

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1107 - Heidter Straße/ Rädchen -

1. Änderung des Bebauungsplanes

Begründung

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

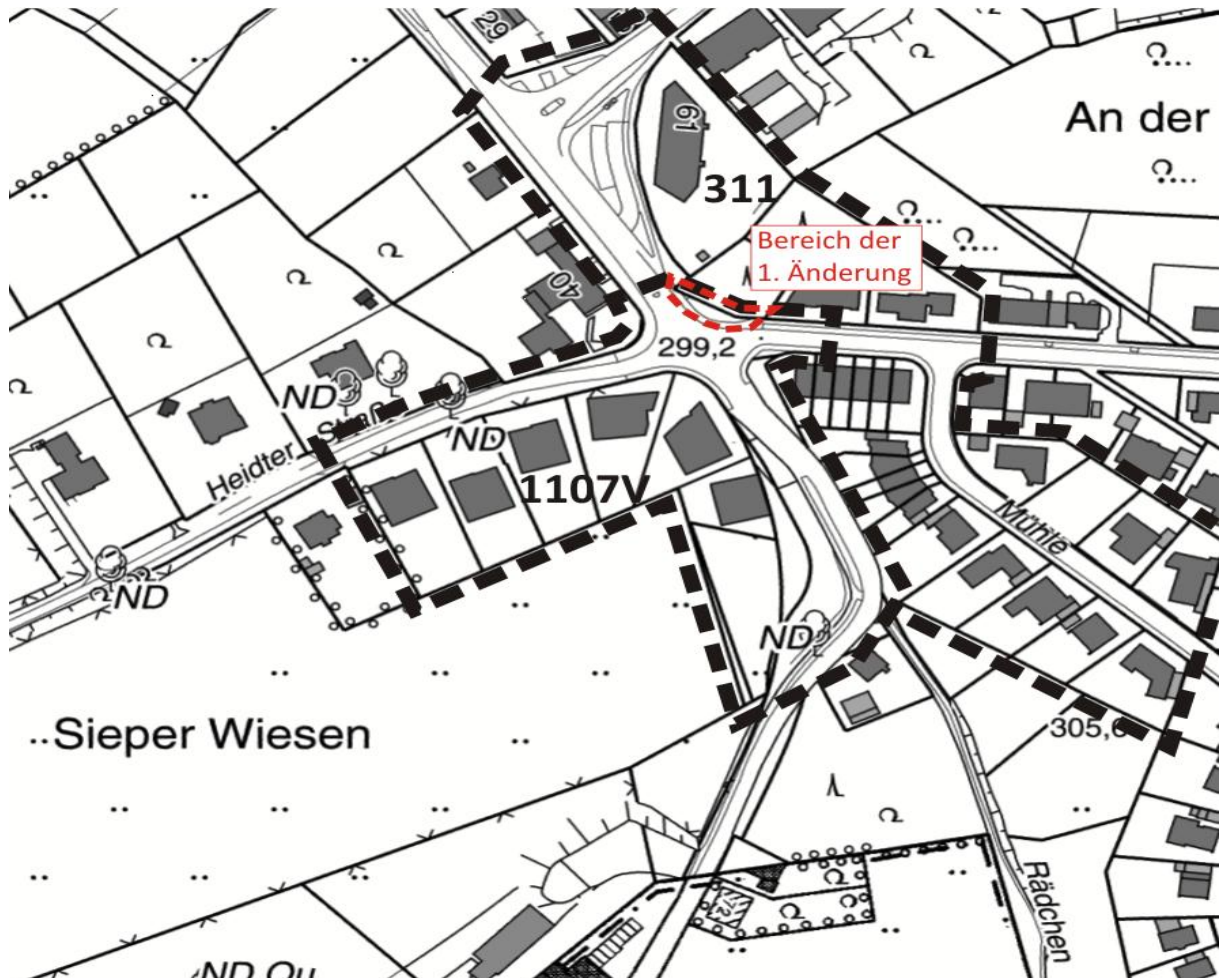
Oktober 2013

Inhaltsverzeichnis

I.	Räumlicher Geltungsbereich	3
II.	Planungsrechtliche Situation	3
III.	Verfahrensform	4
III.	Bestandsbeschreibung	4
IV.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
V.	Planinhalte	4
VI.	Artenschutzprüfung	5
VII.	Bodenbelastung	5

I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 V – Heidter Straße / Rädchen - umfasst eine zwischen dem Grundstück Heidter Straße 65 und der Straßenfläche selbst liegende, konvex geformte Fläche. Sie besitzt die maximale Ausdehnung von ca. 22 m Breite und die Tiefe von ca. 4,0 m. Ein ca. 1 qm großer, nördlich anliegender Grundstücksteil befindet sich im privaten Besitz ist aber als Straße ausgebaut. Die Fläche befindet sich aber im Geltungsbereich des anliegenden Bebauungsplanes Nr. 311 – Rädchen – und wird nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1107 V übernommen.



II Planungsrechtliche Situation

Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1107 V – Heidter Straße / Rädchen – als Straßenfläche festgesetzt. Ein Teil der Straßenflächen der Straße Rädchen und der Heidter Straße ist in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen worden als Fläche gemäß § 12 Absatz 4 BauGB, die außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt.

