Anlage 04 zu VO/0404/10

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1134
–Höhenstraße/ Auf dem Stein–

Begründung zum Offenlegungsbeschluss
Ressort 105 Bauen und Wohnen
Mai 2010

Inhaltsverzeichnis

I. Räumlicher Geltungsbereich 4

II. Planungsrechtliche Situation 4

1. Landes- und Regionalplanung/ Flächennutzungsplan 4

2. Bebauungspläne 5

3. Landschaftsplanung 6

III. Bestandsbeschreibung 6

1. Städtebauliche Situation 6

2. Verkehr 7

3. Infrastruktur 7

4. Entwässerung 8

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz 8

6. Immissionssituation 9

7. Altlasten 9

8. Denkmalschutz 10

IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 10

V. Planinhalte 11

1. Planrechtliche Festsetzungen 11

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) / Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 11

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 12

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) 12

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) 14

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse / zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO) 14

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 15

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) 15

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) 15

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO) 16

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 16

1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB) 17

1.7 Natur und Landschaft, Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB) 18

1.8 Immissionsschutz 19

2. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW 20

3. Hinweise 21

3.1 Kampfmittel 21

3.2 Bäume und Sträucher **21**

3.3 Immissionsschutz **21**

VI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 21

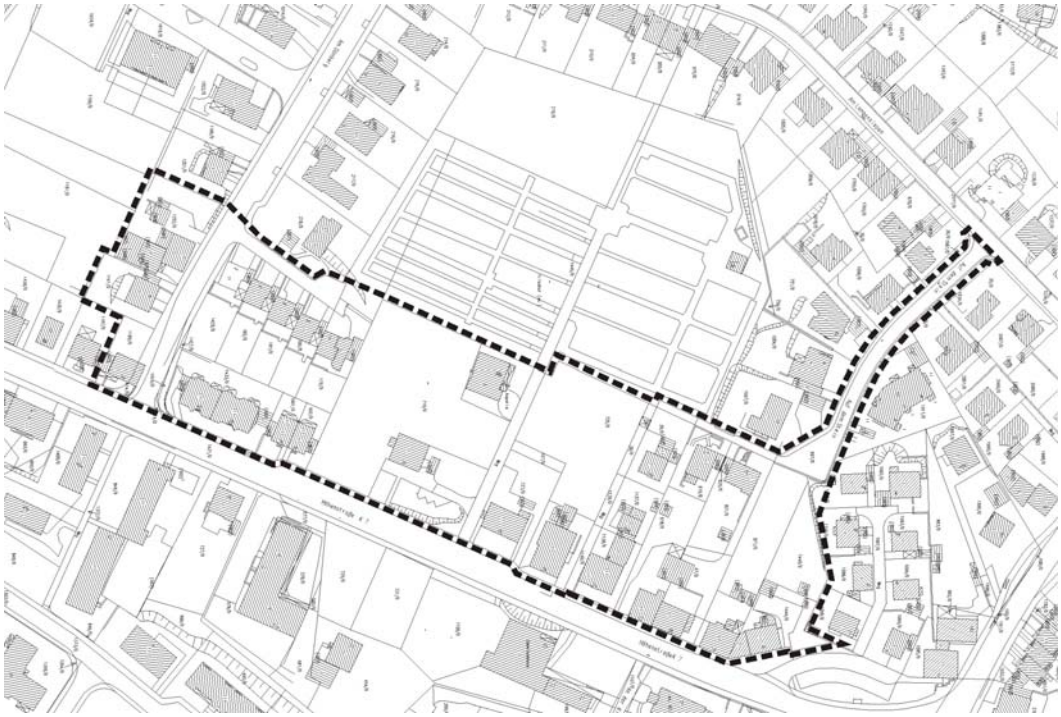
VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen 22

VIII. Kosten und Finanzierung 22

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 – Höhenstraße/ Auf dem Stein – umfasst eine Fläche im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, die im Osten durch die Höhenstraße, im Süden durch die Straße Am Dönberg – einschließlich der Grundstücke Höhenstraße 46 und Am Dönberg 5 und 7 -, im Westen durch eine Linie östlich des Grundstückes Am Dönberg 12, die durch den Friedhof und am Friedhofsrand nach Norden bis zur Straße Auf dem Stein verläuft. Der Geltungsbereich verläuft weiter nach Nordwesten, indem die Straße Auf dem Stein miteinbezogen wird und überwiegend an der nördlichen Grundstücksgrenze des Hauses Höhenstraße 16 bis zur Höhenstraße.

Der Geltungsbereich wird zum Offenlegungsbeschluss am Wendehammer Auf dem Stein geringfügig korrigiert und bezieht die Grundstücke Höhenstraße 46 und Am Dönberg 5 und 7 südlich der Einmündung Am Dönberg in die Höhenstraße mit ein, um das Planrecht der Grundstücke in Zusammenhang mit der an die Örtlichkeit angepassten Einmündung der Straße Am Dönberg angleichen zu können (siehe Anlage 05).



Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1134 - Höhenstraße / Auf dem Stein -

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung/ Flächennutzungsplan

Im Regionalplan ist für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 ein Allgemeiner Siedlungsbereich eingetragen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.01.2005 stellt im zentralen Bereich des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche für Kirche und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und

Einrichtungen dar. Im sonstigen Bereich des Plangebietes ist eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan 2005 eingetragene Gemeinbedarfsfläche wird in der vorgesehenen Größe in der Örtlichkeit nicht mehr benötigt. Da derzeit auch Bauabsichten zur Errichtung von Wohnhäusern sowohl von Seiten der evangelischen Kirche als auch von einer Privateigentümerin bestehen, soll die Gemeinbedarfsfläche im südwestlichen und nordöstlichen Teilbereich in eine Wohnbaufläche geändert werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 1134 in einem Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, soll der Flächennutzungsplan im Rahmen der Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 50 B angepasst werden.

Die Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 50 B wurde mit der Landesplanung abgestimmt.

2. Bebauungspläne

Im Ortskern Dönberg gelten für den Bereich westlich der Höhenstraße die Ausweisungen des alten Bebauungsplanes Nr. 605 – Ortsteil Dönberg -, der ursprünglich in der Stadt Neviges aufgestellt und im Rahmen der Gebietsreform an die Stadt Wuppertal übergeben wurde und der im Jahre 1966 rechtskräftig geworden ist. Da die Ausweisungen des Bebauungsplanes schon in den frühen 80er Jahren teilweise überholungsbedürftig waren, hatte die Stadt Wuppertal damals das Bauleitplanverfahren Nr. 786 – Ortskern Dönberg – aufgestellt, um das Planrecht zu aktualisieren.

Der Teilbereich Nr. 786 O – Dönberg Ost – wurde 1990 rechtsverbindlich, wohingegen das Bauleitplanverfahren Nr. 786 W – Dönberg West -, das zuletzt 1995 öffentlich ausgelegen hatte, nicht zeitnah zur Rechtskraft gebracht werden konnte. Es wurde daher im Sammelbeschluss vom 19.02.2008 zur Aufhebung überholter Planverfahren im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg aufgehoben. Somit wurde die planrechtliche Situation westlich der Höhenstraße ausschließlich in den alten Zustand mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 605 zurückgeführt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 605:

Der Bebauungsplan Nr. 605 setzt im zentralen Bereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 1134 auf den Grundstücken Höhenstraße 28 und 30 in einer Tiefe von ca. 44 m ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf fest, für das außerdem ein WA-Gebiet ausgewiesen ist. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,9, eine zulässige Zahl der Vollgeschosse von Z=III, eine offene Bauweise und eine pauschale überbaubare Grundstücksfläche bestimmt, die 5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Höhenstraße beginnt.

