

Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 1029 V – Hainstraße / Im Lehmbruch –

1. Anlass der Planung

Mit Datum vom 07.08.2001 stellte die Vorhabenträgerin, Fa. planen & bauen Altfeld – Gnotke GmbH & Co. KG -, einen Antrag auf Einleitung und Durchführung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 24.09.2001 gemäß § 12 (2) BauGB die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ebenso wie die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die ursprüngliche Baukonzeption sah 130 Wohneinheiten vor. Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen wurde die Anzahl der Einfamilien- und Doppelhäuser reduziert. Geplant sind 8 Doppelhäuser und 22 Einzelhäuser. Die Erschließung erfolgt über die bereits jetzt als Erschließungsstich genutzte „Kleine Hainstraße“ (Flurstück 83).

Zur Deckung des Wohnbedarfs an Ein- und Zweifamilienhäusern soll durch die Arrondierung bestehender Siedlungsansätze und einer maßvollen Abrundung des Siedlungsrandes dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, um dem Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch dem Eingriff in die Natur und Landschaft entgegenzuwirken.

Im Handlungsprogramm zur Deckung des Bedarfs an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Fläche dieses Planverfahrens enthalten.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den Bereich östlich der an der Hainstraße liegenden Wohnbebauung, nördlich des Kaiser-Wilhelm-Hains, westlich der Sport- und Tennisanlage sowie südlich des Friedhofs.

3. Gesamtsituation

Die Flächen dieses Planverfahrens wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Die ehemalige Hofanlage liegt nach einer zwischenzeitlichen Vermietung und folgendem Brandschaden brach. Die Hofanlage ist derzeit nur noch als Ruine vorhanden.

Für die ehemals hier vorgesehene Friedhofserweiterung des nördl. angrenzenden evangelischen Friedhofs besteht kein Bedarf mehr. Bedingt durch das südl. angrenzende Naherholungsgebiet Kaiser-Wilhelm-Hain sowie die östl. des Plangebietes liegenden Sportstätten handelt es sich um eine attraktive Wohnlage in verkehrsgünstiger Lage (Nähe zum Autobahnanschluss W.-Katernberg).

4. Jetzige Darstellung und bestehende Rechtsverhältnisse

Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der rechtswirksame GEP von 1999 stellt den gesamten für eine Bebauung vorgesehenen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als allgemeinen Siedlungsbereich/Wohnbereich dar. Die übrigen Flächen sind als Waldbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung ausgewiesen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Sowohl der rechtswirksame FNP aus dem Jahr 1967 als auch der Entwurf aus dem Jahr 1996 stellen die Fläche dieses Bauleitplanverfahrens als Grünfläche dar. Die Darstellung der Friedhofserweiterungsflächen im FNP 2001 (Stand: Entwurf FNP vor der Offenlage) entfällt. Stattdessen sind im Flächennutzungsplanentwurf 2002 (Stand: Offenlage 06.05. – 11.06.2002) die Flächen, die für eine Wohnbebauung vorgesehen sind als Wohnbaufläche und der übrige Bereich als Grünfläche dargestellt.

Landschaftsplan

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1029 V liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Wuppertal Nord. Er befindet sich im Aufstellungsverfahren. In der Zeit vom 28.10.02 bis zum 29.11.02 erfolgte die Offenlage.

Zwar sind die Flächen in Geltungsbereich des VBP Nr. 1029 V nicht Landschaftsschutzgebiet im Sinne der Landschaftsschutzverordnung aus dem Jahr 1975, allerdings sieht der Landschaftsplan Wuppertal Nord die Flächen als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“ vor. Das Ziel ist definiert als „Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Verwirklichung von Vorhaben über die Bauleitplanung“ und wird folgendermaßen erläutert:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes sind rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Festsetzungen von Bauflächen nicht enthalten. Soweit der Flächennutzungsplan (Entwurf 2002 Offenlage) Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes als Bauflächen darstellt, werden diese als Flächen mit der Zielsetzung „temporäre Erhaltung“ dargestellt.

Sobald der VBP Rechtskraft erlangt, entfällt eine entsprechende Festsetzung im Landschaftsplan

Bebauungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 24.09.2001 den Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 1029 sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1029 V gefasst. Die Offenlage dieses Planverfahrens erfolgte in dem Zeitraum 06.05 bis 11.06.2002. In der Anlage 2 zu dieser Drucksache sind die Anregungen zusammengefasst und die Behandlung derselben beschrieben.

