

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 1100 V – Nesselstr - gem. § 9 Abs. 8 BauGB. -

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Ziele	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungsrechtliche Situation	3
3.1 Landes- und Regionalplanung	3
3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3 Verbindliche Bauleitpläne	3
3.4 Landschaftsplan	3
3.5 Fachplanungen	3
4. Bestandsbeschreibung	4
4.1 Städtebauliches Umfeld, bestehende Nutzungen	4
4.2 Topographie	4
4.3 Verkehr	4
4.4 Infrastruktur und Nahversorgung	5
4.5 Ver- und Entsorgung	5
5. Planinhalt	6
5.1 Erschließung und Bauungskonzept	6
5.2 Art der baulichen Nutzung	6
5.3 Maß der baulichen Nutzung,	6
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	6
5.5 Private Grünfläche	7
5.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
5.7 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie	7
5.8 Durchführungsvertrag	7
6. Ver- und Entsorgung des Plangebiets	8
6.1 Versorgung des Plangebiets	8
6.2 Entwässerung des Plangebiets	8
7. Immissionsschutz, Bodenverunreinigungen, Kampfstoffe	8
8. Verwendete Unterlagen und Gutachten	9
9. Umweltbelange	10
10. Bodenordnung	10
11. Flächenbilanz	10

1. Planungsanlass und Ziele

Planungsanlass

Der Verein für Kinder-, Jugend- und Familienhilfe KJFH Wuppertal e. V. hat einen ca. 3.000 qm großen Teilbereich des Grundstücks mit der Nr. 138, Gemarkung Barmen, Flur 229, an einen privaten Bauherrn verkauft. Mit dem Erlös wird der laufende Betrieb des auf der Fläche gelegenen evangelischen Kinderheims unterstützt. Auf der neu zu parzellierenden Teilfläche sind die Errichtung von vier hochwertigen Wohngebäuden und die Anlage einer Erschließungsstraße vorgesehen. Es handelt sich um Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der steigenden Kosten sowie der geringen Akzeptanz von stationären Pflegeeinrichtungen sollen für alte Menschen als Option Konzepte des ‚Mehrgenerationenwohnens‘ angeboten werden. Der Begriff des ‚Mehrgenerationenwohnens‘ definiert Wohnprojekte, bei denen junge und alte Menschen unter einem gemeinsamen Dach, jedoch in getrennten Wohneinheiten leben. Zudem sollen nachbarschaftliche Hilfen zwischen den verschiedenen Generationen und Bewohnern (z. B. Kinderbetreuung durch die ältere Generation, im Gegenzug Schutz vor Vereinsamung im Alter) die jeweiligen Bedarfslagen verbessern. Die Wohnhäuser und die Wohnungen werden altengerecht mit Aufzügen konzipiert. Die Zugänge und Ausgänge auf Terrassen und Balkone sind barrierefrei. Für die Erschließung ist der Bau einer von der östlich gelegenen Nesselstraße abzweigenden privaten Stichstraße vorgesehen.

Das im Stadtbezirk Oberbarmen gelegene Plangebiet bietet gute Standortqualitäten wie die räumliche Nähe zur Barmer Innenstadt sowie zu verschiedenen öffentlichen und sozialen Einrichtungen (z. B. Kindergarten in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets). Das Plangebiet ist aufgrund der integrierten Lage gut für eine hochwertige Wohnbebauung (auch mit Mehrgenerationenhäusern) geeignet.

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1100 V - Nesselstraße - gelegene und unmittelbar an die Nesselstraße angrenzende Gebäude ist bereits auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB genehmigt worden und wird vor den anderen drei Gebäuden errichtet.

Planungsziele

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1100 ist die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Wohnbebauung gemäß den Vorgaben des Bebauungskonzepts. Im Einzelnen werden die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

- die Realisierung von attraktiven Wohnungen mit südorientierten Balkonen und Terrassen,
- die Erschließung des Plangebiets über eine private Anbindung an die Nesselstraße,
- die Anlage einer kleinen privaten Grünfläche für Spielzwecke,
- die optionale Realisierung von Konzepten des Mehrgenerationenwohnens.