Auf dem Grundstück Höhenstraße 26 ist ein WA-Gebiet mit einer GRZ = 0,3, einer GFZ = 0,9, einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Z = III, einer offenen Bauweise und einer überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Für das Baugebiet, das im südlichen Teil des neuen Bebauungsplanes Nr. 1134 liegt und sich zwischen der Höhenstraße, der Straße Am Dönberg und dem Erschließungsstich für die Häuser Am Dönberg 2 bis 10 befindet, ist im Bebauungsplan Nr. 605 ein WA-Gebiet festgesetzt, in dem sich die Nutzungsausweisungen des zuvor beschriebenen Bereiches, d.h. der Grundstücke Höhenstraße 28 bis 30, fortsetzen.

Für das Wohngebiet, das sich im nördlichen Teil des neuen Bebauungsplanes Nr. 1134 zwischen der Höhenstraße und der Straße Auf dem Stein befindet, ist im Bebauungsplan Nr. 605 ein WA-Gebiet mit einem Maß der baulichen Nutzung von GRZ = 0,4, GFZ = 0,7, einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Z = II, einer offenen Bauweise, als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° und eine pauschale überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 605 im Bereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 1134 die öffentlichen Verkehrsflächen der Höhenstraße, der Einmündung der Straße Am Dönberg in die Höhenstraße, des Erschließungsstiches Am Dönberg 2 bis 10 und der Straße Auf dem Stein mit einem öffentlichem Verbindungsweg zur Höhenstraße fest.

3. Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 1134 liegt nicht im Bereich eines Landschaftsplanes. Der Ortsteil Dönberg wird vom Landschaftsplan-Nord umschlossen, der den besiedelten Bereich aber nicht erfasst.

III. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1134 liegt in einem Teilbereich des Ortskernes Dönberg, der sich zu beiden Seiten der Höhenstraße bis zur Horather Straße ausdehnt.

Historische Entwicklung

Auf einem Luftbild aus den 20 er Jahren des vorigen Jahrhunderts ist schon eine kleine Ortslage des Dönberger Bereichs zu erkennen, der überwiegend aus einzelnen Wohnhäusern, die nordwestlich der Höhenstraße gelegen sind, und einem kleinen Ortskern im Bereich Höhenstraße/ Horather Straße besteht.

Luftbilder aus den 60 er und 70 er Jahren lassen erkennen, dass zu dieser Zeit eine weitreichende Besiedlungstätigkeit im Bereich Dönberg einsetzte. Hier entstand ein wesentlicher Teil des heutigen Dönbergs mit den Wohnsiedlungsbereichen nordöstlich und südwestlich der Höhenstraße. Eine Ergänzung der Wohnbereiche fand in den 80 er und frühen 90 er Jahren mit den Siedlungen Am Eickhof und Am Krüppershaus statt.

Situation des Planbereiches Nr. 1134

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1134 lässt sich an der baulichen Gestalt der Wohnhäuser an der Höhenstraße, die sich zwischen dem Pfarrgrundstück (Höhenstraße 30) und der Kreuzung der Höhenstraße in die Horather Straße befinden, noch ablesen, dass hier noch ein Bereich des ehemaligen Ortskernes Dönberg erhalten ist. Dies gilt ebenso für einen Teilbereich des evangelischen Friedhofs, der nordwestlich an das Plangebiet angrenzt, und schon in seiner Struktur in einem alten Luftbild zu erkennen ist. Im Bereich der Kreuzung Höhenstraße/ Horather Straße befinden sich auch kleinere Läden.

Die bauliche Struktur wurde im Planbereich an der Höhenstraße zwischen dem Pfarrgrundstück und der Einmündung der Straße Am Dönberg durch neuere zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude ergänzt.

In dem hinterliegenden Wohnbereich zwischen Höhenstraße und Friedhof wurden überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser gebaut, die frei stehend oder als Reihenhäuser errichtet wurden.

In der Mitte des Plangebietes liegen die Grundstücke der evangelischen Kirchengemeinde mit dem Pfarrhaus und der Friedhofskapelle auf dem Grundstück Höhenstraße 30 und einem Jugendheim im Gebäude Höhenstraße 28.

Topografisch fällt das Gelände von der Höhenstraße nach Nordwesten hin ab.

2. Verkehr

Fahrverkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1134 liegt unmittelbar an der Höhenstraße (K 7), bei der es sich um die Hauptstraße des Ortskernes Dönberg handelt und die nördlich des Plangebietes an die Horather Straße angebunden ist. Diese ist als Landesstraße L 433 klassifiziert. Die Höhenstraße ist als Kreisstraße mit einer Gesamtbreite von ca. 13 m und teilweise auch ca. 15 m ausreichend dimensioniert, um die verkehrstechnischen Erfordernisse des Plangebietes zu erfüllen.

Im Süden des Plangebietes liegt die Straße Am Dönberg, die ca. 12 m breit ist, in die Höhenstraße einmündet und die Wohnsiedlungsbereiche des nordwestlichen Dönbergs erschließt. Die Wohnhäuser Am Dönberg 2 bis 10 sind über eine Erschließungsstichstraße an die Straße Am Dönberg angebunden.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich die Wohnsiedlungsstraße Auf dem Stein, die insgesamt ca. 7 m breit ist und die Siedlungsbereiche zwischen der Straße Am Langensiepen und des nordwestlichen Plangebietes erschließt.

Die fahrtechnische Erschließung der besiedelten Bereiche des Plangebietes Nr. 1134 findet über diese öffentlichen Verkehrsflächen statt.(Die Regelungen zu privatrechtlichen Erschließungsvorgaben werden in Kapitel V,1.5 behandelt).

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Von der Höhenstraße fahren regelmäßig Buslinien, mit denen unter anderem die Innenstadtzentren Elberfeld und Barmen erreicht werden können. Darüber hinaus sind die benachbarten Ortsteile Velbert-Neviges und Velbert-Langenberg gut angebunden.

3. Infrastruktur

Allgemeine Infrastruktur

Die für das im Bebauungsplan Nr. 1134 ausgewiesene Wohngebiet wichtige soziale Infrastruktur ist im Nahbereich vorhanden, da im Bereich Dönberg im Zusammenhang mit der Realisierung mehrerer Wohngebiete die entsprechenden sozialen Einrichtungen eingerichtet wurden. In fußläufiger Entfernung liegen ein evangelischer und ein katholischer Kindergarten, eine Grund – und Hauptschule an der Höhenstraße und die Gemeinschaftsgrundschule ‚Am Dönberg'. Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Einzelhandelsgeschäfte und weitere Dienstleistungen für den täglichen Bedarf sind im Nahbereich vorhanden.

Spielflächen

Die rechtliche Grundlage für die Ausweisung von Spielplatzflächen ergibt sich aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes (FNP) 2005 der Stadt Wup-

pertal und dem Spielflächensystem der Stadt, das auf dem Runderlass des Innenministers vom 31.07.1974 und 29.03.1978 basiert.

Das Spielflächensystem Wuppertal stellt für das Quartier 22 Dönberg mit Stand vom Dezember 2008 eine Bedarfssituation von 12.130 m² an Spielflächen dar.

Im FNP 2005 sind hierzu im Anlageplan 3 „Spielflächensystem“ zum Erläuterungsbericht für das Quartier 22 Dönberg als Bestand an Spielplätzen insgesamt 4 Spielflächen dargestellt. Hiervon liegen zwei Spielplätze der Kategorie B und B/C nordöstlich der Horather Straße im Siedlungsbereich Zum Lohbusch/ Eggenbruch. Die zwei anderen Spielflächen der Kategorie B/C liegen im Bereich zwischen der Horather Straße und der Straße Am Dönberg. Es handelt sich um den Spielplatz am Holunderweg und auf dem Grundstück der Schule Am Dönberg.

Die bestehenden Spielplatzflächen decken mit einer Gesamtgröße von ca. 5.034 m² 41,5 Prozent der Bedarfssituation ab. Im Spielflächensystem wurde für das Jahr 2008 bei einer ermittelten Bedarfssituation von 12.130 m² und einem Bestand von ca. 5.034 m² ein Fehlbedarf von ca. 7.096 m² angegeben. Dies entspricht 58,5 Prozent.

