

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 1032 V –Allensteiner Straße- gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst das Grundstück nördlich der Bebauung Schimmelsburg Nr. 25 – 35 und westlich des Gebäudes Allensteiner Straße Nr. 59. Die nördliche Begrenzung verläuft entlang der Zufahrts- und Stellplatzflächen des nördlich angrenzenden Gebäudes an der Allensteiner Straße Nr. 67.

2. Lage im Raum, Gebietsbeschreibung

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt im Nordosten Wuppertals, Gemarkung Barmen, Flur 16, Flurstück 214. Das Grundstück liegt im Norden des Siedlungsbereiches Wichlinghausen und geht unmittelbar in den nördlich benachbarten Landschaftsraum Nächstebreck über. An der östlichen Grenze zur Allensteiner Straße hin ist angrenzend an das Gelände Straßenrandbebauung mit einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe vorhanden. Im Osten setzt sich diese Gemengelage weiter fort. Im weiteren nördlichen Verlauf der Allensteiner Straße schließen sich zwei neu errichtete Mehrfamilienhäuser an. In der unmittelbaren südlichen Umgebung des Grundstückes befinden sich ausschließlich Wohngebäude mit privaten Hausgärten. Im Nordwesten des Geländes bilden Freiflächen mit einem Bachlauf und einer Kleingartenanlage den Übergang zum Landschaftsraum.

Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt 2761 qm. Das Gelände ist nahezu eben, es weist im Nord- Südverlauf lediglich einen Niveauunterschied von etwa 2,50 m auf. An der nördlichen Begrenzung fällt das Gelände bis zu 5 m ab.

Die im Norden und Nordosten von einer Gehölzgruppe flankierte Brachfläche wurde in früheren Zeiten gewerblich genutzt. Nach einem Brand im Jahre 1979 wurden sämtliche baulichen Anlagen vom Grundstück abgetragen. Erst im Jahre 1997 wurde das Gelände als Lagerfläche durch ein Tiefbauunternehmen erneut gewerblich genutzt. Aufgrund von Nachbarbeschwerden wurde der nicht genehmigte Betrieb durch die Untere Bauaufsichtsbehörde überprüft. Im folgenden Baugenehmigungsverfahren erwies sich der Lagerbetrieb im Hinblick auf die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen als nicht genehmigungsfähig. Diese Beurteilung wurde auch in einem Widerspruchsverfahren von der Bezirksregierung Düsseldorf bestätigt. Daher wurde im Jahre 1999 die gewerbliche Nutzung eingestellt.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) trifft für das Gebiet die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB). Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) sind Mischgebietsflächen ausgewiesen. Ein Bebauungsplan für das Grundstück liegt nicht vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1032 V ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Zuge des vorgenannten Baugenehmigungsverfahrens wurde das Grundstück auf Grundlage des § 34 BauGB behandelt und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO beurteilt. Von wesentlicher Bedeutung ist hierbei die Feststellung, dass wohnbauliche Nutzungen lediglich entlang der beiden Straßenzüge dem Einfügungsgebot entsprechen. Das Hintergelände hingegen bleibt gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Aufgrund dieser planungsrechtlichen Beurteilungen ergibt sich auch der Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Planverfahrens.

4. Zielsetzungen des Planverfahrens

Die in der Vergangenheit ausschließlich gewerblich genutzte Fläche soll zu Wohnzwecken aufbereitet werden. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers ist Wohnbebauung in kosten- und flächensparender Bauweise vorgesehen. Es sollen zwölf Wohneinheiten in drei Zeilen mit je vier Reihenhäusern angeordnet werden.

Hier ist zum Satzungsbeschluss darauf hinzuweisen, dass zwischenzeitlich alle Einfamilienhäuser auf dem Grundstück errichtet wurden. Die im Jahr 2003 erfolgten Baugenehmigungen konnten auf Grundlage der Planreife gemäß § 33 BauGB erteilt werden.

