

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1211 – Kohlstraße – (mit der 93. Berichtigung des Flächennutzungsplanes)

Begründung

Satzungsbeschluss

Januar 2014

| | |
|--|-----------|
| 1. Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele | 3 |
| 3. Verfahren | 4 |
| 4. Planungsrechtliche Situation | 4 |
| 4.1 Landes- und Regionalplanung | 4 |
| 4.2 Flächennutzungsplan | 4 |
| 4.3 Bebauungspläne | 4 |
| 5. Bestandsbeschreibung und Planungsfaktoren | 5 |
| 5.1 Städtebauliche Situation | 5 |
| 5.2 technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,...) | 5 |
| 5.3 Naturhaushalt und Landschaftsschutz / ASP | 6 |
| 5.4 Immissionssituation | 7 |
| 5.5 Altlasten | 8 |
| 5.6 Soziale Infrastruktur | 9 |
| 6. Begründung der einzelnen Planinhalte | 10 |
| 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen | 10 |
| 6.1.1 Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 6.1.3 Stellplätze und Garagen | 11 |
| 6.1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung | 11 |
| 6.1.5 Natur und Landschaft | 12 |
| 6.2 Kennzeichnung | 12 |
| 6.3 Gutachten | 12 |
| 6.4 Hinweise | 12 |
| 6.4.1 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs | 12 |
| 6.4.2 Kampfmittel | 13 |
| 7. Städtebauliche Kenndaten | 13 |
| 8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 14 |
| 9. Kosten und Finanzierung | 14 |

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1211 – Kohlstraße - umfasst eine Fläche, welche im Norden durch den Kreuzungsbereich der Straßen Kohlstraße und Hermann-Ehlers-Straße, im Osten durch den Fußweg, welcher das Schulgrundstück abgrenzt, im Süden durch das Sportplatzgelände und im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des Hauses Kohlstraße 110 sowie die süd-östlichen Grundstücksgrenzen der Häuser Kohlstraße 117 bis 135 begrenzt ist.

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Mit Ratsbeschluss vom 20.02.2006 wurde die vorzeitige endgültige Schließung der Gemeinschaftsgrundschule Kohlstraße 122 im Stadtbezirk Uellendahl - Katernberg beschlossen. Seit Oktober 2006 werden die Schulkinder des Bezirks an der Gemeinschaftsgrundschule Uellendahl unterrichtet. Die Fläche liegt seitdem brach. Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung sollte der städtische Grundbesitz zugunsten einer wohnbaulichen Nutzung veräußert werden (VO/0021/06). Hierzu wurde seitens der Stadt Wuppertal im Jahr 2011 der Bebauungsplan 1118 – Kohlstraße – aufgestellt, um die erforderliche planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Aktuell zeigt sich, dass aufgrund des hohen Bedarfes an zusätzlichen Kinderbetreuungsangeboten im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg (rechtlicher Anspruch auf U3 Betreuung) dringend geeignete und verfügbare Flächen gefunden werden müssen (siehe hierzu im Näheren Punkt 5.6). Aus diesem Grund soll von einer Vermarktung des Grundstückes zu Wohnzwecken abgesehen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Geplant ist die Errichtung einer 6-Gruppigen Einrichtung mit entsprechenden Außen- und Spielflächen.

Eine ca. 9000 m² große Teilfläche des Plangebietes soll mit Blick auf die geplante Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte, Einrichtungen der Jugendhilfe und Jugendfürsorge - ausgewiesen werden. Insoweit stehen die geltenden Regelungen des Bebauungsplanes 1118 (Größe und Lage der Baugrenzen und der Erschließungsstraße) der geplanten Kindertagesstätte entgegen, so dass auf dieser Basis eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann.

