e.V. zur Verfügung gestellt wird und ein Teil der Kinder mit Kleinbussen gesammelt gebracht werden. Daher wird davon ausgegangen, dass die angenommenen Werte im geplanten Betrieb unterschritten werden. Die Überschreitung von immissionsschutzrechtlichen Orientierungs- oder Grenzwerten im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung im Mischgebiet ist nicht zu befürchten.

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsbereich eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen / Betrachtungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.

3.9 Entwässerungssituation (Niederschlagswasser)

Ein Regenwasserkanal ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist daher zur Versickerung zu bringen.

Gemäß §§ 8 und 10 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bedarf es dafür einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

In der Heidestraße existieren bereits mehrere Versickerungsanlagen. Der Untergrund ist nach den vorliegenden Bodenuntersuchungen in der Nähe des geplanten Bauvorhabens schluffig und damit gut wasserdurchlässig, so dass hinsichtlich einer Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser keine Probleme zu erwarten sind.

Der vorliegende geotechnischen Bericht vom Büro IGW vom 14.04.2014 bestätigt diese Bodenbeschaffenheit und bestätigt damit die Versickerungsfähigkeit des Bodens.

4. Begründung der einzelnen Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§1 BauNVO)

Die Baufläche innerhalb des Planbereiches soll als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt werden. Dies entspricht dem in Richtung Süden bis Osten an die Sportplatzfläche angrenzenden Siedlungsbereich, welcher im aktuellen Flächenutzungsplan (FNP) als Mischgebietsfläche ausgewiesen ist. Da die Erschließung des Planbereichs über das angrenzende Grundstück des Vorhabenträgers erfolgt, wird die neue Fläche als Erweiterung betrachtet und soll daher als Mischgebiet festgesetzt werden.

Entsprechend dem Ziel der Planung zur Realisierung des Vorhabens sind im festgesetzten Mischgebiet (MI) ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

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

4.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Um eine Überhöhung der geplanten Bebauung auf der an das Naturschutzgebiet angrenzenden Fläche zu vermeiden und damit eine angemessene Einbindung in die Umgebung zu erzielen, soll die Höhe der Bebauung die vorhandene Höhe der angrenzenden Bäume sowie die Firsthöhen der angrenzenden Gebäude nicht überschreiten.

Daher soll im Mischgebiet eine maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhe Null (m ü NHN) festgesetzt werden. Diese orientiert sich an der Höhe des in der Vorhabenplanung erhöht vorgesehenen Gebäudeteils für den Gemeinschaftsraum. Die maximale Gebäudehöhe im Mischgebiet soll demnach mit 293.5 m ü NHN im Bebauungsplan eingetragen werden.

Da das eingeschossig geplante Gebäude nur im Bereich der Gemeinschaftsflächen die maximale Höhe benötigt, sind Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten innerhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zu realisieren.

4.1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im Mischgebiet nach der BauNVO, welche gem. § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darlegt. Diese Obergrenzen sollen im geplanten Mischgebiet keine Anwendung finden. Die im Bebauungsplan eingetragene GRZ von 0,3 im Plangebiet orientiert sich grundsätzlich an dem vorhandenen angrenzenden baulichen Bestand, berücksichtigt dabei aber auch die Übergangssituation zu den angrenzenden Waldflächen. Damit soll künftig eine im Kontext mit der vorhandenen Umgebung angemessene Bebauung ermöglicht und die gewünschte Einbindung in die Siedlungsstruktur gewährleistet werden.

4.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Aufgrund der 3-seitig angrenzenden Waldfläche befindet sich das Vorhaben in einer Übergangszone. Dies soll baulich sowohl durch eine Höhenbegrenzung (siehe Punkt 4.1.2.1) als auch durch eine Begrenzung der Geschossigkeit erfolgen. Dem zufolge wird die zulässige Geschossigkeit im Mischgebiet auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

4.1.2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossfläche im geplanten Mischgebiet soll im Bezug auf die geplante Grundflächenzahl von 0,3 in Verbindung mit der max. möglichen Eingeschossigkeit auf 0,3 festgesetzt werden. Hiermit soll eine Überhöhung der Bebauung in dem an das Naturschutzgebiet angrenzenden Bereich ausgeschlossen werden.