III Verfahrensform

Da es sich hierbei einerseits um eine unwesentliche Änderung des Bebauungsplanes handelt, andererseits aber öffentliche Flächen betroffen sind, sodass die Grundzüge der Planung betroffen sind, soll das Verfahren gem. § 13 a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB wird abgesehen, sodass ein kombinierter Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss gefasst werden kann. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird ebenfalls abgesehen; das Monitoring gem. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

IV Bestandsbeschreibung

Die von der Änderung betroffene Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 V als Straßenverkehrsfläche festgesetzt aber nicht als solche ausgebaut. Vor Ort handelt es sich um eine Wiesenfläche. Ihre Größe beträgt ca. 71 qm. Laut Auskunft der Wuppertaler Stadtwerke wird die Fläche teilweise von Kanälen tangiert. Dieses muss aber nicht im Bebauungsplan geregelt werden, da die Sicherung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit erfolgen wird.

Ein Teil ca. 1,0 qm großer nördlich anliegender Teil der Fläche befindet sich im privaten Besitz ist aber als Straßenfläche (Gehweg) ausgebaut.

V. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1107 V – Heidter Straße / Rädchen - beinhaltet auch Flächen, die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen. Diese Flächen umfassen vor allem die Straßenfläche der Heidter Straße und der Straße Rädchen. Im nördlichen Teil der Kreuzung der genannten Straßen ist der Ausbau abweichend von der Festsetzung der Straßenfläche vorgenommen worden; er ist jedoch den derzeitigen Verkehrsbedürfnissen ausreichend ausgebaut. Somit entstanden Flächen, die der Stadt gehören und sich innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche befinden, die aber für den Straßenausbau nicht benötigt werden. Diese Fläche wird zur Zeit als Wiese genutzt. Für das nördlich angrenzende Grundstück ist aktuell ein Bauantrag eingereicht worden. Die „überschüssige“ Straßenfläche könnte veräußert werden und zu dem angrenzenden Baugrundstück hinzugefügt werden. Auf diese Weise werden der Stadt Wuppertal Unterhaltungskosten erspart. Auf der Fläche selbst könnten für das Bauvorhaben benötigte Stellplätze errichtet werden. Der als Straßenfläche ausgebaute Privatbesitz könnte dagegen von der Stadt angekauft werden. Das durch die Verkleinerung der Straßenfläche entstehende Grundstück soll als nichtüberbaubare Fläche dem im benachbarten Bebauungsplan Nr. 311 vorhandenen, allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Auf dieser nichtüberbaubaren Grundstücksfläche werden Stellplätze ausdrücklich nicht ausgeschlossen.

VI Planinhalte

Die von der Änderung betroffene Fläche ist derzeit noch als Straßenfläche festgesetzt aber nicht so ausgebaut und auch zukünftig für den Ausbau nicht vorgesehen, da die

vorhandene Straßendimensionierung so wie ausgebaut ausreichend ist. Stattdessen wird die Fläche dem im nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 311 festgesetzten allgemeinem Wohngebiet zugeordnet und als nichtüberbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Da auf der Fläche nach der Bebauungsplanänderung Stellplätze errichtet werden sollen, werden Stellplätze dort ausdrücklich nicht ausgeschlossen.

VII. Artenschutzprüfung

Die Untere Landschaftsbehörde teilte mit, dass Informationen zum Artenschutz aus dem Hauptverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 – Heidter Straße / Rädchen - vorliegen, somit sind zusätzliche Untersuchungen entbehrlich. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken.

VIII. Bodenbelastung

Die Überprüfung des Informationssystems für schädliche Bodenveränderung und Altlasten ergab, dass für den Bereich der Bebauungsplanänderung eine Aufschüttung vorhanden ist. Diese Aufschüttung ist im Rahmen einer Änderung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 311 – Rädchen – im Jahr 2001 untersucht worden. Da es sich um die gleiche Aufschüttung handelt, die sich teilweise über beide Grundstücke erstreckt, können die Ergebnisse des genannten Gutachtens auch für diese Bebauungsplanänderung übernommen werden.

Seinerzeit wurde an der Grundstücksgrenze noch eine bis 1,6m mächtige Aufschüttung aus mineralischem Material (Lehm, Felsbruch, Kalkschotter, Sand) mit Beimengungen von Bauschutt, Aschen, Ziegelbruch erbohrt. Die chemischen Analysen zeigten erhöhte Arsen-, Blei- und Zinkgehalte auf. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Aufschüttung mindestens teilweise bis in den Bereich der Änderungsfläche hineinzieht. Dies wird durch die aktuell vorhandene Baugrube für das Haus Heidter Str. 65 bestätigt. Die Fläche soll durch das Änderungsverfahren von Straßenverkehrsfläche als nicht-überbaubare Fläche dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Da die damaligen Bodenuntersuchungen keine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser aufgezeigt haben, ist es aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde ausreichend, zu den vorhandenen Bodenbelastungen einen folgenden Hinweis aufzunehmen:

„Teilbereiche der Änderungsfläche sind aufgeschüttet und dort ist voraussichtlich - wie nördlich angrenzende Bodenuntersuchungen aufgezeigt haben - mit erhöhten Schwermetall- und Arsengehalten zu rechnen. Die belasteten Bodenhorizonte sind durch eine 10 – 20cm dicke Mutterboden/Kalkschotterschicht sowie Asphalt überdeckt. Für die vorhandene sowie zukünftige Nutzung lässt sich für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) keine Gefährdung ableiten, solange dafür Sorge getragen wird, dass der Direktkontakt zu den belasteten Bodenschichten auch zukünftig z.B. durch eine Überdeckung (durchwurzelbare Bodenschicht) oder Versiegelung (Stellplätze, Wegefläche) unterbunden ist/bleibt. Grundsätzlich ist bei Bodeneingriffen das belastete Aushubmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.“

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser haben die Löslichkeitsuntersuchungen der älteren Gutachten keine Auffälligkeiten ergeben.

Gegen die B-Planänderung Nr. 1107 V bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Bodenbelastungen keine Bedenken, wenn vorgenannter Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen wird.