

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
1 Anlass der Planung	4
2 Entwicklungsziele	4
III. Planungsrechtliche Situation	5
1 Landes- und Regionalplanung	5
2 Flächennutzungsplan	5
3 Landschaftsplan	5
4 Bebauungspläne	5
5 Fachplanungen	6
IV. Planungsfaktoren	6
1 Städtebauliche Situation	6
2 Verkehr	6
3 Infrastruktur	7
4 Entwässerung	7
5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz	8
6 Immissionsschutz	8
7 Altlasten	9
V. Planinhalte	9
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13

1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	14
1.5	Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	14
1.6	Verkehr, Ver- und Entsorgung	14
1.7	Natur und Landschaft	15
1.8	Immissionsschutz	16
2	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	16
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)	16
2.2	Festsetzungen von Stellplatzregelungen nach BauO NW (§ 51 Abs. 4 BauO NW).	16
2.3	Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)	16
3	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	16
3.1	Bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten, etc.	16
3.2	Flächen unter denen der Bergbau umgeht	16
3.3	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	17
4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	17
4.1	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	17
4.2	Denkmäler nach Landesrecht	17
5	Hinweise	17
5.1	Städtebauliche Verträge	17
5.2	Gutachten	17
5.3	Bodenordnung,	17
5.5	Sanierungsgebiete	17
5.6	Umgang mit Bodendenkmälern	17
5.7	Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen	17
5.8	Verbleib des anfallenden Bodenaushubs	18

5.9	Kampfmittel	18
VI.	Umweltbericht	18
VII.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
VIII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	19
IX.	Kosten und Finanzierung	19

I . Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1075 - Spelleken Park - erfasst einen Bereich, welcher im Norden durch die Wittener Straße / Linderhauser Straße, im Osten durch die Lüneburger Straße, im Süden durch die Hannoverstraße und im Westen durch die Straße Am Eckstein begrenzt wird.

Von dem Planbereich werden in der Hauptsache die Flächen der ehemaligen Spelleken Nachf. Lufttechnik GmbH in Wuppertal Oberbarmen erfasst. Bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude im westlichen Bereich wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen, da mit dem Bebauungsplan Nr. 1075 der ältere rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 624 – Wilhelmshavener Straße- in Gänze ersetzt werden soll, so dass der Geltungsbereich diesbezüglich angepasst wurde.

II . Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1 Anlass der Planung

Durch den anhaltenden Leerstand des ehemals gewerblich genutzten Bereiches, mit dem damit einhergehenden Verfall und Verwahrlosung der Fläche und der aufstehenden baulichen Anlagen, hat sich eine steuerungsbedürftige städtebauliche Situation ergeben. Dieser Situation soll mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1075 begegnet werden, um über das Instrumentarium des Bebauungsplanes eine Neunutzung des Areals zu erreichen. Hierzu konnte ein Projektentwickler gefunden werden, der auf Basis einer neuen städtebaulichen Konzeption hier die wohnbauliche Nachfolgenutzung der Fläche anstrebt.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung, die u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen, im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da es sich zum Einen um eine geradezu „klassische“ Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche handelt und zum Anderen die übrigen Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind. So beträgt die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmte zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm, hierbei sind die Nachbargrundstücke, die in den städtebaulichen Kontext der Planung zu stellen sind, bereits mit berücksichtigt. Des Weiteren wird durch die Inhalte des Planvorhabens nicht die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst oder sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

2 Entwicklungsziele

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich das städtebauliche Umfeld zugunsten einer intensiv gewerblichen Nutzung verändern wird und damit u. U. bestehende immissionsschutzrechtliche Hemmnisse ent-

fallen, muss die zukünftige städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Spellekenfläche neu überdacht werden. Hierzu wurde der Firma EVA (Entwicklung & Verwertung von Anlagevermögen) in Zusammenarbeit / Abstimmung mit der Stadt Wuppertal ein Nachnutzungskonzept unter dem Begriff „Spelleken-Park“ erarbeitet. In diesem ist die städtebauliche Situation völlig losgelöst von der ursprünglichen Struktur betrachtet und neu geordnet worden. Die Planung sieht dabei in der aktuellen Planung ein Mischgebiet im nördlichen Planbereich sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in den südlichen Bereichen vor. Zur Erweiterung des Spielplatzflächenangebotes der Stadt ist ein öffentlicher Kinderspielplatz innerhalb der Planung berücksichtigt worden. Innerhalb des Mischgebietes ist an wohnverträgliche kleinere gewerbliche Nutzungen gedacht. Größere Einzelhandelsnutzungen sollen nicht zum Zuge kommen. Die Ein- Zweifamilienhäuser sollen in der Form von Doppelhäusern und Reihenhäusern errichtet werden.