Planverfahren

Da es sich bei dem Bauleitplanungsverfahren um eine innerstädtische Nachverdichtung eines vorhandenen Siedlungskörpers handelt, wird das Verfahren gemäß des neuen § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird verzichtet, da auf der Grundlage einer Vorprüfung voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Wegen der geringen städtebaulichen Auswirkungen sowie der geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter und Umweltbelange ist auf eine frühzeitige Öffentlich-

keitsbeteiligung verzichtet worden. Das Bebauungsplanverfahren wird im Sinne des § 13a Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Auslegung und Bekanntmachung weitergeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Wuppertaler Stadtbezirk Barmen, Quartier Fingscheid, am nördlichen Rand des Kothener Buschs. Im Norden und Westen ist das Plangebiet durch das Grundstück des Vereins für Kinder-, Jugend- und Familienhilfe KJFH Wuppertal e. V. und im Süden durch die Flurstücke Nr. 96, 97, 98, 99 begrenzt. Östlich grenzt das Plangebiet direkt an die Nesselstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1100 V - Nesselstraße - erfasst eine Grundstücksfläche in der Gemarkung Barmen, Flur 229, Flurstück Nr. 138 teilweise, westlich der Nesselstraße zwischen den Häusern 30 und 36 gelegen.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Plangebietsgröße von ca. 0,3 ha auf, wie in Anlage 01 beschrieben und in Anlage 02 ersichtlich.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung. Der Entwicklungsachse sind die Infrastrukturelemente ‚Autobahn‘ und ‚Schienenstrecke‘ zugeordnet. Das Plangebiet selbst und die angrenzenden Flächen sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich wird wie die gesamte Fläche des evangelischen Kinderheims im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als ‚Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ dargestellt. Die Darstellung entspricht nicht den Zielen und den zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1100 V. Die zu ändernde Darstellung für die neu zu beplanenden Fläche in ‚Wohnbaufläche‘ wird im Sinne des § 13 a Abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Abschluss des Verfahrens angepasst.

3.3 Verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1100 ‚Nesselstraße‘ sind in der Vergangenheit keine verbindlichen Bebauungspläne aufgestellt worden. Die im angrenzenden Fluchtlinienplan Nr 11 festgesetzte Fluchtlinie kollidiert nicht mit den Standorten der vorgesehenen vier Gebäude. Unmittelbar östlich der Nesselstraße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 A2 –Meckelstr.- vom 19.09.1991.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

3.5 Fachplanungen

Für das Plangebiet sind keine fachplanerischen Aussagen oder Planungen bekannt.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliches Umfeld, bestehende Nutzungen

In der näheren Umgebung des ca. 0,3 ha großen Plangebiets liegen überwiegend Wohnnutzungen und soziale Einrichtungen wie das durch den Verein für Kinder-, Jugend- und Familienhilfe KJFH Wuppertal e. V. getragene Kinderheim sowie ein Kindergarten.

Östlich der Nesselstraße liegt ein über die Ingeborg- und die Irmgardstraße erschlossenes Wohngebiet. Unmittelbar südlich des Plangebiets grenzt ein Wohngebäude – das Gebäude Nesselstraße Nr. 36 – an die Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1100 V - Nesselstraße - an. Weiter südlich folgt die in Ost-West-Richtung verlaufende und von Wohnnutzungen geprägte Hinsbergstraße. Die Bebauung ist hier überwiegend von ein- bis dreigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit Satteldach geprägt. Südlich der Hinsbergstraße erstreckt sich in fußläufiger Entfernung mit dem Kothener Busch ein großflächiges Waldgebiet.

Westlich des Plangebiets liegen die zum Grundstück des Vereins für Kinder-, Jugend- und Familienhilfe KJFH Wuppertal e. V. dazugehörenden Spielflächen – ein Spielplatz sowie ein Ballspielfeld – sowie die sonstigen Freiflächen.

