

1. Änd. Bebauungsplan 954 -Döppersberg-

Begründung

Satzungsbeschluss

Stand Oktober 2017

I.	Räumlicher Geltungsbereich	3
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
III.	Planungsrechtliche Situation	4
	1. Landesplanung / Raumordnung	4
	2. Flächennutzungsplan	4
	3. Bebauungspläne	4
IV.	Bestandsbeschreibung	4
	1. Städtebauliche Situation	4
	2. Verkehr	4
	3. Infrastruktur / Entwässerung	4
	4. Immissionsschutz	5
	5. Natur- und Umweltschutz	5
	6. Hochwasserschutz / Grundwasserschutz	5
V.	Verfahren	6
VI.	Planinhalte	6
	1. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
	1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
	1.2 Bauweise	6
	1.2 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
	1.3 Immissionsschutz	7
VII.	Städtebauliche Kenndaten	8
VIII.	Umweltbericht	8
IX.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
X.	Kosten und Finanzierung	8

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 954 – Döppersberg – erfasst einen Bereich zwischen der Bundesallee, der Straße Döppersberg, der Bahnhofszufahrt und dem Gebäude Döppersberg 51.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Zur Ergänzung und Erweiterung eines guten Angebotes für den nichtmotorisierten Individualverkehr soll an einer zentralen Stelle im Bahnhofsareal „Döppersberg“ ein Parkraumangebot für den Radverkehr geschaffen werden. Hierzu hat der Rat der Stadt mit dem Grundsatzbeschluss einer Radabstellanlage am Döppersberg (Beschlussdrucksache VO/0205/16) am 02.05.2016 und mit Änderung vom 14.11.2016 (Beschlussdrucksache VO/0724/16) die Planungen für eine Radabstellanlage eingeleitet. Als sinnvolle Stelle wurde der Freibereich zwischen dem im Bau befindlichen Primark-Gebäude (Döppersberg 51) und der Straße Döppersberg ins Auge gefasst.

Ziel ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung von mindestens 150 Abstellplätzen für Fahrräder. Die Anzahl der Stellplätze soll durch modulare Erweiterungsmöglichkeiten im Gebäude zukünftig erhöht werden können.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 954 in seiner Ursprungsfassung besteht an der geplanten Stelle für das Radhaus zurzeit keine überbaubare Grundstücksfläche. Im Rahmen der Änderung soll speziell für die Nutzung als Fahrradparkhaus mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Aufgrund des Umstandes, dass das avisierte Grundstück sich zwar auf der Rückseite des im Bau befindlichen Primark-Gebäudes befindet aber gleichzeitig eine bedeutsame Lage an der Hauptkreuzung der Bundesallee und der Straße Döppersberg einnimmt, soll dieser Grundstücksbereich nicht für jede denkbare kerngebietstypische Nutzung zur Verfügung stehen. Städtebaulich kommt nur eine den Bahnhofsbereich funktionell ergänzende öffentliche Nutzung in Frage, die in dem Radhaus gefunden wurde. Des Weiteren muss das Gebäude hinsichtlich der Baumasse und Höhe deutlich hinter der Umgebungsbebauung zurückbleiben aber gleichzeitig eine geeignete Ergänzung des Umfeldes darstellen. Innerhalb des Bebauungsplanes soll deswegen über ein enger gefasstes Baufeld die Lage und über eine maximal zulässige Gebäudehöhe die höhentechnische Einbindung in die Umgebung sichergestellt werden. Die konkrete Ausgestaltung des Gebäudes bleibt dem nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge des Bebauungsplanes 954 hierdurch nicht betroffen werden und auch sonst keine verfahrensrechtlichen Hemmnisse bestehen.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landesplanung / Raumordnung

Innerhalb des geltenden und in Aufstellung befindlichen Gebietsentwicklungsplanes bzw. Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

2. Flächennutzungsplan

Innerhalb des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt ist der Änderungsbereich als Kerngebiet dargestellt.

3. Bebauungspläne

Innerhalb des geltenden Bebauungsplanes 954 – Döppersberg – ist der Änderungsbereich als nichtüberbaubare Fläche des Kerngebiets (MK6) festgesetzt. Des Weiteren ist der Bereich als Fläche für die Eintragung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit sowie Fläche für die Eintragung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes für die Anlieger festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung 8.3 ist bestimmt, dass die Fläche durch eine Tiefgarage unterbaut werden darf. Es besteht eine Beschränkung hinsichtlich der zulässigen Zufahrten zum Grundstück. An der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksseite grenzen öffentliche Verkehrsflächen an.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich ist Teil der städtebaulichen Umbaumaßnahme „Döppersberg“. Aktuell stellt sich die Fläche als rückwärtiger Freibereich hinter dem neuen Gebäude Döppersberg 51 dar. Der Bereich ist (geplant) niveaufrei von der Bahnhofszufahrt oder über eine Treppenanlage im Kreuzungsbereich der Bundesallee / Döppersberg zu erreichen. Es besteht eine (geplante) Wegeverbindung entlang des Primark-Gebäudes s.o. in Richtung Fußgängerzone. Des Weiteren fußläufige Anbindungen an den Busbahnhof und Hauptbahnhof Elberfeld gegeben.

