

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 998 -Korzert/ Rettungswache- gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Osten begrenzt vom westlichen Rand der Theishahner Straße, im Norden vom südlichen Rand der Kühllenhahner Straße, im Westen von einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Linie, die von der Kühllenhahner Straße ausgehend nach ca. 95 Metern rechtwinkelig nach Osten abknickend an die Theishahner Straße anschließt.

2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich auf dem mit der Flurbezeichnung Korzert versehenen, in südliche Richtung abfallenden Hanggelände, für welches der Rat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 956 - Gewerbegebiet Korzert - am 14.03.1994 beschlossen hat. Dieser Bebauungsplan wurde mit Bekanntmachung vom 17.08.2002 rechtskräftig, spart den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 998 - Korzert/ Rettungswache - aber aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 998 wird, wie unter 1. beschrieben, von der Kühllenhahner Straße und der Theishahner Straße tangiert und über diese Straßen sehr gut an das weiterführende Stadtstraßennetz und die noch nicht vollständig ausgebaute, aber in Erstellung befindliche L 418 angebunden. Nach Fertigstellung der L 418 verbessert sich auch die Anbindung an das Bundesautobahnnetz erheblich.

Die Oberfläche des Plangebietes wurde in den zurückliegenden überschaubaren Zeiträumen landwirtschaftlich genutzt, liegt aber seit einigen Jahren brach. Es ist eine mit Spontanvegetation versehene Wiesenfläche entstanden, die in den Randbereichen auch Bäume und Sträucher aufweist.

Eine mit ihrem Schwerpunkt westlich des Geltungsbereich liegende Aufschüttung ragt mit einem Ausläufer in das Plangebiet hinein.

Nördlich der Kühllenhahner Straße befindet sich der Busbahnhof, der insbesondere dem angrenzenden Schulzentrum Süd und dem Schwimmleistungszentrum dient. Dem Einmündungsbereich der Theishahner Straße in die Kühllenhahner Straße gegenüberliegend ist auch Wohnbebauung vorhanden, die sich partiell mit gewerblicher Nutzung mischt.

3. Formelle Grundlagen und übergeordnete Planung

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Es gilt lediglich der Fluchtlinienplan Nr. 715 vom 17.04.1899 als übergeleiteter Bebauungsplan im Sinne des § 233 BauGB, der mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 998 ersetzt wird. Im Bereich der Kühllenhahner Straße wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 982, rechtsverbindlich bekannt gemacht am 17.07.1997, in einem Teilbereich der Verkehrsfläche vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 998 überlagert.

Der am 17.01.2005 bekannt gemachte Flächennutzungsplan für die Stadt Wuppertal stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 998 eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ dar.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit der Ansiedlung einer Feuer- und Rettungswache. Die Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf wurde vollzogen.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Die Beschlusslage des Rates der Stadt zu den Freiflächen im Bereich Korzert gibt die Zielsetzung vor, ein Gewerbegebiet zu entwickeln und einen Standort für eine Feuer- und Rettungswache zu sichern. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 998 - Korzert/ Rettungswache - wird das Baurecht für die Feuer- und Rettungswache geschaffen.

Es besteht somit die baurechtliche Möglichkeit entsprechende Baulichkeiten zu errichten und die Freiwillige Feuerweereinheit Wuppertal- Hahnerberg, die sich noch an der Hahnerberger Straße befindet, auf diesen Standort umzusiedeln. Darüberhinaus kann die seit langem für notwendig erachtete Rettungswache der Berufsfeuerwehr (Rettungswache Süd) angegliedert werden.

Für den neuen Standort des Feuerwehrhauses der Freiwilligen Feuerwehr Hahnerberg, gegen den sich ein durch Gerichtsbeschluss als unzulässig erklärtes Bürgerbegehren richtete, sprechen gute Gründe. Es ist einerseits gegenüber dem Standort Hahnerberger Straße sicherlich die einsatztaktisch günstigere Lage, die sich dann zentral im Ausrückbereich befindet. Ferner ist die An- und Ausfahrtssituation unproblematischer, da die Ortslage hier weniger dicht besiedelt ist und direkt eine vierspurige Verbindungsstraße zur L 418, die Theishahner Straße, befahren werden kann. Die Anbindung an die Hauptstraßen im Ausrückbereich wird somit wesentlich verbessert und sicherer. Auch ist dieser Standort von den Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehr bei Tag und Nacht gut zu erreichen. Ferner ist im Zusammenhang mit der Feuerwache ein Ausbildungszentrum für die gesamte Freiwillige Feuerwehr Wuppertal mit entsprechendem Schulungsraum, Übungsplatz und Steigerturm geplant. Die theoretische und die praktische Ausbildung können dann an einem zentralen Standort stattfinden und zeitaufwändige Transporte entfallen.