III . Planungsrechtliche Situation

1 Landes- und Regionalplanung

Der Bereich der Planung ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Darüber hinausgehende Darstellungen wurden nicht getroffen.

2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der süd-westliche Teil des Änderungsbereiches als Mischgebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und der nord-östliche Teilbereich als gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt.

3 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für den Geltungsbereich nicht vor. Die Fläche unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

4 Bebauungspläne

Für den Bereich der Planung besteht der seit dem 29.01.1992 zuletzt rechtskräftig bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 624 – Wilhelmshavener Straße-. Der Plan setzt, in Analogie zum Flächennutzungsplan, den süd-westlichen Planbereich als Mischgebiet und die restlichen Flächen als GE- bzw. GI-Gebiete fest. Die innerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Straßenflächen sind als öffentliche Erschließungsanlagen festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 1075 –Spelleken Park-, welcher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren BauGB aufgestellt wird, soll diesen Plan in Gänze ersetzen und bezüglich der enthaltenen Grundstücke neue Regelungen treffen. Der Geltungsbereich

wurde so gefasst, dass nach Rechtskraft des BPL 1075 keine Planfragmente des BPL 624 verbleiben.

5 Fachplanungen

Liegen für den Geltungsbereich der Planung nicht vor.

IV. Planungsfaktoren

1 Städtebauliche Situation

Der nähere Planbereich ist dadurch gekennzeichnet, dass intensiv gewerblich-industriell genutzte Bereiche dicht an wohnbaulich genutzte Bereiche angrenzen. Hieraus ergeben sich immissionsschutzrechtliche Einschränkungen / Beschränkungen, die eine gewerbliche Nachfolgenutzung von brachgefallenen Gewerbeflächen insgesamt erschweren.

Bei der in die Planung genommenen Fläche der ehem. Fa. Spelleken handelt es sich um einen ursprünglich gewerblich / industriell genutzten Bereich, welcher nun schon seit Jahren brach liegt. Eine adäquate und gebietsverträgliche Nachfolgenutzung im Sinne des vorhandenen verbindlichen Baurechtes durch den Bebauungsplan Nr. 624 konnte bislang nicht wieder etabliert werden. Gründe hierfür sind vornehmlich die veränderten Rahmenbedingungen im produzierenden Sektor, in dem insgesamt ein Schrumpfungsprozess zu verzeichnen ist, und zum anderen die ungünstigen immissionsrechtlichen / bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Planbereich. Der Bebauungsplan Nr. 624 setzt diesbezüglich den Projektbereich als Gewerbe und Industriegebiet (mit Einschränkungen hinsichtlich emissionsträchtiger Betriebe) fest. Zudem erschweren die bautechnischen Gegebenheiten der vorhandenen Gewerbehallen eine Umnutzung / Teilnutzung, da die Hallen zur Teilung in separat nutzbare Bereiche eher ungeeignet erscheinen und die Topographie des Plangebietes insgesamt Produktionsabläufe erschwert.

2 Verkehr

Der Planbereich ist durch das umgebende Straßennetz prinzipiell gut erschlossen. Über die Wilhelmshavener Straße wird des Weiteren ein Teil der inneren Erschließung abgewickelt. Als Haupterschließungsstraßen sind die Wittener Straße (B51), die Linderhauser Straße (L891) und die Rheinische Straße aufzufassen, über diese erfolgt die Anbindung an das weitere städtische und überregionale Straßennetz. Die Straßen Am Eckstein, Hannoverstraße, Lüneburger Straße und Wilhelmshavener Straße stellen sich als Wohn- bzw. Wohnsammelstraßen dar. Die Verkehrsbelastung der Straßen stellt sich wie folgt dar (übernommen aus der Lärmtechnischen Untersuchung): Am stärksten belastet ist die Linderhauser Straße / Wittener Str. mit einer (abgeleiteten) durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von ca. 7090 Fahrzeugbewegungen. Die Rheinische Straße ist dem gegenüber in der Verkehrsbelastung untergeordnet. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse wird hier ein DTV-Wert von 500 ange-

setzt. Die Verkehrsbelastung der umliegenden Nebenstraßen, wie Hannoverstraße, Lüneburger Straße, Wilhelmshavener Straße ist aufgrund der Ausprägung der Straßen als Wohnstraßen eher gering (DTV 250 und weniger) aufzufassen.