Die erforderliche Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen sowie Läden für die Nahversorgung ist in näherer Umgebung vorhanden. Somit kann das Vorhaben eine wechselseitige Ergänzung für Erwerberfamilien und dem ansonsten überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägten Stadtteil bedeuten.

5. Erläuterungen zu den baurechtlichen Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Angelehnt an den Bestand wird für die Neuplanung der Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Aufgrund der flächensparenden Bauweise wird bei zwei Mittelgebäuden der Häuserzeilen bei der späteren Bildung einzelner Grundstücke die allgemeine Obergrenze von 0,4 hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) überschritten. Dafür ergeben sich insbesondere bei den jeweiligen Endhäusern deutlich geringere Grundstücksausnutzungen als allgemein zulässig. Auf das gesamte Vorhabengrundstück bezogen wird somit keine Überschreitung der Obergrenzen ausgelöst. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,5 ist daher im Vorgriff auf die späteren Grundstücksteilungen abgestellt. Der maximale Grad an Bodenversiegelungen unter Einrechnung sämtlicher Garagen- und Stellplatzflächen, Zuwegungen sowie sonstigen Nebenanlagen darf pro Baugrundstück einen Wert von 60 % nicht überschreiten. Hierzu wird eine textliche Festsetzung auf Grundlage des § 19 (4) BauNVO in die Planfassung aufgenommen. Die Regelungen zur Grundflächenzahl gewährleisten somit sowohl gesunde Wohnverhältnisse als auch einen ausreichenden Schutz der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgesetzt und bleibt somit deutlich hinter den gesetzlichen Vorgaben zurück. Nach § 22 BauNVO wird eine 'offene Bauweise' festgesetzt.

Um die Einfügung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten bzw. die Gebäudehöhen zum Landschaftsraum hin abzustaffeln, werden für die Gebäude maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude im Verhältnis zum Bestand wird hinweislich in der Planfassung zum VBP entsprechend dargestellt.

5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden, am städtebaulichen Entwurf des Vorhabenträgers angelehnt, durch Baugrenzen festgelegt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden keine Einschränkungen getroffen. Somit können Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen zugelassen werden. Die voraussichtlichen Standorte für Stellplätze und Garagen sind in der Planfassung eingetragen.

6. Verkehrswege und Stellplätze

Das Plangebiet ist bereits durch die Allensteiner Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen werden daher im öffentlichen Verkehrsraum nicht erforderlich. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt als Verkehrsmischfläche über eine 5 m breite Zufahrt von der Allensteiner Straße. Sie wird als private Erschließung durchgeführt. Unmittelbar an diesem Erschließungsweg sind Garagen geplant. Die Querung des Grundstückes unmittelbar an der Al-

lensteiner Straße Nr. 59 wird über Baulasten abgesichert, ebenso wird ein Teil der Stellplätze auf diesem Grundstück den Wohngebäuden im Plangebiet zugeordnet. Die Erschließung zu den einzelnen Hausgruppen erfolgt fußläufig über Wohnwege. Die Zuwegungen werden im VBP als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern dargestellt.

Nach der Bauordnung NW ist 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Da diese Anzahl jedoch erfahrungsgemäß nicht ausreichend ist, wird hier über die erforderliche Anzahl hinausgegangen. Für die 12 Einfamilienreihenhäuser werden 24 Stellplätze geschaffen. Somit wird ein Stellplatzverhältnis von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit erreicht. Ein Teil der Stellplätze befindet sich auf dem bebauten Grundstück unmittelbar an der Allensteiner Straße. Diese Stellplätze werden an die Vorhaben im Baugebiet WA gebunden. Der Durchführungsvertrag enthält eine entsprechende Regelung.

7. Entwässerung

Für die Schmutzwasserentsorgung wird durch den Vorhabenträger ein Anschluss über Sammel-schacht und Druckleitung an den Kanal in der Straße Schimmelsburg vorgenommen. Diese Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung verbleiben in Privateigentum und sind durch die Eigentümer zu unterhalten.

