

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1014/2 -westlich Wittener Straße/Teil B- gemäß § 9 (8) BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich betrifft die Freiflächen zwischen den bebauten Grundstücken Haßlinghauser Straße im Westen, den zur Wittener Straße zugehörigen bebauten Grundstücken im Norden, den zurzeit im Bau befindlichen Wohngebäuden aus der Baumaßnahme VBP 1014/1 V –westlich Wittener Straße/Teil A- im Osten und der neu errichteten Erschließungsstraße im Süden.

2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in einer gewachsenen Gemengelage am nordöstlichen Stadtrand Wuppertals. Die Gemengelage hat eine räumliche Ausdehnung von der BAB 46 im Norden bis zu den bebauten Flächen südlich der Grenzstraße. Auf den südlich und östlich anschließenden Flächen werden zurzeit die Erschließungs- und Baumaßnahmen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1014/1 V -westlich Wittener Straße/Teil A- realisiert. Die überplante Fläche mit bislang landwirtschaftlicher Nutzung hat eine Größe von ca. 5000 m² und weist lediglich im Norden und Westen kleinteiligen Bewuchs mit Hecken und Sträuchern auf.

3. Planungsrechtliche Situation

Basierend auf dem damaligen stadtinternen „Teilentwicklungskonzept Nächstebreck“ aus den 70er Jahren sollte der gesamte nordöstliche Bereich Nächstebrecks zu einem Industrie- und Gewerbebereich entwickelt bzw. verfestigt werden. Dieses Planungsziel wurde auch für die meisten Teilflächen umgesetzt. Für den Bereich westlich Wittener Straße konnten hingegen die Bebauungsplanverfahren Nr. 478 und der Nachfolgeplan Nr. 835 zur Ausweisung von Gewerbeflächen wegen massiver Einwände der Anwohner im Hinblick auf mögliche störende Lärmeinwirkungen nicht zum Abschluss gebracht werden.

Lediglich die 1982 rechtswirksam gewordene Änderung des Flächennutzungsplanes dokumentierte die früheren planerischen Absichten.

Aufgrund der Abstimmungen im Zuge des Vorläuferverfahrens 1014 V wurde die städtebauliche Situation in diesem Umfeld neu bewertet und führte letztlich zur Änderung des Gebietsentwicklungsplanes mit einer Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und zur Überarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes (FNP). Die zuvor beschriebene Gemengelage westlich der Wittener Straße soll im neuen Flächennutzungsplan pauschal als Mischgebietsfläche dargestellt werden. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 1014 als Teil dieser Gesamtfläche wurde zum Satzungsbeschluss des VBP 1014/1 V bereits beschlossen. Somit konnten die zuvor im Verfahren von der Landesplanung vorgebrachten Bedenken einvernehmlich aus-

geräumt werden.

Das Plangebiet liegt weder in einem geschützten Landschaftsbereich, noch ist eine Behandlung in einem Landschaftsplan vorgesehen.

Mit Beschluss des Rates der Stadt vom 05.11.2001 wurde das Vorläuferverfahren VBP 1014 V –westlich Wittener Straße- in zwei Geltungsbereiche geteilt. Während der vorhabenbezogene Planteil VBP 1014/1 V Satzungsbeschluss erlangen konnte, wurden für den vorliegenden Planteil 1014/2 weitere Planungsschritte erforderlich.

4. Zielsetzungen des Planverfahrens

Durch das mit Ratsbeschluss vom 10.05.1999 eingeleitete Planverfahren 1014 V - westlich Wittener Straße- sollte Baurecht für ca. 70 Gebäude/Wohneinheiten in kosten- und flächensparender Bauweise geschaffen werden. Hierbei entfielen auf den südlich und östlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplan 55 Wohneinheiten.

Die Flächen im Bereich des Bebauungsplangebietes 1014/2 wurden in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern weiter entwickelt. So wurden zum einen einvernehmliche Lösungen zum Kompensationsflächenbedarf abgestimmt und zum anderen konnten die Bauflächenausweisungen nochmals neu überarbeitet werden.