Im Flächennutzungsplan 2005 sind geplante Spielplatzflächen der Kategorie B/C im Bereich Höhenstraße/ Neuer Weg, am Neuenbaumer Weg, im Bereich Am Krüppershaus und der Kategorie A/C Am Dönberg eingetragen.

Die Spielplatzflächen sind durch rechtskräftige Bebauungspläne planrechtlich festgesetzt, wobei die bisher geplante Spielfläche Am Krüppershaus durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 609 – Am Krüppershaus – in eine wohnbauliche Nutzung geändert werden soll.

Obwohl insgesamt ein Fehlbedarf an Spielflächen im Bereich Dönberg übrig bleibt, ist die Ausweisung einer Spielfläche im Bebauungsplan Nr. 1134 nicht beabsichtigt. Der bereits vorhandene bauliche Bestand wird hier nur durch einige wenige Wohneinheiten erweitert. Außerdem sind die Grundstücke großzügig genug bemessen, dass noch Spielmöglichkeiten im Garten verbleiben.

4. Entwässerung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 wird im Mischverfahren entwässert. Öffentliche Mischwasserkanäle liegen in der Höhenstraße und den Straßen Am Dönberg und Auf dem Stein.

Für die neu festgesetzten Wohnbaurechte bestehen Kanalanschlussmöglichkeiten an den Kanal in der Höhenstraße oder im Hintergelände an die Kanäle in den Straßen Am Dönberg und Auf dem Stein.

Das Mischwasserkanalnetz Dönberg ist insgesamt überlastet. Da aber nur eine geringe Anzahl neuer Baurechte an das Kanalnetz angeschlossen werden sollen, ist ein Versickerungsgutachten nicht erforderlich.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Bei dem Bereich des Plangebietes Nr.1134 handelt es sich im wesentlichen um ein Wohnsiedlungsgebiet im Ortskern Dönberg, das mit Ein - und Zweifamilienhäusern und teilweise Mehrfamilienhäusern an der Höhenstraße bebaut ist. Zwischen der Siedlungsstruktur an der Höhenstraße und der Bebauung in der zweiten Reihe liegen überwiegend die der Bebauung zugeordneten Gärten.

Auf dem Grundstück Höhenstraße 30 in der Mitte des Planbereiches liegt das Pfarrgrundstück, auf dem sich innerhalb eines großzügigen Gartens das evangelische Pfarrhaus und die Friedhofskapelle befinden.

An der Höhenstraße stehen eine Reihe hoch gewachsener Bäume, unter denen sich Kastanien, Ahorn und Hainbuchen befinden, die mit der Baumreihe auf der genenüberliegenden Straßenseite insgesamt einen alleeartigen Charakter bilden und somit das Ortsbild entscheidend mitprägen.

Im Nordwesten des Planbereiches liegt der evangelische Friedhof, der einen größeren zusammenhängenden Grünbereich in der Ortslage Dönberg darstellt.

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutz. Der gesamte Ortsteil Dönberg ist hingegen allseits von weiträumigen Landschaftsbereichen umgeben, die, über den hohen Wert der Landschaft an sich hinaus, auch der Naherholung der Bevölkerung dienen.

6. Immissionssituation

Die Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet des Bebauungplanes des Bebauungpslanes Nr. 1134 einwirken, gehen von der Verkehrsbelastung der Höhenstraße und der Straße Am Dönberg aus. Die von diesen Straßen ausgehenden Emissionen wurden vom Fachressort R 104 – Straßen und Verkehr – ermittelt. Die Maßnahmen zum Immissionsschutz werden in Kapitel V unter 1.8 – Immissionen – dargelegt.

7. Altlasten

Zu dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) eine frühzeitige Stellungnahme abgegeben.

Die UBB weist darauf hin, dass für diesen Bereich im Informationssystem schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA) Verzeichnisflächen mit evt. Bodenbelastungsverdacht eingetragen sind.

Hierbei handelt es sich um eine Geländeaufschüttung im Bereich der Grundstücke Höhenstraße 6 bis 10 und dem Wendehammer Auf dem Stein. Außerdem sind im ISBA auf den Grundstücken Höhenstraße 24 b und 26 zwei mögliche Altstandorte verzeichnet, wobei es sich bei dem Grundstück Höhenstraße 24 b um den Eintrag einer evt. ehemaligen Band- und Litzenfabrik und auf dem Grundstück Höhenstraße 26 um den Eintrag einer evt. ehemaligen Lederwarenfabrik handelt.

Geländeaufschüttung Auf dem Stein

Bei der Geländeveränderung im Bereich des Wendehammers der Straße Auf dem Stein ist davon auszugehen, dass sie in Zusammenhang mit der Flächennutzung des ehemaligen Hanggrundstücks steht. Das Bodenmaterial wurde nicht untersucht. Bei Basisschüttungen in Wohnbaugebieten ist aber nur in seltenen Fällen ein Schadstoffeintrag in den Boden aufgrund der Herkunft und Zweckbestimmung des abgelagerten Materials zu erwarten, sodass ein weiterer Untersuchungsbedarf nicht besteht.

Ehemalige Nutzungen mit Bodenbelastungsverdacht auf den Grundstücken Höhenstraße 24b und 26 (Altstandorte)

Bei den Branchen Lederwaren/-fabrik wie Band- und Litzenfabrik handelt es sich um Wirtschaftszweige der Erhebungsklasse II. Bei Altstandorten der Erhebungsklasse II kann nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf

schädliche Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden; ein hinreichender Gefahrenverdacht ist aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben. Dieser liegt der UBB bei beiden Altstandorten nicht vor.

Fazit

Die Untere Bodenschutzbehörde kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vorliegen, sodass gemäß Altlastenerlass keine weitere Nachforschungspflicht besteht und somit keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

8. Denkmalschutz

An der baulichen Gestalt der Wohnhäuser an der Höhenstraße, die sich zwischen dem Pfarrgrundstück (Höhenstraße 30) und der Horather Straße befinden, lässt sich noch ablesen, dass sich hier, in Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Straßenseite, ein wesentlicher Teil des alten Ortskernes vom Dönberg befand.

Durch die Beeinträchtigung der historischen Substanz durch später entstandene Neubauten ist allerdings ein gebautes Miteinander entstanden, dass insgesamt nicht mehr die Eigenschaft eines gesamten Denkmalbereiches aufweist. Insofern konnte nach einer örtlichen Überprüfung durch das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland hier ein Denkmalbereich entsprechend dem Denkmalschutzgesetz nicht begründet werden.

Die Ausweisungen des bisher hier geltenden Bebauungsplanes Nr. 605 nehmen wenig Rücksicht auf die gewachsene Baustruktur. Dies zeigt sich an der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, die im Bereich der Häuser Höhenstraße durchlaufend in einem Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurden und somit die dem Straßenbild zugewandten Teile der Häuser planrechtlich nicht gesichert haben. Um für entsprechende Erneuerung oder Sanierung an diesen Häusern mehr Planungssicherheit zu erhalten, soll in dem neuen Bebauungsplan Nr.1134 die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Häuser Höhenstraße 16 bis 22 an die Straßenbegrenzungslinie verlegt werden.

IV. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Ein wesentliches Ziel des neuen Bebauungsplanes Nr. 1134 – Höhenstraße/ Auf dem Stein – besteht in dem aktuellen Planungsbedarf für die Straße Auf dem Stein. Hier sollen die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 1134 der in der Örtlichkeit vorhandenen Entwicklung angepasst werden. Die Anpassung dient auch als planrechtliche Grundlage, um die noch ausstehenden Erschließungsbeiträge einziehen zu können.