Der Baukörper soll auf dem bestehenden Plateau des ehemaligen Schulgrundstückes errichtet werden. Die Außennutzflächen werden dabei nach Süden ausgerichtet, um eine optimale Belichtung der Gruppenräume und gute Nutzbarkeit der Einrichtung insgesamt zu gewährleisten. Ergänzt wird das Bauvorhaben um die erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen. Des Weiteren wird im Bebauungsplan eine Fußwegeverbindung West/Ost berücksichtigt, um eine gute Erreichbarkeit und Wegevernetzung sicher zustellen. Die im Ursprungsplan 1118 vorgesehenen Regelungen zu den vorhandenen Waldflächen, öffentlichen Grünflächen und den erforderlichen Abständen zur Hochspannungsleitung werden beibehalten.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des § 13a BauGB (Vorhaben der Innenentwicklung) durchgeführt. Diese Verfahrensart kann gewählt werden, weil die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG / UVPG NRW) darstellt. Die im § 13a BauGB genannten Schwellenwerte (maximal versiegelte Flächenanteile / Grundfläche) werden deutlich unterschritten. Des Weiteren werden auch keine Natura 2000- Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) durch die Planung betroffen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (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 99 (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15. Dezember 1999, Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

4.2 Flächennutzungsplan

Innerhalb des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal ist das Plangebiet im Süden als Wohnbaufläche, im Norden als Fläche für die Forstwirtschaft und im Osten als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellungen beruhen auf der 43. Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Folge des verabschiedeten Bebauungsplanes 1118 aus dem Jahre 2011. Mit Blick auf die nun vorgesehene Planung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich.

4.3 Bebauungspläne

Für den Bereich des geplanten Bebauungsplanes 1211 gilt aktuell der Bebauungsplan 1118 aus dem Jahre 2011. Dieser setzt den Hauptteil des Planbereiches als Allgemeines Wohngebiet inklusive einer Erschließungsstraße fest. Des Weiteren sind Wald- und Grünflächen festgesetzt worden. Die vorhandene Hochspannungsfreileitung (110 kV) ist im Plan nachrichtlich eingetragen. Im Plan ist die Fläche der ehemaligen Schule / Schulhof bezüglich einer vorhandenen Bodenbelastung gekennzeichnet.

5. Bestandsbeschreibung und Planungsfaktoren

5.1 Städtebauliche Situation

Der Charakter des Gebietes ist durch eine sehr heterogene Wohnbebauung gekennzeichnet (Einfamilien- und Doppelhäuser aus den 30er Jahren als auch Mehrfamilienhäuser aus den 60er Jahren). Südlich des Planbereichs befindet sich ein Sportplatz.

Das ehemalige Schulgrundstück liegt in einer Höhendifferenz von ca. 8 bis 9 m zur Kohlstraße und ist zu einem erheblichen Teil bewaldet. Die bewegte Topografie des Geländes und der Baumbestand erschweren die bauliche Nutzung, so dass nur ein Teilbereich des städtischen Grundbesitzes für die Errichtung der Kindertagesstätte genutzt werden kann bzw. keine ausreichend großen Flächen für eine sinnvolle Wohnnutzung verbleiben. Es verläuft eine Hochspannungsfreileitung (110 kV) an der westlichen Grenze des Wohngebietes Hermann-Ehlers-Straße, die zudem die Nutzbarkeit des Grundstückes einschränkt.

5.2 technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,....)

Verkehr

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über einen Stichweg von der Kohlstraße. Diese Erschließung soll auch weiterhin erhalten und für die künftige Kindertagesstätte genutzt werden. Das Plangebiet liegt in nördlicher Richtung ca. einen Kilometer von der Uellendahler Straße entfernt, welche im weiteren südlichen Verlauf innerhalb kürzester Zeit die Autobahnauffahrt Elberfeld der A 46 erreicht. Darüber hinaus kann das Gebiet von den Buslinien 623 (bis zum Hauptbahnhof), 617 (Am Eckbusch bis Bahnhof Barmen) und 645 (Raumkamp Schleife bis zum Hauptbahnhof) erreicht werden. Durch diese Verkehrsverbindungen ist der Planbereich somit für den motorisierten als auch nicht motorisierten Individualverkehr in angemessener Art und Weise erschlossen.

