

4. Änd. Bebauungsplan 297A - Dasnöckel -

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Stand: Mai 2021

Inhalt

1.	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
2.1.	Anlass der Planung	3
2.2.	Entwicklungsziele	4
3.	Formelles Planverfahren	4
4.	Planungsrechtliche Situation	4
4.1.	Landes- und Regionalplanung	4
4.2.	Flächennutzungsplan	5
4.3.	Landschaftsplan	5
4.4.	Bebauungspläne	6
5.	Bestandsbeschreibung	6
5.1.	Städtebauliche Situation	6
5.2.	Infrastruktur	7
5.3.	Geologie / Boden / Altlasten	7
5.4.	Immissionsschutz und Störfallschutz	7
6.	Planinhalte	7
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.1.3	Bauweise	8
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	8
6.1.5	Dachbegrünung	8
6.2.	Hinweise	8
7.	Städtebaulicher Vertrag	9
8.	Flächenbilanz	9
9.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 297 – Dasnöckel – erfasst die Grundstücke Dasnöckel 14 und 16 sowie Ehrenhainstraße 119, 121 und 125 im Wohnquartier Höhe im Stadtbezirk Vohwinkel.

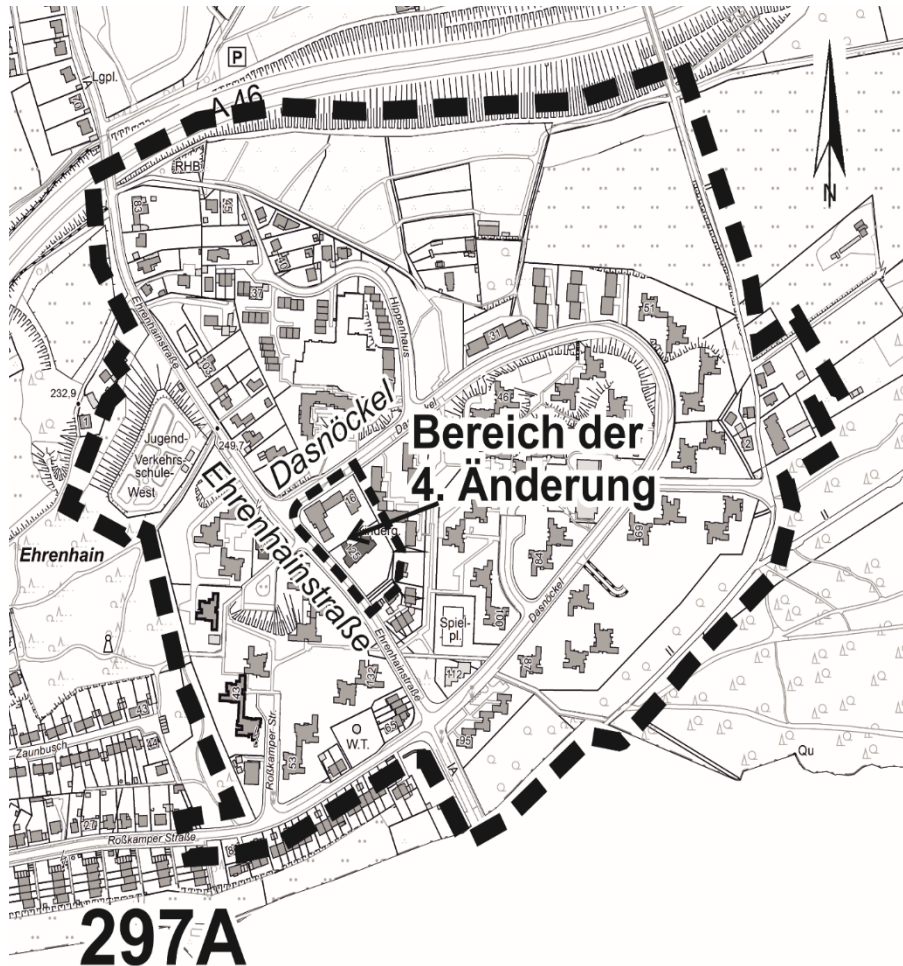


Abb. 1: Geltungsbereich

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Die Evangelische Kirchengemeinde Vohwinkel ist Eigentümerin des Grundstücks Dasnöckel 14, 16 / Ehrenhainstraße 119, 121 (Flurstück 141). Das Grundstück ist im Bebauungsplan 297A als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Nutzungen festgesetzt. Das ehemalige Gemeindezentrum, dessen Gebäude sich noch auf diesem Grundstück befinden, wird seit vielen Jahren nicht mehr genutzt. Um das Grundstück einer neuen Nutzung zuführen zu können, hatte die Kirchengemeinde eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

2.2. Entwicklungsziele

Die vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück sollen abgerissen werden. Es besteht die Absicht, auf dem Grundstück eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen und Wohnungen zu errichten.

