

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **Bebauungsplan Nr. 1146** **- Hohenstaufenstraße -**

Begründung zum Bebauungsplan

2010

Stand: 05.08.2010

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung, Entwicklungsziele</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Planungsziel	5
<b>3</b>	<b>Formelles Planverfahren</b>	<b>5</b>
3.1	Formelles Planverfahren	5
3.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung	6
3.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	6
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bebauungspläne	6
4.3.1	Bebauungsplan Nr. 820	6
4.3.2	Bebauungsplan Nr. 1146	7
4.4	Landschaftsplan und sonstige Fachplanungen	7
<b>5</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>7</b>
5.1	Städtebauliche Situation	7
5.2	Technische Infrastruktur	8
5.2.1	Verkehrerschließung	8
5.2.2	Entwässerung	8
5.3	Soziale Infrastruktur	8
5.3.1	Kindergarten	8
5.3.2	Grundschule	9
5.3.3	Spielplatzsituation	9
5.4	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
5.4.1	Landschaftsplan	9
5.4.2	Bäume	9
5.4.3	Gärten	9
5.4.4	Vorwerk-Park	9
5.4.5	Wald	9
5.5	Bodenverunreinigungen	10
<b>6</b>	<b>Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11

<b>6.3</b>	<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	<b>11</b>
<b>6.4</b>	<b>Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstücks</b>	<b>12</b>
6.4.1	Städtebauliche Erfordernis	12
6.4.2	Vorgehensweise	12
6.4.3	Regelungen im Einzelnen	14
<b>6.5</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>14</b>
<b>6.6</b>	<b>Bodenverunreinigungen</b>	<b>15</b>
<b>6.7</b>	<b>Grün</b>	<b>17</b>
6.7.1	Stadtbildprägende Bäume	17
6.7.2	Wald	18
6.7.3	Private Grünfläche – Tennisanlage	18
6.7.4	Übergang zum Naherholungsgebiet	18
<b>7</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>18</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Barmen, östlich der Wettiner Straße und südlich des Tolleturns.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1146 – Hohenstufenstraße – umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße –, somit die Flächen zwischen Wettinerstraße, Hohenzollernstraße und Adolf-Vorwerk-Straße einschließlich der östlichen Grundstücke bis zu einer Tiefe von ca. 110 m.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 202.600 m<sup>2</sup>.



Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1146 – Hohenstufenstraße –

## **2 Anlass der Planung, Entwicklungsziele**

### **2.1 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – ist hinsichtlich der Umsetzbarkeit und rechtlichen Zulässigkeit und Bestimmtheit seiner Festsetzungen zu überarbeiten; nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der derzeitigen Rechtslage und sich daraus ergebender Anforderungen anzupassen. Zur besseren Lesbarkeit des Planes wird das Verfahren unter der neuen Nr. 1146 geführt.

### **2.2 Planungsziel**

Der Bebauungsplan Nr. 1146 soll die generelle Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 820 übernehmen. Bestehende Baurechte sollen gesichert werden, zusätzliche nicht entstehen. Baurechte, deren Erschließung nicht sichergestellt werden konnte, entfallen. Zum Teil erfolgen Anpassungen des Baurechts an den Gebäudebestand – allerdings nur bei groben Abweichungen.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1146 soll durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass das gesamte bestehende hochwertige, überwiegend durch freistehende Villen geprägte Wohngebiet in seiner städtebaulichen Struktur, Maßstäblichkeit und Qualität mit seinem hohen Standard erhalten bleibt. Das umfasst die vorhandene großzügige, stark aufgelockerte und nahezu unverdichtete Bauweise.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 820 sind seinerzeit aus dem städtebaulichen Erfordernis entstanden, großzügigen Wohnraum zuzulassen, aber darüber hinausgehende städtebauliche Ausreißer zu verhindern. Dabei wurde auch die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Gebäude begrenzt.