Durch den Verein für Kinder-, Jugend- und Familienhilfe KJFH Wuppertal e. V. sind in der Vergangenheit neben dem eigentlichen Kinderheimgebäude mehrere bauliche Anlagen errichtet worden. Die Gebäude – es handelt sich um ein aus sechs Einheiten bestehender Reihenhauskomplex – liegen abgesetzt von der Nesselstraße und werden über die Kriemhildstraße erschlossen. In diesen Reihenhäusern hat der Verein eine Wohngruppenkonzeption umgesetzt, die eine Betreuung der Kinder in familienähnlichen Wohngruppen vorsieht.

Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets lag im Bereich der geplanten privaten Zuwegung ein dreigeschossiges Wohngebäude, welches im Rahmen der Baugenehmigung des unmittelbar an die Nesselstraße angrenzenden neuen Wohngebäudes bereits abgerissen wurde. Der westliche Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1100 V - Nesselstraße - ist unbebaut und größtenteils mit dichter Vegetation bewachsen.

4.2 Topographie

Ausgehend von der Wupper und der Talachse Wuppertals steigt das Gelände in der Umgebung des Plangebiets relativ stetig und teilweise auch steil in südlicher Richtung an. Das Plangebiet ist ebenfalls von der hängigen Topographie geprägt. Die Höhenunterschiede betragen zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze (ca. 213,5 m üNN) und der südlichen Grundstücksgrenze (ca. 218,5 m üNN) bis zu 5 m. Das Gelände steigt in Richtung Süden weiter an und fällt in einem Teilbereich auf der Höhe der letzten Bauzeile in der Mitte der Hinsbergstraße in Richtung des westlich gelegenen Kothener Baches ab.

4.3 Verkehr

Das Quartier Fingscheid wird über die Meckel- und die Emilienstraße an die Wuppertaler Talachse (Bundesstraße 7) und das Zentrum des Wuppertaler Stadtbezirks Barmen angebunden. Der Anschluss an das überregionale Straßennetz erfolgt in nördliche Richtung über die Anschlussstelle Wuppertal-Barmen an die Autobahn 46 sowie über das ca. 4 km nordöstlich der Anschlussstelle Wuppertal-Wichlinghausen gelegene Autobahnkreuz Wuppertal-Nord an die Autobahn 1. In südliche Richtung erfolgt die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über die Anschlussstelle Wuppertal-Ronsdorf an die Autobahn 1. Die Nesselstraße sowie die von der Nesselstraße abzweigenden Straßen Irmgard-, Ingeborg- und Hinsbergstraße weisen lediglich eine quartierserschlie-

ßende Funktion auf. Auf der westlichen Seite der unteren Nesselstraße ist ein Gehweg angeordnet, der jedoch auf der Höhe des Plangebiets endet.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. In der Nähe des Plangebiets liegt die Bushaltestelle Meckelstraße, die von den Buslinien 628 und der Nachtexpresslinie NE 5 angefahren wird. Die Linie 628 fährt tagsüber unter der Woche im 20-Minuten-Takt zwischen Wuppertal-Oberbarmen und dem Wuppertaler Hauptbahnhof nach Wuppertal-Uellendahl. Am Wochenende verkehrt die Buslinie 628 tagsüber im 30-Minuten-Takt. Der Nachtexpress 5 fährt samstags und sonntags stündlich von 1.19 Uhr bis 4.19 Uhr über den Barmer Bahnhof und die Meckelstraße nach Wuppertal Langerfeld.

In einer Entfernung von ca. 1 km (Luftlinie) liegt der Barmer Bahnhof. Der Bahnhof wird von verschiedenen Regionalexpress- und Regionalbahnlinien (Regionalexpress ‚Rheine / Münster - Krefeld‘, Regionalexpress ‚Aachen – Dortmund‘, Regionalexpress ‚Venlo – Hamm‘, Regionalbahn 47 ‚Solingen-Ohligs - Wuppertal‘, Regionalbahn 48 ‚Wuppertal-Oberbarmen - Köln / Bonn-Mehlem‘, S-Bahn-Linie 5 ‚Hagen - Mönchengladbach‘) angefahren. Die Fahrzeit zum Wuppertaler Hauptbahnhof (ICE-Halt) im Stadtbezirk Elberfeld beträgt nur wenige Minuten. Zudem befindet sich im Nahbereich des Barmer Bahnhofs auch die Haltestelle ‚Alter Markt‘ der Wuppertaler Schwebebahn.