Entwässerung

Der Bereich des Planverfahrens wird im Trennverfahren entwässert. Schmutz- und Regenwasser werden in separaten Kanälen abgeleitet. Öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Kohlstraße und auch in der Hermann-Ehlers-Straße.

Der Regenwasserkanal in der Kohlstraße ist sehr stark überlastet. Ein Anschluss weiterer versiegelter Flächen kann daher nur mit einer Rückhaltung des Regenwassers (Stauraumkanal) vor Einleitung in den öffentlichen Kanal erfolgen.

Hydraulisch sehr viel günstiger ist der Anschluss an den Regenwasserkanal in der Hermann-Ehlers-Straße. Hier kann dann auf eine Rückhaltung verzichtet werden. Im Bebauungsplan soll ein Fußweg von der neuen Kindertagesstätte zur Hermann-Ehlers-Straße festgesetzt werden, welcher für die Verlegung der Kanäle genutzt werden kann. Es besteht somit die Möglichkeit das

Schmutzwasser sowohl zur Kohlstraße als auch zur Hermann-Ehlers-Straße abzuleiten. Welche Variante gewählt wird ist im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Strom

Im Planbereich befindet sich ein Trafohaus, welches die Versorgung der Schule übernommen hat. Darüber hinaus ist es auch für die Versorgung eines Teilbereiches der Umgebung verantwortlich. Der Standort des Trafos wird in der Planung berücksichtigt.

Telekommunikation

Entsprechende Leitungen befinden sich auf dem Gelände bzw. in den Straßen und müssen entsprechend der konkreten Projektplanung ggf. angepasst werden.

Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Leitungen auf dem Gelände bzw. in den Straßen sichergestellt werden.

5.3 Naturhaushalt und Landschaftsschutz / ASP

Die vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche Fläche ist fast vollständig versiegelt (das ehemalige Schulgebäude und Teile des Schulhofes wurden zwischenzeitlich abgerissen / beseitigt). Durch die nun anstehende Bebauung entsteht keine wesentliche Änderung der Entwässerungsverhältnisse mit Blick auf die gegebene Versiegelungssituation. Gegenüber der Vorgängerplanung des Bebauungsplanes 1118 wird der Versiegelungsanteil voraussichtlich deutlich geringer ausfallen. Große Teile des Grundstücks bleiben als begrünte Außennutzflächen weiterhin im Wesentlichen unversiegelt.

Für den Planbereich gibt es keinen Hinweis auf so genannte „planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten“. Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Die zukünftige Bebauung soll hauptsächlich im Bereich des Schulhofes erfolgen. Dies berücksichtigt auch die topographischen Gegebenheiten mit einer sehr steilen Hangneigung in Richtung Kohlstraße. Die in der Örtlichkeit vorhandenen und in dem Bebauungsplan 1118 bereits festgesetzten Wald- und Grünflächen bleiben erhalten und werden auch im Bebauungsplan 1211 entsprechend festgesetzt. Hierbei wird die Waldfläche im nördlichen Bereich geringfügig vergrößert um die Geländetopographie zu berücksichtigen.

Der in der Regel bei Neuplanungen einzuhaltende Abstand von 35 m vom Waldrand zu baulichen Nutzungen (Nr. 4.2 des Gem. RdErl. d. Innenministeriums u.d. Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 18.07.1975/ SMBl. NW 2312) kann hier nicht in Ansatz gebracht werden. Es handelt sich hierbei um eine in der Örtlichkeit bereits vorhandene Situation, in der ein Nebeneinander von Wald an einer baulichen Nutzungen entstand.

Ein weiteres brachliegen lassen der Fläche, als auch ein Rückbau und Entwicklung zum Wald dieser integrierten Lage wäre unverhältnismäßig und widerspricht dem planerischen Ziel der Innenentwicklung.

Die Probleme, die sich bei einer Unterschreitung des Regelabstandes ergeben können, liegen in der Gefahrenabwehr von umstürzenden Bäumen oder dem Übergreifen von Bränden von der Bebauung auf den Wald und umgekehrt. Da sowohl der Wald als auch die zukünftige Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte sich in städtischer Hand befinden, können entsprechende Vorsorgemaßnahmen (Rückschnitt, Fällung von kranken Bäumen) gut koordiniert werden. Das verbleibende Restrisiko ist sehr gering und kann zugunsten der dringend benötigten Betreuungsplätze hingenommen werden.

