

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1187V – Jägerhofstraße –**

## **Begründung**

Erneuter Offenlegungsbeschluss

September 2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Formelles Planverfahren</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplanung	7
4.4	Bebauungs- und Fluchtlinienpläne	7
4.5	Sonstige Fachplanungen	7
<b>5</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>7</b>
5.1	Städtebauliche Situation	7
5.2	Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)	8
5.3	Soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen)	8
5.4	Umweltbelange	9
5.5	Störfallbetriebe	10
<b>6</b>	<b>Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>10</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
6.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
6.1.4	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	11
6.1.5	Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	11
6.1.6	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	11
6.1.7	Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)	11
6.1.8	Anpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	11
6.2	Hinweis	12
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Grundzüge des städtebaulichen Vertrages</b>	<b>12</b>

*Hinweis: Ergänzte oder geänderte Ausführungen gegenüber der Textversion der Offenlage sind in kursiver Schriftart.*

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1187V –Jägerhofstraße - erfasst im südlichen Teil des Stadtbezirkes Elberfeld ein ca. 2.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das im Norden unmittelbar an die Station Natur und Umwelt angrenzt, im Osten und im Süden von den Freiflächen der Station und Umwelt und im Westen von der Jägerhofstraße begrenzt wird.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird aus folgender Abbildung ersichtlich:

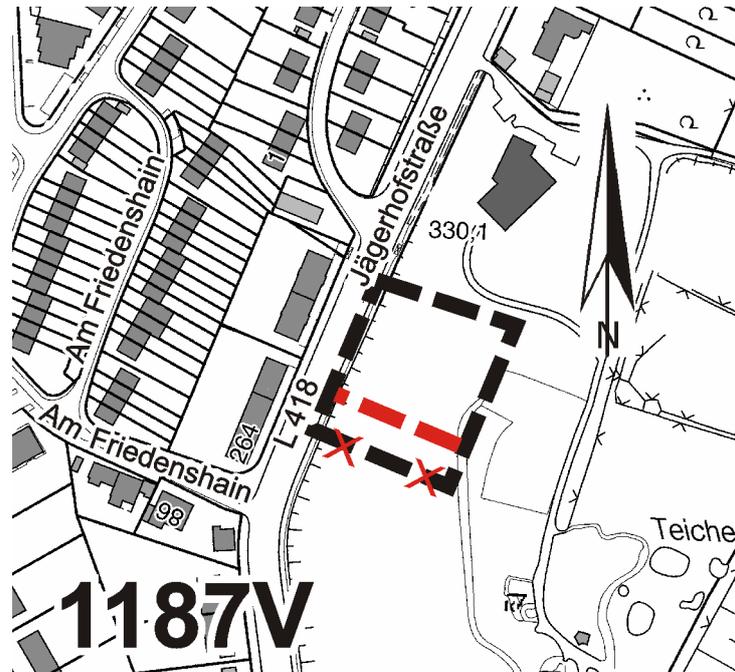


Abb. 1: *Neuer* Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1187V –Jägerhofstraße –

## 2 Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nach dem Kinderförderungsgesetz besteht ab dem 01.08.2013 Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege für Kinder ab der Vollendung des ersten Lebensjahres. Aufgrund der vom Jugendhilfeausschuss verabschiedeten Bedarfsplanung stehen derzeit in Wuppertal nicht ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Der Jugendhilfeausschuss hat daher die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Umsetzung des Rechtsanspruchs für die Betreuung der unter Dreijährigen in Kindertageseinrichtungen vorzulegen.

Zusätzlich zu den von der Stadt Wuppertal selbst errichteten und zu errichtenden Tagesstätten für Kinder sollen städtische Grundstücke an private Träger verkauft werden. Eines dieser Grundstücke ist eine Fläche in der Jägerhofstraße, das im Norden unmittelbar an die Station Natur und Umwelt angrenzt.

Der Stadt liegt hierzu ein Antrag vom 22.03.2013 auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung eines Deutsch-Französischen Kindergartens auf diesem Grundstück an der Jägerhofstraße vor.