Durch eine geänderte Gebäudeanordnung werden die vorgegebenen Strukturen des Bauprojekts VBP Nr. 1014/1 V in angepasster Form fortgesetzt. Weiterhin soll durch eine Beschränkung der Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit einer dem Vorläuferentwurf vergleichbaren Bebauungsdichte erreicht werden. Im Gegensatz zu den benachbarten Bauträgermaßnahmen sollen im Bereich dieses Bebauungsplanes Bauflächen für etwa 14 - 16 individuelle Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen.

5. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Einzelnen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. In Anlehnung an den baulichen Bestand im Umfeld gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Generell sind in der offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, deren Länge höchstens 50 m beträgt. Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich der vorgenannten Auswahl die Einschränkung, dass lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf maximal zwei begrenzt. Hierdurch soll die Errichtung von größeren Mehrfamilienhäusern oder auch die Bildung längerer Reihenhauszeilen unterbunden werden.

Der städtebauliche Sinn dieser einschränkenden Regelungen besteht in der Gliederung der Hausformen zwischen Wittener Straße und Haßlinghauser Straße. Angelehnt an die Bebauung bzw. Bebauungsdichte im Umfeld wird ein Übergang

von Reihenhäusern entlang der Wittener Straße, über Einzel- und Doppelhäuser im Plangebiet, bis zu einer Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern entlang der Haßlinghauser Straße geschaffen. Eine ähnlich gliedernde Struktur ist ebenfalls im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1014/1 V vorgenommen worden. Ein weiteres Ziel besteht aber auch darin, die Anzahl zusätzlicher Bewohner im Hinblick auf die begrenzten Infrastrukturangebote zu steuern.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll maximal 2 Vollgeschosse betragen. Aufgrund der relativ einheitlichen Gestaltungsmerkmale der benachbarten Bauträgermaßnahmen wird für die Gebäude im Plangebiet sowohl die Dachneigung mit 35° - 45° als auch die Firstausrichtung vorgegeben.

5.2 Überbaubare / nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Das städtebauliche Konzept wird durch vier „Baufenster“ in Nord-Südausrichtung vorgegeben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden keine besonderen Festsetzungen getroffen. Somit können Nebenanlagen, Garagen bzw. Carports und Stellplätze zugelassen werden.

5.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der öffentlichen Ringerschließung des Bauprojekts VBP 1014/1 V. Die äußere Anbindung an das örtliche sowie auch überörtliche Straßennetz kann als sehr günstig beurteilt werden. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über vier private Zuwegungen, die in der Planfassung als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen sind. Die Garagen und Stellplätze sollen unmittelbar auf den Einzel- und Doppelhausgrundstücken errichtet werden.

5.4 Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Gebiet soll im Mischsystem entwässert werden. Die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in das städtische Kanalnetz erfolgt unmittelbar durch Anschlüsse an den öffentlichen Kanal in der südlich angrenzenden Straßenfläche.

Die Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser wurden in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde Wuppertal geprüft und beurteilt. Anhand der geologischen Bodenkarten wurden für den vorliegenden felsigen Untergrund nur geringe Versickerungsmöglichkeiten vermutet. Diese negative Einschätzung wurde anhand von Versickerungsuntersuchungen bestätigt. Aus diesem Grunde wird das anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

5.5 Anpflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Innerhalb der Flächen gemäß § 9 (1) 25a BauGB sind Hainbuchen- oder Weißdornhecken anzulegen. Die Pflanzungen sind städtebaulich begründet und sollen dem Baugebiet im Norden und Westen einen optischen Abschluss geben. Durch die

Heckenpflanzung im südwestlichen Abschnitt wird eine deutliche Trennung der privaten Hausgartenflächen von dem südlich angrenzenden öffentlichen Platzraum bezweckt. Diese Maßnahme soll neben der optischen Einfassung des Platzraumes evtl. Nutzungskonflikte verringern.