5.4 Immissionsituation

Mit Blick auf die potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen (Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportplatzlärm) ist die Verträglichkeit der geplanten Nutzung „Kindertagesstätte“ im Bezug zum Lärm näher zu betrachten. Für Einrichtungen auf Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wird hierbei in der Regel der Schutzanspruch wie in der umliegenden, prägenden Bebauung angesetzt. Für die Kindertagesstätte wird daher ein Schutzanspruch wie für die angrenzende Wohnbebauung vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet angesetzt. Die DIN 18005 sieht hier einen Orientierungswert von 50 dB(A) tags vor, welcher zur Bewertung in dem Planverfahren herangezogen wird (Nachtwerte brauchen diesbezüglich aufgrund der nur am Tag stattfindenden Nutzung nicht betrachtet werden).

Bezüglich des südlich liegenden Sportplatzes Hardenberg sowie wegen des süd-östlich des Sportplatzes an der Leipziger Straße befindlichen Gewerbegebietes liegen lärmtechnische Erkenntnisse aus dem Bebauungsplan 1118 vor, auf die in diesem Verfahren zurückgegriffen werden kann. Insoweit sind hier keine relevanten Veränderungen bekannt, so dass von weiterhin plausiblen Werten ausgegangen werden kann.

Für den Gewerbelärm ergab sich tagsüber ein Beurteilungspegel von 29,1 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 50 dB(A) wird daher sicher eingehalten. Auch für den Sportlärm konnte eine Überschreitung der Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) von 55 dB(A) nicht festgestellt werden. Aus dem Lärmgutachten ergeben sich diesbezüglich keine erforderlichen Maßnahmen für die zukünftige Gemeinbedarfsfläche aufgrund der beschriebenen Geräuschquellen in der Nähe des Plangebietes.

Der Lärm seitens des Straßenverkehrs kann aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen vernachlässigt werden.

Die Nutzung der Kindertagesstätte ist selbst mit Geräuschemissionen verbunden, allerdings sind diese regelmäßig als sozialadäquat durch die Angrenzer hinzunehmen. Es liegt insoweit vor Ort auch keine Sondersituation vor, die hier zu einer anderen Bewertung führen müsste.

5.5 Altlasten

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 1118 wurde das Plangebiet hinsichtlich der gegebenen Altlastensituation untersucht. Auf diese Ergebnisse kann im Folgenden zurückgegriffen werden. Im Altlastengutachten wurden Sondierungen auf drei Bereiche mit mächtigeren Auffüllungen (> 1m) und einem deutlichen Anteil an anthropogenen Bestandteilen (> 10%) aufgeschlossen.



Zwei Bereiche mit überwiegend asche-, schlacke und bauschutthaltiger Auffüllung liegen auf dem ehemaligen Lehrerparkplatz (I) und an der südlichen Grundstücksgrenze zum Sportplatz (II) (diese Fläche sind nicht für eine Bebauung vorgesehen). Der dritte Bereich mit größeren Auffüllungsmächtigkeiten liegt im heutigen Schulbereich (III) und somit im Bereich der vorgesehenen Nachfolgenutzung.

Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt)

Die an den auffälligsten Auffüllmaterialien durchgeführten chemischen Analysen ergaben Stoffgehalte, die deutlich unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodschV) für Park- und Freizeitanlagen liegen. Eine Gefährdung über den Direktkontakt kann als wenig frequentierte öffentliche Wald-/ Grünfläche bzw. auch als lokale eher kleinräumige Parkplatzfläche hieraus nicht abgeleitet werden.

Auch für das aktuell ungenutzte Schulgrundstück liegen die Gesamtschadstoffgehalte unterhalb bzw. nur geringfügig oberhalb der Vorsorgewerte der BBodschV. Eine Gefährdung kann derzeit hieraus nicht abgeleitet werden.