4.4 Infrastruktur und Nahversorgung

Schulische Infrastruktur

Das Wohngebiet Nesselstraße gehört zum Einzugsbereich der östlich gelegenen Grundschule Peterstraße. Die Schule wird 2- bis 3-zügig geführt. Bei geplanten 23 Wohneinheiten kann ungefähr mit 6-7 Kindern im Grundschulalter gerechnet werden, die sich auf 4 Jahrgänge verteilen. Die Grundschule Peterstraße verfügt über ausreichende Kapazitäten.

Westlich des Plangebiets befinden sich an der Schluchtstraße eine Berufsschule, ein Gymnasium, die Wuppertaler Waldorfschule (Rudolf-Steiner-Schule) und ein Kindergarten. In Richtung des Barmer Zentrums liegt an der Siegesstraße in einer Entfernung von 300 m (Luftlinie) das Johannes-Rau-Gymnasium sowie eine Hauptschule.

Spielmöglichkeiten für Kinder

Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1100 V – Nesselstraße - liegt ein zum evangelischen Kinderheim gehörender privater Kinderspielplatz sowie ein Ballspielplatz. Der Kinderspielplatz ist jedoch komplett zugewachsen und nicht mehr nutzbar. Der Zustand des Ballspielplatzes ist analog zum Zustand des Kinderheimspielplatzes schlecht, eine Nutzung durch ballspielende Kinder ist jedoch grundsätzlich möglich. Durch die Verantwortlichen des Kinderheims kann seitens des Grundstückseigentümers durch die Ausübung des Hausrechtes auf die generelle Nutzung und vor allem die Nutzungszeiten des Ballspielplatzes eingewirkt werden. Probleme wie bei öffentlichen Ballspielplätzen sind insofern nicht zu erwarten.

Nahversorgung

Die nächstgelegenen zentralen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km im Barmer Zentrum.

4.5 Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1100 - Nesselstraße - liegen keine Ver- und Entsorgungsleitungen, daher sollen diese hergestellt und in der Nesselstr. an das vorhandene Netz mit ausreichender Kapazität angeschlossen werden. Die sonstigen Netze für die Telekommunikation sowie für die Energie sind in den umliegenden Siedlungsbereichen mit Anschlussmöglichkeiten vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Erschließung und Bebauungskonzept

Die zukünftige Erschließung der vier Wohngebäude erfolgt über die Nesselstraße sowie einen befahrbaren Privatweg, der an die Nesselstraße angebunden wird. Eine Wendeanlage für 3-achsige Versorgungsfahrzeuge ist zwischen dem zweiten und dem dritten Wohngebäude vorgesehen. Bei der baulichen Realisierung sind die notwendigen Stellplätze gemäß der Vorschriften des § 51 BauO NRW auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Für die insgesamt 23 Wohneinheiten sind Garagen in den Kellergeschossen sowie weitere Garagen und Stellplätze in den seitlichen Grenzabständen vorgesehen. Im jeweiligen seitlichen Grenzabstand der Gebäude liegen insgesamt acht Garagen mit vorgelagertem Stellplatz. Zudem werden im Bereich des Privatwegs mindestens drei Besucherparkplätze angelegt.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Neubaugebiets können angesichts des überschaubaren Bauvolumens als gering angesehen werden. Geht man von den geplanten 23 Wohneinheiten aus, kann mit einer maximalen Gesamtbelastung von ca. 120 Fahrten pro Tag gerechnet werden. Die Verkehrsbewegungen sind ausschließlich gebietsbezogener Ziel- und Quellverkehr. Für die angrenzenden Grundstücke sind keine unzumutbaren Störungen zu erwarten.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Reinen Wohngebiet sind entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Wohngebäude generell zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden folgende laut § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Frühstückspension, Garni-Hotel),
- Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Tennissport, Fitnesstraining etc.) sowie den Bewohnern des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausschlüsse der genannten Nutzungen erfolgen insbesondere zum Schutz der Wohnruhe und vor allem aufgrund des auf Wohnnutzungen zugeschnittenen Besucherparkplatzangebots innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1100 V - Nesselstraße -.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und der Geschossflächenzahl (maximale GRZ 0,4, maximale GFZ 0,8) sowie der Zahl der Vollgeschosse (maximal 2) bestimmt. Die innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1100 V - Nesselstraße - festgesetzten Werte zielen darauf ab, für die neue Wohnbebauung eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Höhenentwicklung und einen einheitlichen gestalterischen Standard zu erzielen.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Planbereich sind vier zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Die offene Bauweise begrenzt gemäß § 22 BauNVO die Länge der baulichen Anlagen auf maximal 50 m Länge. Die überbaubaren Flächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Zugunsten der Anlage von Terrassen können die Baugrenzen auf der Südseite der Gebäude um maximal 3,0 m überschritten werden.