Die früher für die Gesamtstadt vorgebrachten pauschalen Bedenken vom Staatlichen Umweltamt Düsseldorf zur Sanierung der Kläranlage Buchenhofen sind nun einvernehmlich abgestellt. Die Bedenken bezogen sich ohnehin vorrangig auf Plangebiete, für die erstmalig eine Bebauung vorbereitet wurde.

Das Niederschlagswasser wird separat abgeleitet und dem nördlichen Gewässer Schellenbecker Bach gedrosselt über einen Stauraumkanal zugeführt. Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten die Kanalanlagen zu erstellen. Diese werden nach erfolgter Abnahme von der WSW AG in deren Eigentum und Unterhaltung übernommen.

8. Eingriff/Ausgleich in der Bauleitplanung, Flächen gem. §9(1)25 BauGB

Da für das Gebiet nach § 34 BauGB bereits Baurecht besteht, unterliegt der Bereich nicht den Bestimmungen des § 1a BauGB bzw. § 8a BNatSchG, so dass die Vorschriften zur Eingriffsregelung nicht anzuwenden sind. Somit entfallen nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) Forderungen nach Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

In Absprache mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) wird ein 5m breiter Schutzstreifen von der Böschungsoberkante des Schellenbecker Baches bis zur geplanten Bebauung berücksichtigt. Die Gehölze im Plangebiet wurden durch die Untere Landschaftsbehörde (ULB) begutachtet. Im nord-westlichen Böschungsbereich werden neue hangsichernde Gehölze angelegt. Nach Ansicht der Fachbehörde ist die Vitalität der vorhandenen Bäume so stark durch Schief- und Liegendwuchs beeinträchtigt, dass ein dauerhaftes Überleben nicht zu erwarten ist. Gleiches gilt nach nochmaliger Überprüfung durch die ULB für den in der Offenlegungsfassung gemäß § 9 (1) 25 b BauGB als erhaltenswert festgesetzten Baum im nordöstlichen Böschungsbereich. Die Pflanzfläche im Nord-westen wird gemäß § 9(1)25a BauGB im Rechtsplan festgesetzt. Eine entsprechende Pflanzliste wird ebenfalls in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Im Weiteren werden im westlichen Anschluss an die Garagenzeile ein Pflanzbereich mit Solitärbaum und im Eingangsbereich zum Plangebiet eine weitere Pflanzfläche angelegt.

Auf die vollflächige extensive Dachbegrünung der geplanten Garagen ist an dieser Stelle ebenfalls hinzuweisen.

9. Bodenkontaminationen

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung des Grundstückes sowie der Kenntnis der Unteren Bodenschutzbehörde, dass auf dem nördlichen Nachbargrundstück Bodenbelastungen festgestellt

wurden und beide Grundstücke ursprünglich einer gemeinsamen Nutzung unterlagen, war vom Vorhabenträger eine Gefährdungsabschätzung gefordert.

In Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal wurden Rammkernsondierungen an verschiedenen Stellen des Geländes sowie zusätzlich einige Schürfe mit anschließender chemischer Untersuchung der Proben durchgeführt. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurde ein Sanierungskonzept erstellt, um die Nutzungsverträglichkeit für die Bewohner sicherzustellen. Das Sanierungskonzept sowie weitere Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) sind Bestandteile des Durchführungsvertrages. Die mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich verunreinigten Flächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9(5)Nr.3 BauGB kenntlich gemacht.

Im Einzelnen wurde auf dem Gelände eine Anschüttung aus Bauschutt, Schlacke und anderen typischen Fremdanteilen festgestellt. Im Nordwesten hat die Anschüttung eine Mächtigkeit von etwa 7 m, nach Süd-Osten flacht sie auf ca. 1 m ab. Entsprechend der Mächtigkeit der Anschüttungen ist auch der Anteil der Fremdanteile im nordwestlichen Bereich höher als im südwestlichen. Bei den in der Anschüttung gefundenen Schadstoffen handelt es sich um polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle, insbesondere Blei. Bei einer in ca. 1,5 m Tiefe vorgefundenen dünnen weißen Schicht handelt es sich möglicherweise um abgelagerten Kalkschlamm. Die PAK-Verunreinigungen liegen zum größten Teil diffus vor und sind wahrscheinlich an die Asche bzw. Schlacke gebunden. An einer Stelle wurde eine punktuell lokalisierbare PAK-Belastung in Form von Teerpappe gefunden.