5. Ziele der Bauleitplanung

Der Teilbereich des Bauleitplanverfahrens, der einer Bebauung zugeführt werden soll (ca. 23.000 m²), wird als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche stellt aufgrund seiner Größe eine Arrondierung und maßvolle Erweiterung der bereits entlang der Hainstraße bestehenden Wohnbebauung dar.

6. Planinhalte

6.1 Plankonzeption

Nach Abriss der Resthofanlage sollen 8 Doppelhäuser und 22 Einzelhäuser entstehen. Der ursprünglich ebenfalls zur Bebauung vorgesehene Bereich angrenzend an die Tennisplatzanlage ist nun als Abstandspolster (Lärm) und Fläche für notwendige Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

6.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen Stich von der Hainstraße. Die bereits jetzt als Erschließungsstraße genutzte „Kleine Hainstraße“ wird als Erschließungsstraße nach städtischem Standart ausgebaut.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das *Schmutzwasser* wird über die Vorflut und Pumpleitung zum Kanal in die Hainstraße gepumpt.

Das *Oberflächenwasser* soll zunächst in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und dann über ein Kaskadensystem gedrosselt dem Lehmbrucher Bach zugeführt werden.

6.4 Immissionsschutz

Die Vorbelastung des Bebauungsgebietes durch Schallimmissionen des Verkehrs an der Hainstraße und durch die Nutzung der Sportplätze wurde gutachterlich untersucht und mit einschlägigen Regelwerken (DIN 18005 und 18. BImSchV) abgeglichen.

Verkehr:

Die nach der Din 18005 für ein „Reines Wohngebiet“ (WR) zugrunde zu legenden Werte von 50 dB(A) Tags und 40 dB(A) Nachts werden lediglich an einem Messpunkt, betreffend die zwei nord-westlichsten Grundstücke, geringfügig um 1,7 dB(A) Tags und 1,6 dB(A) Nachts überschritten. Da aber sogar eine Lärmzunahme um 2 dB(A) für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist (BVerwG 19.02.1992) und die betroffenen Grundstücke unmittelbar südlich des Friedhofs zwischen der bereits existierenden Wohnbebauung entlang der Hainstraße und der übrigen geplanten Wohnbebauung liegen, wird für den vergleichsweise kleinen Teil des Plangebietes die Festsetzung eines WR als berechtigt angesehen.

Sport:

Die Untersuchung der durch die vorhandenen Sportstätten bedingten Lärmsituation berücksichtigt eine mögliche Erweiterung durch eine Beschallungsanlage und die Wiederinbetriebnahme der Tennisplätze. Auf der Grundlage von Angaben des Ressort 209 - Sport und Bäder- werden verschiedene Lastfälle mit unterschiedlichen Besucherzahlen und mit dem maßgeblichen Beurteilungspegel für den ungünstigsten Fall (Sonntags zur Ruhezeit 13-15 Uhr) betrachtet. Die 18. BImSchV sieht für ein WR in den Ruhezeiten 45 dB(A) als Immissionsrichtwert vor.

Dieser wird im Normalbetrieb (60 Zuschauer) eingehalten. Eine Belastung von 45,1 dB - also eine minimale Überschreitung von 0,1 dB(A) - am ungünstigsten Standort der Messpunkte kann toleriert werden, da diese Überschreitung nicht hörbar ist.

Der maximale Normalfall mit 200 Zuschauern würde eine Überschreitung an dem selben Standort von 3,5 dB verursachen.

Dennoch ist hier nicht von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse auszugehen. Laut Urteil des BVerwG vom 23.09.99 (4C6.98) ist es bei der Beurteilung von Sportlärm bedeutsam, ob die Wohnnutzung oder der Sportbetrieb eher vorhanden waren. Wird die Konfliktsituation wie hier erst durch die spätere Wohnbebauung ausgelöst, ist es von den zukünftigen Eigentümern als schutzmindernd hinzunehmen, dass die Grundstücke infolge der emissionsträchtigen Sportanlage einer Situationsbelastung unterliegen. Das begründet eine gesteigerte Duldungspflicht. Zudem ist abzustellen auf die Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse. Im Idealfall ist gesundes Wohnen bei Innenpegeln von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts gewährleistet. Bei um 15 dB(A) höheren Außenpegeln von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sind auch bei leicht geöffneten Fenstern noch vergleichbare ideale Innenpegel gewährleistet. Eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen ist somit auch bei Außenpegeln um 55 dB(A) Tags in der Regel noch gegeben.“

Der für den Geltungsbereich des VBP 1029 V ermittelte Außenpegel überschreitet nicht die Empfehlung von 55 dB für die Nutzung von Außenbereichen.