2. Verkehr

Der Änderungsbereich wird durch die angrenzenden Erschließungsanlagen, insbesondere durch die Bahnhofszufahrt erschlossen. Die für das Fahrradparkhaus (Radhaus) erforderliche bzw. sinnvolle niveaufreie Zugänglichkeit ist hierüber gegeben. Es besteht ein Anschluss an das weitere Wegenetz / Radwegenetz.

3. Infrastruktur / Entwässerung

Die für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes erforderlichen Medien und Kanäle sind vor Ort vorhanden.

4. Immissionsschutz

Das Grundstück wird durch Verkehrsimmissionen (Straße und Schiene) belastet. Die höchsten Immissionen gehen hier aufgrund der Nähe zur Bundesallee und der Straße Döppersberg von dem Straßenverkehr aus. Die entsprechenden Belastungen (Schall und Luftschadstoffe) sind in den Nebenzeichnungen zum Bebauungsplan 954 eingetragen. Die geplante Nutzung dieses Grundstücksteils für ein Radhaus stellt aber keine Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Insoweit zusätzliche Aufenthaltsräume z.B. für ergänzende Dienstleistungen vorgesehen sind, sind ggf. gebäudetechnische Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich. Entsprechende Regelungen sind bereits im Bebauungsplan enthalten, die auch weiterhin für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten.

5. Natur- und Umweltschutz

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein festgesetztes Kerngebiet. Gemäß den Regelungen des Bebauungsplanes ist eine vollständige Versiegelung des Grundstückes mit privaten Verkehrsflächen sowie die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig. Die geplanten Änderungen werden hierzu keiner relevanten Veränderung führen. Derzeit stellt sich die Fläche als überformte Baustelleneinrichtungsfläche dar, die keinen Lebensraum für Fauna und Flora bietet. Eine Betroffenheit ist nicht festzustellen.

6. Hochwasserschutz / Grundwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt in der Nähe zur Wupper, so dass die Verhältnisse zum Hochwasserschutz zu überprüfen sind.

Hochwasserschutz

Im Zuge der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie in NRW wurden für die Wupper neben der Festsetzung der Überschwemmungsgebiete auch Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie ein Hochwasserrisikomanagementplan aufgestellt.

Für das Plangebiet weisen die Hochwassergefahren- und die Hochwasserrisikokarten auch für den Fall des HQ-extrem keine Überflutungsgefahren aus. Bei dem HQ-extrem handelt es sich um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das sehr selten auftritt. Dieses Szenario ist dasjenige mit den größten Abflüssen und den potenziell größten Überflutungsflächen. Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Grundwasserschutz

In der Nähe der Wupper ist im Bereich des Wupperschotters von höheren und schnell wechselnden Grundwasserständen auszugehen. Zum Schutz unterirdischer Gebäudeteile vor drückendem Wasser sind hinsichtlich der Gebäudeabdichtung höhere Anforderungen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten. Aus den Angaben der Grundwassermessstelle im Bereich der B7 in der Nähe zum Plangebiet ist abzuleiten, dass im Plangebiet von einer Pegeloberkante von ca. 7 Meter unterhalb der Geländeoberkante auszugehen ist. Auswirkungen auf das geplante Fahrradparkhaus sind nicht zu befürchten.

V. Verfahren

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs.2 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die formalen Kriterien zur Durchführung der Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt. Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge des Bebauungsplanes 954 – Döppersberg – weder einzeln noch kumulativ berührt.

Die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in dem Zeitraum vom 31.07.2017 bis zum 08.09.2017.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Fahrradparkhaus wird aus dem bestehenden Kerngebiet mit dem Index 6 (MK6) ein Teilbereich abgeteilt und als Kerngebiet mit dem Index 7 (MK7) eigenständig neu festgelegt. Innerhalb des so gebildeten Kerngebietes MK7 sind von den allgemein zulässigen Nutzungen des § 7 Abs. 2 BauNVO nur Fahrradparkhäuser einschließlich ergänzender Büro- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil für das MK7.

