

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.
890 V – Am Kalkofen –
1. Änderung**

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Offenlage

Mai 2012

1. Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 890 V – Am Kalkofen – erfasst eine Fläche, die im Norden durch die Hausgärten der geplanten Einfamilienhäuser Am Kalkofen Nr. 49 – 59, im Osten durch die Straße Am Kalkofen, im Süden durch die Wohnhäuser Am Kalkofen 27 und 28 und im Westen durch die stillgelegte Rheinische Eisenbahnstrecke (Nordbahntrasse) begrenzt wird.

2. Ziel der Planung / Planinhalte

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) hatte am 10.05.2011 den Antrag zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 890V – Am Kalkofen – gestellt. Diesem Antrag ist die Stadt Wuppertal durch die Einleitung des ersten Änderungsverfahrens am 28.09.2011 gefolgt.

Ziel der gewünschten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, Baurechte für Einfamilienhäuser entfallen zu lassen und stattdessen einen Garagen- und Stellplatzhof zu errichten. Der Vorhabenträger bringt hierzu vor, dass sich die Nachfrage nach Einfamilienhäusern an diesem Standort sehr schleppend gestaltet und auch zukünftig mit keiner verbesserten Vermarktungslage zu rechnen ist. Die dem VBP zugrunde liegende Planung war seinerzeit stark von dem Grundsatz des flächensparenden Bauens geprägt. Deshalb wurden die nach dem teilweisen Rückbau der Geschossbauten aus den 50 er Jahren gewonnenen Freiflächen stark nachverdichtet. So konnten z. B. teilweise die Werte für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nur unter Einbeziehung der separat gelegenen Garagen- /Stellplatzgrundstücke eingehalten werden.

Mit dem Fortfall der Eigenheimförderung zum 01.01.2006 ist die Käuferschicht der Schwellenhaushalte (die sich nur mit dieser Förderung einen Hauskauf ermöglichen konnte) entfallen. Auf diese Zielgruppe der jungen Familien mit geringem Einkommen war das „Produkt“ Am Kalkofen zugeschnitten. Als Folge der Energieeinsparverordnung stiegen ab Oktober 2009 zudem die Baukosten so stark, dass die Mehrkosten nicht vollständig aufgefangen werden konnten. Die Verkaufspreise für die aktuell im Vertrieb befindlichen Häuser der 5. Zeile mussten deshalb deutlich angehoben werden. Wegen der höheren Verkaufspreise wurden diese Häuser nach Aussage des Vorhabenträgers – trotz anhaltender Niedrigzinsphase für Baukredite – praktisch unverkäuflich. Ein Vertriebs Erfolg stellte sich erst ein, nachdem die Grundstücke um im Mittel 68 m² (zu Lasten der 6 Bauzeile) vergrößert wurden – zum gleichen Preis.

Mit Blick auf diese Erfahrungen geht der Vorhabenträger davon aus, dass eine Vermarktung der letzten, 6. Zeile nahezu ausgeschlossen ist. Dieses nicht zuletzt aufgrund des Umstandes, dass innerhalb der Hausgartenzone der 6. Zeile eine unterirdisch verlegte 110 KV Hochspannungsleitung verläuft. Hiergegen bestehen seitens der Interessenten starke Vorbehalte nicht zuletzt aufgrund der damit verbundenen eingeschränkten Nutzbarkeit des Gartens.

Gemäß den Ausführungen der GWG besteht im Siedlungsbereich Am Kalkofen eine erhebliche Unterdeckung an privaten Stellplätzen. Die GWG besitzt hier zahlreiche Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 297 Wohnungen. Diesen Wohnungen stehen nur

66 Garagen und 100 Stellplätze gegenüber. Da der Besatz an Pkws aber kontinuierlich zugenommen hat, reichen die vorhandenen Stellplatzanlagen nicht aus, den tatsächlichen Bedarf im Siedlungsbereich zu befriedigen. Im öffentlichen Verkehrsraum stehen nur eingeschränkt Parkplätze zur Verfügung, so dass es durch „wildes“ Parken zu Behinderungen kommt. Dieses Defizit an Stellplätzen wirkt sich zudem ungünstig auf die Vermarktungslage der Mietwohnungen aus, so dass mit der nun geplanten Garagen- / Stellplatzanlage der Parkdruck reduziert und die Situation insgesamt verbessert werden soll. Auf der ehemaligen Baufläche für Einfamilienhäuser können 17 Stellplätze und 14 Garagen untergebracht werden.

3. Verkehr / Erschließung

Die Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze (GGa/GSt) grenzen unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Kalkofen“. Eine gesicherte Erschließung liegt somit vor. Die vorhandenen Querschnitte der Verkehrsflächen im Umfeld der Planung sind ausreichend dimensioniert um die entstehenden Verkehre abwickeln zu können und müssen wegen der geplanten Garagen / Stellplatzanlage nicht vergrößert werden.

4. Baugebiet / überbaubare Grundstücksfläche

Das Änderungsgebiet bleibt weiterhin als reines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche für Wohngebäude, die private Wegefläche sowie die Garagen- und Stellplatzfläche entfällt und stattdessen erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen auf Basis des Planungsentwurfes des Vorhabenträgers.

5. Lärm- und Blendschutz / Eingrünung

Die Fläche für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze soll nach den Vorstellungen des Vorhabenträgers sowie mit Blick auf die Anregungen aus der Bürgerschaft eingegrünt werden. Hierzu wurde entlang der südlichen und östlichen Seite der GGa/GSt-Fläche eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Hochspannungserdleitung, die Teilweise unter der Pflanzfläche liegt, ist die Bepflanzung der Fläche mit dem Leitungsträger abzustimmen, um eine Beschädigung des Erdkabels durch den Pflanzenwuchs auszuschließen.

Um einen ausreichenden Lärmschutz sicherzustellen, ist entlang der südlichen Seite der GGa / GSt-Fläche eine mindestens 1,5 Meter bis maximal 1,6 Meter hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Die Festsetzung beruht auf den Aussagen des eingeholten Lärmgutachtens, welches für die Bewertung des Parkplatzlärms gegenüber der schutzbedürftigen Wohnbebauung hinzugezogen wird. Mit dieser Wand wird zugleich ein Blendschutz zu Gunsten der Angrenzer sichergestellt. Zu den anderen Grenzen entlang der GGa / GSt-Fläche ist ein aktiver Lärmschutz nach den Erkenntnissen aus dem Gutachten nicht erforderlich.

6. Allgemeine Artenschutzprüfung (ASP)

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein bauvorbereitetes Baugrundstück welches schon zur Bebauung anstand. Das Grundstück ist insoweit weitestgehend von

Bewuchs befreit und teilweise nivelliert. Ein Vorhandensein von geschützten Arten ist nicht zu erwarten, so dass auf eine weitere Prüfung verzichtet werden kann.

8. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wird entsprechend der geänderten Planung angepasst. Die Durchführungsverpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens soll auf 3 Jahre nach Rechtskraft des Planes festgelegt werden.

7. Verfahren

Das Verfahren kann nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von einem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren wurde am 24.11.2012 durchgeführt, die Erkenntnisse aus der Beteiligung sind in die Planentwurfassung eingeflossen (Eingrünung und Schallschutz). Der u.a. geforderte Verzicht auf die Planung stellt keine sinnvolle bzw. plausibel begründete Planvariante dar, so dass die „Nullvariante“ hier nicht weiterverfolgt wird.