

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1113 - südlich Theishahn - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Osten begrenzt vom westlichen Rand der Theishahner Straße, im Norden vom südlichen Rand der Küllenhahner Straße, im Westen vom östlichen Rand des Erschließungsweges Korzert und im Süden von einer in West-Ost-Richtung verlaufenden Linie, die in einem Abstand von durchschnittlich etwa 70 m parallel zur Küllenhahner Straße verläuft.

2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Cronenberg, südlich der Ortslage Theishahn. Es wird wie unter 1. beschrieben von der Küllenhahner Straße und der Theishahner Straße tangiert und ist insofern sehr gut an das weiterführende Straßennetz angebunden. Die Bundesautobahnen sind über die L 418 schnell erreichbar.

Der östliche Teil der Oberfläche des Plangebietes wurde in den vergangenen Zeiträumen landwirtschaftlich genutzt, liegt aber seit einigen Jahren brach, auch weil geplante bauliche Nutzungen (Wohnungen für Bereitschaftspersonal der Feuer- und Rettungswache) aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt werden konnten. So ist durch Spontanvegetation eine Wiesenfläche entstanden, die in den Randbereichen Sträucher und Bäume aufweist. Straßenbegleitend zur Abbiegespur Küllenhahner Straße/ Theishahner Straße wurden Bäume in stadtgestalterischer Absicht gepflanzt. Den westlichen Bereich des Plangebietes stellt eine Anschüttung mit Altablagerung und darauf stehendem Bewuchs dar. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich die neu errichtete Feuer- und Rettungswache Süd.

Außerhalb des geplanten Geltungsbereiches, in südlicher und süd-westlicher Richtung, werden Gewerbegebiete derzeit mit gewerblich zu nutzenden Gebäuden besetzt. Östlich der Theishahner Straße wird gegenwärtig ein Lebensmittel- Discountmarkt errichtet.

Nördlich der Küllenhahner Straße liegt der Busbahnhof, der insbesondere dem angrenzenden Schulzentrum Süd und dem Schwimmleistungszentrum dient. Zwischen den Anlagen des Schulzentrums Süd und dem Busbahnhof liegt in einem Abstand von ca. 50 Metern zum Plangebiet die bebaute Ortslage Theishahn (im räumlichen Umfang etwa die alte Hofschaff Theishahn), die überwiegend von Wohnbebauung geprägt wird. Dem Einmündungsbereich der Theishahner Straße in die Küllenhahner Straße gegenüberliegend und westlich direkt an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1113 angrenzend, befindet sich ebenfalls Wohnbebauung.

3. Formelle Grundlagen und übergeordnete Planung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1113 einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im zur Zeit gültigen Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Wuppertal ist für den östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1113, der südlich der Küllenhahner Straße und westlich der Theishahner Straße liegt, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgelegt. Für den westlichen Teil, östlich des Erschließungsweges Korzert und südlich der Küllenhahner Straße, ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1113 besteht im östlichen Teil derzeit noch verbindliches Planungsrecht aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 998 - Konzert/ Rettungswache -. Der westlich gelegene Teil wird vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 956 - Gewerbegebiet Korzert - erfasst.

Der Bebauungsplan Nr. 998 setzt eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr fest, die im nördlichen Bereich für zweckgebundenes Wohnen des Feuerwehr- und Rettungswachenpersonals bestimmt ist.

Der nordwestlich angrenzende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 956 erfasst die unter 2. beschriebene Anschüttung/ Altablagerung, auf der sich gegenwärtig eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b gesicherte Gehölzgruppe befindet.

4. Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 998 und 956 sind Planungsziele enthalten, die teilweise nicht umgesetzt werden. An deren Stelle sollen nun aktuelle Zielsetzungen im Bebauungsplan Nr.1113 mit entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen treten. Insbesondere die Feuerwehrwohnungen waren bisher wegen mangelnden Investoreninteresses nicht zu realisieren. Da sich auch weiterhin keine Realisierungsmöglichkeit abzeichnet, ist es sinnvoll, diese Flächen nunmehr einer anderen Nutzung zuzuführen. Wegen der städtebaulichen Vorprägung und der sich vollziehenden Entwicklung südlich der Ortslage Theishahn erscheint es angemessen, gewerbliche Nutzungen in Betracht zu ziehen. Da das geltende Planungsrecht diesen Nutzungsabsichten entgegensteht, soll das Bauleitplanverfahren Nr. 1113 durchgeführt werden.

Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens ist auch das Gelände mit der Anschüttung/ Altablagerung im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 956. Prüfungen im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1113 hatten zum Ergebnis, dass dieses Gelände, welches im Bebauungsplan Nr. 956 mit der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b (...Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...) belegt ist, durchaus baulich gewerblich genutzt werden könnte. Auch hier steht das geltende Planungsrecht dieser Nutzungsmöglichkeit noch entgegen.

5. Geplante Nutzungen

5.1 Gewerbegebiet

Für die Freiflächen südlich der Küllenhahner Straße wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. In Anbetracht der räumlichen Nähe zu Wohnungen wird die Zulässigkeit von Nutzungen aber an die Voraussetzung geknüpft, dass sie i.S. des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören (Festsetzung lfd. Nr. 7.1). Die Rechtsgrundlage dafür bietet der § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO als Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften. Durch Gerichtsentscheidungen wurde die Zulässigkeit einer solch einschränkenden Festsetzung für vergleichbare Fälle bestätigt (s.u.a. Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, BVerwG 4. Senat, Beschluss vom 15. April 1987, Az: 4 B 71/87). Die Festsetzung eines Mischgebietes wird bewusst nicht getroffen, da die wohnbauliche Nutzungsmöglichkeit gem. § 6 Abs.2 Nr. 1 BauNVO hier in Nachbarschaft der südlich angrenzenden Gewerbegebiete, bzw. der Feuerwehr, nicht eröffnet und eine „Nahtstellenproblematik“ (Wohngrundstücke grenzen direkt an störträchtige Nutzungen) der bis dato eher noch als großräumiger zu definierenden Gemengelage vermieden werden soll. Eine Gliederung der Nutzungsmöglichkeiten im geplanten Gewerbegebiet in Anwendung der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW v. 02.04.1998 ist allerdings trotz der relativen Großräumigkeit nicht möglich, da schon der 100 m- Mindestabstand der geringsten Abstandsklasse 7 nicht eingehalten werden kann.

Im Sinne der Gliederungsnummer I.7 des Planungserlasses NRW wird eine Ausnahmemöglichkeit gem. § 31 Abs. 1 BauGB für Gewerbebetriebe eingeräumt, die nach der typisierenden Betrachtungsweise i. S. der Gliederungsziffern II.1 und II.2 dieses Erlasses ausschließlich im uneingeschränkten Gewerbegebiet zulässig wären. Sie werden dann ausnahmsweise zulässig, wenn in den Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden wird, dass sie sich im Sinne der Festsetzung lfd. Nr. 7.1 zum Bebauungsplan atypisch, d.h. mischgebietsverträglich, verhalten.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die im § 8 Abs. 3 der BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten, die ausnahmsweise zulässig sein könnten. Es besteht aber das Ziel, diesen direkten Nahbereich des Schulzentrums Süd konsequent von Vergnügungsstätten freizuhalten, da bereits einzelne solcher Einrichtungen den Schulbetrieb beeinträchtigen könnten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen i.S. des § 23 BauNVO werden mit einem 5-Meter-Abstand zur Küllenhahner Straße relativ pauschal festgesetzt. Städtebauliche Gründe, planerisch auf die künftige Stellung von Gebäuden besonderen Einfluss zu nehmen, bestehen nicht. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 stellt dabei sicher, dass Freiflächenanteile im Gewerbegebiet verbleiben. Um aber die städtebauliche Verträglichkeit künftiger Baukörper bezüglich der Höhenentwicklung sicherzustellen, werden maximal zulässige Gebäudehöhen von 336 bzw. 333 Metern über Normalhöhennull (NHN) im Bebauungsplan festgesetzt. Der obere bauliche Abschluss von Gebäuden darf somit etwa 10 bis 12 Meter über dem Niveau der Küllenhahner Straße liegen.