Auf Grund der aktuellen Rechtseinschätzung ist eine Änderung der bestehenden Festsetzungen im Sinne von Rechtssicherheit erforderlich. Mit angemessenen Mitteln soll die zukünftige Entwicklung des Gebietes in einer die Wohnungsmarktlage berücksichtigenden Weise städtebaulich gesteuert werden.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird dazu in Relation zur Grundstücksgröße geregelt. Dies führt bei den größeren Villengrundstücken zur Zulässigkeit von mehr als den bisher möglichen Wohneinheiten. Um die ortsangemessene Maßstäblichkeit der Gebäude auch zukünftig zu gewährleisten, werden die Baugrenzen weiterhin in der bereits bekannten Form die Baufläche begrenzen und maximale Gebäudehöhen vorgeschrieben.

## **3 Formelles Planverfahren**

### **3.1 Formelles Planverfahren**

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1146 – Hohenstaufenstraße – wurde an 03.03.2010 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Da es sich bei diesem Planverfahren um einen Plan der Innenentwicklung handelt, der der Anpassung des bestehenden Wohngebietes an die heutigen Nutzungsanforderungen dient, und durch dieses Bebauungsplanverfahren die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch angewendet werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) „Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ mit Wirkung vom 01.01.2007 wurden wichtige Änderungen im Planungsrecht eingeführt. So war das Kernstück der Novelle die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung wie die Anpassung bestehender Wohngebiete an die heutigen Nutzungsanforderungen zum Gegenstand haben. Der Bebauungsplan Nr. 1146 weist exakt die vom Gesetzgeber formulierten Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB auf. Deshalb kann in diesem Verfahren auf die formelle Umweltprüfung mit gesondertem Umweltbericht nach den Vorschriften des § 2a BauGB verzichtet werden. Das bedeutet selbstverständlich nicht, dass die Umweltbelange nicht mehr zu prüfen und zu bewerten sind. Es werden lediglich die formellen Anforderungen reduziert, wodurch die umweltbezogenen Themen in die Planbegründung eingearbeitet werden.

### **3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand vom 07.05.2010 bis zum 07.06.2010 statt. Die Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie deren Würdigung enthält die Anlage 02 zu dieser Vorlage.

### **3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet am 31.08.2010 statt. Das Protokoll sowie eine Würdigung der Aussagen werden als Tischvorlage zur Sitzung der Bezirksvertretung und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen vorgelegt.

## **4 Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

In dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 stellt für den gesamten Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Lediglich die Tennisplatzanlage ist als Fläche für Sport- und Spielanlagen, zwei Parzellen am süd-westlichen Plangebietsrand (Wettiner Straße) sowie der nord-östlichste Bereich der Grundstücke zu Adolf-Vorwerk-Straße 19 und 21 sind als Waldfläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **4.3 Bebauungspläne**

#### **4.3.1 Bebauungsplan Nr. 820**

Der Bebauungsplan – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – wurde zuletzt am 02.06.2003 rechtsverbindlich. Die Flächen der Baugebiete sind überwiegend als reine Wohngebiete festgesetzt. Die Baugrenzen beschränken das Baurecht weitestgehend auf die derzeit bebaute Fläche.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 820 soll mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1146 erfolgen.

### **4.3.2 Bebauungsplan Nr. 1146**

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 1146 – Hohenstaufenstraße – wurde am 03.03.2010 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die in der Informationsveranstaltung am 02.02.2010 von den anwesenden Bürgern formulierten Standpunkte und Erwartungen sind in die Abwägung eingestellt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet am 31.08.2010 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde von 07.05 bis zum 07.06.2010 durchgeführt.

## **4.4 Landschaftsplan und sonstige Fachplanungen**

An der östlichen Plangebietsgrenze beginnt der Geltungsbereich des seit dem 05.03.2001 verbindlichen Landschaftsplans Ost (Letztmalig geändert in 2005, aber ohne Konsequenzen für dieses Plangebiet). Er sieht östlich an die östlich der Adolf-Vorwerk-Straße liegenden Baugrundstücke Maßnahmen zur Wiederaufforstung unter Verwendung bestimmter Baumarten und ein Kahlschlagsverbot über 0,5 ha vor. Ebenfalls beginnt hier der Landschaftsschutz.