3 Infrastruktur

Das Zentrum des Planbereich liegt in ca. 700 Meter Entfernung zum Bereich „Am Diek“ an dem sich verschiedene Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittel und andere) konzentriert haben. Die Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs kann hierüber zum großen Teil abgedeckt werden. Das nächst gelegene Stadtteilzentrum ist das Nebenzentrum Oberbarmen in ca. 2 km Entfernung, das nächst gelegene Hauptzentrum (Barmen) ist ca. 3,5 km entfernt. Soziale-, Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Sportanlagen, Kinderspielplätze, etc.) sind in unterschiedlichen Entfernungen in der Nähe des Plangebietes vorhanden.

4 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung des Planbereiches erfolgt derzeit über die in den umliegenden Straßen zum Teil vorhandene Kanalisation, welche in die Kläranlage Buchenhofen im Einzugsbereich der Wupper entwässert. Die Abwässer der ehemaligen Gewerbefläche wurden hierbei zum Großteil über ein Kanalsystem in der Wilhelmshavener Straße entsorgt, welches in das Kanalnetz in der Linderhauser Straße mündet. Diese Kanäle in der Wilhelmshavener Straße wurden bislang als private Entwässerungsanlage aufgefasst, liegen aber innerhalb der Straßenfläche der Wilhelmshavener Straße, welche sich im Grundbesitz der Stadt befindet. Da keine Grunddienstbarkeiten oder Baulasten für diese Kanäle vorliegen, sollen diese zukünftig als öffentliche Entwässerungsanlage genutzt werden.

Eine Versickerung des auf den ehemaligen Gewerbeflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser findet derzeit nicht statt und ist nach einer Ersteinschätzung aufgrund der hydrologischen Bodenverhältnisse der ehemaligen Gewerbefläche voraussichtlich auch zukünftig nicht möglich (hoch anstehender Fels). Das anfallende Niederschlagswasser muss somit über ein geeignetes System der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Diesbezüglich sollen neue Kanäle in den privaten Grundstücksbereichen und zum Teil in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Nicht näher betrachtet wurde hierbei die Situation der bestehenden Wohnbebauung im Bereich der Wilhelmshavener Straße / Linderhauser Straße / Hannoverstraße / Am Eckstein, es wird hier eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung unterstellt, Entwässerungsmisstände sind nicht bekannt oder offensichtlich. Teilweise ist in diesen Straßen (bis auf die Wilhelmshavener Str.) eine Trennkanalisation vorhanden. Die Gebäude an der Wilhelmshavener Straße entwässern über private Kanalanlagen zur Straße Am Eckstein.

Innerhalb der neu zu errichtenden Straße, welche zukünftig die Lüneburger Straße und die Wilhelmshavener Straße miteinander verbinden wird, ist die Errichtung einer Regenwasserkanalisation vorgesehen. Über die-

sen erfolgt die Straßenentwässerung. Des Weiteren ist derzeit vorgesehen, die bestehenden Kanäle in der Hannoverstraße bis zum ehemaligen Parkplatz der Fa. Spelleken zu verlängern um diese Grundstücke an die Kanalisation anschließen zu können. Für den Großteil der neuen Baugrundstücke ist vorgesehen, über den Bau von Schmutzwasser und Regenwasserkanälen, welche in den privaten Grundstückbereichen liegen werden, die anfallenden Wässer getrennt zu sammeln und nach Norden in Richtung Wilhelmshavener Straße und Rheinische Straße abzuführen und dort in die vorhandenen Kanäle einzuleiten. Notwendige Leitungstrassen werden im Plan gesichert (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um einen bereits stark anthropogen überformten Bereich, der fast vollständig versiegelt ist. Eine Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB ist nicht erforderlich, da die Eingriffe in die Natur und die Landschaft bereits erfolgt, als auch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 624 zulässig sind. Des Weiteren wird Bezug genommen zu den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Es ist aber unabhängig davon auszugehen, dass sich der Versiegelungsgrad im Baugebiet durch die vorgesehene Wohnbebauung erheblich reduzieren wird. Insoweit werden sich die ökologischen Verhältnisse (Fauna, Flora, Kleinklima, Boden) im Plangebiet verbessern.