Der Deutsch-Französische Kindergarten Wuppertal e. V., ein anerkannter Träger der freien Jugendhilfe und Mitglied im Paritätischen Wohlfahrtsverband, bietet als einziger Kindergarten in Wuppertal und im bergischen Städtedreieck, ein zweisprachiges Konzept für Kinder an. Ziel ist jedem Kind die Möglichkeit zu geben, in einer sprachlich gemischten Gruppe Kontakt mit der jeweils anderen Sprache und Kultur zu bekommen. Der Verein betreut derzeit 42 Kinder in zwei Gruppen und möchte zukünftig sein Angebot entsprechend der derzeitigen Bedürfnislage auf vier Gruppen erweitern. Da dies in den aktuell genutzten Räumlichkeiten nicht möglich sein wird, ist die Einrichtung seit längerem auf der Suche nach einem Grundstück im jetzigen Einzugsbereich Elberfeld-Süd, auf dem eine 4-gruppige Tageseinrichtung entstehen soll.

Das Grundstück an der Jägerhofstraße liegt im Einzugsbereich, ca. 1 km vom derzeitigen Standort entfernt, verkehrsgünstig und in direkter Nachbarschaft zu Freiflächen, dem Vonder-Heydt-Park und einer weiteren sozialen Einrichtung, der Station Natur und Umwelt, mit der bereits eine Kooperation besteht. Durch die Nähe zum bisherigen Standort können viele Kinder, die bislang zu Fuß gebracht und abgeholt werden, auch weiterhin zu Fuß in den Kindergarten kommen. Da sich zudem direkt vor dem Grundstück eine Bushaltestelle befindet, kann auch der ÖPNV deutlich besser genutzt werden.

Für die Wahrnehmung der Einrichtung innerhalb des Einzugsbereichs und der Stadt generell ist eine Standortänderung von großer Bedeutung.

### **Städtebauliche Konzeption**

*Nach näheren Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen war das ursprüngliche Vorhaben in der geplanten Größenordnung nicht rentabel darstellbar. Die zu Beginn des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens aufgestellte Gebäudestruktur und die Grundstücksfläche muss aus Finanzierungsgründen reduziert werden, um sowohl Kosten für das Gebäude- als auch das Grundstück einzusparen. Wobei an der grundsätzlichen Struktur des Vorhabens festgehalten wird.*

*Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich für das aktualisierte Projekt nunmehr ein Bedarf einer Grundstücksfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup>, einer somit um ca. 500 m<sup>2</sup> geringeren Grundstücksfläche als in der vorherigen Variante.*

Die dem Bebauungsplanverfahren *jetzt* zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht den Neubau für den Deutsch-französischen Kindergarten auf dem ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück vor. Bei der Planung geht man davon aus, dass die derzeit 2-gruppige zu einer 4-gruppigen Einrichtung erweitert und so je nach Gruppentyp bis 28 neue Plätze geschaffen werden können. Die Bedarfszusage durch das Jugendamt lässt sowohl U3-Gruppen, als auch den Gruppentyp für Kinder ab 4 Monaten bis 2 Jahre zu.

Das Grundstück bietet durch die Hanglage die Möglichkeit, die angegebenen Flächen auf eine Ebene unter Straßenniveau und auf ein Erdgeschoss zu verteilen, so dass sich straßenseitig eine gemäßigte Gebäudehöhe ergibt.

*Das Konzept sieht vor, drei der vier Gruppenraum-Einheiten als Gebäudesockel mit direktem Außenraumbezug auf der unteren Ebene unterzubringen. Die Gruppenraumeinheiten sind in L-Form angeordnet und bilden die raumgreifende Sockelzone des Gebäudes um einen Freibereich herum, der sich nach Süd- Westen in die Landschaft öffnet.*

*Zwei der Gruppen sind U3- Gruppen für Kinder von 2 Jahren bis Schuleintritt. Die beiden gleich aufgebauten Typen liegen nebeneinander angeordnet im östlichen Teil des Sockelgeschosses. Die gleich aufgebauten Einheiten bestehen jeweils aus Gruppenraum, einem separaten und einem gemeinsam genutzten Differenzierungsraum, einer WC- und Wickeleinheit, einer Garderobe und einem Abstellraum.*

*Die dritte Gruppe ist die sogenannte Nestgruppe für Kinder von 4 Monaten bis-2 Jahren, diese liegt separat im parallel zur Straße angeordneten Bauteil.*