Für die Grundstücke Höhenstraße 26, 28 und 30 sind im vorletzten Jahr Änderungswünsche zur Nutzungsausweisung von Seiten der Eigentümer an die Stadt herangetragen worden.

Die Eigentümerin des Grundstückes Höhenstraße 26 möchte eine wohnbauliche Nutzung auf dem Gartenteil ihres Grundstückes realisieren. Da eine Inanspruchnahme des Gartens zur Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt wird, was durch die evangelische Kirchengemeinde schriftlich bestätigt wurde, ist die ur-

sprüngliche Friedhofsausweisung an dieser Stelle obsolet geworden. Daher soll sie hier aufgegeben und durch eine wohnbauliche Nutzung ersetzt werden.

Die evangelische Kirchengemeinde hat sich ebenfalls an die Stadt gewandt und Interesse an der Errichtung einiger Wohnhäuser auf ihrem Grundstück Höhenstraße 28 und 30 bekundet. Denkbar ist, dass hier Wohnhäuser südlich des Pfarrhauses (Haus Nr. 30) und an Stelle des bisher genutzten Jugendheimes (Haus Nr. 28) entstehen können. Das Jugendheim kann nach einem Gespräch mit der Kirchengemeinde an anderer Stelle auf dem Kirchengrundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite neu errichtet bzw. in das bestehende Gemeindehaus integriert werden. Die planrechtliche Genehmigungsfähigkeit der neuen Wohngebäude soll mit der Änderung der Nutzungsart: „Friedhofsfläche“ bzw. „Gemeinbedarfsfläche“ in „Wohngebiet“ im Rahmen des neuen Bebauungsplanes Nr. 1134 ermöglicht werden, da die Flächenerweiterung für den Gemeinbedarf und die Friedhofsfläche hier nicht mehr benötigt werden und eine Abrundung des vorhandenen Wohngebietes mit einigen weiteren Häusern städtebaulich verträglich ist. Diese fügen sich gut in das Siedlungsbild ein und können so zu einer Steigerung der Attraktivität der Ortslage beitragen.

Der Geltungsbereich umfasst außerdem den Siedlungsbereich bis zu den Grundstücken Höhenstraße 46 und Am Dönberg 5 bis 7, um hier die überholten alten Festsetzungen aus der Einmündungssituation des Bebauungsplanes Nr. 605 korrigieren zu können. Im nördlichen Bereich umschließt der Geltungsbereich auch die Grundstücke Höhenstraße 16 bis 22, um diese Häuser im Bereich zur Straße planrechtlich sichern zu können.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB) / Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 haben sich im nordöstlichen und südwestlichen Teilbereich Wohnsiedlungsgebiete entwickelt. Im zentralen Bereich auf den Grundstücken Höhenstraße 28 und 30 befinden sich auf dem Pfarrgrundstück Höhenstraße 30 und dem Grundstück Höhenstraße 28 mit der Nutzung eines Jugendheimes Nutzungen des Gemeinbedarfs.

Für die Wohnsiedlungsbereiche sind bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 605 allgemeine Wohngebiete und auf den Grundstücken Höhenstraße 28 und 30 in einer Bautiefe von ca. 45 m ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Bisherige Friedhofserweiterungfläche/ zukünftige Baufläche

Die im Bebauungsplan Nr. 605 ausgewiesene Friedhofserweiterungsfläche, die sich auf dem Gartenteil des Pfarrgrundstückes der evangelischen Kirchengemeinde Höhenstraße 30 und dem Privatgrundstück Höhenstraße 26 befindet, ist inzwischen inhaltlich überholt und somit obsolet, da diese Teilflächen für eine zukünftige Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt werden. Auf dem westlichen Teil des evangelischen Friedhofes ist eine hinreichend große Reserveparzelle für eine eventuell noch benötigte spätere Erweiterung vorhanden. Daher sollen der Gartenbereich des Grundstückes Höhenstraße 26 als Wohngebiet und der dem zukünftigen Pfarrgrundstück zugehörige Garten weiterhin auch zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Somit kann dem Wunsch der Pri-

vateigentümerin und der ev. Kirche zur Realisierung von wohnbaulichen Nutzung entsprochen werden.

Gemeinbedarfsfläche/ Wohnnutzung

Auf dem Pfarrgrundstück soll zwischen dem Pfarrhaus (Höhenstraße 30) und dem Haus Höhenstraße 34 ein ca. 20 m breiter Teilbereich von Gemeinbedarfsfläche in ein Wohngebiet geändert werden, um hier entsprechend dem Anliegen der evangelischen Kirchengemeinde noch zwei attraktive Wohnbaurechte zu ermöglichen. Ebenso soll das Grundstück Höhenstraße 28 von einer Gemeinbedarfsfläche in ein WA-Gebiet geändert werden.

Die evangelische Kirche hat Probleme mit der Unterhaltung des Jugendheimes in dem Gebäude Höhenstraße 28, da es nach Angabe der Kirche mittlerweile stark sanierungsbedürftig ist. Das Geld hierfür hat die Kirche nicht. Sie will daher das Angebot für die Jugendlichen auf ihre Räumlichkeiten auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlegen. Das Haus Nr. 28 soll zu wohnbaulichen Zwecken umgebaut oder, wenn sich hierfür kein Investor findet, abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Gemeinbedarfsfläche soll auch neben der Attraktivität neuer Wohnungen an der Höhenstraße aus folgendem Grund zugunsten einer wohnbaulichen Ausweisung verkleinert werden:

Die Kirche unterliegt einem Strukturwandel, der sich teilweise aus geänderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen herleitet. Dies führt zu Zusammenlegungen kirchlicher Angebote und sogar zu notwendiger Aufgabe einiger Kirchenstandorte, um das kirchliche Angebot für die Gesellschaft weiterhin aufrecht erhalten zu können. Vor diesem Hintergrund ist die Kirche, wo sie es ohne nachhaltige Verschlechterung ihres Angebotes ermöglichen kann, zunehmend daran interessiert, einen Teil des Gemeindebesitzes zu verkleinern, um die Unterhaltungskosten zu verringern.

Die finanzielle Stabilisierung der kirchlichen Situation kommt letztendlich auch der Stadt durch ein gutes zusätzliches soziales Angebot von Seiten der Kirche zu Gute.

Abgrenzung WA-/ WR-Gebiete

Die Wohngebiete sollen im Bereich der Höhenstraße als allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) und im Bereich zwischen der Höhenstraße und der Friedhofsfläche als reine Wohngebiete (WR-Gebiete) festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 605, der im Jahr 1966 rechtskräftig geworden ist, waren bisher alle Wohngebiete als WA-Gebiete festgesetzt. Die Ausweisung als WA-Gebiet soll für die Bebauung an der Höhenstraße beibehalten werden, da dies dem vorhandenen Gebietscharakter entspricht, der überwiegend, aber nicht ausschließlich, wohnbaulich geprägt ist. Ergänzt werden die wohnbaulichen Nutzungen durch die im Ortkernbereich typischen Nutzungen wie Läden und andere Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

In den rückwärtigen Bereichen zwischen der Bebauung an der Höhenstraße und dem Friedhof haben sich hingegen reine Wohnlagen entwickelt. Diese Entwicklung ist städtebaulich gewünscht und soll mit der Ausweisung von zwei neuen Baufeldern entsprechend ergänzt werden. Insofern sollen für diesen Bereich in dem neuen Bebauungsplan hier WR-Gebiete ausgewiesen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

WA-Gebiete an der Höhenstraße

Für die Gebäude an der Höhenstraße, für die allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, sollen maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt werden, um im Ortskern Dönberg die Höhe von neuen Baukörpern so zu begrenzen, dass sie sich in das vorhandene gewachsene Ortsbild einfügen und nicht unverhältnismäßig über den vorhandenen Baubestand hinausragen.