6 Immissionsschutz

Der ehemals gewerblich genutzte Bereich wird vor allem durch die Emissionen (Lärm, Staub, Abgase) seitens der Linderhauser Straße und der Rheinischen Straße belastet. Darüber hinaus grenzen im Nordosten weitere gewerblich genutzte Flächen an, von denen Immissionen ausgehen können. Allerdings sind bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112/1, der diese gewerblichen Bereiche erfasst, Immissionsschutz bezogene Regelungen getroffen worden. Zur Klärung der gegebenen und zulässigen Geräuschimmissionen ist ein Lärmgutachten erstellt worden, welches folgende hier relevante Geräuschquellen analysiert hat: Verkehrsgeräusche, Gewerbegeräusche, Sportgeräusche (Tennis und Fußball). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aktive und oder passive Lärmschutzmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind. Ebenso ist aus seiner Sicht eine Kennzeichnung der Vorbelastung nicht erforderlich. Durch die beabsichtigte Nutzungsgliederung des Plangebietes (Mischgebietsausweisung entlang der Linderhauser Str. / Rheinischen Straße und im übrigen Bereich die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes) können Immissionskonflikte vermieden werden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen sind nicht gefährdet. Für die Bewertung der Geräuschimmissionen wurden vornehmlich die Regeln und Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen und für das Planverfahren angesetzt. Im Einzelnen wurden für die Mischgebiete die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts und für die allgemeinen Wohngebiete die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts angesetzt. Die Einzelbewertung der unterschiedlichen

Geräuscharten (die DIN 18005 differenziert bei den Nacht-Orientierungswerten zwischen Verkehrsgeräuschen (höherer Wert) und den Immissionen aus Gewerbe und Sport (niedriger Wert)) zeigt, dass der Verkehrslärm hier die maßgebliche Immissionsquelle darstellt. Die Berechnung auf Basis der angesetzten Verkehrsstärken ergibt, dass die Orientierungswerte für MI-Gebiete knapp eingehalten bzw. leicht überschritten werden (IP1 mit 61 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts; Bereich = Linderhauser Straße / Wittener Str.). Die Werte für WA-Gebiete werden insgesamt (knapp) eingehalten. Wie zu erwarten war, stellen sich die höchsten Lärmbelastungen in dem Straßenzug Wittener Str. – Linderhauser Straße ein, da hier die größten Verkehrsstärken vorzufinden sind. Insgesamt ist festzuhalten, dass die zukünftigen Bewohner mit Lärm-Immissionen beaufschlagt werden, welche sich noch in einem hinnehmbaren Pegelbereich / Höhe bewegen. Die Planung ist diesbezüglich als angemessen und vollziehbar anzusehen. Eine Kennzeichnung der Vorbelastung ist nicht erforderlich.

7 Altlasten

Aufgrund der durchgeführten Altlastenuntersuchungen, liegen der Stadt nähere Erkenntnisse über die Altlastensituation im Plangebiet vor. So wurde auf den ehemaligen Gewerbeflächen eine Belastung des Bodens mit PCB, PAK, KW und 2-Ethyl-1-Hexanol festgestellt, während die baulichen Anlagen zum Teil u.a. mit Schwermetallen, PCB und KW beaufschlagt sind. Es zeigt sich, dass vor der Inanspruchnahme der Fläche für eine wohnbauliche Nutzung eine Sanierung / Beseitigung dieser Altlasten erforderlich ist. Dieses insbesondere vor dem Hintergrund der umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen. Die entsprechenden Maßnahmen erfolgen im Zuge der Umsetzung der Planung (Abbruch der aufstehenden Anlagen, Erstellung eines neuen Geländeprofil) durch den Projektentwickler. Das erforderliche (erste) Entsorgungskonzept wurde im Rahmen der Abbruchplanung erstellt und mit der Stadt abgestimmt. In dem Plan wird eine Kennzeichnung der vornehmlich belasteten Bereiche mit aufgenommen, die auf die derzeit noch vorhandenen Altlasten hinweist. Insoweit im Zuge der Abbruchmaßnahmen alle Altlasten beseitigt / saniert werden, kann die Kennzeichnung zum Satzungsbeschluss entfallen.