5.5 Private Grünfläche

Nördlich der Einmündung der Privatstraße in die Nesselstraße ist im Zuge der Hochbaumaßnahmen die Anlage einer kleinen privaten Spielfläche vorgesehen. Damit soll dem Defizit der in 4.4 beschriebenen Bestandssituation entgegengewirkt werden. Die Fläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1100 V - Nesselstraße - deshalb als private Grünfläche festgesetzt.

5.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für die insgesamt 23 Wohneinheiten sind Garagen in den Kellergeschossen sowie weitere Garagen und Stellplätze in den seitlichen Grenzabständen der Wohngebäude vorgesehen (siehe Durchführungsvertrag). Garagen und Stellplätze sind innerhalb des Plangebiets nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der speziell festgesetzten Ga/St-Flächen zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht soll innerhalb des Plangebiets aufgrund der geringen Grösse des Grundstückes die Anlage von groß dimensionierten Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser u. a.) vermieden werden. Deshalb sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen nach Landesrecht, die nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen, wenn ihre Grundfläche mehr als 7,5 qm beträgt.

5.7 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (deklaratorisch)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1100 V - Nesselstraße - ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind deshalb auf den Dachflächen zulässig.

5.8 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Planes. Daher wird unter 7. der textlichen Festsetzungen eine Bindung hergestellt, sodass die Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages im Zuge des Bauantragverfahrens zu berücksichtigen sind.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebiets

6.1 Versorgung des Plangebiets

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie für die Energie- und Wasserversorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebiets ausgebaut werden.

6.2 Entwässerung des Plangebiets

Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers muss gemäß der Bestimmungen der §§ 50 und 51 a Landeswassergesetz (LWG) in der derzeit gültigen Fassung ausgewählt werden; unter dem Begriff Abwasser ist häusliches oder betriebliches Abwasser (Schmutzwasser) und gesammeltes Niederschlagswasser zu verstehen. Der Verschmutzungsgrad des Abwassers, die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, die Nähe zu Oberflächengewässern sowie bestehende behördliche Entwässerungsgenehmigungen und Wirtschaftlichkeitsansprüche müssen bei der Wahl des Entwässerungsverfahrens berücksichtigt werden.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des ‚Wohls der Allgemeinheit‘ möglich ist. Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Dies kann auch durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans erfolgen.

Schmutzwasserbeseitigung

Grundsätzlich soll die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem erfolgen. Innerhalb des Plangebiets wird im Zuge der Erschließungsarbeiten deshalb eine neue Schmutzwasserkanalisation realisiert werden. Der Anschluss erfolgt an einen in der Nesselstraße gelegenen Schmutzwasserkanal; der für die Schmutzwasserentwässerung der geplanten Wohnbebauung noch ausreichende Kapazitätsreserven aufweist.

Niederschlagswasserbeseitigung

Ausgehend von den Herkunftsbereichen ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser als unbelastet (z. B. Dachflächen, Wege ohne Kfz-Verkehr) oder schwach belastet (z. B. Wohnstraßen mit Stellplätzen) einzustufen. Nach Gütegesichtspunkten kann das Niederschlagswasser daher ohne Vorbehandlung in einen Vorfluter eingeleitet oder einer Versickerungsanlage zugeführt werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist nicht gegeben, daher erfolgt die Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal der Nesselstraße. Der Regenwasserkanal hat die für einen Anschluss des Plangebiets erforderlichen Kapazitätsreserven.