Der Erläuterungskarte zum Landschaftsplan Ost ist zu entnehmen, dass südlich der Adolf-Vorwerk-Straße der Zustand der Flächen temporär zu erhalten sei, weil die Flächen im Flächennutzungsplan von 1976 als Baufläche dargestellt sind. Da im gültigen Flächennutzungsplan von 2005 dieser Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Regelungen des Landschaftsplanes im Rahmen seiner Überarbeitung diesbezüglich in Richtung dauerhafte Erhaltung ändern werden.

Der nord-östlichste Teilbereich des Bebauungsplanes (hinter den Grundstücken Adolf-Vorwerk-Straße Nr. 19 und 21) befindet sich im Landschaftsschutz und ist im Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesen.

Bau- und Bodendenkmäler existieren zum derzeitigen Zeitpunkt (August 2010) im Plangebiet nicht. Allerdings wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit dem LVR (Amt für Denkmalpflege im Rheinland) am 23.06.2010 festgestellt, dass vorbehaltlich einer Innenbesichtigung für einige Gebäude die Tatbestandsvoraussetzungen zur Begründung des Denkmalwertes vorliegen.

## **5 Bestandsbeschreibung**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Barmen unmittelbar südlich der Toelleturms. Es handelt sich um ein hochwertiges Wohngebiet, das sich durch seine direkte Nachbarschaft zum Vorwerk-Park und die Barmer Anlagen auszeichnet. Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Tennisanlage des Barmer TC 1893 e. V..

Über die Wettiner Straße wird das Plangebiet an Heckinghausen und die Obere Lichtenplatzer Straße angebunden. Eine ÖPNV-Anbindung ist Richtung Barmen BF und Klinikum, Ronsdorf, Wichlinghausen und Bahnhof Oberbarmen gewährleistet.

Da es sich um eine bestehende Siedlung handelt sind die Straßen alle ausgebaut. Das Plangebiet wird durch die Bäume auf den privaten Grundstücken sowie im Straßenbereich aber auch die Waldflächen im Anschluss an das Plangebiet geprägt. Die ehemalige Waldfläche an der Wettinerstraße wurde wegen kranker Bäume gerodet und ist im Augenblick von Buschwerk und wenig Baumsubstanz bestanden.

Hinsichtlich Bodenbelastungen existieren mehrere Verdachtsflächen im Plangebiet:

- a) Fünf verfüllte Bombentrichter,
- b) eine ehem. Tankstelle im Bereich der Mehrfamilienhäuser am nördlichen Ende der Adolf-Vorwerk-Straße und
- c) Aufschüttungen im Bereich der Tennisplätze.

Die Flächen zu b) wurden bereits im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 820 betrachtet.

Das Plangebiet war ursprünglich eine reine Villengegend mit ein bis zwei Wohneinheiten je Gebäude. Die Gebäude bestimmen durch ihren Baustil und ihre aufgelockerte Bauweise den Charakter des gesamten Wohngebietes. Inzwischen wurde die Bebauung durch neuere Gebäude ergänzt, alte Bausubstanz z. T. durch neue ersetzt. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude ist unterschiedlich. Die Gebäude Adolf-Vorwerk-Straße 19 und 21 wurden bereits als Mehrfamilienhäuser gebaut, während derzeit vermehrt der Wunsch besteht, Villen in Gebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten umzubauen.