v. Planinhalte

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Planbereich soll in verschiedene Baugebietstypen nach BauNVO gegliedert werden, um die unterschiedlichen Nutzungen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes im Plangebiet unterbringen zu können. Hierbei soll der nord-westliche, durch die Wittener Straße und Linderhauser Straße flankierte Bereich, als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Entlang des Straßenzuges sind noch Mischgebietstypische gewerbli-

che Nutzung vorhanden, so dass hier dem Bestand entsprechend gegliedert wird. Ergänzend zu dem letztgenannten Mischgebiet, soll der Bereich südlich der Linderhauser Straße / Rheinischen Straße ebenso als Mischgebiet ausgewiesen werden. In diesem Bereich ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudekomplexes mit gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen vorgesehen. Das restliche Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Neben den bestehenden Gebäuden, welche mit berücksichtigt werden, sieht das städtebauliche Konzept hier die Errichtung von Wohngebäuden in der Form von Ein- und Zweifamilienhäusern (Doppelhäuser und Reihenhäuser) vor. Obwohl das städtebauliche Konzept zunächst nur die Errichtung von Wohngebäuden beinhaltet, soll das Gebiet nicht als reines Wohngebiet ausgewiesen werden, um es nicht hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten übermäßig einzuschränken.

1.1.2 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

a) Innerhalb der Mischgebiete sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe nur bis jeweils 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten Tankstellen und die unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch die vorgenannte Gliederung der Mischgebiete soll erreicht werden, dass

- Einzelhandelsbetriebe nur auf kleinere, vornehmlich dem näheren Plangebiet dienende, Betriebe beschränkt sind. Hierdurch soll das Nebenzentrum Oberbarmen in seiner Versorgungsfunktion gestärkt und weitere „Zersiedelungen“ innerhalb der Einzelhandelstruktur vermieden werden.

- Vergnügungsstätten und Tankstellen mit ihren konflikträchtigen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld (Nutzungszeiten, Verkehr, sonstige Immissionen) hier nicht zum Tragen kommen.

b) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Entsprechend Vorhaben zeichnen sich oftmals durch ein höheres Verkehrsaufkommen mit daraus resultierendem zusätzlichem Parkraumdruck aus, welches hier aufgrund der Erschließungsgegebenheiten (fahrender und ruhender Verkehr) zu Konflikten mit der Umgebungsbebauung führen könnte. Des Weiteren sind Nutzungszeiten bis in die späten Abendstunden möglich. Um dem aufgezeigten Konfliktpotential keinen Raum zu geben, sollen diese Nutzungen zukünftig ausgeschlossen werden.

1.1.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA2-Gebieten wird die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 2 begrenzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass eine an dieser Stelle unerwünschte Bebauung des Gebietes mit Mehrfamilienhäusern nicht erfolgen kann. Die neuen Bauflächen sollen

vornehmlich für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung stehen, für die weiterhin ein hoher Bedarf innerhalb des Stadtgebietes besteht. Des Weiteren könnten sich bei einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zudem verstärkt verkehrliche Probleme (Verkehrsbelastung, Parkraumdruck) über den direkten Planbereich hinaus ergeben, welche von vornherein vermieden werden sollen. Bei den bereits mit Wohnhäusern bebauten Bereichen sind sowohl Ein- und Zweifamilien- als auch Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Eine Regelung der Anzahl der Wohneinheiten in diesen Bereichen ist nicht zweckmäßig.

1.1.4 Flächen für sozialen Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Hier nicht gegeben.

1.1.5 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Hier nicht gegeben.

1.1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9/10 BauGB)

Hier nicht gegeben.

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der Gebäude in den WA2-Gebieten ist innerhalb des Rechtsplanes auf maximal 10,5 Meter über dem hergestelltem Gelände festgelegt. Die Höhe der Gebäude resultiert aus der geplanten Gebäudetiefe von 12,5 Meter im Zusammenspiel mit der geplanten Zweigeschossigkeit und eines ausbaufähigen Daches. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch schlanke Bauteile wie z.B. Schornsteine ist bis zu 1,5 Meter zulässig. Innerhalb des Rechtsplanes und in einer Nebenzeichnung sind die geplanten Geländehöhen bzw. zur Veranschaulichung die gemessenen Geländehöhen durch Höhenpunkte eingetragen. Aufgrund des künstlich überformten Geländes, in dem kaum noch natürliche Geländehöhen vorhanden sind, sind Abweichungen von dem geplanten Gelände bis zu 1,5 Meter zulässig, um auf unvorhergesehenes reagieren zu können.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl für das MI1 soll auf 0,6 und für das MI 2 auf 0,4 festgesetzt werden. Hiermit können die meisten Bestandsgebäude, mit Blick auf die derzeitigen Grundstücksgrößen, angemessen berücksichtigt werden. Für das MI3 soll die GRZ auf 0,6 festgesetzt werden, um die Planungsvorstellungen entsprechend umsetzen zu können.