5.2 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Die Feuer- und Rettungswache Korzert, die im Jahre 2006 eingeweiht und eröffnet wurde, hat sich an ihrem Standort in der Funktion bewährt und ist städtebaulich gestalterisch akzeptabel. Die nunmehr bestandssichernden Festsetzungen als Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan Nr. 1113 entsprechen im wesentlichen den bereits im Bebauungsplan Nr. 998 - Korzert/ Rettungswache - getroffenen Festsetzungen, welche den baurechtlichen Genehmigungen zugrunde lagen.

Hinsichtlich der Belastungen der Wohnnachbarschaft mit Lärmimmissionen durch den Betrieb der Feuer- und Rettungswache wurde vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 998 - Korzert/Rettungswache – eine schalltechnische Untersuchung (Fa. Peutz Consult, Bericht F 5544-3 vom 22.10.2003) und für das Baugenehmigungsverfahren eine Schallimmissionsprognose (Ramm Ingenieur GmbH, Projekt- Nr.: 2775/5, v. 03.06.2005) den Entscheidungen zugrunde gelegt. Die gutachterlichen Bewertungen wurden anhand der konkreten Projektplanung für die Feuerwehr- und Rettungswache erstellt. Die Verträglichkeit mit der Wohnnachbarschaft, d. h. die Unterschreitung der Richtwerte der TA- Lärm wurde jeweils prognostiziert. Beschwerden über unzumutbare Lärmbelastungen wurden seit Aufnahme des Feuerwehrbetriebes gegenüber der Stadt Wuppertal nicht vorgetragen.

Nunmehr soll der Verlauf der Baugrenzen im Bebauungsplan bauliche Erweiterungen des Gebäudes der Feuer- und Rettungswache im beschränkten Umfang ermöglichen. Insofern erfassen die überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr ausschließlich den Gebäudebestand, sondern gehen in nördliche, westliche sowie östliche Richtung darüber hinaus. Diese Festsetzungen dienen aber lediglich der Vorsorge, konkret projektiert ist eine Erweiterung der Feuer- und Rettungswache nicht. Sollten diese Spielräume indes in der Weise ausgenutzt werden, dass sie zusätzliche Immissionsbelastungen erwarten lassen, ist eine ergänzende Schallimmissionsprognose zu erstellen. Auf diesen Umstand wird im Bebauungsplan hingewiesen (s. Hinweis lfd.Nr. 8.2).

6. Verkehr

Wie unter 2. bereits ausgeführt, ist das Plangebiet über die Küllenhahner Straße und die Theishahner Straße sehr gut an das weiterführende Straßennetz angebunden. Die Bundesautobahnen sind über die L 418 schnell erreichbar.

Durch die unmittelbare Nähe des Busbahnhofs (Bushaltestelle Schulzentrum Süd), ist auch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Mit den Buslinien 603, 607 und 613 besteht eine direkte Verbindung zwischen Hauptbahnhof und Busbahnhof. Zusätzlich besteht eine direkte Verbindung mit der Linie 630 nach Ronsdorf.