Das südöstlich angrenzende Grundstück (Ehrenhainstraße 125, Flurstück 116) soll in den Geltungsbereich der 4. Änderung einbezogen werden. Die derzeitige Nutzung als Kindertagesstätte ist aufgrund dort eingesetzter Fördermittel langfristig gesichert. Der Bebauungsplan setzt dort ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) fest. Mit einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans können die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem städtischen Grundstück ausgeweitet werden, um auch bei einer möglichen Änderung der Bedarfszahlen baulich reagieren zu können.

Es ist beabsichtigt, für beide Grundstücke zukünftig ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, in dem auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Gemeinbedarfsnutzungen wie die Kindertagesstätte sollen durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Wegeparzelle nordwestlich des Baugrundstücks Ehrenhainstraße 133 wird ebenfalls mit in den Änderungsbereich einbezogen, um auch hier die Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern.

3. Formelles Planverfahren

Am 06.02.2020 ist der Aufstellungsbeschluss für diese Bebauungsplanänderung gefasst worden. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB liegen vor. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung sowie der Vorgaben der aktuellen Corona-Schutzverordnung vom 11.01.2021 bis zum 29.01.2021 durch öffentlichen Aushang im Rathaus sowie im Internet durchgeführt worden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst; die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wuppertal wird landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft, das von Mittelzentren umgeben ist. Im Regionalplan Düsseldorf befindet sich das Plangebiet innerhalb eines großen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) in der Nähe zur Stadtgrenze mit Solingen.

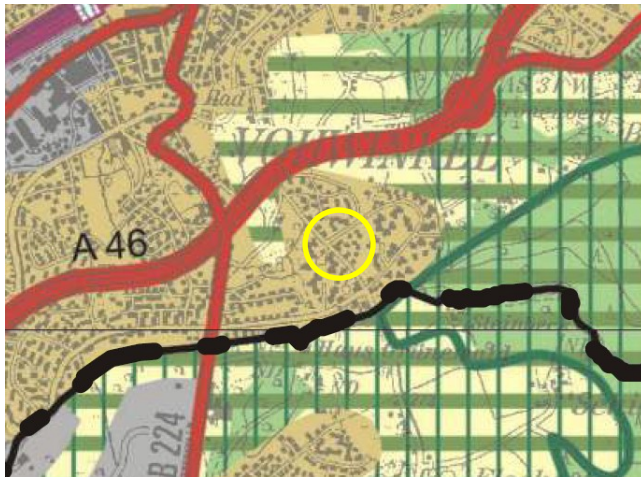


Abb. 2: Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 1. Auflage Juli 2018

4.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal vollständig als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke dargestellt, das von Wohnbauflächen umgeben ist.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung tangiert keinen Landschaftsplan.

4.4. Bebauungspläne

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 297A sind die Flächen des Änderungsbereiches noch als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung für Kirche bzw. Kindergarten mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt worden. Eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse sind nicht festgesetzt worden. Die überbaubare Grundstücksfläche erstreckt sich im rechtskräftigen Bebauungsplan über die gesamten Grundstücke.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 297A

5. Bestandsbeschreibung

5.1. Städtebauliche Situation

Im Plangebiet befinden sich das nicht mehr genutzte Gemeindezentrum der Evangelischen Kirche sowie eine Kindertagesstätte, die mindestens mittelfristig erhalten werden soll. Die umgebende Wohnbebauung reicht von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern bis hin zu achtgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern aus den frühen 1970er Jahren. Überwiegend handelt es sich um einzelne freistehende oder gekoppelte Baukörper mit 3 bis 6 Geschossen, die von offenen Grünflächen umgeben sind.

5.2. Infrastruktur

Technische Infrastruktur

Im Plangebiet sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in einer ausreichenden Dimensionierung vorhanden. Die verkehrliche Erschließung durch Straßen und Gehwege ist gut; Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Soziale Infrastruktur

Das Angebot an Kita-Plätzen soll sowohl im Plangebiet als auch auf dem Gelände des Wasserturms ausgebaut werden. Die Nahversorgung ist durch einen Edeka-Supermarkt in rund 300 m Entfernung gewährleistet. Das Nebenzentrum von Vohwinkel (zentraler Versorgungsbereich) ist etwa 1,5 km entfernt.

5.3. Geologie / Boden / Altlasten

Es gibt keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen.

5.4. Immissionsschutz und Störfallschutz

Aufgrund der benachbarten Wohnbebauung sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Sicherheitsabstandes eines Störfallbetriebsbereiches im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Es wird ein angemessener Sicherheitsabstand zu Betriebsbereichen gem. § 3 Abs. 5a BImSchG eingehalten.