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

4.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1193V ist die Realisierung einer 3- bis 4- zügigen Kindertagesstätte, gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Dem entsprechend soll in dem geplanten Mischgebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt werden.

In der abweichenden Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser ohne Einschränkung der Länge festgesetzt. Diese Festsetzung lässt im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen, eine möglichen Gebäudelänge von maximal 60 m zu.

Die abweichende Bauweise entspricht der vorhandenen Bebauung in dem angrenzenden Siedlungsbereich insbesondere der Gebäude auf dem Gelände der Lebenshilfe.

4.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Entsprechend des vorliegenden Architektenentwurfs für eine 3- bis 4- zügige Kindertagesstätte und unter Berücksichtigung eines angemessenen Waldabstands ist die überbaubare Grundstücksfläche durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Terrassen dürfen die westliche Baugrenze um maximal 5 m überschreiten. Dachüberstände und auskragende Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten.

4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Aufgrund der Nähe zum angrenzenden Naturschutzgebiet sowie zur Vermeidung weiterer Verkehrsbelastung in dem in einer Hinterlage befindlichen Plangebiet, sollen innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen (Carports) und Stellplätze grundsätzlich ausgeschlossen sein. Es sind ausschließlich Stellplätze und diese nur innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen privaten Verkehrsfläche entsprechend Punkt 4.1.7.1 zulässig.

4.1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet ist pro Gebäude maximal eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig. Mit dieser Möglichkeit für eine eingeschränkte Wohnnutzung soll ein zukünftig ggf. erforderlich werdender Bedarf zur dauerhaften Beaufsichtigung oder Betreuung sichergestellt werden.

Die Anpflanzung ist im Pflanzverband von 2 m x 1,5 m (Abstand in der Reihe 1,5 m, Reihenabstand, 2 m) zu erstellen. Von der neuen Zaunanlage bis zur ersten Pflanzreihe ist ein Abstand von 3,5 m einzuhalten.

Von der im Bebauungsplan festgesetzten Waldfläche ist zur angrenzenden Bebauung ein Waldabstand von min. 20 m einzuhalten. Dies wird mit den geplanten Baugrenzen entsprechend Punkt 4.1.3.2 abgebildet.

Hecken:

Entlang der Plangrenze zur Heidestraße sowie zum vorhandenen Mitarbeiterparkplatz der Lebenshilfe soll aus Sichtschutzgründen sowie zur optischen Untermauerung der Festsetzung entsprechend Punkt 4.1.7.2 eine Heckenanpflanzung erfolgen. Im Bereich der Festsetzung soll eine Hainbuchenhecke (geschnitten) angepflanzt werden.

Sträucher:

Als Abgrenzung zwischen der festgesetzten privaten Verkehrsfläche (hier Stellplätze und Wendefläche) und dem bestehenden Wohnheim soll am süd-westlichen Planrand eine Anpflanzungsfestsetzung erfolgen. Die im Bebauungsplan eingetragene Fläche ist mit Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
Cornus sanguinea, Bluthartriegel
Corylus avellana, Hasel
Ilex aquifolium, Stechpalme
Rosa canina, Hundsrose

4.1.7 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Die im Plangebiet vorgesehenen privaten Verkehrsflächen stellen die neue Erschließung der Kindertagesstätte mit der Wendefläche und möglichen Stellplätzen für den Bring- und Abholverkehr dar. Die Fläche ist mit Straßenbegrenzungslinien und einer einheitlichen Schraffur im Bebauungsplan eingezeichnet. Die Lage der Stellplätze ist nicht mit dem Bebauungsplan festgelegt und muss im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden.