6. Lärmschutz im Städtebau

Im Rahmen der Geräuschimmissionsuntersuchungen wurden sowohl Straßenverkehrslärm als auch Lärm durch Gewerbebetriebe gemäß DIN 18005 und TA Lärm ermittelt bzw. prognostiziert.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe an der Grenzstraße und Wittener Straße nehmen auf das Plangebiet keinen störenden Einfluss. Ebenso können die Geräuschimmissionen der weiter nördlich verlaufenden BAB 46 als unbedenklich eingestuft werden. Durch die Abstandsdämpfung und die Beugung der Schallwellen durch die Bestandsbebauung sind relativ gleichmäßig auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionspegel von tags < 45 dB(A) und nachts < 40 dB(A) zu verzeichnen. Diese Immissionen treten deutlich hinter den weit höher liegenden Lärmpegeln der östlich benachbarten B 51 Wittener Straße zurück. Lediglich in Verkehrspausen auf der B 51 sorgen die Geräuschpegelanteile der BAB 46 aufgrund der relativ hohen Verkehrsdichte für ein relativ gleichmäßiges Grundgeräusch.

Wesentlich ist somit die Betrachtung der Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr der B 51 Wittener Straße. Die berechneten Lärmpegel im unbebauten Zustand liegen im Bereich von 50 – 60 dB(A) am Tag und 40 – 50 dB(A) in der Nacht, wobei die Beurteilungspegel von Ost nach West entsprechend der Abstandsdämpfung abnehmen. Folglich wurde bereits zur ersten Offenlegung des Planentwurfes vorsorglich eine Vorbelastung der Flächen hinsichtlich Lärmimmissionen eingetragen. Allerdings ergibt sich durch die zurzeit im Bau befindlichen Gebäudereihen entlang der Wittener Straße (Projekt 1014/1 V) eine wirksame Abschirmung des Straßenlärms. Die prognostizierten Beurteilungspegel im bebauten Zustand werden sich bei etwa 40 – 55 dB(A) am Tag und etwa 35 – 47 dB(A) in der Nacht bewegen. Es ist somit eine erhebliche Verbesserung der Lärmsituation für den größten Teil des Plangebietes zu verzeichnen. Die nach DIN 18005 festgelegten Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) können bis auf einen kleineren Teilbereich im nordöstlichen Plangebiet eingehalten werden. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Zur ökologischen Bestandserfassung und zur Bewertung der mit den Vorhaben verbundenen Auswirkungen bzw. Eingriffen in Natur und Landschaft wurde ein Fachgutachten erstellt. Die vorgesehenen Bauflächen sind hierin mit eher geringer bis teilweise mittlerer Gesamtwertigkeit beurteilt. Keines der Biotope unterliegt dem Schutz nach § 20c Bundesnaturschutzgesetz. Eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde durch die Untere Landschaftsbehörde Wuppertal vorgenommen. Die Regelungen hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sehen nun wie folgt aus. Es stehen eine städtische Grundstücksfläche im Bereich Bruch/Hölzerne Klinke (Ersatzfläche A) und eine

weitere städtische Forstfläche im Bereich Langerfeld/Ehrenberg (Ersatzfläche B) für ökologische Aufwertungsmaßnahmen zur Verfügung. Die Ersatzflächen sind in der Anlage 3 zur Drucksache dargestellt.

Beschreibung der Ersatzmaßnahmen, ökologische Wertsteigerung

Ersatzfläche A

Es ist eine Umwandlung von Grünfläche bzw. landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wald vorgesehen. Die im beigefügten Lageplan dargestellte Fläche mit einer Größe von 2100 m² bildet zurzeit eine Schneise zwischen den benachbarten Waldflächen. Die ökologische Aufwertung beträgt pro m² Ersatzfläche einen Wert von 6 ÖWE*. Somit lässt sich durch die Ersatzmaßnahme eine Steigerung von insgesamt 12.600 ÖWE erzielen.

* ÖWE = Ökologische Werteinheiten

Ersatzfläche B

Es ist eine Umwandlung von Roteichenwald in standortheimischen Laubmischwald vorgesehen. Von der im beigefügten Lageplan dargestellten Fläche werden 4500 m² für Eingriffe im Bereich des BPL 1014/2 angeboten. Die ökologische Aufwertung beträgt pro m² Ersatzfläche einen Wert von 6 ÖWE. Somit lässt sich durch die Ersatzmaßnahme eine Steigerung von insgesamt 27.000 ÖWE erzielen.