Um eine Bestimmung der maximalen Traufhöhen zu ermöglichen, wurden vor Ort im Bereich der Höhenstraße die vorhandenen Höhenpunkte als NHN-Punkte im Straßenbereich vor den einzelnen Häusern und die Traufhöhen der Gebäude aufgemessen. Somit nimmt die Festsetzung der einzelnen maximalen Traufhöhen Rücksicht auf den vorhandenen Bestand.

Darüber hinaus bietet es sich aufgrund der vorhandenen Baustruktur an der nördlichen Höhenstraße, die weitgehend von Wohnhäusern mit trauf- oder giebelständigen Satteldächern gebildet wird, an, als Bezugspunkt die max.Traufhöhen in Bezug zur Straßenhöhe festzulegen. Hierdurch kann, zusammen mit der Vorgabe des Satteldaches als Dachform und der Bestimmung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der planrechtliche Rahmen für eine höhenmäßige Einfügung der Neubauten in den Bestand vorgegeben werden.

Außerdem wird der bauliche Bestand an der Höhenstraße durch Baustile unterschiedlicher Zeitepochen geprägt. So befindet sich der ehemalige Ortskern im Bereich Höhenstraße/ Horather Straße, was sich in der noch vorhandenen Altbausubstanz im Bereich der Häuser Höhenstraße 16 bis 30 widerspiegelt. In der jüngeren Vergangenheit entstanden die Häuser Höhenstraße 34 bis 40, die sich gestalterisch von den Altbauten unterscheiden, wobei die Neubauten geringere Geschosshöhen als die Altbauten aufweisen. Insofern ist es sinnvoll, bei der Vorgabe von Traufhöhen auf diesen Umstand Rücksicht zu nehmen.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenvoraussetzungen wurde das allgemeine Wohngebiet an der Höhenstraße in die drei Bereiche WA_1, WA_2 und WA_3 gegliedert.

In dem WA_1-Gebiet, das sich im Bereich der Häuser Höhenstraße 38 und 40 befindet, wird die maximale Traufhöhe auf 9,0 m begrenzt, um den dreigeschossigen Bestand der Häuser zu sichern und bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Z = III auch weiterhin zu ermöglichen.

In dem WA_2-Gebiet, das den Bestand der zweigeschossigen Häuser Höhenstraße 34 und 36 und das neue Baufeld auf dem Grundstück Höhenstraße 30 erfasst, ist bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Z = II eine Traufhöhe von 8,0 m ausreichend, um den vorhandenen Baubestand planrechtlich zu sichern und eine hinreichende Bauhöhe bei Z = II zu gewähren.

Das WA_3-Gebiet, das das Baugebiet im Bereich der Häuser Höhenstraße 16 bis 28 erfasst, wird überwiegend aus zweigeschossiger Altbausubstanz gebildet. Da die Geschosshöhen hier etwas höher als bei den Neubauten sind, wurde die maximale Traufhöhe auf 8,5 m festgelegt. Die Traufhöhe von 8,5 m wird an einer Stelle im Eckbereich der Häuser 16 und 18 überschritten. Der bauliche Bestand ist ortsbildprägend. Um ihn planrechtlich zu sichern, soll hier ausnahmsweise eine maximale Traufhöhe von 9,0 m zulässig sein.

WR-Gebiete (WR_2 und WR_3)

In den neuen Baufeldern, die sich im hinteren Bereich der Grundstücke Höhenstraße 26 und 30 befinden, sollen in Angleichung an die bauliche Nachbarschaft Wohnhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen möglich sein.

Um sicher zu stellen, dass die Gebäudehöhe im hängigen Gelände nicht unverhältnismäßig hoch ausfällt, werden in Bezug zur vorhandenen Geländehöhe maximale Trauf- und Firsthöhen vorgegeben.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll für die reinen Wohngebiete (WR) und für die allgemeinen Wohngebiete (WA) mit dem Höchstwert von 0,4 festgesetzt werden.

Für den Wohnbereich, der sich nordöstlich der Fläche befindet, die zwischen den Häusern Höhenstraße 24 und 26 mit einem Geh -, Fahr - und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt ist, wird hiermit die bisher im Bebauungsplan Nr. 605 festgesetzte Grundflächenzahl übernommen, auf deren Grundlage ein großer Teil der errichteten Häuser genehmigt wurde.

In den anderen Wohnbereichen, deren Grundstücke bereits bebaut wurden, ist ebenfalls die Ausweisung eines GRZ-Wertes von 0,4 angemessen, um den baulichen Bestand, soweit es möglich ist, planrechtlich zu sichern. Dies gilt in besonderem Maß für die Gebäude an der Höhenstraße, wo eine höhrere Verdichtung städtebaulich erwünscht ist.

Auf den neu ausgewiesenen Baufeldern auf den Grundstücken Höhenstraße 26 bis 30 ist die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,4 insofern sinnvoll, da es sich hier um relativ kleine neue Baulücken handelt, für die das Maß der baulichen Nutzung am umliegenden Bestand orientiert werden soll, damit die Baumaßnahmen sich sinnvoll eingliedern können.

Auf der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf des Pfarrgrundstückes Höhenstraße 30 ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl nicht erforderlich, da mit der Vorgabe von überbaubaren Flächen und einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Z = II für das Pfarrhaus das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt ist.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse / zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Im Hinblick auf die Gebäudehöhen und die Zahl der Geschosse weist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1134 eine weitgehend einheitliche Baustruktur auf. Die meisten Gebäude sind zweigeschossig und haben ein Satteldach. Lediglich die Häuser Höhenstraße 38 und 40 wurden dreigeschossig mit Satteldach gebaut.

Da das Bild des Ortskernes auch von dieser zweigeschossigen Baustruktur bestimmt wird, soll, abgesehen von dem dreigeschossigen Bestand der Häuser Höhenstraße 38 und 40, in den Wohngebieten eine maximale Zahl der Vollgeschosse von Z = II festgesetzt werden. Auf den Grundstücken Höhenstraße 38 und 40 soll max. Z = III zulässig sein. Dies entspricht dem vorhandenen baulichen Bestand, der auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 605 entstehen konnte.

Für das Pfarrhaus an der Höhenstraße 30 soll in Angleichung an die bauliche Nachbarschaft ebenfalls eine zulässige Zahl der Vollgeschosse von Z = II vorgegeben werden. Für die Kapelle kann auf eine höhenmäßige Vorgabe verzichtet werden. Das Gebäude ist bereits vorhanden; sollte es zu einem späteren Zeitpunkt baulich verändert werden, so ist es an eine Nutzung des Gemeinbedarfs zu kirchlichen Zwecken gebunden.

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahlen (GFZ) wird in Ergänzung zu den übrigen Werten zum Maß der baulichen Nutzung die städtebaulich gewünschte bauliche Dichte mitbestimmt. Da es sich bei der Bebauung an der Höhenstraße um den Ortskernbereich Dönberg handelt, wird hier bei einer GRZ = 0,4 und ei-

ner zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Z = II mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 eine höhere GFZ als im dahinterliegenden Wohnbereich festgesetzt. Die hier befindlichen Wohnbereiche sollen baulich weniger dicht als der Ortskernbereich ausgebildet werden. Daher wird hier eine GFZ = 0,7 festgesetzt.

Die Häuser Höhenstraße 38 und 40 konnten auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 605, der hier eine GRZ = 0,3, eine GFZ = 0,9 und eine zulässige Zahl der Vollgeschosse von Z = III festsetzt, dreigeschossig gebaut werden. Die Umstellung auf die BauNVO 1990 erfordert eine Erhöhung des GRZ-Wertes auf 0,4. Dem vorhandenen dreigeschossigen Bestand soll mit einer Ausweisung des Z-Wertes von Z = III Rechnung getragen werden. Die Geschossflächenzahl wird von ehemals 0,9 auf 1,0 erhöht, um hier ein angemessenes Verhältnis zwischen der flächenmäßigen und der höhenmäßigen Bebaubarkeit zu erhalten.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die Wohngebiete wird entsprechend dem baulichen Bestand eine offene Bauweise festgesetzt.

