

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 724/1
3. Änderung
– Steinhauser Straße / Windfoche –**

Begründung zum *Satzungsbeschluss*
Ressort 105 - Bauen und Wohnen -
Januar 2009

Hinweis:

Textergänzungen gegenüber dem Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss sind in *kursiver Schrift* gedruckt.

Inhaltsverzeichnis

I	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	2
II	Anlass der Planung und Entwicklungsziel	2
III	Planungsrechtliche Situation.....	2
1	Landes- und Regionalplanung	2
2	Flächennutzungsplan	2
3	Landschaftsplan	2
4	Bebauungsplan	3
IV	Bestandaufnahme	3
V	Umweltbelange in der Planung	3
1	Auswirkungen auf Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung.....	3
2	Auswirkungen auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“	3
2.1	Allgemeines	3
2.2	Kompensation	3
VI	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	4
3	verkehrliche Erschließung.....	4
4	entwässerungstechnische Erschließung	4
VII	Kosten	5

I Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Langerfeld Beyenburg, süd-westlich des Kerns von Beyenburg.

Der letztmalig am 12.10.2000 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 724/1 - Steinhauser Straße / Windfoche - behandelt den Geltungsbereich zwischen der Steinhauser Straße im Osten, der westlichen Seite der Landesstraße L 411 Windfoche bis zu einer Tiefe von 50 m sowie die Fläche nördlich des Verbindungsweges Windfoche/Siegelberg einschließlich der Bereiche Siepenplatz, Mosblech und Steinhaus.

Dieses dritte Änderungsverfahren betrifft lediglich kleine Teilflächen des Bebauungsplangebietes (siehe Anlagen).

II Anlass der Planung und Entwicklungsziel

Die Grundstücke des Plangebietes sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

Inzwischen hat sich herausgestellt, dass der Bedarf an zentralen Garagen/Stellplatzflächen südlich der Steinhauser Straße nicht existiert. Im Plangebiet sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstanden mit ausreichend Parkflächen auf den zugehörigen Grundstücken. Öffentlicher Parkraum existiert straßenbegleitend. Deshalb werden zwei derzeit im Bebauungsplan als Flächen für Garagen/ Stellplätze festgesetzte Areale zugunsten von Bereichen mit festgesetzten überbaubaren Flächen aufgegeben (Änderungsbereiche 1 und 2). Dadurch bedingt werden auf diesen Grundstücken die Flächen, auf denen Anpflanzungen vorgesehen waren, reduziert. Ersatzflächen hierfür werden im Anschluss an bereits festgesetzte Flächen nördlich des Gebäudes Windfoche 41 ausgewiesen (Änderungsbereich 4).

Südlich des Kurvenbereichs der Straße Windfoche wird das Baurecht entsprechend des Wunsches des Vorhabenträgers geringfügig modifiziert (Änderungsbereich 3).

Da die realisierten Busbuchten an der L 411 lagemäßig nicht mit den dafür vorgesehenen festgesetzten Flächen übereinstimmen, erfolgt eine entsprechende Korrektur des Planes hinsichtlich der Straßenaufteilung und der Zu- und Abfahrtsverbote entlang der Straße.

III Planungsrechtliche Situation

1 Landes- und Regionalplanung

Der Bereich der Planung ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (ehemals Gebietsentwicklungsplan) von 1999 als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal sind die Flächen der Baugrundstücke als Wohnbauflächen dargestellt. Die im Bebauungsplan Nr. 724/1 festgesetzten großflächigen Kompensationsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) liegen zum größten Teil im Landschaftsschutzgebiet.

Die von dieser Bebauungsplanänderung betroffenen Flächen 1-3 liegen in der dargestellten Wohnbaufläche.

3 Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan Wuppertal Ost liegen die derzeitigen Kompensationsflächen im Bereich des Landschaftsschutzes. Die Flächen dieser Bebauungsplanänderung liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 724/1 – Steinhauser Straße / Windfoche – wurde erstmalig am 20.05.1999 rechtsverbindlich, die erste und zweite Änderung jeweils in 2000.

Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss zur dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 724/1 – Steinhauser Straße/Windfoche – wurde am 03.06.2008 gefasst. Die Offenlage erfolgte vom 28.07 bis 28.08.2008. Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde bedingt eine Planmodifikation. Diese wurde als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Betroffenen wurden mit Datum 08.01.2009 angeschrieben und um Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen gebeten. Die Reaktionen waren positiv.

Da es sich bei diesem dritten Änderungsverfahren um eine Änderung eines Bebauungsplanes handelt ohne dass die Grundzüge der Planung betroffen sind, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen.

IV Bestandaufnahme

Das Plangebiet liegt an der L 411, die von Lennep nach Beyenburg führt.

Nördlich grenzt der Siedlungsbereich Sondern und östlich die Bebauung am Siegelberg an.

Die drei Siedlungen sind nach Nordwesten, Westen und Süden von freier Landschaft umgeben, die teilweise als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, aber überwiegend bewaldet ist.

Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 724/1 erfolgt von der Steinhauser Straße und von ihr abzweigenden Wohnwegen.

Durch die vorgesehenen geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes entstehen keine Auswirkungen auf die Infrastruktur. Deshalb wird hier von einer detaillierten Beschreibung der Situation abgesehen.

V Umweltbelange in der Planung

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB ist kein eigenständiger Umweltbericht erforderlich. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich lediglich auf die mit dieser Bebauungsplanänderung herbeigeführte, von der bisherigen Planung abweichende Nutzung der Flächen 1 bis 4 (siehe Anlagen).