Für die allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA1, WA2 und WA4 (teilweise) ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Für die allgemeinen

Wohngebiete mit der Bezeichnung WA3 und WA4 (teilweise) soll die GRZ mit 0,3 etwas geringer als die Obergrenze der BauNVO festgesetzt werden. Aufgrund der zum Teil sehr großen Baugrundstücke und der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen bleibt aber eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des MI1-Gebietes auf Z=IV festgelegt. Innerhalb des MI2-Gebietes wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z=III festgelegt. Diese Festsetzungen spiegeln den örtlichen Bestand wieder. Im MI3 wird mit Bezug dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Rahmenkonzept für den Kreuzungsbereich Linderhauser Straße / Rheinische Straße die Geschossigkeit des hinterliegenden Gebäudekörpers auf minimal Z= III und maximal Z=IV festgelegt, während in der zur Straße zugewandten überbaubaren Grundstücksfläche die Geschossigkeit mit Z= I angegeben ist. Im MI3 sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Innerhalb der WA-Gebiete soll die zulässige Geschossigkeit mit Bezug zur Rahmenplanung auf Z=II bzw. mit Blick auf den vorhandenen Gebäudebestand teilweise mit Z = III festgesetzt werden.

1.2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die zulässige GFZ für die MI-Gebiete und des WA4-Gebietes (teilweise) soll auf 1,2 festgesetzt werden. Hierdurch werden die Obergrenzen der BauNVO erreicht. Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 und WA2 soll die GFZ im Zusammenspiel mit der GRZ und der maximalen Geschossigkeit auf 0,8 festgesetzt werden. Für das WA3 und in Teilen für das WA4 wird im Zusammenspiel mit der GRZ und der Geschossigkeit die GFZ auf 0,6 festgelegt.

1.2.5 Baumassenzahl (§ 20 BauNVO)

Hier nicht gegeben.

1.2.6 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21 BauNVO)

Für das MI3 ist festgelegt, dass gem. § 21a Abs. 4 Satz 1 BauNVO Garagengeschosse nicht auf die GFZ angerechnet werden.

1.2.7 Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Es findet keine Einschränkung dieser Regelung statt.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des MI1 und MI2-Gebietes gilt die geschlossene Bauweise, wie sie sich bereits in der Örtlichkeit darstellt. Für das MI3-Gebiet gilt eine abweichend Bauweise, welche bestimmt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge zulässig sind. Diese Festlegung korrespondiert mit dem städtebaulichen Entwurf.

Für die WA-Gebiete wird die Bauweise wie folgt festgelegt:

Für das WA1 und das WA4-Gebiet gilt die offene Bauweise analog dem Bestand.

Für das WA2 gilt eine abweichende Bauweise, welche festlegt, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von maximal 15 m zulässig sind. Ausnahmsweise kann für ein Gebäude pro Baufeld eine größere Gebäudelänge bis zu 20 m zugelassen werden. Hiermit wird auf das städtebauliche Konzept Bezug genommen, welches Größtenteils die Errichtung von Doppelhäusern vorsieht. Allerdings soll pro Baufeld auch eine Reihenhauszeile möglich sein.

Für das WA3 gilt eine abweichende Bauweise, welche festlegt, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge und Tiefe von maximal 16 zulässig sind. Hierdurch soll eine aufgelockerte Villenstruktur, wie diese in der Umgebung bereits vorhanden ist, entstehen können bzw. gesichert werden.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude oder Gebäudeteile wie zum Beispiel: Erker, Balkone und Hauseingangsüberdachungen ist bis zu 1,5 Meter zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist bis zu 2 Meter zulässig.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

In allen Baugebieten bis auf das WA4 und das WA3 wird die Stellung der baulichen Anlagen in den vorgegebenen Baufenstern durch die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen festgelegt. Nebenfirste bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig.