Eine Ausnahme hiervon liegt für die beiden Wohngebiete WR_1 und WR_3 vor, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt wird. Da die Hauszeile Am Dönberg 2 bis 10 eine Länge von 50 m überschreitet, kann sie in ihrer Gesamtheit nur über eine entsprechend definierte abweichende Bauweise planrechtlich gesichert werden.

In dem neuen Baufeld auf dem Grundstück Höhenstraße 26 (WR_3-Gebiet) sollen Gebäude als Einzelhäuser in einer Hausbreite bis zu 14 m zulässig sein. Hierdurch wird zusammen mit den Vorgaben zu maximalen Trauf- und Firsthöhen bei dem großzügig ausgewiesenen Baufeld ein planrechtlicher Rahmen geschaffen, der dafür Sorge trägt, dass die Neubauten sich im Hinblick auf die Kubatur in die gebaute Nachbarschaft einfügen.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Im Bebauungsplan Nr. 605 waren die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken in der Regel pauschal mit einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Dieser Abstandvon 5 m zu den Verkehrsflächen soll im Bebauungsplan Nr. 1134 nur für die Vorgartenbereiche beibehalten werden und auch nur dort, wo andere schützenswerte Belange, wie z.B. vorhandene Gebäude oder erhaltenswerte Bäume dieser Vorgabe nicht entgegenstehen. So bleibt dieses ehemalige Planungsziel an einigen Grundstücken an der Höhenstraße und im Bereich der zurückliegenden Häuser Auf dem Stein 15 und 17 und Höhenstraße 24b erhalten.

Darüber hinaus sollen die bisher im Bebauungsplan Nr. 605 pauschalen überbaubaren Grundstücksflächen so zurückgenommen werden, dass die Gartenbereiche frei von Bebauung und begrünt bleiben können. Dabei werden die Baufelder entsprechend dem vorhandenen Baubestand entlang der Höhenstraße und im dahinterliegenden Bereich zwischen der Höhenstraße und dem Friedhof zugeordnet. Generell werden die Baufelder dort zurückgenommen, wo erhaltenswerter Baumbestand und die Sicherung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, dies erfordern.

Auf dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Höhenstraße 30 und im Gartenbereich des Grundstückes Höhenstraße 26 werden neue Baufelder ausgewiesen, um hier entsprechend den Wünschen der Kirche und der Eigentü-

merin und den städtebaulichen Zielen zur Attraktivitätssteigerung der Ortsmitte noch einige Wohnbaurechte zu ermöglichen (weitere Aspekte der Begründung wurden in Kapitel 1.1 dargelegt).

Das Baufeld für die Neubebauung auf dem Grundstück Höhenstraße 26 wurde großzügig dimensioniert, um bei der Gestaltung und der Wahl der Lage der Bauvorhaben der Eigentümerin eine hohe Flexibilität zu ermöglichen. Damit sich die Häuser im Hinblick auf ihre Kubatur in die bauliche Umgebung einfügen, werden zusätzliche Festsetzungen getroffen, die die Häuser im Hinblick auf ihre Größe und die Zahl der Wohnungen beschränken.

Im gesamten Plangebiet sollen Überschreitungen der Baugrenzen im Bereich der straßenseitigen Vorgärten bis zu 6 m² Grundfläche und bis zu einer Tiefe von 1,5 m für Hauszugänge u.ä. zugelassen werden können, wenn entgegenstehende Belange, wie beispielsweise zu schützende Bäume nicht entgegenstehen. Diese sind im Plan als erhaltenswert festgesetzt. Im Gartenbereich sollen Überschreitungen für untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,5 m und für Terrassen möglich sein. Auch durch diese Vorgabe wird eine größere bauliche Flexibiltät ermöglicht.

Der generelle Abstand der überbaubaren Flächen von 5 m zu den Verkehrsflächen, der ein wesentliches Merkmal der Plankonzeption des Bebauungsplanes Nr. 605 darstellt, soll im neuen Bebauungsplan Nr. 1134 nur dort beibehalten werden, wo andere Belange hierdurch nicht nachteilig betroffen werden. Dies trifft für verschiedene Grundstücke unter anderem mit Baumstandorten zu. Vor allem auf den Grundstücken Höhenstraße 16 bis 22 und 26 wird die Baugrenze bewusst an die Vorderseite der Baukörper verlegt, um diese ältere Bausubstanz, deren Charakter wesentlich zum Ortsbild beiträgt, in ihrem Bestand planrechtlich zu sichern. Aus diesem Grund wurden auch die Grundstücke Höhenstraße 46 und Am Dönberg 5 bis 7 in den Geltungsbereich miteinbezogen, um auch diese beiden Häuser durch Verlegung der Baugrenzen planrechtlich zu sichern.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Baufelder, die dem gebauten Bestand des Pfarrhauses und der Kapelle entsprechend ausgewiesen werden, ausreichend groß, um den vorhandenen Bestand mit kleineren Erweiterungen abzusichern.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Vor den Gebäuden, die zur Höhenstraße hin ausgerichtet sind, sollen Anlagen wie Garagen, Carports oder Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO ausgeschlossen werden, da diese baulichen Anlagen das Straßen - und Ortsbild optisch negativ beeinträchtigen würden.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den reinen Wohngebieten WR_2 und WR_3 sollen höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sein. Da das Baufeld im WR_3-Gebiet relativ groß bemessen ist, sollen hier außerdem nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig sein.

Mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen soll in den hinterliegenden Bereichen, dort, wo die Neubauvorhaben vorgesehen sind, der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen werden, hier eine Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu realisieren. Damit wird die geplante Baumaßnahme in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild integriert, welches durch den Übergang von baulicher Dichte im Ortskern Dönberg zum Grünbereich des Friedhofs geprägt ist. Eine ortsuntypische bauliche Verdichtung würde hier zu einer Störung des Ortsbildes führen.

Außerdem kann durch die Begrenzung der Wohnungen die Verkehrsmengenausweitung so gesteuert werden, dass die Wohnruhe in der Nachbarschaft weitgehend erhalten bleibt.

Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

Die äußere Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 1134 ist über das vorhandene Straßennetz mit der Höhenstraße und den Straßen Am Dönberg und Auf dem Stein gesichert.

Die innere Erschließung einiger Baurechte, die nicht unmittelbar an diesen Straßen liegen, erfolgt über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastet werden.

Die neuen Baurechte, die im hinterliegenden Bereich der Höhenstraße auf den Grundstücken Höhenstraße 26 und 30 ausgewiesen werden, können von der Straße Am Dönberg 2 bis 10 und von der Höhenstraße zwischen den Häusern 24 und 26 über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erschlossen werden. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche in Verlängerung der Stichstraße Am Dönberg 2 bis 10, durch die das Baufeld auf dem Grundstück Höhenstraße 30 erschlossen wird, liegt auf dem Grundstück der evangelischen Kirche wodurch die Erschließung somit gesichert ist.

Die Erschließung des Baurechtes auf dem Gartenteil des Grundstückes Höhenstraße 26 soll über die zuvor beschriebene mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche und die zusätzliche Eintragung einer Baulast, die bis zum Satzungsbeschluss erforlgen soll, öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Die Erschließung des Grundstückes Höhenstraße 24b von der Höhenstraße und der Grundstücke Auf dem Stein 15 und 17 von der Straße Auf dem Stein ist planrechtlich mit der Ausweisung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind und mit der ergänzenden Eintragung von Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert.