Als sogenanntes „seltenes Ereignis“ wird eine Besucherzahl von 350 Zuschauern bewertet. Dieser Fall ist ca. 4 mal im Jahr bei der Veranstaltung von Fußballturnieren gegeben. Hierfür ist laut 18. BImSchV eine Überschreitung der Schallschutzwerte von bis zu 10 dB tolerierbar.

Die errechnete Überschreitung beträgt hier lediglich 4,3 dB(A).

Die im Rahmen der vereinfachten Änderung vom Staatlichen Umweltamt angeregte Kennzeichnung des Gebietes als durch Sportlärm vorbelastet erfolgt nicht, da auf Grund der Geringfügigkeit der Überschreitung gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßen würde.

Fazit:

In Anbetracht der oben geschilderten schutzmindernden Wirkung durch die Situation einer heranrückenden Wohnbebauung an eine bereits vorhandene Sportplatzanlage, kann die Überschreitung der empfohlenen Immissionsrichtwerte für WR-Gebiete vertreten werden, da die Belange des Gesunden Wohnens bewahrt bleiben.

Einer Wohnbauflächendarstellung steht dieses Ergebnis nicht entgegen.

6.5 Altlasten

Im Bereich der Hainstraße gibt es mehrere Altstandorte, im Plangebiet selbst einen verfüllten Teich. Eine historische Recherche und Bodenuntersuchungen sind durchgeführt worden.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen auf, dass keine relevanten Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten werden. Insgesamt kann auf der Grundlage des Gutachtens festgehalten werden, dass die beschriebenen Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten in der frühzeitigen TÖB-Stellungnahme des Ressorts 103.23 vom 15.01.02 ausgeräumt sind. Daher kommt das gen. Ressort zu dem Ergebnis, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Die Nutzungsverträglichkeit sei gegeben.

7. Belange von Natur und Landschaft

Durch die vorgesehene Bebauung wird der westl. Bereich des Plangebietes teilweise versiegelt. Somit findet ein Eingriff gem. § 1a BauGB statt. Die Vorhabenträgerin hat einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Auftrag gegeben, der die Eingriffe in bestehende Biotoptypen darstellt und Maßnahmen zur Kompensation vorschlägt. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde können die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen z. T. auf den östlichen Flurstücken durchgeführt werden.

Da im Bebauungsplangebiet der Eingriff in den Naturhaushalt aber nur zu einem Teil ausgeglichen werden kann, sollen zudem Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Dazu sind Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen.

Auf der städtischen Fläche „Eschenbeek“, Gemarkung Elberfeld, Flur 38, Flurstück 67/17 und andere, soll in räumlicher Nähe ein zusätzlicher funktionaler Ausgleich für das Bauvorhaben durchgeführt werden. Die Fläche von ca. 10.000 m² ist aufgrund des landschaftsräumlichen Zusammenhangs und der Ähnlichkeit der standörtlichen Voraussetzungen (Grünland in Bachnähe und Nachbarschaft zum Wald) besonders gut geeignet, beeinträchtigte Funktionen innerhalb des Landschaftsraumes teilweise zu kompensieren.

Ziel der Ausgleichsmaßnahme besteht darin, auf der ehemaligen Garten- und Grünlandfläche im Talbereich der Eschenbeek, bis auf weiteres eine Bewaldung zu verhindern, da diese die Funktion der Fläche als Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet beeinträchtigen würde. Die geplanten Maßnahmen sollen sich auch positiv auf die Vegetationsentwicklung und die Fauna auswirken und als Trittsteinbiotop für durchziehende Offenland-Vogelarten dienen.

Weil auch hier durch die Beschränkung auf vornehmlich klimarelevante Ausgleichsmaßnahmen (Erhalt der Grünlandbrache, niedrige Gehölze) keine erhöhte Wertsteigerung erzielt

werden kann, sind weitere Ersatzmaßnahmen erforderlich, die aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht vollständig in räumlicher Nähe ausgeglichen werden können. Daher werden Ersatzmaßnahmen auf städtischen Grundstücken durchgeführt in Form von Waldüberführungen im Bereich Mirker Hain, Eskesberg und im Bereich Ehrenberg.