Die Lage im Stadtgebiet begünstigt auch die Effektivität der Teilnutzung „Rettungswache Süd“.

5. Geplante Nutzung/ Gemeinbedarfsfläche

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache, Wohnungen für Bereitschaftspersonal“ festgesetzt. Die beiden Funktionsbereiche, „Wohnen“ im nördlichen Teil und „Feuer- und Rettungswache“ im südlichen Teil des Grundstücks, werden durch eine Nutzungsgrenze gegeneinander abgegrenzt.

Die Zulässigkeit von Wohnungen im nördlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche wird an die Zweckbestimmung des Baugebietes geknüpft. Sogenanntes „Sonstiges Wohnen“, d.h. Wohnen das nicht im Zusammenhang mit der Nutzung der Feuer- und Rettungswache steht, ist somit ausgeschlossen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen i.S. des § 23 BauNVO, parallel zur Küllenhahner Straße liegend, fixiert. Das Maß der baulichen Nutzung i.S. der geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist mit GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2 so gewählt, dass es den Ausnutzungsziffern eines allgemeinen Wohngebietes entspricht. Im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung soll ortsübliche Dreigeschossigkeit zulässig sein. Die Gebäudehöhe wird aus städtebaulichen Gründen auf 335 mÜNN begrenzt.

Für das Gebäude der Feuer- und Rettungswache wird die überbaubare Grundstücksfläche parallel zur Theishahner Straße verlaufend festgesetzt. Somit ergibt sich die Möglichkeit das Gebäude so zu errichten, dass die Ausfahrt von Rettungsfahrzeugen aus dem Gebäude heraus direkt auf die Theishahner Straße gegeben ist und die Einsatzbereiche schnell erreicht werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls festgesetzt. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die sicherstellen soll, dass dieser Teil der Gemeinbedarfsfläche nicht vollflächig durch Hof- oder Übungsflächen versiegelt werden darf, sondern auch begrünte Bereiche entstehen.

Im Übrigen liegt den im Bebauungsplan gewählten Festsetzungen für diesen Teil der Gemeinbedarfsfläche ein konkretes Projekt zu Grunde. Der allgemeinen städtebaulichen Ver-

träglichkeit der vorgesehenen Baukörper - einschließlich des sogenannten Steigerturmes - entsprechen die im Bebauungsplan vorgesehenen Höhenbegrenzungen von 336 müNN.

6. Grünstrukturen

Im Einmündungsbereich der Theishahner Straße in die Küllenhahner Straße und weiter westlich im Bereich der Küllenhahner Straße markieren Bäume alleeartig den Straßenverlauf. Diese werden aus städtebaulich gestalterischen Gründen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Im westlichen Planteil wird eine Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Anpflanzungen dienen der stadträumlichen Gliederung der verschiedenen Nutzungsbereiche. Die zur Verwendung vorgesehenen Pflanzen sind einer Pflanzliste zu entnehmen, die hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

7. Lärmimissionen/-emissionen

Zugunsten der neu zu errichtenden Wohnungen für Bereitschaftspersonal wird eine Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen (s. Anlage 6, lfd. Nr. 10), die in dieser Hinsicht die Aufenthaltsqualität in den Wohnräumen sicherstellt.

Zur Beurteilung der von der Feuer- und Rettungswache ausgehenden Betriebsgeräusche im Hinblick auf die Nachbarverträglichkeit wurden Schalltechnische Untersuchungen (Bericht der Peutz Consult GmbH Nr. F 5544-3 vom 22.10.2003, Schallimmissionsprognose der Fa. Ramm Ingenieur GmbH, Projekt.-Nr.2775/5 vom 20.04.2005) durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Nachbarverträglichkeit - auch zur Nachtzeit - im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes festgestellt.

8. Eingriffs- Ausgleichsregelung

Es wird ein Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB verursacht (s Anlage 4), welcher auszugleichen ist. Als Ausgleichsflächen werden Flächen herangezogen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen (s. Anlage 4/ Eingriffs- Ausgleichsbewertung).