Der Zuweg von der Höhenstraße zum Friedhof liegt auf dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde (Höhenstraße 30) und wird im Bebauungsplan mit einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und des Versorgungsträgers ausgewiesen ist, festgesetzt.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche der Straße Auf dem Stein wird entsprechend dem in der Örtlichkeit vorhandenen Ausbau angepasst. Insofern wird hauptsächlich die Form der Wendeanlage, die im Bebauungsplan Nr. 605 kreisförmig geplant war, in die in der Örtlichkeit vorhandene dreieckige Form geändert und im Vergleich mit der ehemaligen Festsetzung in ihrer Lage verschoben. Die Wendeanlage wurde abweichend von der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 605 ausgebaut, weil ein Teil der Flächenanteile nicht erworben werden konnte. Die in der Örtlichkeit vorhandene Wendemöglichkeit wurde entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen ausgebaut. Da sie den verkehrstechnischen Anforderungen entspricht, soll sie im Bebauungsplan Nr. 1134 entsprechend festgesetzt werden. Die Anpassung des neuen Planrechtes dient auch als planrechtliche Grundlage, um die noch ausstehenden Erschließungsbeiträge einziehen zu können.

Darüber hinaus wird auf den ursprünglich geplanten Verbindungsweg zwischen der Straße Auf dem Stein und der Höhenstraße verzichtet, da eine zusätzliche Verkehrsanbindung von der Höhenstraße zu den nordwestlich gelegenen Wohngebieten aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht mehr realisierbar ist.

Die Festsetzung dieses Verbindungsweges als öffentliche Verkehrsfläche wird daher aufgegeben. Die notwendige Erschließung der Grundstücke Höhenstraße

24a und 24b, Auf dem Stein 15 und 17 und des neu geplanten Baufeldes auf dem Grundstück Höhenstraße 26 kann über private Wegeflächen erfolgen. Diese sind in der Örtlichkeit als Wegeflächen zwischen den Häusern Höhenstraße 24 und 26 und vor den Häusern Auf dem Stein 15 und 17 vorhanden und befahrbar. Durch die Ausweisung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan und die Sicherung der Zuwegungen mit Hilfe der Eintragung von Baulasten ist die Erschließung dieser Grundstücke öffentlichrechtlich gesichert. Die Baulasteintragungen sind weitgehend erfolgt, wo diese nióch zu ergänzen sind, soll dies bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt werden.

Ein Ausbau der städtischen Wegeparzelle vor den Häusern Auf dem Stein 15 und 17 ist aus fachlicher Sicht nicht mehr erforderlich. Da die Erschließung der Grundstücke nunmehr gesichert ist, soll auch hier auf die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet werden.

Eine weitere planrechtliche Korrektur soll für den Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche im Einmündungsbereich der Straße Am Dönberg in die Höhenstraße vorgenommen werden. Im Bebauungsplan Nr. 605 ist die Einmündung der Straße Am Dönberg abweichend von dem vorhandenen Ausbau um ca. 3 m in südwestliche Richtung verschwenkt festgesetzt. Hier wurde die Einmündung der Straße Am Dönberg in die Höhenstraße - anders als im Bebauungsplan Nr. 605 festgesetzt – so ausgebaut, dass sie an dem Haus Höhenstraße 46 vorbeigeführt in die Höhenstraße führt. Da die vorhandene Verkehrsführung den verkehrstechnischen Erfordernissen entspricht, ist eine Verlegung der Straße im Sinne des alten Planrechts weder notwendig noch wünschenswert. Sie wäre kostenaufwendig und würde den Abriss des Hauses Höhenstraße 46 bedeuten. Um eine eindeutige Plangrundlage zu erhalten, wurde dieser Bereich in den Geltungsbereich mit einbezogen um die festgesetzte Verkehrsfläche dem tatsächlichen Ausbau anpassen zu können.

Der Geltungsbereich wurde zum Offenlegungsbeschluss abweichend vom Aufstellungsbeschluss noch einmal um die Grundstücke Höhenstraße 46 und Am Dönberg 5 und 7 erweitert, um auch hier das Planrecht an die Situation mit der geänderten Verkehrsfläche angleichen zu können.

Entwässerung

Das Plangebiet wird im Mischverfahren entwässert. Mischwasserkanäle, in die das Schmutz- und Regenwasser eingeleitet werden, sind in den umliegenden öffentlichen Straßen vorhanden, sodass eine Anschlussmöglichkeit der Neubauten hieran grundsätzlich möglich ist. Die WSW AG hat allerdings darauf hingewiesen, das das Mischwasserkanalnetz Dönberg stark ausgelastet ist. Sie hat aber aufgrund des kleinteiligen Maßstabes der Neubebauung auf die Durchführung eines Versickerungsgutachtens verzichtet.

1.6 Natur und Landschaft, Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.6.1 Öffentliche Grünfläche/ Friedhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 605 ist auf dem Gartenteil der Grundstücke Höhenstraße 26 und 30 eine öffentliche Grünfläche als Friedhofsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) festgesetzt.

Diese Festsetzung wurde in den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts vorgenommen und sollte als Reservefläche für eine eventuell erforderlich werdende Friedhofserweiterung dienen. Dieser im Bebauungsplan Nr. 605 ausgewiesene Teilbereich der Friedhofsfläche auf den Grundstücken Höhenstraße 26 und 30 ist inzwischen inhaltlich überholt und somit obsolet, da diese Teilflächen für eine zu-

künftige Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt werden. Die weitergehende Begründung wurde in Kapitel 1.1 – Art der baulichen Nutzung/ Flächen für den Gemeinbedarf – (bisherige Friedhofserweiterungsfläche/zukünftige Baufläche) dargelegt.

1.6.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr 25 a) und b) BauGB)

Im Bereich der Höhenstraße befinden sich zum Teil große Bäume, die zusammen mit der gebauten Bausubstanz wesentlich zum Erscheinungsbild des Ortskernes Dönberg beitragen und somit ortsbildprägend sind. Die Bäume stehen fast alle direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken. Sie liegen damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 und sollen aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters als erhaltenswerte Bäume gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a) und b) festgesetzt werden. Bei einem möglichen Verlust sollen sie ersetzt werden, wobei der genaue Ersatzstandort entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vom festgesetzten Standort abweichen kann.

Darüber hinaus stehen auf dem Pfarrgrundstück Höhenstraße 30 noch Einzelbäume, die vom Fachressort als erhaltenswert bewertet wurden und ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzt werden sollen, da sie u.a. zu einer wichtigen Durchgrünung des Siedlungbereiches beitragen.

An der Grenze des Pfarrgrundstückes zum Weg, der von der Höhenstraße zum Friedhof führt, steht ein Gehölzstreifen mit einzelnen Großbäumen. Der Bewuchs trägt zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches bei und stellt eine sehr schöne gewachsene Situation dar, die den Gang zum Friedhof bereichert. Dieser Situation stellt somit auch für die am Ort lebende Gemeinschaft einen Wert dar, der zukünftig erhalten bleiben soll. Daher wird auch diese Begrünung als erhaltenswert gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzt. Bei Verlust der Hecke soll sie ersetzt werden.

1.8 Immissionsschutz

Durch den Verkehrslärm, der von der Höhenstraße und der Straße Am Dönberg ausgeht, werden die Wohnbereiche des Bebauungsplanes Nr. 1134 durch Schallimmissionen belastet. Entsprechend einer durchgeführten Lärmberechnung nach RLS 90 auf Basis der ermittelten Verkehrsstärke der jeweiligen Bezugsstraße ergeben sich an den straßenseitigen Fassaden der anliegenden Häuser zum Teil Vorbelastungen durch den Verkehrslärm. Da mit dem Bebauungsplan zum weit überwiegenden Teil die bestehende Bestandsbebauung erfasst wird, ist durch die Planung selbst keine nennenswerte Erhöhung der jeweiligen Verkehrsstärken und damit des Verkehrslärms zu erwarten.

Im Bereich vor den Häusern entlang der Höhenstraße, die im Bebauungsplan als WA-Gebiet festgesetzt werden sollen, wurden Beurteilungspegel von 60 bis 65 dB(A) am Tag und 50 bis 55 dB(A) in der Nacht ermittelt.