Folgende wesentliche Maßnahmen sind im Sanierungskonzept verankert:

Erdaushub: Die vorhandene ca. 0,3 - 0,5 m dicke obere Abdeckschicht, bestehend überwiegend aus Asche und Schlacke, wird abgetragen. Im Bereich der späteren Grünflächen bzw. Hausgärten werden zusätzlich weitere 0,2 m Anschüttung ausgehoben, um dort eine spätere Abdeckschicht mit unbelasteten Böden von mind. 0,6 m Dicke aufzubringen. Im Bereich der Wohngebäude (teilweise unterkellert), der Garagen, der Kanalanlagen und für die Baumpflanzung westlich der Garagenzeile sind je nach Bauausführung noch umfangreichere Abgrabungen (bis ca. 3,0 - 3,5 m) unter vorhandenem Gelände notwendig.

Gestaltung der Geländeoberfläche: Nach Abschluss der Hochbauarbeiten muss im letzten Arbeitsschritt die Geländeoberfläche gestaltet werden. Hierzu wird im Bereich der späteren Grünflächen/Hausgärten eine Grabesperre (z.B. Geotextil) aufgebracht. Anschließend sind unbelastete Böden in einer Mindestüberdeckung von 0,6 m aufzubringen. Für sämtliche wiedereingebauten Böden aus den vorgenannten Aushubmaßnahmen ist vor dem Einbau ein Nachweis zu erbringen, dass die Böden entsprechend den Vorgaben der BBodSchV als unkritisch eingestuft werden können.

Alle Tiefbauarbeiten, Erdbewegungen und Verfüllungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren.

10. Schallschutz im Städtebau

Die Lage des Grundstückes in Stadtrandlage, vorwiegend umgeben von Wohnbebauung, lässt keine Lärmkonflikte erwarten. Auch das Störpotential durch das Gewerbe an der Allensteiner Straße ist als gering einzuschätzen.

Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf sowie das Gesundheitsamt Wuppertal haben aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das Bauvorhaben angemeldet.

11. Soziale Infrastruktur, Nahversorgung

Wie eingangs zu den Zielsetzungen des Verfahrens bereits angeführt, sind in der näheren Umgebung die erforderlichen sozialen Einrichtungen und Nahversorgungsangebote sehr günstig erreichbar. Nach Auskunft der Stadtbetriebe `Tageseinrichtungen für Kinder` (SB 202) und `Schulen` (SB 206) gehört das geplante Baugebiet zum Einzugsbereich der Grundschule sowie des Kinder-

gartens Haarhausen. Beide Einrichtungen verfügen über ausreichende Kapazitäten. Im weiteren können die Spielflächen für unterschiedliche Altersgruppen an der Kreuzstraße genutzt werden.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs stehen neben einem Geschäft an der Kreuzstraße/Gennebrecker Straße weitere Geschäfte am Wichlinghauser Markt sowie an den Straßen Am Diek und Weiherstraße/Wittener Straße zur Verfügung.

Die ÖPNV-Anbindung der geplanten Bauflächen ist ebenfalls sehr günstig. An der südlich benachbarten Straße Schimmelsburg sowie oberhalb an der Allensteiner Straße sind Haltepunkte für die Buslinien 618, 624 und 646 vorhanden.

12. Kosten, Finanzierung

Der Vorhabenträger erklärt sich zur Durchführung aller Maßnahmen bereit, die zur Erschließung des Vorhabens erforderlich sind. Neben der Erschließung verpflichtet er sich, insbesondere die Grünanlagen, Stellplatzflächen und sonstige Wegeflächen entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen auszubauen und mit Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen zu versehen. Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.