Berechnung von Eingriff und Ausgleich im Bauleitplanverfahren

Die im Bebauungsplan 1014/2 festgesetzten Baugebietsflächen weisen im Bestand eine ökologische Wertigkeit von 54.991 ÖWE auf. Nach Realisierung der Planung kann unter Anrechnung aller Hausgartenflächen und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet eine ökologische Wertigkeit von 14.344 ÖWE angenommen werden. Somit ergibt sich rechnerisch ein ökologisches Defizit von 40.647 ÖWE.

Abzüglich der Ersatzmaßnahmen A und B ergibt sich folgende Bilanz:

40.647 ÖWE (Differenz von Bestand und Planung)
- 12.600 ÖWE (Ersatzmaßnahme A)
- 27.000 ÖWE (Ersatzmaßnahme B)

1.047 ÖWE (Restdefizit)

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können somit durch die vorgeschlagenen Maßnahmen in Anbetracht des dargelegten geringen Restdefizits als ausgeglichen betrachtet werden.

8. Bodenkontaminationen

Aus dem hydrogeologischen Gutachten ergeben sich keinerlei Hinweise auf Kontaminationen. Im Altlastenkataster der Stadt Wuppertal gibt es ebenfalls keine Informationen über mögliche Altablagerungen oder Altstandorte.

9. Soziale Infrastruktur, Nahversorgung

Bereits mit Einleitung des Planverfahrens wurde auf die in Teilen zurzeit unbefriedigende Versorgungssituation in dieser Stadtrandlage hingewiesen. Deshalb wurden im Zuge des Planungsprozesses zunächst Daten zur vorhandenen Bevölkerungszahl und zum prognostizierten Zuwachs durch Neubautätigkeiten ermittelt. Hierzu wurde ein Untersuchungsbereich abgegrenzt, der die Flächen zwischen der Hans-Wagner-Straße im Süden, der Bahntrasse Wuppertal-Schee im Westen und der Stadtgebietsgrenzen im Norden und Osten beinhaltet.

In dem dargestellten Bereich leben ca. 900 Einwohner (Datenstand 30.06.99). Hier-von entfallen auf den Teilbereich zwischen der Grenzstraße, der Haßlinghauser Straße und der Wittener Straße etwa 220 Einwohner.

Die Altersgruppe 3 bis unter 6 Jahren (Vorschulalter) ist zur Zeit mit 16 Kindern vertreten, die Zahl der 6 bis unter 10-jährigen (Grundschulalter) beträgt 34 Kinder.

Eine statistische Auswertung der Erstbelegung von neu bezogenen Einfamilienhäusern zwischen 1991 und 1994 im Stadtgebiet Wuppertal ergab eine durchschnittliche Belegung von 3,3 Personen pro Wohneinheit. In beiden Plangebieten (1014/1 V und 1014/2) kann somit von einer Bevölkerungszunahme von insgesamt 220 Personen ausgegangen werden.

Damit die zuständigen Stadtbetriebe Sb 202 „Tageseinrichtungen für Kinder“ und Sb 206 „Schulen“ annähernd realistische Daten zur Bewertung zugrunde legen konnten, wurden zusätzlich Prognosen für zusätzliche Baumaßnahmen in der Umgebung berücksichtigt. Zu diesen Vorhaben zählen die Bebauung nördlich Paul-Flocke-Weg mit etwa 24 WE und die Vorhaben südlich der Straße Mollenkotten mit weiteren 16 Wohneinheiten. Somit kann für die Bereiche mit bestehendem Baurecht ein Bevölkerungszuwachs von ca. 130 Personen angenommen werden.