Sowohl an der Küllenhahner Straße wie auch an der Theishahner Straße befinden sich befestigte Gehwege. Das Plangebiet ist somit auch fußläufig gut erschlossen. Im Nahbereich verläuft darüber hinaus der Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Sambatrasse, dessen 2. Bauabschnitt sich in der Realisierung befindet und über den das Ortszentrum Cronenberg dann auch mit dem Fahrrad sicher erreicht werden kann.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des reibungslosen Verkehrsablaufes werden an der Einmündung Theishahner Straße/ Küllenhahner Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt unter Verwendung des Planzeichens Nr. 6.4 der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Verkehrslärm

Die künftigen Nutzungen im Plangebiet werden durch Verkehrslärm von der Küllenhahner Straße und der Theishahner Straße belastet sein. Die durchschnittliche Verkehrsbelastung (DTV) beträgt im entsprechenden Abschnitt der Küllenhahner Straße derzeit 4210 KFZ und im entsprechenden Abschnitt der Theishahner Straße derzeit 3740 KFZ.

Daraus ergeben sich Lärmbelastungen für den Nahbereich der Küllenhahner Straße von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts, sowie für die Theishahner Straße von ebenfalls von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts (s. Anlage 3 lfd. Nr. 9.2). Die Orientierungswerte der DIN 18005, „Lärmschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete (65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts) werden somit unterschritten, bzw. eingehalten.

Da die zulässigen baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber durchaus schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 enthalten können, werden für diese Fälle Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Allerdings wären aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Wälle oder Mauern in dieser Situation städtebaulich unangemessen, so dass der hier so genannte passive Lärmschutzmaßnahmen zur Anwendung kommen sollen. Der Bebauungsplan enthält dazu entsprechende Festsetzungen, die sich auf die Ausführung von Außenbauteilen zu errichtender Gebäude beziehen (s. lfd. Nummern 9.1 bis 9.4 der textlichen Festsetzungen und Hinweise).

8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

Die Versorgung des Bereiches mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Küllenhahner Straße sichergestellt. Der Anschluss der Nutzungen im Plangebiet ist möglich.

Die in der Küllenhahner Straße und in der Theishahner Straße, bzw. in dem Erschließungsweg Korzert verlaufenden Schmutzwasserkanäle sind ausreichend aufnahmefähig und können zusätzliches Schmutzwasser, welches im Plangebiet anfallen kann, aufnehmen.

Es besteht ebenfalls die Möglichkeit, das Oberflächenwasser in die städtische Kanalisation abzuleiten. In der Küllenhahner Straße befindet sich ein Regenwasserkanal, in den eingeleitet werden kann. Er verläuft im Weiteren dann in dem von der Küllenhahner Straße abzweigenden Erschließungsweg Korzert. Das Wasser gelangt vor der Einleitung in die natürliche Vorflut zunächst in das Regenrückhaltebecken Küllenhahn.

Der jeweils günstigste Anschlusspunkt für die Grundstücksentwässerung ist projektabhängig festzulegen.

Zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

9. Altablagerung

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich, wie weiter oben unter Pkt. 2 schon ausgeführt, eine Altablagerung. Für diese Altablagerung war anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 956 eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen und in diesem Zusammenhang eine bis zu 6,50 m mächtige Auffüllung aufgeschlossen worden. Vereinzelt wurden in den tieferen Bodenhorizonten (Tiefe > 3,50 m) erhöhtes Vorkommen von Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und erhöhte Bleigehalte festgestellt. Sowohl die Oberbodenbeprobung wie auch die Bodenluftuntersuchungen zeigten aber keine Auffälligkeit. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Industrie- und Gewerbegrundstücke wie auch für Grünland werden insgesamt eingehalten. Für die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1113 geht von der Altablagerung keine Gefahr aus.

Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten im Auffüllungshorizont sind aber abfalltechnische Untersuchungen erforderlich, um eine ordnungsgemäße Entsorgung (Verwertung, Beseitigung) der Materialien zu gewährleisten. Im Rahmen von baurechtlichen Verfahren in diesem Bereich ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) bei der Stadt Wuppertal (Ressort Umweltschutz, Geschäftsteam Altlasten, Bodenschutz und Stadtgeologie (106.23)) zu beteiligen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen (s. Hinweis lfd. Nr. 11.0).

10. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1113 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der die Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt, kann er im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind somit entbehrlich.