1 Auswirkungen auf Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planung nicht betroffen.

2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft“

2.1 Allgemeines

Da sich gegenüber den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes nur geringfügige Änderungen ergeben, ist von keinen weiteren als bisher bereits beschriebenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft auszugehen. Der Wegfall geringfügiger Kompensationsflächen wird wie im Folgenden beschrieben ausgeglichen.

2.2 Kompensation

Durch dieses Änderungsverfahren des Bebauungsplanes entfallen Pflanzflächen in folgender Größenordnung (Änderungsbereich 1-3):

Flurstück 1932:	266,9 qm
Flurstück 2154:	157,7 qm
sum.:	424,7 qm

Demgegenüber umfasst die Neuausweisung (Änderungsbereich 4):

Flurstück 2239:	252,1 qm (Linse)
	238,5 qm (Dreieck)
sum.:	490,6 qm.

Somit steht im Saldo mehr Kompensationsfläche zur Verfügung als vor dieser dritten Änderung des Bebauungsplanes.

VI Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Änderungsbereiche 1 und 2:

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der Festsetzungen für die unmittelbar benachbarten Grundstücke übernommen. Auf diese Weise kann eine der Umgebung angepasste Bebauung erreicht werden.

Änderungsbereich 3:

Die Festsetzung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung werden erhalten.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Änderungsbereiche 1 und 2:

Die ursprünglich als GA/ST festgesetzten Flächen (insg. 336 qm (Bereich 1) bzw. 263 qm (Bereich 2)) hätten komplett versiegelt werden können. Die zukünftig durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche hat demgegenüber eine Größe von 196 qm (Bereich 1) bzw. 154 qm (Bereich 2). Die Größenordnung orientiert sich an der jeweiligen Nachbarbebauung.

Die straßenbegleitenden Baugrenzen greifen die Baufluchten der Nachbarbebauung auf.

Änderungsbereich 3:

Die Form und Größe der überbaubaren Fläche wird modifiziert, um flexibler auf besondere Bauwünsche (z. B. versetzte Gebäude) eingehen zu können.

3 verkehrliche Erschließung

Da die realisierten Busbuchten in der Straße Windfoche lagemäßig nicht mit den dafür vorgesehenen festgesetzten Flächen übereinstimmen, erfolgt eine entsprechende Korrektur des Planes hinsichtlich der Straßenaufteilung und der Zu- und Abfahrtsverbote entlang der Straße. Durch die übrigen Änderungen im Bebauungsplan ergeben sich keine neuen Anforderungen an die verkehrliche Erschließung.

4 entwässerungstechnische Erschließung

Das Erschließungsgebiet Windfoche entwässert im Trennverfahren.

Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird gesammelt zu einem Mulden-System geleitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung liegt vor. Die Regenwasserkanäle und die Mulden wurden bereits gebaut. Die WSW AG hat die Entwässerungsanlagen noch nicht ins Eigentum bzw. den Betrieb übernommen.

Die Regenwasserentwässerung der Baugrundstücke erfolgt ebenfalls über Versickerung. Für die bereits bebauten Grundstücke ist die Versickerung gewährleistet.

Auch auf den Grundstücken, die durch diese Bebauungsplanänderung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden, ist das Regenwasser zu versickern (siehe auch den Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 724/ 1 - Steinhauser Straße / Windfoche -, § 6 Punkte 2, 11, 12).

Für alle drei Änderungsbereiche ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgeschrieben. Da darüber hinaus durch die textliche Festsetzung Nr. 12.6 eine Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO) ausgeschlossen ist, darf der Versiegelungsgrad des Grundstückes 40 % nicht überschreiten. Im Änderungsbereich 3 ist die überbaubare Fläche großzügig

dimensioniert. Die für eine Versickerung zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen werden darüber hinaus durch den zur Straße Windfoche parallel verlaufenden Wall eingeschränkt.

Aufgrund der zur Offenlage des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (UWB) sind einige geringfügige Änderungen des Bebauungsplanes notwendig. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB angewendet.

In der Stellungnahme verwies die UWB auf die problematische Regenwasserentsorgung und forderte deshalb ein hydrogeologisches Gutachten zur Festlegung von entsprechenden Maßnahmen zur Regenwasserentsorgung auf den Grundstücken mit dem durch dieses Änderungsverfahren geschaffenen neuen Baurechten.

Resultierend aus diesem Gutachten des Büros für Umweltechnologie aus Remscheid (Stand: 03.11.2008) werden im Bebauungsplan spezielle Flächen für die Regenwasserversickerung festgesetzt (siehe Anlagen 03 bis 06) und darüber hinaus werden textliche Aussagen zur Ausführung der Kellerdichtigkeit getroffen (siehe Anlage 08).

Änderungsbereiche 1 und 2:

	bisher (Fläche für GA/St)	zukünftig (innerhalb der Baugrenzen)	Grundstücksgröße	40% der Grundstücksfläche
Bereich 1	336 qm	196 qm	539 qm	216 qm
Bereich 2	263 qm	154 qm	531 qm	212 qm

Änderungsbereich 3:

	bisher (innerhalb der Baugrenzen)	zukünftig (innerhalb der Baugrenzen)	Grundstücksgröße	40% der Grundstücksfläche
Bereich 3	831 qm	1185 qm	3127 qm	1251 qm

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ändert sich die maximal versiegelbare Fläche des Grundstücks nicht, da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 erhalten bleibt.

VII **Kosten**

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.