Einschätzung des Stadtbetriebes SB 202 Tageseinrichtungen für Kinder

Der Stadtbetrieb Sb 202 verzeichnete bei einer Zielquote von 77% zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens ein Defizit von 106 Plätzen im Einzugsbereich Nächstebreck-Ost. Durch die Erweiterung der Einrichtung Hannoverstraße 38 um eine weitere Gruppe für 25 Kinder und die Neuerrichtung einer Tageseinrichtung eines konfessionellen Trägers an der Wittener Straße 73 mit 50 Plätzen, stellt sich die Angebotslage nach heutigem Stand günstiger dar. Ebenfalls neu hinzugekommen sind Kindertagesstätten an der Rathenaustraße und an der Olgastraße. Im weiteren wird nach abgeschlossener Standortsuche eine weitere städtische Kindertageseinrichtung vorbehaltlich der hierfür erforderlichen politischen Beschlüsse mittelfristig hinzukommen.

Einschätzung des Stadtbetriebes SB 206 Schulen

Der Stadtbetrieb hat zunächst für die 55 kurzfristig geplanten Bauvorhaben im Plangebiet und für die ca. 40 weiteren Vorhaben nördlich der A 46 statistisch einen Grundschulbedarf für ca. 13 Kinder ermittelt. Die geplanten Gebiete gehören zum Einzugsbereich der Gemeinschaftsgrundschule Wittener Straße. Da diese Schule zwischenzeitlich um zwei weitere Klassenräume erweitert wurde, steht ein Raumprogramm für eine 2-zügige Schule zur Verfügung. Die Anzahl der zu erwartenden Kin-

der aus den zusätzlichen Baugebieten können hier problemlos untergebracht werden. Für ältere Kinder sind die weiterführenden Schulen im östlichen Stadtgebiet mit dem Angebot des öffentlichen Nahverkehrs erreichbar.

Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Innerhalb des Untersuchungsbereiches sind keine Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Die Anwohner müssen etwa 2-3 km bis zu den nächstgelegenen Geschäften im unteren Teil der Wittener Straße zurücklegen. Diese Entfernung ist zwar vergleichbar mit anderen Bauflächen in Stadtrandlage, dennoch könnten gebietsnahe Angebote zur Verringerung des Individualverkehrs beitragen. Die Situation ist daher verbesserungswürdig. An dieser Stelle ist aber deutlich darauf hinzuweisen, dass die gewerblichen Bauflächen östlich Wittener Straße bzw. Schmiedestraße durch entsprechende Festsetzungen in den gültigen Bebauungsplänen Nr. 473, 479 und 507 für Einzelhandelsansiedlungen nicht zur Verfügung stehen.

Öffentlicher Nahverkehr, Rad- und Fußwegesystem

Die Versorgung durch den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) wird durch die Buslinien 602 und 606 (Verbindungen Richtung Sprockhövel und Berliner Platz mit zahlreichen Umsteigemöglichkeiten) gewährleistet. Direkt in Höhe des Plangebietes beiderseits der Wittener Straße sind Bushaltestellen vorhanden.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Radwege vorhanden. Allerdings ist weiterhin eine Ergänzung des städtischen Radverkehrsnetzes entlang den Straßen Mollenkotten, Schmiedestraße und Wittener Straße gemäß dem aktuellen Radverkehrsplan der Stadt Wuppertal vorgesehen. Ein weiterer Anschluss für eine Radweganbindung könnte sich möglicherweise durch einen Geh- und Radweg auf der ehemaligen „Kohlenbahntrasse“ mit der Verbindung Wuppertal-Hattingen ergeben, dessen Realisierung jedoch noch nicht abzusehen ist. Die gesamten Bauflächen im Umfeld der oberen Wittener Straße könnten dann über einen Verbindungsweg im Bereich Hasenkamp an die geplante Geh- und Radwegtrasse angeschlossen werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Ergänzung der Gehwege westlich der Wittener Straße. Mit dem Ausbau der Linksabbiegespur in Höhe Porschestraße (Gewerbeer-schließung Uhlenbruch) wird auch der Gehweg bis zum nördlichen Anschluss Grenzstraße erweitert. Insbesondere Schulkinder auf dem Weg zur südlichen Wittener Straße brauchen künftig keine Querungen der Wittener Straße mehr vorzunehmen. Im Bereich der Bushaltestellen sind Querungshilfen vorhanden bzw. wurden neu angelegt. Die zuvor im Verfahren geäußerten Unfallgefahren können somit gemindert werden.

10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Bauflächenausweisungen keine Kosten.