Zu beachten ist allerdings, dass durch die Nachfolgenutzung als Kindertagesstätte größere bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssen, so dass derzeit tiefer liegende Auffüllungsbereiche mit lokal erhöhten Stoffgehalten an die Oberfläche gelangen bzw. auch umgelagert werden können. Im Zuge der nachfolgenden Projektplanung sind innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde die erforderlichen Maßnahmen zur Herrichtung der Außenspielflächen / Außennutzflächen festzulegen. Zur Wahrung der erforderlichen Anstoßfunktion in das Baugenehmigungsverfahren ist in der Plankarte die Fläche (III) gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Darüber hinaus gilt für alle mächtigeren Auffüllungskörper: Sollten dort bauliche Veränderungen vorgenommen werden, müssen diese Bereiche aufgrund einzelner im Auffüllungskörper nachgewiesener erhöhter PAK-/ Schwermetall – wie Arsen-Gehalten hinsichtlich einer Gefährdung

über den Wirkungspfad Direktkontakt einer Neubewertung unterzogen werden. In der Plankarte wird deswegen der Hinweis aufgenommen, dass im Baugenehmigungsverfahren aus Vorsorge die Untere Bodenschutzbehörde beteiligt wird, um zu gewährleisten, dass auch in Zukunft keine Gefährdung über den Direktkontakt entstehen kann.

Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser

Die Analytik ergab für die untersuchten Auffüllproben lokal Schadstoffgehalte für Schwermetalle, die geringfügig oberhalb der Vorsorgewerte lagen.

Die Löslichkeitsuntersuchung ergab mit Ausnahme der Fläche an der Grenze zum Sportplatz keine Löslichkeiten oberhalb relevanter Prüfwerte von denen derzeit eine Grundwassergefährdung über den Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser abgeleitet werden kann.

Für die Auffüllung an der südlichen Grundstücksgrenze zum Sportplatz sind für Arsen und Cyanid (gesamt bzw. leicht löslich) bzw. Blei Prüfwerte oberhalb der BBodschV nachgewiesen worden. Aufgrund der geringen Quellstärke der Schadstoffe (geringer Gesamtgehalt im Boden), einem leicht basischen pH-Wert sowie der nicht homogenen Schadstoffverteilung im Auffüllungskörper selbst, werden ausgehend von den relativ geringen Eluatgehalten im Auffüllungskörper keine Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung erwartet.

Die Untersuchungen für den Boden-Grundwasser-Pfad kommen zu dem Ergebnis, dass die zukünftige Nutzung eine Gefährdung für das Grundwasser nicht abgeleitet werden kann. Maßnahmen oder Regelungen sind nicht erforderlich.

5.6 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 sozial-räumlicher 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 65 – Uellendahl /Dönberg, zu dem das Plangebiet zählt, sind die Bedarfsquoten sowohl unter Berücksichtigung der aktuellen Kinderzahlen als auch der

Prognose für 2025 deutlich 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. Das hierfür nun vorgesehene Grundstück „Kohlstraße“ wurde in einer Arbeitsgruppe unter Beteiligung der unterschiedlich zuständigen Organisationseinheiten (101.11, 105.16, 106.02, 403.11, GMW.PM2 sowie 202) als grundsätzlich geeignet ausgewählt. Die Arbeitsgruppe zur Umsetzung des Handlungsprogrammes – 1000 neue Plätze - wurde auf Beschluss des Jugendhilfeausschusses (VO/0369/11) hin eingerichtet.