6. Planinhalte

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Umgebungsbebauung werden die bisherigen Gemeinbedarfsflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im WA sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Durch diese Festsetzung kann flexibler als bisher auf geänderte Bedarfslagen der zulässigen Nutzungen reagiert werden. Die Nutzung der Kindertagesstätte wird darüber hinaus durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Projektträger gesichert.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Wohngebiete im Änderungsbereich entspricht der Festsetzung der benachbarten Wohngebiete und ermöglicht eine städtebaulich angemessene Ausnutzung des Baugrundstücks für Wohn- und sonstige Gebäude. Um einen ausreichend hohen Freiflächenanteil zu gewährleisten, wird die rechtliche Möglichkeit, die Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50%

zu überschreiten durch die Bebauungsplanänderung auf 20% begrenzt (s. § 19 BauNVO). Hierdurch soll insbesondere auch eine ausreichend große Freifläche für die Kindertagesstätte gewährleistet werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Quartier kommen Wohngebäude mit bis zu 8 Vollgeschossen vor. Der Bebauungsplanänderung liegt die städtebauliche Idee zugrunde, dass die Ecksituation Dasnöckel / Ehrenhainstraße betont wird. Mit maximal 6 Vollgeschossen bleibt der Eckbereich jedoch hinter der maximalen Geschossigkeit des Quartiers zurück. Entlang der Ehrenhainstraße und zu den rückwärtigen angrenzenden Wohnbereichen wird die Geschossigkeit reduziert, damit sich die geplante Bebauung in den Bestand einfügt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Nachbargebäude wird darüber hinaus durch die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gewährleistet.

Zulässige Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Wohngebieten auf 1,2 festgesetzt, um eine städtebaulich angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird ein angemessener Gestaltungsspielraum für die zukünftige Bebauung ermöglicht.

6.1.3 Bauweise

Da das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Dasnöckel / Ehrenhainstraße eine Gebäudelänge von 50 m überschreitet, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand; die Länge der Gebäude darf höchstens 60 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt insbesondere für auskragende Gebäudeteile in den Obergeschossen.

6.1.5 Dachbegrünung

Für Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung wird aus mehreren städtebaulichen Gründen eine mindestens extensive Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substrataufbau festgesetzt. Die Dachbegrünung hat positive klimatische Effekte, dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser, schafft einen Ausgleich für Bodenversiegelungen hat darüber hinaus auch eine Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Positive gestalterische Effekte ergeben sich für die Nutzer insbesondere bei Gebäuden mit unterschiedlicher Geschossigkeit, da dann die begrünten Dachflächen aus den oberen Geschossen besser wahrgenommen werden.

6.2. Hinweise

Radonvorsorgegebiet II

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Radonvorsorgegebietes II. Für einen vorsorgenden Radonschutz sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden meist einfache Maßnahmen

ausreichend, die vielfach ohnehin dem aktuellen bautechnischen Stand der Technik entsprechen und i. d. Regel nicht mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder hohen Mehrkosten verbunden sind. Folgende Empfehlungen werden für das Radonvorsorgegebiet II ausgesprochen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten¹⁾ Materialien
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten¹⁾ Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen
- Einbringen einer radondichten¹⁾ Abdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen
- Verlegung einer Drainage im Kiesbett unter der Bodenplatte
- Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien

1) Anmerkung:

Ein Material gilt als radondicht, wenn seine Dicke größer oder gleich 3 Relaxationslängen von Radon ist. In der Praxis bedeutet dies, dass dieses Material ca. 95 % des Radons zurückhält und nur ca. 5 % des Radons hindurchdringen kann. Die Radondichtigkeit muss vom Hersteller durch ein Zertifikat nachgewiesen werden.

7. Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Projektträger des nördlichen Baugrundstücks wird ein städtebaulicher Vertrag mit folgenden Inhalten abgeschlossen:

- Festlegungen zum geförderten Wohnungsbau
- Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte
- Ladestationen für E-Autos
- Gestaltung / Architektur auf Basis der Vorstellung des Projekts im Gestaltungsbeirat

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich der 4. Änderung	5818 m ²
Nördliches Wohngebiet	3088 m ²
Südliches Wohngebiet:	2730 m ²

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal momentan vollständig als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke dargestellt, das von Wohnbauflächen umgeben ist (s Kap. 4.2). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst; zukünftig wird entsprechend der

umgebenden Bebauung eine Wohnbaufläche dargestellt (s. Kap 3.). Zusätzlich wird innerhalb der Wohnbaufläche das Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt, um diese Zweckbestimmung in diesem Bereich zu verdeutlichen, ohne dafür explizit eine gesonderte Fläche auszuweisen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.