Im Rücken des parallel zur Straße angeordneten Riegels liegen in Nordausrichtung die Nebenräume, wie Personal WC, Umkleide und Technik. Das Erdgeschoss beherbergt zum Einen die administrativen Räume des Kindergartens, sowie *die vierte Gruppe. Die Altersstruktur dieser sog. Regelgruppe liegt bei 3 Jahren bis Schuleintritt. Dem Gruppenraum ist eine Terrassenfläche zugeordnet. Kinder dieser Altersstruktur können sich aufgrund der erworbenen Selbstständigkeit innerhalb der Einrichtung fortbewegen und im Rahmen des teiloffenen Konzeptes das Angebot im Untergeschoss sowie das Außengelände nutzen.*

Das Gebäude steht gegenüber dem öffentlichen Raum eingerückt auf dem Grundstück. Der Zugang für das Familienzentrum und den Kindergarten erfolgt über eine Brücke, die das hängige Gelände im Grundstücksgrenzbereich überwindet. Die Eingangszone befindet sich im Gelenk der beiden Gebäudeschenkel und gibt in Verlängerung des Eingangsbereichs *des transluzent gestalteten Ateliers* den Blick in die Landschaft frei. In der unteren Ebene ist in diesem Gelenk *der Hauswirtschaftsbereich mit Selbstversorgerküche und Kinderküche* als verbindendes Element untergebracht. Die Kinder der U3- und der Regelgruppe nehmen in diesem zentralen, multifunktional nutzbaren Bereich ihr Mittagessen ein. An diesen Bereich gliedert sich ein überdachter Außenspielbereich.

Die Materialität des Erdgeschosskörpers, der in der Längenausdehnung hinter der Gesamtlänge des Sockelgeschosses zurückspringt, wurde in Anlehnung an die in der Nachbarschaft befindliche Station Natur und Umwelt in Holz angedacht. Im Untergeschoss wechseln sich Glasfassade, Putz- und großformatige Fassadentafeln ab. Die Dachflächen des Sockelbaukörpers sind als Gründach in Kombination mit begehbaren Terrassenflächen angedacht. Die Dachflächen des Sockelbaukörpers sind sowohl als begehbare Terrassenflächen als auch als Gründach angedacht.

Die erforderlichen Stellplätze sind an der nördlichen Grundstücksgrenze, entlang des senkrecht zur Straße liegenden Gebäudeteils angeordnet.

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) wurde bereits in früher Planungsphase beteiligt und hat seine Zustimmung zur Planung erteilt. Der LVR gibt eine Raummatrix für den Bau und den Umbau von Kindertagesstätten vor, die sowohl Planern als auch den Mitarbeitern der Jugendämter die Beurteilung der Räumlichkeiten erleichtert. Sowohl die Raumgrößen als auch die Zusammensetzung der Raumtypen und Nutzungen des Kindergartens orientieren sich an dieser Planungshilfe. Die Erfüllung der dort enthaltenen Richtwerte ist die Grundlage für die Erteilung einer Betriebserlaubnis.

### **3 Formelles Planverfahren**

Die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1187V –Jägerhofstraße - wurde am 17.04.2013 gem. § 12 BauGB beschlossen.

Das Projekt wurde am 13.02.2014 in der Sitzung des Gestaltungsbeirates vorgestellt und von den Fachmitgliedern sowohl funktional als auch gestalterisch als sehr schlüssig bewertet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.04 bis 09.05.2014. Die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) fand am 17.06.2014 in den Räumlichkeiten der Station Natur und Umwelt statt.

Im Antrag auf Einleitung wurde eine benötigte Grundstücksgröße von ca. 2.100 m<sup>2</sup> für das Projekt geschätzt. Die mit Beschlussfassung begonnene Entwurfsplanung berücksichtigte den Wunsch nach einer Zurückhaltenden Darstellung der Ansicht des Gebäudes von der Jägerhofstraße, um die Sichtachsen zu erhalten. Die Hauptflächen verteilen sich jetzt auf das Gartengeschoss, die erforderliche Grundstücksgröße erhöhte sich mit dieser Konkretisierung der Planung auf insgesamt knapp 3.000m<sup>2</sup>. Der in der Bezirksvertretung und in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung präsentierte Entwurf berücksichtigte bereits diese Grundstücksgröße.