Bestehende Einrichtungen im Tagesstätteneinzugsbereich 65 – Uellendahl /Dönberg

| | |
|--|--------------------|
| Städtische Tageseinrichtung für Kinder | Am Deckershäuschen |
| Elterninitiative Dönberger Knirpse e.V. | Am Dönberg |
| Katholische Tageseinrichtung für Kinder | Am Hundsbusch |
| St. Michael | |
| Evangelische Tageseinrichtung für Kinder | Domagkweg |
| Evangelische Tageseinrichtung für Kinder | Höhenstraße |
| Elterninitiative Muckelmäuse e.V. | Norkshäuschen |
| Städtische Tageseinrichtung für Kinder | Vogelsangstraße. |

6. Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Planbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung – Kindertagesstätte, Einrichtungen der Jugendhilfe und Jugendfürsorge – festgesetzt. Damit wird die hier vorgesehene 6-Gruppige Kindertagesstätte entsprechend erfasst. Des Weiteren sind zukünftige ergänzende Jugendhilfeangebote zulässig, auch wenn diese derzeit nicht im Bauprogramm vorgesehen sind. Mit Blick auf die Regelungen des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB, nach dem für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden dürfen, steht dieser Grundsatz der Planung nicht entgegen. Insoweit liegt hier derzeit keine ausgeübte Wohnnutzung im Sinne des Wortlautes des Gesetzes vor und des Weiteren besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Errichtung der dringend benötigten Kindertagesstätte, so dass der Wegfall der Wohnbaufläche hier angemessen ist (siehe Punkt 5.6). Alternative Flächenangebote im relevanten Einzugsbereich sind nicht gegeben.

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

6.1.2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche (§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. Im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baugrenzen ergibt sich eine angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstückes, so dass die geplante Kindertagesstätte und ggf. ergänzende Nutzungen untergebracht werden können.

6.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Umgebung des Planbereiches ist sehr heterogen. Aufgrund der vorhandenen Topographie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird lediglich die weitgehend ebene Fläche des ehemaligen Schulhofes / Standort der ehemaligen Schule für eine neue Bebauung nutzbar gemacht. Um hier ein angemessenes Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche und Baukörper zu erhalten wird maximal eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

6.1.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die für die Nutzung erforderlichen Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen Ga/St-Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet bzw. angelegt werden. Die festgesetzten Baufenster sowie die als Ga/St ausgewiesenen Flächen sind ausreichend groß, um den entsprechenden Bedarf (Mitarbeiterstellplätze, Bring- und Abholfahrten) unterzubringen. Insofern besteht kein ersichtlicher Grund, weitere bauliche Nutzungsmöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch „Kann- Bestimmungen“ oder Ausnahmemöglichkeiten zu eröffnen.

6.1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

6.1.4.1 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine Hochspannungsfreileitung (110KV) der Wuppertaler Stadtwerke. Für die Beurteilung zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder sind die Grenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für den Betrieb von Hochspannungsfreileitungen verbindlich. Der im Abstandserlass NRW festgelegte Schutzabstand zu 110 kV-Hochspannungsfreileitungen von 10 m soll der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen. Der Leitungsbetreiber gibt in diesem Bereich einen Schutzabstand von 21 m an. Die geplanten Baufelder liegen außerhalb des Schutzabstandes von 21 Metern. Nachteilige Auswirkungen auf die künftigen Nutzer sind nicht zu befürchten.

6.1.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Rechtsplanes ist der vorhandene Fußweg zu den östlich des Plangebietes gelegenen Häusern an der Hermann-Ehlers-Straße sowie nach Süden in Richtung Sportplatz über die Festsetzung von Flächen für die Eintragung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger berücksichtigt. Eine Verschiebung der Trassen bis zu 1 m ist zulässig, so finden die bereits vorhandenen Fußwegeverbindungen auch zukünftig Berücksichtigung. Die Haupteinschließung des Grundstücks erfolgt über den bestehende Zufahrtsweg von der Kohlstraße aus, welche als Fläche für die Eintragung von Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger festgesetzt wird.

6.1.5 Natur und Landschaft

6.1.5.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Am nord-östlichen Rand des Planbereiches – im Bereich der Freileitung - befinden sich öffentliche Grünflächen, die als solche von der Bevölkerung auch weiterhin genutzt werden können. Sie dienen insbesondere als Erholungsflächen für die angrenzenden Mehrfamilienhäuser Herman-Ehlers-Straße 10 und 70 und sind dementsprechend mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' versehen.