7. Immissionsschutz, Bodenverunreinigungen, Kampfstoffe

Immissionsschutz

Belastungen durch verkehrsbedingte Schallimmissionen sind innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten, da keine kritisch zu bewertenden Verkehrsstraßen in der näheren Umgebung des Plan-

gebiets liegen. Da zudem keine gewerblichen Betriebe in der näheren Umgebung des Plangebiets vorhanden sind, sind keine gewerblich bedingten Emissionen zu erwarten.

Die durch den Betrieb des evangelischen Kinderheims verursachten Geräusche (insbesondere durch die mögliche Nutzung des Ballspielplatzes und ggf. des zugewachsenen Kinderspielplatzes) sind aufgrund der an die mögliche Schallquelle heranrückenden Wohnbebauung durch die zukünftigen Bewohner entsprechend der gängigen Rechtsprechung im ortsüblichem Rahmen hinzunehmen. Es ist grundsätzlich festzustellen, daß bei dem privaten Ballspielplatz nicht der Regelungsbedarf wie bei einem öffentlichen Ballspielplatz erforderlich ist, da dieser nicht explizit ausgewiesen, sondern Teil der Gemeinbedarfseinrichtung ist. Zudem kann durch die Verantwortlichen des Kinderheims durch die Ausübung des Hausrechtes auf die generelle Nutzung und vor allem auf die Nutzungszeiten des Ballspielplatzes eingewirkt werden, für den Fall, dass es ordnungsrechtliche Probleme geben würde.

Hinsichtlich der festgestellten Emissionen entsteht jedenfalls keine grenzwertige immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation. Aus der im Bestand näher am Ballspielplatz liegenden Wohnbebauung an der Hinsbergstraße und der Krimhildstraße sind keine Konflikte bekannt, die eine besondere Kennzeichnung als vorbelastetes Wohngebiet erforderlich machen würde.

Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Verdacht einstellen, so ist die Umweltbehörde zu benachrichtigen.

Kampfstoffe

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1100 V - Nesselstraße - wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst bzgl. des möglichen Vorhandenseins von Kampfmitteln ausgewertet. Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes haben sich jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben. Diese Aussage ist jedoch keine ‚Garantie auf Kampfmittelfreiheit‘. Sofern bei den Bau- und Erschließungsarbeiten Kampfmittel gefunden werden sollten, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Werden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. durchgeführt, ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Vermuteter Luftschutzstollenanlage aus dem 2. Weltkrieg

Die Existenz eines vermuteten Luftschutzstollens aus dem 2. Weltkrieg wurde im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Geotechnik mbH überprüft. Ergebnis des Gutachtens vom 12.02.2007 ist, dass es sich bei den vermuteten Stollenanlagen um eine Planung und nicht um eine tatsächliche unterirdische Stollenanlage handelt.

8. Verwendete Unterlagen und Gutachten

Folgende Unterlagen und Gutachten wurden im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung verwendet:

- Stadt Wuppertal Ressort 106 Umweltschutz, Untersuchung zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, Wuppertal, 17.01.2007,
- Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH, Gutachten zu den Ergebnissen von Felderkundungen und Akteneinsichten zu einem (vermuteten) Luftschutzstollen, Wuppertal, 12.02.2007.

9. Umweltbelange

Das Verfahren wird im Sinne des § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt, da das Ergebnis der erfolgten Vorprüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen befürchten lässt, die in der Abwägung hätten berücksichtigt werden müssen.

10. Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und wird auf der Grundlage der städtebaulichen Planung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt. Dazu sind nach derzeitigem Stand keine öffentlich-rechtlichen bodenordnenden Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) erforderlich.

11. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets (Bruttobauland)	ca. 3.030 qm
Überbaubare Fläche	ca. 1.380 qm
Freiflächen (Gartenbereiche)	ca. 840 qm
Private Grünfläche	ca. 110 qm
Verkehrsflächen (privat)	ca. 700 qm