4.1.7.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Aufgrund der vorhandenen beengten Verkehrssituation im Bereich der hinteren Heidestraße, soll eine Erschließung der geplanten Kindertagesstätte über die Heidestraße ausgeschlossen werden. Entlang der an die Heidestraße anschließenden Planbereichsgrenze sowie entlang der vorhandenen angrenzenden Parkplatzfläche soll daher ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden. Der Bereich wird im Bebauungsplan eindeutig gekennzeichnet.

4.2 Hinweise

Altlasten:

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse des vorliegenden geotechnischen Berichts soll ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist, um die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen, insbesondere im Bereich der Bodenbewegungen im Aufschüttungshorizont (Modellierung des Baufeldes incl. herstellen der Baugruben, Aussengestaltung → Bodenmanagement) zu beachten sind.

Artenschutz:

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

5. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	8.404	m ²
Private Verkehrsfläche (inkl. Parkplatzflächen)	1.922	m ²
Fläche Baugrundstück	4.951	m ²
Überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	1.268	m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (inkl. Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen)	3.683	m ²
Überbaubare Fläche nach GRZ 0,3 ohne Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO	1.485	m ²
Überbaubare Fläche nach GRZ 0,3 inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO	2.228	m ²
Waldfläche	1.531	m ²

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist den größten Teil der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz aus. Lediglich die geplante Zufahrt führt durch die von Süden bis Osten angrenzende Mischgebietsfläche.

Die geplante 83. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet eine Erweiterung der Mischgebietsfläche nach Norden für den vorgesehenen bebauten Bereich, versehen mit dem Symbol für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Die vorhandene Waldfläche soll bis an die neue Mischgebietsgrenze heran erweitert werden.

Die Abgrenzung orientiert sich an dem Verlauf des Biotopkatastergebietes BK-4708-053 (siehe Punkt 2.4) und berücksichtigt die notwendigen Waldabstände bei der Realisierung einer maximal möglichen 4-zügigen Kindertagesstätte.

Das Verfahren zur 83. Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren 1193V.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung, insbesondere auf Grund der geringen Fläche des Änderungsbereiches, nicht beeinträchtigt.

7. Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch die Planung keine nachfolgenden Kosten.

8. Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und Eigentümer der geplanten Mischgebietsfläche und der Stadt Wuppertal wird ein Durchführungsvertrag zur Erstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Baumaßnahme sowie der privaten Erschließungsmaßnahme im Zusammenhang mit der Umsetzung der Ausgleichsflächen im Plangebiet aufgesetzt. Im Durchführungsvertrag werden folgende Punkte geregelt:

1. Art und Umfang Bebauung inkl. Erschließungsanlagen
2. Qualität der Ausführung der Bebauung inkl. Erschließungsanlagen
3. Definition der Nutzung des Gebäudes
4. Notwendige Ver- und Entsorgung
5. Sicherung der Feuerwehrezufahrt
6. Zeitliche Begrenzung der Realisierung nach Satzungsbeschluss
7. Umsetzung der Anpflanzung- und Erhaltungsfestsetzungen
8. Umsetzung der notwendigen Ausgleichsflächen (Waldflächen)

Der Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Quellennachweise:

Gutachten: Geotechnischer Bericht zur Gründung des geplanten Kindergartens auf dem Sportplatz Heidestr. inkl. chem. Analysen, Ingenieurbüro IGW, vom 08.07.2013

Geotechnischer Bericht, ergänzende Baugrunderkundung (Aufbau der Verkehrsflächen) und Versickerungsversuche auf der Fläche des geplanten Kindergartens auf dem Sportplatz Heidestr. inkl. chem. Analysen, Ingenieurbüro IGW, vom 14.04.2014

Erläuterungsbericht Immissionsschutz, Verkehrsplanungsbüro Brechtefeld & Nafe, September 2014