Auf das Ausgleichserfordernis mindernd würde sich eine Dachbegrünung des Feuerwehrgebäudes auswirken. Eine solche Dachbegrünung wird im Bebauungsplan wegen mangelnder städtebaulicher Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB aber nicht festgesetzt. Gleichwohl lässt der Bebauungsplan eine Dachbegrünung zu und schließt sie nicht aus. Es bleibt insofern dem Vorhabenträger - der Stadt Wuppertal - selber überlassen, eine anrechenbare Dachbegrünung durchzuführen.

Das Gesamtdefizit ist letztlich auszugleichen. Bei Errichtung einer Dachbegrünung vermindert sich das Ausgleichserfordernis entsprechend dem in der Eingriffsbewertung dafür ermittelten ökologischen Wert.

Planerische Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Ausgleichsflächen in städtischem Eigentum befinden und das Vorhaben durch die Stadt Wuppertal selber durchgeführt wird.

9. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen (GFM- Umwelttechnik, Projekt- Nr. 01312200.07 vom 22.06.2001). Nur im Bereich der nordwestlich in das Plangebiet hineinragenden Aufschüttung wurden bis zu 1,9m mächtige Auffüllungen aufgeschlossen.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden insgesamt 6 Rammkernsondierungen abgeteuft und 2 Oberbodenmischproben entnommen. Die Analyseergebnisse zeigten für den gesamten Planungsbereich keine Auffälligkeiten. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiet wie auch für Grünland (aktuelle Nutzung) werden insgesamt eingehalten. Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen ist unbedenklich.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon

Die Versorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

10.2 Entwässerung

Es besteht die Möglichkeit, das Oberflächenwasser in die städtische Kanalisation abzuleiten. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserkanal, in den eingeleitet werden kann. Er verläuft in dem von der Küllenhahner Straße abzweigenden Weg, der die Hofschaff Korzert erschließt. Das Wasser gelangt vor der Einleitung in die natürliche Vorflut zunächst in das Regenrückhaltebecken Küllenhahn.

In der gleichen Trasse befindet sich ein Schmutzwasserkanal, in den die im Plangebiet anfallenden Schmutzwasser, im Freigefälle verlaufend, eingeleitet werden können. Sie werden der Kläranlage Buchenhofen zugeleitet.

11. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen

11.1 Spielflächen

Nördlich der Küllenhahner Straße, im Bereich der Bushaltestelle „Harzstraße“ befindet sich ein Spielplatz. In räumlicher Nähe des Planungsbereiches am Jung- Stilling -Weg, ist ein Spielplatz der Kategorie B im Spielflächenkonzept der Stadt Wuppertal enthalten. Ein weiterer Spielplatz (gem. Spielflächenkonzept: Kategorie B) befindet sich an der Rhönstraße.

11.2 Schulen

In nordwestlicher Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes befindet sich die Grundschule Küllenhahner Straße. Das Schulzentrum Süd, das Hauptschule, Realschule und Gymnasium beherbergt, befindet sich ebenso wie das Schwimmleistungszentrum in fußläufiger Nähe am Jung- Stilling- Weg.

12. Kosten

Es werden durch den Bebauungsplan keine Kosten zu Lasten des städtischen Haushaltes ausgelöst.

13. Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange im Sinne des § 4 BauGB wurde im Bauleitplanverfahren durchgeführt. Daraus ergab sich Änderungsbedarf bezüglich der vorgesehenen Waldfestsetzung im westlichen Planteil. Analog der planerischen Behandlung im sich anschließenden Bebauungsplan Nr. 956 - Gewerbegebiet Korzert - soll auf Anregung der Unteren Forstbehörde eine Festsetzung als Wald nicht mehr erfolgen. An dieser Stelle wird nunmehr - in der Fläche nicht deckungsgleich - aus städtebaulichen Gliederungsgründen eine Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher festgesetzt. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist

einer dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Diese Anpflanzfläche setzt sich auf dem künftigen Betriebsgelände der Feuerwehr in südlicher Richtung fort. Im offengelegten Bebauungsplanentwurf war diese Fläche in einer Breite von 10 Metern geplant. Die weiter konkretisierte Projektplanung für die Feuerwehr sieht im Randbereich dieser Fläche Entwässerungseinrichtungen vor (u.a. einen Übungslöschteich). Um den Bau dieser Einrichtungen zu ermöglichen, wird die Anpflanzfläche auf 8m Breite reduziert.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine weitergehende Betroffenheit nicht vorliegt, kann die Änderung im Sinne des § 13 BauGB vereinfacht, d. h. ohne erneute Offenlegung, durchgeführt werden.