Die zulässige GRZ und GFZ wird mit 1,0 festgesetzt und berücksichtigt das eingeschossig geplante Gebäude.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend des städtebaulichen Entwurfes festgelegt und berücksichtigt dabei den städtebaulich aber auch brandschutztechnisch einzuhaltenden Mindestabstand zum angrenzenden Gebäude Döppersberg 51. Die Fläche ist leicht größer gefasst, um mögliche Vordächer, Elektro-Ladestationen, Haltebügel etc. auch außerhalb des Gebäudes zu ermöglichen.

Aufgrund der städtebaulichen Lage und den angrenzenden Gebäuden wird die maximale Bauhöhe auf ca. 7 Meter begrenzt, hierzu wird eine maximale Bauhöhe von 158 m. ü. NHN festgesetzt. Der Fußpunkt ist über das bestehende festgesetzte Maß von 151 m. ü. NHN bereits festgelegt. Hierdurch kann eine relevante Verdeckung und Beeinflussung der Umgebungsbebauung vermieden werden, eröffnet aber genügend Kubatur zur Errichtung des Fahrradparkhauses. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgelegt.

1.2 Bauweise

Mit Blick auf die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 32 x 14 Meter wird eine offene Bauweise festgelegt.

1.2 Verkehr, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Öffentliche Verkehrsflächen

Im Bereich der Treppenanlage im Kreuzungsbereich der Bundesallee / Döppersberg werden die Straßenbegrenzungslinien leicht angepasst. Bislang stießen die Straßenbegrenzungslinien hier nicht orthogonal aufeinander sondern waren durch eine 45° Abschrägung verbunden. Mit Blick auf das neue Gebäude macht diese 45° Ecke keinen Sinn mehr, so dass eine orthogonale Linienführung vorgenommen wird. Hierbei wird auch die Straßenbegrenzungslinie entlang des Treppenantrittes der Bestandstreppe verlegt um eine eindeutige Abgrenzung zwischen privater und öffentlicher Verkehrsfläche zu erreichen. Insgesamt werden hier aber nur geringfügige Modifizierungen vorgenommen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die bislang festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden um das Baufeld für das Fahrradparkhaus reduziert. Dieses stellt aber nicht die gewünschten Funktionen in Frage, so dass auch zukünftig die vorgesehenen Wegeführungen möglich bleiben. Insbesondere der Flächenbedarf für die erforderliche Feuerwehraufstellfläche für das Gebäude Döppersberg 51 wird bei der Planung berücksichtigt.

1.3 Immissionsschutz

Für das MK7 gelten die Regelungen zum Immissionsschutz, wie diese im Bebauungsplan bereits zu den Themen Lärm und Lufthygiene getroffen wurden. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind aber keine Aufenthaltsräume innerhalb des Fahrradparkhauses vorgesehen. Sollten diese vorgesehen werden, so sind bauliche Maßnahmen zum Schallschutz und Schutz vor Luftschadstoffen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Ursprungsbebauungsplan enthält diesbezüglich bereits entsprechende Regelungen, die auch für das MK7 gelten.

Austausch der Nebenzeichnungen 4 und 5

In den Nebenzeichnungen 4 und 5 sind die relevanten lärm- und lufthygienischen Belastungen im gesamten Plangebiet kenntlich gemacht. Auf diese Nebenzeichnungen wird innerhalb der textlichen Regelungen zum Lärm- und Luftschadstoffschutz Bezug genommen. In den Nebenzeichnungen der Beschlussfassung vom 30.09.2014 zum Bebauungsplan 954 – Döppersberg – sind allerdings die festgesetzten Baugrenzen nicht mit eingetragen, hierdurch kann nicht eindeutig abgelesen werden, welche Immissionswerte innerhalb der festgesetzten Baufelder lagegenau auftreten. Des Weiteren sind die Karten ohne Maßstab. In Folge muss befürchtet werden, dass die Festsetzungen zum Immissionsschutz insgesamt unbestimmt sind. Um diesen Fehler zu heilen, sollen die Nebenzeichnungen ausgetauscht werden. Die dargestellten Werte bleiben dabei unverändert.

VII. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 510	qm
Öffentl. Erschließung	ca. 10	qm
Privatstraßen und –wege	ca. 50	qm
Überbaubare Fläche	ca. 450	qm
Fahrradparkplätze	150	St

VIII. Umweltbericht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. den Regelungen des § 13 BauGB durchgeführt. Von dem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Eine Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten bzw. von Natura 2000 Gebieten liegt nicht vor.

IX. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Innerhalb des geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal ist der Änderungsbereich als Kerngebietsfläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden nicht tangiert.

X. Kosten und Finanzierung

Gemäß der Beschlussdrucksache VO/0724/16 betragen die überschlägigen Baukosten für das Radhaus ca. 600.000 €. Die Erstellungskosten werden aus den Mitteln der Stellplatzumlage finanziert, siehe hierzu die o.g. Drucksache.