*Danach wurde die Offenlegung des Bebauungsplanes 1187V gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.05.2015 bis 22.06.2015 einschließlich der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.*

*Nach Durchführung der Offenlage wurde die Begründung um die Erkenntnisse zum Thema „Erhalt eines markanten Baumes“ (s. Punkt 5.4) ergänzt.*

*Der Satzungsbeschluss sollte ursprünglich in der Sitzung des Rates am 09.11.2015 bzw. am 07.03.2016 erfolgen. Die Vorlage wurde auf Wunsch des Vorhabenträgers von der Tagesordnung genommen*

*Die nun eingetretene aktuelle Entwicklung ist der Grund für die Erneuerung des Offenlegungsbeschlusses zur Anpassung der Bauleitplanung.*

*Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1187V –Jägerhofstraße – wird gegenüber dem Offenlegungsbeschluss abgeändert. Der Geltungsbereich wird durch die Verschiebung der südlichen Grenze in nördliche Richtung hin zu der Station Natur und Umwelt reduziert.*

### **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.

In dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), Teilbereich Wuppertal (L4708), ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Die Fläche der zukünftigen Kindertagesstätte ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal aus dem Jahre 2005 als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Festsetzung „Kindertagesstätte, Einrichtungen der Jugendhilfe und Jugendfürsorge“ entwickelt sich somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

#### **4.3 Landschaftsplanung**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1187V – Jägerhofstraße – liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Wuppertal-Gelpe, zuletzt bekannt gemacht am 29.03.2005. Dieser setzt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1187V Landschaftsschutzgebiet fest.

In der Entwicklungskarte wird für diesen Bereich das Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“ dargestellt. Das heißt: temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Verwirklichung von Vorhaben über die Bauleitplanung. D.h., dass für diese Fläche § 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz NRW gilt.

*„Enthält ein Landschaftsplan Darstellungen oder Festsetzungen mit Befristung in Bereichen eines Flächennutzungsplans, für die dieser eine bauliche Nutzung vorsieht, tritt der Landschaftsplan für diese Bereiche außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches in Kraft tritt.“*

#### **4.4 Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne**

Der Durchführungsplan 144 setzt entlang der Straßenböschung der Jägerhofstraße eine Begrenzung als Vorgartenfläche fest. Derzeit bestehen für den Planbereich keine Bebauungspläne.

#### **4.5 Sonstige Fachplanungen**

Für das Plangebiet sind keine sonstigen fachplanerischen Aussagen oder Planungen bekannt.

### **5 Bestandsbeschreibung**

#### **5.1 Städtebauliche Situation**

Das unbebaute Plangebiet liegt im Stadtbezirk Wuppertal-Elberfeld östlich der Jägerhofstraße gegenüber der Wohnsiedlung „Am Friedenshain“. Zur Jägerhofstraße hin ist es durch eine baumbestandene Straßenböschung abgegrenzt. Gegenwärtig wird es als Außenfläche und als Weideland von der nördlich gelegenen Station Natur und Umwelt genutzt. Die Station Natur und Umwelt ist die zentrale Einrichtung der Stadt Wuppertal für die praktische Umweltbildung und Umwelterziehung. Östlich und südlich grenzt das Naturlehrgebiet mit Grünlandflächen und Feldgehölzen der Station an das Plangebiet. Die gegenüberliegende westliche Straßenseite der Jägerhofstraße wird durch dreigeschossige Wohngebäude geprägt.

## **5.2 Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)**

### **Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Jägerhofstraße L 72 an das vorhandene öffentliche Straßennetz erschlossen. Über die Cronenberger Straße (Landesstraße 427) ist in nördlicher Richtung das Zentrum Wuppertal-Elberfeld und in südlicher Richtung das Stadtgebiet Wuppertal-Cronenberg erreichbar.

Über die in wenigen Minuten erreichbare L 418 sind Anschlussstellen der Bundesautobahnen A 1, A 46 und A 535 verkehrsgünstig erreichbar.

Unmittelbar am Planbereich befindet sich die Bushaltestelle Station Natur und Umwelt. Mit den Buslinie 625 gelangt man in ca. 20 Minuten zum Hauptbahnhof in Elberfeld, der durch die öffentlichen Verkehrsmittel gut an das weitere Verkehrsnetz angeschlossen ist.