1.3.4 Mindest- bzw. Höchstmaß für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Hier nicht gegeben.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.4.1 Nebenanlagen

Hier keine besondere Regelung

1.4.2 Stellplätze und Garagen

Vor Garagen oder Carports ist ein Stauraum (Zufahrtsfläche) von mindestens 3 m Tiefe einzuhalten.

1.4.3 Gemeinschaftsanlagen

Hier nicht gegeben.

1.5 Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5
BauGB)

Hier nicht gegeben.

1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.6.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind durch Straßenbegrenzungslinien im Rechtsplan festgesetzt.

1.6.2 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Hier nicht gegeben.

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

Hier nicht gegeben.

1.6.4 Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Hier nicht gegeben.

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

Innerhalb des Rechtsplanes sind die zur Führung der privaten Entwässerungsanlagen bzw. die zur Erschließung erforderlichen Trassen über die Festsetzung von Flächen für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten berücksichtigt, eine Verschiebung der Trassen bis zu 3 Meter ist zulässig.

1.6.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.7 Natur und Landschaft

1.7.1 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Rechtsplanes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz B/C“ festgesetzt. Mit dieser Spielplatzfläche soll das Angebot an öffentlichen Spielflächen innerhalb des näheren Planungsumfeldes ausgebaut werden.

1.7.2 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Hier nicht gegeben.

1.7.3 Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Hier nicht gegeben.

1.7.4 Flächen für Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

Hier nicht gegeben.

1.7.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hier nicht gegeben.

1.7.6 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der neuen Planstraße ist die Anzahl der anzupflanzenden Straßenbäume festgesetzt. Eine Verschiebung der Standorte ist aus Gründen des technischen Straßenbaus zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind in Teilen der zukünftigen Baugrundstücke Bäume als neu anzupflanzen festgesetzt.

1.7.7 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zu den Eingriffsgrundstücken (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)

Hier nicht erforderlich.

1.7.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Hier nicht gegeben.

1.8 Immissionsschutz

1.8.1 Einschränkung Luft verunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Hier nicht erforderlich.

1.8.2 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hier nicht erforderlich.

2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)

Bauliche Hauptanlagen sind mit Sattel- oder Pultdach zu errichten, die Hauptfirstrichtungen sind im Plan eingetragen.

Die Dachflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in der gleichen Form und Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Ausnahmsweise können Reihenhäusern mit unterschiedlicher First- und Traufhöhe errichtet werden, wenn dieses aufgrund eines starken Geländegefälles erforderlich ist.

Die Fassade und Dacheindeckung von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Durch die vorgenannten Regelungen soll gewährleistet werden, dass Doppel- und Reihenhäuser ein in den grundlegenden architektonischen Aspekten einheitliches Erscheinungsbild aufweisen.

2.2 Festsetzungen von Stellplatzregelungen nach BauO NW (§ 51 Abs. 4 BauO NW).

Hier nicht gegeben.

2.3 Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 51a LWG)

3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

3.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten, etc.

Hier nicht gegeben.

3.2 Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Hier nicht gegeben.

3.3 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Innerhalb des Rechtsplanes sind die Bereiche gekennzeichnet, bei denen Erkenntnisse über eine relevante Gefährdung mit Altlasten vorliegen.

4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

z.B. Planfeststellung, Anbauverbotszone nach FStrG

Hier nicht gegeben.

4.2 Denkmäler nach Landesrecht

Hier nicht gegeben.

5 Hinweise

5.1 Städtebauliche Verträge

Bezüglich der neuen Planstraße ist zwischen dem Projektentwickler und der Stadt ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

5.2 Gutachten

Es liegen der Stadt mehrere Bodenuntersuchungen bezüglich der Altlastensituation im Plangebiet (ehemalige Gewerbefläche) vor. Diese sind durch das Ing. Büro SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH erarbeitet worden.

5.3 Bodenordnung,

Eine gesteuerte Bodenordnung ist nicht erforderlich.

5.5 Sanierungsgebiete

Es liegt hier kein Sanierungsgebiet vor.

5.6 Umgang mit Bodendenkmälern

Es liegen zurzeit keine Erkenntnisse auf Bodendenkmälern im Plangebiet vor. Sollten Bodendenkmäler im Zuge der Umsetzung der Planung zu Tage treten, so sind die entsprechenden Arbeiten einzustellen und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.

5.7 Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

z.B. Wasserrechtliche Genehmigungspflicht,

Voraussichtlich nicht gegeben.