6.1.5.2 Wald (§ 9 (1) Nr. 18b)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1211 - Kohlstraße – befinden sich Waldbestände, die Waldeigenschaften im Sinne von § 2 Bundeswaldgesetz erfüllen. Diese Waldbestände sind erhaltenswert und stadtbildprägend. Um diese Waldbestände dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, sind sie gem. § 9 Abs. 18b BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Fußwegeverbindungen müssen planungsrechtlich nicht zusätzlich gesichert werden; ein öffentliches Betretungs- und Radfahrrecht ist durch das Bundes- und Landeswaldgesetz ohnehin gewährleistet, die Sicherung von Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit daher auf festgesetzten Waldflächen entbehrlich (§ 2 Landesforstgesetz NRW i.V.m. § 14 Bundeswaldgesetz).

6.2 Kennzeichnung

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

6.3 Gutachten

- Lärmgutachten vom 27.01.2009 Dipl.-Ing. Uwe Ritterstaedt, Wuppertal
- Altlastengutachten vom 25.01.2010 Ingenieurbüro GUB –Dipl.-Geol. Kuhfeld, Chem. Analysen Labor Eurofins

6.4 Hinweise

6.4.1 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Auf Anregung von der Unteren Bodenschutzbehörde wurde in dem Bebauungsplan einen Hinweis aufgenommen, dass bei Baugenehmigungsverfahren im gekennzeichneten Bereich wie auch in den anderen beiden mächtigeren Auffüllungen (I +II)(s. Kap. 5.5) aus Vorsorge die Untere Bodenschutzbehörde beteiligt wird, um zu gewährleisten, dass auch in Zukunft keine Gefährdung über einen Direktkontakt entstehen kann.

6.4.2 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine geologische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sollten diese nach den Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) bis auf das Geländenniveau von 1945 abgeschoben werden. 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 ist eine Absprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Ein Hinweis wird im Bebauungsplan übernommen.

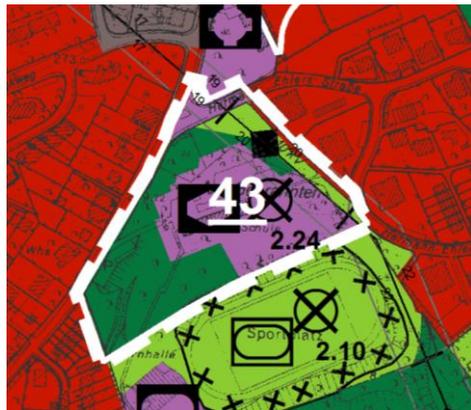
7. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Gesamtfläche des Planungsbereiches | 27.711 qm |
| Gesamtfläche der Gemeinbedarfsfläche | 9.005 qm |
| Überbaubare Grundstücksfläche | 2.659 qm |
| Wald | 9.283 qm |
| Öffentliche Grünfläche | 1.940 qm |
| Öffentliche Stellplätze | 197 qm |
| Öffentliche Straßenfläche | 3.229 qm |
| Öffentlicher Fußweg | 342 qm |

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Wege der Flächennutzungsplanberichtigung wurde im Jahr 2011 die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich der ehemaligen Grundschule und des Schulhofs als Wohnbaufläche sowie im gesamten übrigen Bereich als Wald dargestellt. Entsprechend ist das Entwicklungsgebot derzeit nicht gewahrt. Im Zuge dieses Planverfahrens erfolgt deswegen eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der 93 Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach den Regelungen des § 13a BauGB



Geplante Darstellung 93. FNP-Berichtigung



Bestehende Darstellung 43. FNP-Berichtigung

9. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Errichtung und Ausstattung der Kindertagesstätte belaufen sich voraussichtlich auf ca. 4.800.000 €. Seitens des Landes NRW erfolgt ein Baukostenzuschuss in Höhe von 540.000 €, zur weiteren Finanzierung sind neben der Bildungspauschale auch Mittel aus dem U3-Belastungsausgleich heranzuziehen (siehe auch Drucksache VO/1233/13).