### **Entwässerung**

Für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken. Gewässer, Brunnen etc. sind durch das geplante Bauvorhaben nicht betroffen. In der Jägerhofstraße befindet sich ein Trennsystem. Die Einleitung von Schmutzwasser ist unproblematisch. Die hydraulische Überprüfung des vorhandenen Regenwassernetzes in der Jägerhofstraße hat ergeben, dass lt. Aussage der WSW noch Kapazitäten für begrenzte Einleitmengen in den Kanal möglich sind. Für darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist der hydrogeologischen Nachweis der Versickerungsmöglichkeit auf dem Grundstück zu erbringen und rechtzeitig vor Baubeginn die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## **5.3 Soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen)**

### **Kindertagesstätten**

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 62 – Elberfeld - Süd, zu dem das betroffene Grundstück Jägerhofstraße 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 nachfolgende Auflistung) können die zur Deckung der Bedarfsquoten erforderlichen Betreuungsplätze auch zukünftig

nicht anbieten. Der Neubau unter Erweiterung der bisher bestehenden Tageseinrichtung „Im Johannistal“ ist daher geboten.

#### Einrichtungen im Tagesstätteneinzugsbereich 62 – Elberfeld

Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Distelbeck
Evangelische Tageseinrichtung	Holzer Str.
Katholische Tageseinrichtung St. Suitbertus	Weststr.
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Wormser Str.
Katholische Tageseinrichtung St. Hedwig	Am Friedenshain
Die Stifte e.V.	Blankstr.
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Carl-Schurz-Str.
IG Hochschulkindergarten Wuppertal e.V.	Gaußstr.
Deutsch-Französischer Kindergarten e.V.	Im Johannistal
Die kleinen Strolche e.V.	Am Cleefkothen
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Mainstr.
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Oberer Griffenberg

#### Schulen

Das Schulzentrum Süd mit dem Carl-Fuhlrott-Gymnasium und Friedrich-Bayer Schule mit Sportleistungszentrum befinden sich unweit am Jung-Stilling-Weg. Die städtische Gemeinschaftsschule Küllenhahn liegt nicht weit entfernt an der Küllenhahner Straße.

#### 5.4 Umweltbelange

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zum Verlust von Böschungsgehölzen und Weideflächen. Die Böschungsgehölze an der Jägerhofstraße sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Sind sie nicht zu erhalten, erfolgt eine Nachpflanzung. Das prägende Gehölz östlich des Plangebietes liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt erhalten. *Die vorhandene Esche – ein markanter, älterer Baum – die sich an der Grenze zum Areal der Station Natur u. Umwelt befindet, wird durch eine geeignete Außenanlagengestaltung des Kindergartengeländes nachhaltig erhalten.*

Nach der Errichtung der Gebäude und Erschließungseinrichtungen und der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung und Einbindung verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Konflikte mit dem Landschafts- und Stadtbild im Plangebiet und dessen Umfeld. Der Eingriffsumfang wurde ermittelt und Maßnahmen zur Kompensation werden vorgesehen. Ein Ausgleich erfolgt durch externe Kompensationsmaßnahmen (Zahlung eines Ersatzgeldes, siehe Anlage 05 Umweltbericht). *Der Landschaftspflegerische Begleitplan sowie das Artenschutzgutachten wurden von der ULB geprüft. Zur Endfassung der Gutachten werden keine weiteren Anregungen gegeben.*

#### Artenschutz

Für die planungsrelevanten streng und besonders geschützten Arten wurde in einer Artenschutzprüfung (ASP) geprüft, ob für alle Arten eine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen ist. Die Artenschutzprüfung führte zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben

keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für planungsrelevante Tierarten erwarten lässt.

### **Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Kampfmittelrückständen liegen nicht vor. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

### **Altlasten**

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen nicht vor.

## **5.5 Störfallbetriebe**

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich.

## **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 mit der näheren Zweckbestimmung – Kindertagesstätte, Einrichtungen der Jugendhilfe und Jugendfürsorge – festgesetzt. Damit wird die hier vorgesehene 4-Gruppige Kindertagesstätte entsprechend erfasst. Es ist das Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB). Des Weiteren sollen zukünftig ergänzende Jugendhilfeangebote zulässig sein, auch wenn diese derzeit nicht im Bauprogramm vorgesehen sind.