5.8 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Der Umgang und der Verbleib des Bodenaushubes ist Gegenstand des Sanierungskonzeptes (siehe IV Planungsaspekte - Punkt 6). Grundsätzlich ist vorgesehen, Boden und oder Abbruchmaterial vor Ort wieder einzubauen, soweit dieses aus Altlastengesichtspunkten möglich ist.

5.9 Kampfmittel

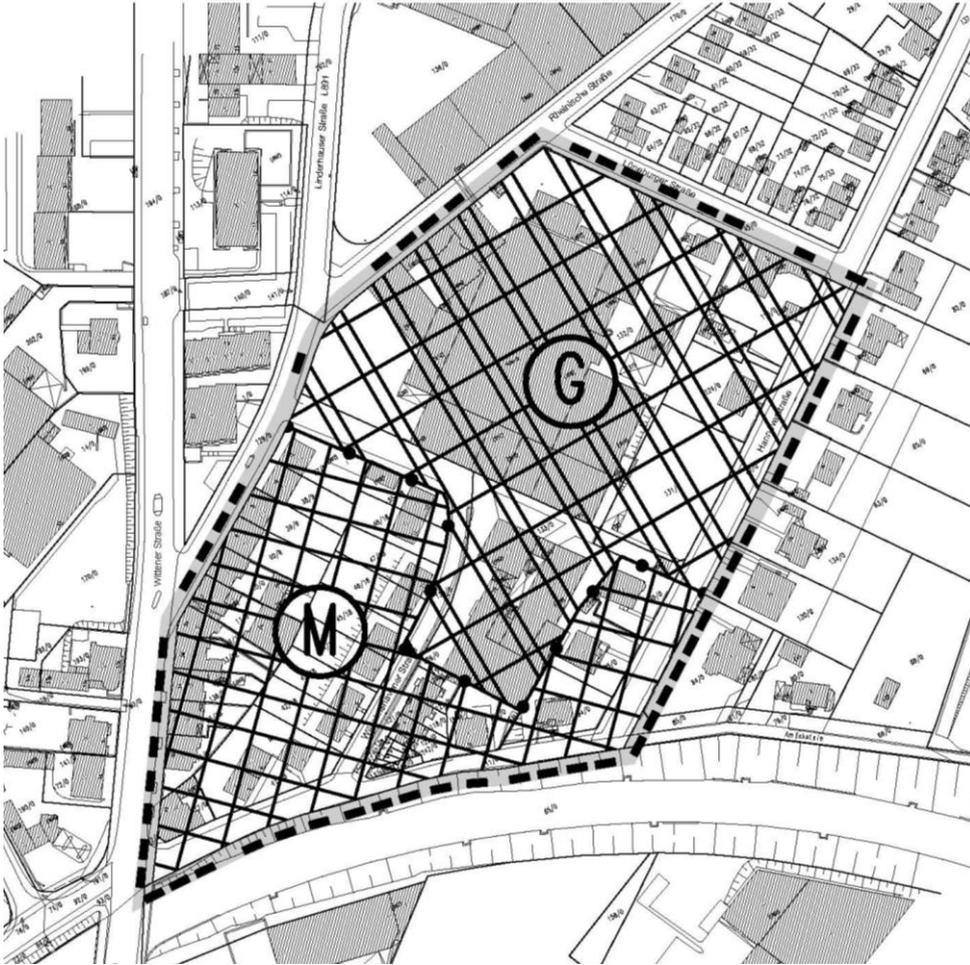
Die Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit zeigte, dass eine Luftbildauswertung nicht vollständig möglich war. Im Plangebiet sind / waren Sprengtrichter vorhanden. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

VI . Umweltbericht

Das Planverfahren wird auf Basis der Novelle des BauGB vom 2007 im beschleunigten Verfahren gem § 13a BauGB fortgeführt. In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht vorgesehen. Die relevanten Umweltbelange sind in der Begründung zum Plan enthalten.

VII . Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahre 2005 stellt das Plangebiet als Mischgebiet und als gewerbliche Baufläche dar (siehe nachfolgende Karte).



Diese Darstellungen stehen im Widerspruch zu der nun anstehenden neu Gliederung des Gebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, so dass der FNP im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Rechtskraft des BPL 1075 angepasst werden soll.

VIII . Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 1075 –Spelleken Park- tritt mit Rechtskraft an die Stelle des Bebauungsplanes Nr. 624 –Wilhelmshavener Straße-.

IX . Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt keine unmittelbaren Kosten.