

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1113 - südlich Theishahn - gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. 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 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. 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, befinden sich gewerbliche Nutzungen in planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebieten. Östlich der Theishahner Straße wurde 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 bestand im östlichen Teil verbindliches Planungsrecht aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 998 - Konzert/ Rettungswache -. Der westlich gelegene Teil wurde vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 956 - Gewerbegebiet Korzert - erfasst. Der Bebauungsplan Nr. 998 setzte eine Gemeinbedarfsfläche für die

Feuerwehr fest, die im nördlichen Bereich für zweckgebundenes Wohnen des Feuerwehr- und Rettungswachenpersonals bestimmt war. Der nordwestlich angrenzende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 956 erfasste die unter 2. beschriebene Anschüttung/ Altablagerung, mit darauf befindlicher Gehölzgruppe.

Da diese Planziele nicht weiter zu verfolgen waren, wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1113 - südlich Theishahn – für den Bebauungsplan Nr. 998 ein Aufhebungsverfahren und für den Bebauungsplan Nr. 956 ein Teilaufhebungsverfahren durchgeführt.

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

An Stelle der in den Bebauungsplänen Nr. 998 und 956 vorgesehenen Planziele werden nun aktualisierte städtebauliche Zielsetzungen mit dem Bebauungsplan Nr.1113 verfolgt, was sich in entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen ausdrückt. Wegen der städtebaulichen Vorprägung und der sich vollziehenden Entwicklung südlich der Ortslage Theishahn erscheint es angemessen, ausschließlich gewerbliche Nutzungen in Betracht zu ziehen und das Gebiet somit eindeutig der Kategorie Gewerbegebiet i. S. des § 8 BauNVO zuzuweisen.

5. Geplante Nutzungen

5.1 Gewerbegebiet

Für die Freiflächen südlich der Küllenhahner Straße ist 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 wurde 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 störrächtige Nutzungen) der bis dato eher noch als geräumiger zu definierenden Gemengelage vermieden werden soll. Eine Gliederung der Nutzungsmöglichkeiten im geplanten Gewerbegebiet in Anwendung der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW v. 06.06.2007 ist allerdings trotz der relativen Geräumigkeit 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 ist 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 sind die im § 8 Abs. 3 der BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten, die danach ausnahmsweise zulässig sind. Es besteht aber das Ziel, diesen direkten Nahbereich des Schulzentrums Süd konsequent von Vergnügungsstätten freizuhalten, da bereits einzelne solcher Einrichtungen den Schulbetrieb beeinträchtigen könnten. Desweiteren werden zum Schutz der Zentren bzw. der zentralen Versorgungsbereiche i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB, Beschränkungen hinsichtlich der Einzelhandelstätigkeit in den Bebauungsplan Nr. 1113 aufgenommen. Die ausschließenden Festsetzungen betreffen die nahversorgungsrelevanten und die zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der „Bergischen Liste“ des regionalen Einzelhandels-

konzeptes für das Bergische Städtedreieck v. 25. August 2006 (s. textliche Festsetzung Nr. 7.3 zum Bebauungsplan).

Die überbaubaren Grundstücksflächen i.S. des § 23 BauNVO sind 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, sind 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).

Im westlich gelegenen Bereich des Feuerwehrgrundstückes wird eine Anpflanzung, die anlässlich der Errichtung der Feuerwache vorgenommen wurde und der stadträumlich gliedernde Bedeutung zukommt, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

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 Busbahnhofes (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 mit der Linie 630 eine direkte Verbindung 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, über den das Ortszentrum Cronenberg auch mit dem Fahrrad sicher erreicht werden kann.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des reibungslosen Verkehrsablaufes sind 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 tägliche 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 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 polyzyklischen „aromatischen“ 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. 10.0).

10. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1113 um einen Plan der Innenentwicklung handelt, bei dem eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m² festgesetzt und nicht die Zulässigkeit für ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist somit nicht erforderlich.

11. Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Während der Offenlegung wurde in einer Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf vorgetragen, die Einzelhandelstätigkeit im Gewerbegebiet möge an produzierendes reparierendes, installierendes oder verarbeitendes Gewerbe durch eine entsprechende Festsetzung geknüpft werden. Die Lage des Grundstückes und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen ergäben einen günstigen Standort für kleinere Handwerksbetriebe.

Es liegen aber keine besonderen städtebaulichen Gründe vor, dieser Anregung zu folgen. Das Gewerbegebiet ist aufgrund seiner Lagegunst - Nähe zur L 418 und Tunnel Burgholz - für die vielfältigsten gewerblichen Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO geeignet. Hier von vorneherein Beschränkungen der vorgetragenen Art in den Bebauungsplan aufzunehmen ist weder angemessen noch städtebaulich begründbar. Insofern kann dieser Standort sowohl Handwerksbetriebe als auch sonstige gewerbliche Unternehmen begünstigen.

Die Stadt Wuppertal hat für viele Gewerbegebiete an anderen Stellen im Gemeindegebiet Festsetzungen getroffen, die die Nutzbarkeit für Einzelhandel an produzierende oder weiterverarbeitende gewerbliche Tätigkeit binden. Diese planerische Maßnahme dient in der Regel entsprechender Standortvorsorge für Gewerbe des produzierenden oder weiterverarbeitenden Sektors. Das im Bebauungsplan Nr. 1113 festgesetzte Gewerbegebiet steht im räumlichen Zusammenhang mit dem ca. 5 ha großen Gewerbegebiet Korzert, für das der Bebauungsplan Nr. 956 gilt. In diesem Bebauungsplan, der ausschließlich Gewerbegebiete festsetzt, ist die Einzelhandelstätigkeit ebenfalls bereits an produzierende oder weiterverarbeitende Gewerbebetriebe gebunden. Insofern wird von dem gewerblich nutzbaren Bereich zwischen Küllenhahner Straße und L 418 nur eine quantitativ untergeordnete Fläche von ca. 0,5 ha nicht diesem Planziel unterworfen.

Es wird jedoch zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Wuppertal eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 1113 eingefügt die vorschreibt, dass der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bergischen Liste“ im regionalen Einzelhandelskonzept ausgeschlossen ist.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine weitergehende Betroffenheit nicht vorliegt, kann die Änderung im Sinne des § 13 BauGB vereinfacht, d. h. ohne erneute Offenlegung , durchgeführt werden.