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll auf 0,45 festgesetzt werden (§ 19 BauNVO). 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. Die GRZ für das Vorhaben beträgt zwar 0,54, wobei auf die Gebäudefläche 0,44 und auf die versiegelte Parkplatzfläche 0,09 entfallen. Die zulässige Grundfläche darf aber bis zu 50%, d.h. bis maximal 0,6, überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die geringfügige Überschreitung beeinträchtigt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht. Dies trägt dem Grundgedanken des flächensparenden Bauens Rechnung. Sowohl die Raumgrößen als auch die Zusammensetzung der Raumtypen und Nutzungen des Kindergartens orientieren sich an den Vorgaben des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR). Die Erfüllung der dort enthaltenen Richtwerte ist die Grundlage für die Erteilung einer Betriebserlaubnis. Der LVR wurde bereits beteiligt und hat seine Zustimmung zur Planung erteilt.

### **6.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Das Baufenster orientiert sich in Größe und Anordnung an dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept, wobei die überbaubare Fläche einen geringen Spielraum zur Architektenplanung gibt.

### **6.1.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Für die Bebauung ist eine maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese ist im Bebauungsplan eingetragen (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.

Mit der Festsetzung der maximalen Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen soll die Höhenentwicklung des Gebäudes derart gelenkt werden, dass ein übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen wird. Hierdurch wird die landschaftsbildprägende Wirkung des Gehölzstreifens an der Jägerhofstraße und dem nördlich angrenzenden Feldgehölz gesichert. Ebenfalls wird die wichtige Blickachse in Richtung Hahnerberg erhalten, die an das Gehölz am Plangebiet anschließt. Die ebenfalls an das Plangebiet angrenzenden Weideflächen stellen eine Sichtachse in das Umland dar.

### **6.1.5 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Für das Gebäude der künftigen Kindertageseinrichtung wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Breite und Tiefe des Gebäudes wird durch die Baugrenzen, die Höhe des Gebäudes wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

### **6.1.6 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Stellplätze der geplanten Tageseinrichtung für Kinder werden am nördlichen Rand des künftigen Kindergartengrundstücks innerhalb der Flächen „St-Flächen“ festgesetzt.

### **6.1.7 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.4, 11 BauGB)**

Aufgrund der vorhandenen Verkehrssituation auf der Jägerhofstraße mit Parkstreifen und der Bushaltestelle unmittelbar vor dem Geltungsbereich, soll für die geordnete Erschließung der geplanten Kindertagesstätte ein Bereich der Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden. Der Bereich wird im Bebauungsplan eindeutig gekennzeichnet. Um ein sicheres Bringen und Abholen der Kinder zu ermöglichen, wird die Markierung der Bushaltestelle „Station Natur und Umwelt“ (Richtung Elberfeld) um ca. 5,00m nordöstlich verschoben. Weiter wird aus Verkehrssicherungsgründen die Parkstreifenmarkierung in der Länge des Einganges entfernt.

### **6.1.8 Anpflanzung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Da das bei Regen anfallende Oberflächenwasser nicht vollständig über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden kann und über eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück abgeleitet werden muss, soll dieses möglichst gering gehalten werden. Aus diesem Grund sollen 30%

der Flachdach- oder flach geneigten Dachflächen (bis 10° Dachneigung) mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsf lächen. Bei der Ausführung der Dachbegrünung sind die Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) zu beachten.

## 6.2 Hinweis

### Artenschutz

Die Fällarbeiten im Gehölzstreifen an der Jägerhofstraße sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit zwischen dem 1.10. und Ende Februar außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeiten der Vögel (Anfang März bis Ende September) durchzuführen.

## 7 Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 2.483 m <sup>2</sup>
davon	
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.033 m <sup>2</sup>
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 1.176 m <sup>2</sup>
Stellplatzfläche	ca. 274 m <sup>2</sup>

## 8 Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Vorhabenträger. Die Kostenübernahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine nachfolgenden Kosten.

## 9 Grundzüge des städtebaulichen Vertrages

Die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1187V –Jägerhofstraße - erfolgt in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag. Der Durchführungsvertrag nimmt folgende Regelungen auf:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraums
- Bau der erforderlichen privaten Erschließungsanlagen einschließlich der Stellplätze
- Kostenübernahme der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Erhalt der landschaftsbildprägenden Esche.
- Ausbau des Gehweges in der gesamten Grundstückslänge und der Überfahrt gemäß der Vorgaben R 104
- Kostenübernahme der Verlegung der Bushaltestelle „Station Natur und Umwelt“ (Richtung Elberfeld) gemäß der Vorgaben R 104
- Entfernung der Parkstreifenmarkierung vor dem Eingangsbereich der Kita gemäß der Vorgaben R 104