Im Bereich der Gärten und Vorgärten der Häuser Am Dönberg 2 bis 10, die als WR-Gebiet ausgewiesen werden soll, liegen die Beurteilungspegel tags bei 50 dB(A) (Hintergelände) bis zu 65 dB(A) am unmittelbaren Straßenrandbereich. Analog ergeben sich hierzu nachts Lärmpegel von 40 bis 55 dB(A).

Im Bereich der straßenzugewandten Fassaden der Häuser Am Dönberg 5-7 (WA-Gebiet) ergibt sich eine Belastung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Insgesamt liegen in den vorher beschriebenen Bereichen die Lärmwerte über den Orientierungswerten der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete und von 50 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht für reine Wohngebiete. So ist im Bereich der Höhenstraße eine Pegelüberschreitung von bis zu 10 dB(A) gegenüber den Orientierungswerten festzuhalten. Im Bereich der Straße Am Dönberg ergibt sich eine Pegelüberschreitung von bis zu 15 dB(A) an der schlechtesten Stelle gegenüber den Orientierungswerten.

Obwohl die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten werden, soll auf die Festsetzung von aktiven und oder passiven Schallschutzmaßnahmen aus den nachstehenden Erwägungen verzichtet werden.

Der Bebauungsplan erfasst eine Teilfläche des Ortskerns von Dönberg, welcher in diesem Abschnitt weitesgehend bebaut ist. Mit Blick auf das gegebene und erhaltenswerte Ortsbild kommen diesbezüglich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder –wällen schon aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Hierdruch würde das Ortsbild unverhältnismäßig negativ verändert werden, nicht zuletzt da ein Teil der Bestandsbebauung abgerissen werden müsste. Zwingende Gründe die einen derartigen Eingriff in die privaten Grundbesitzverhältnisse und in die städtebauliche Situation rechtfertigen würden, lassen sich aus den gegebenen Lärmpegeln nicht ableiten.

Ebenso sollen im Bebauungsplan keine zwingenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Festsetzung von Schalldämmmaßen) getroffen werden. Mit Blick auf die überwiegend vorhandene Bestandsbebauung, bei der nicht abgeschätzt werden kann, ob und wenn ja wann eine bauliche Veränderung an den Fassaden / Fenstern vorgenommen wird, soll der Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes der Fassade / Fenster zur Wahrung eines nutzungsverträglichen Innenraumlärmpegels dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung vorbehalten bleiben. Hierbei kann in sachgerechter Art und Weise auf die örtlichen Besonderheiten der Bestandsgebäude in Abhängigkeit der zum Zeitpunkt der Veränderung tatsächlich vorhandenen Immissionsbelastung eingegangen werden, um die baulich erforderlichen Anforderungen an den Lärmschutz festzulegen. In den Bebauungsplan soll zur Wahrung der Anstoßfunktion ein entsprechender Hinweis auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Lärmimmissionen seitens der einzelnen Straßen und deren Beachtung im weiteren Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden.

2. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

Um den Erhalt des Ortsbildcharakters zu unterstützen, sollen gestalterische Vorgaben zu den Dachformen vorgenommen werden. So soll die im Plangebiet weitgehend vorhandene Dachform des Satteldaches für die vorhandenen Wohnbereiche, mit Ausnahme der Bauzeile Am Dönberg 2 bis 10, wo eine Reihenhausbebauung mit Flachdächern errichtet wurde, verbindlich vorgegeben werden.

Die Vorgabe des Satteldaches als Dachform wird auch dem größeren räumlichen baulichen Umfeld gerecht, da die bauliche Struktur der umliegenden Siedlungsbereiche ebenfalls weitgehend aus Wohnhäusern mit Satteldächern gebildet wurde. Der größere räumliche Zusammenhang der Siedlungsstruktur des Orts-

kernes Dönberg ist dabei planrechtlich auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 605 entstanden, der für den größten Teil der dort ausgewiesenen Wohngebiete als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad festsetzt.

Die zulässige Dachneigung soll gegenüber der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 605 auf 20 bis 45 Grad erweitert werden, um einerseits den vorhandenen Baubestand planrechtlich besser sichern zu können, andererseits aber auch den Gestaltungsspielraum für die Dächer zukünftig nicht zu eng vorzugeben.

Damit sich das neue Bauvorhaben an der Höhenstraße 30 (WA_2) in die Nachbarbebauung einfügt, wurde hier ebenfalls ein Satteldach als Dachform festgesetzt.

Der hinterliegende bauliche Bereich zwischen der Bebauung an der Höhenstraße und dem Friedhof weist im Hinblick auf die vorhandenen Dachformen im nördlichen Planbereich Baustrukturen mit Satteldächern wie in der baulichen Umgebung auf. Der südliche Planbereich erfasst hier noch die Bauzeile Am Dönberg 2 bis 10, die als Reihenhauszeile mit Flachdächern insgesamt eine Ausnahme bildet.

Auf dem neuen Baufeld auf dem Grundstück Höhenstraße 26 (WR_3), das an die Baugrundstücke des südlichen Planbereiches angrenzt, sollen als Dachform geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig sein. Somit wird einerseits Bezug auf die in der Umgebung vorhandenen Häuser mit Satteldächern genommen, andererseits sind aber auch weitere Dachformen wie beispielsweise Zelt - oder Pultdächer möglich.

Die Wahl der Dachform soll im hinterliegenden Bereich des Grundstückes Höhenstraße 30 (WR_2) nicht vorgegeben werden, da hier in Bezug zur baulichen Nachbarschaft sowohl ein Flachdach als auch eine geneigte Dachform denkbar ist.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittel

Für den Planbereich wurden bei einer Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln festgestellt. Ergänzend hierzu teilte der KBD aber mit, dass eine generelle Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht vorhanden ist und welche Maßnahmen in diesem Fall zu ergreifen sind. Die Anregung des KBD wurde in Form eines Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Bäume und Sträucher

Die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume und Bepflanzungen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB festgesetzt wurden, sind zu schützen und zu erhalten. Wenn z.B. aufgrund von Krankheit eine Bepflanzung entfernt werden muss, ist am Standort oder in unmittelbarer Nähe ein neuer Baum oder im Fall einer Hecke eine entsprechend neue zu pflanzen. Im Plan wurde darauf hingewiesen, dass die Lage der Bepflanzung nicht festgetzt ist..

3.3 Immissionsschutz

Für die straßenzugewandten Gebäudeseiten und die Vorgartenbereiche an der Höhenstraße und im Bereich der Grundstücke Am Dönberg 2 bis 10 wurden Vorbelastungen durch den Verkehrslärm ermittelt. In den Bebauungsplan wurde daher ein Hinweis aufgenommen, der verdeutlicht, dass in den WA-Gebieten an der Höhenstraße bei Neubauten oder baulichen Veränderungen an den straßenseitigen Fassaden zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden können.

VI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.01.2005 stellt im zentralen Bereich des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche für Kirche und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar. Im sonstigen Bereich des Plangebietes ist eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan 2005 eingetragene Gemeinbedarfsfläche wird in der vorgesehenen Größe in der Örtlichkeit nicht mehr benötigt. Da derzeit auch Bauabsichten zur Errichtung von Wohnhäusern sowohl von Seiten der evangelischen Kirche als auch von einer Privateigentümerin bestehen, soll die Gemeinbedarfsfläche im südwestlichen und nordöstlichen Teilbereich in eine Wohnbaufläche geändert werden. Da der Bebauungsplan Nr. 1134 in einem Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, soll der Flächennutzungsplan im Rahmen der Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 50 B angepasst werden.

VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 sollen der Bebauungsplan Nr. 604 und Nr. 605 aufgehoben werden. Die Offenlage zur Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 604 und Nr. 605 soll in diesem Verfahren gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen werden.

VIII. Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.