Die Grundstücksgrößen innerhalb des Plangebietes variieren und liegen zwischen 241 bis zu 5177 m<sup>2</sup>. Dennoch lassen sich unter Ausschluss der jeweils kleinsten bzw. größten Grundstücke Bereiche ähnlicher Grundstücksgrößen ermitteln, die für die weiteren Regelungen des Bebauungsplanes relevant sein werden (siehe dazu auch die Übersicht in Anlage 01):

Bereich	Bereich	Grundstücksgrößen
A	östlich Adolf-Vorwerk-Straße und Nr. 26-36, Hohenstaufenstraße 36-34, Hohenzollernstraße 30	Ab ca. 2000 – 4300 (Ausnahmen 830, 999, 1468, 1475 und 5177 m <sup>2</sup> )
B	nördlich Adolf-Vorwerk-Straße von Nr. 38 bis 52, östlich Wittelsbacher Straße, Hohenstaufenstraße 24c und d	Ab 1000 – 2000 (Ausnahmen 785 und 998, 2207, 2361 und 2457 m <sup>2</sup> )
C	östlich Wittelsbacher Straße, nördlich Hohenstaufenstraße von Nr. 17 bis 31, Sachsenstraße, westlich Adolf-Vorwerk-Straße von Nr. 16 bis 24, südlich Hohenzollernstr.	Ab 240 – 1600 (Ausnahmen 1898)
D	Bereich westlich Wittelsbacher Straße und Hohenstaufenstraße 22, 24, 24a, 24b	Sehr unterschiedlich, Standort Tennisanlage

## 5.2 Technische Infrastruktur

### 5.2.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss an das örtlich Verkehrsnetz erfolgt über die Wettinerstraße,

- die im Norden in die Lönnsstraße übergeht und nach Heckinghausen führt und
- die im Süden in die Lichtenplatzer Straße mündet. Hierdurch ist eine gute Anbindung sowohl nach Elberfeld als auch nach Barmen gewährleistet.

Im Hinblick auf die Angebote des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich die Haltestellen Toelleturm und Wettiner Straße am Plangebietsrand. Von dort fahren die Buslinien 604 und 646, die das Plangebiet an den Bahnhof Oberbarmen, den Bahnhof und das Klinikum Barmen sowie den Ortsteil Ronsdorf anbinden. Über die genannten Bahnhöfe bestehen überregionale Bahnverbindungen. Die Busse verkehren zwischen 7 und 19 Uhr jeweils versetzt im 20 Minutentakt, später und am Wochenende alle 30 Minuten.

### 5.2.2 Entwässerung

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch erschlossen.

## 5.3 Soziale Infrastruktur

### 5.3.1 Kindergarten

Die Fläche des Planverfahrens befindet sich im Kindergarteneinzugsbereich 71 – Barmen-Mitte/Süd –. Mit Stand 01.08.2010 ist der Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für Kinder vom vollendeten 3. Lebensjahr bis zum Beginn der Schulpflicht kurz und mittelfristig auch dann, wenn sich innerhalb des Plangebietes die Bewohnerstruktur mehr zugunsten junger Familien entwickelt, erfüllt.

Für die Versorgung der unter 3 jährigen Kinder besteht Bedarf.



### **5.3.2 Grundschule**

Die für dieses Siedlungsgebiet zuständige Grundschule liegt am Marper Schulweg. Sie ist zweizügig und derzeit fast ausgelastet. In Zukunft wird auch an dieser Schule die Anzahl der Schüler rückläufig sein.

### **5.3.3 Spielplatzsituation**

Das Plangebiet liegt im Quartier 59. Dort existiert ein Spielflächenfehlbedarf von 46 %. Dies entspricht 4.950 qm.

Der Bestand im Quartier beträgt 5.104 m<sup>2</sup>. Hierbei handelt es sich um die Spielplätze Schliemannweg/Wald, Giveonstraße und Käthe-Kollwitz-Weg.

Geplante Spielplatzflächen gibt es nach dem derzeitigen Spielflächensystem (Anlage zum Flächennutzungsplan) in diesem Quartier nicht.

## **5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

### **5.4.1 Landschaftsplan**

Wie in 4.4. bereits beschrieben, grenzt der Landschaftsplan im Osten an das Plangebiet an. Auch im Rahmen seiner derzeit anstehenden Änderung werden sich für dieses Plangebiet keine geänderten Festsetzungen ergeben.

### **5.4.2 Bäume**

Der Bebauungsplan Nr. 820 enthielt zahlreiche festgesetzte Baumstandorte, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Privatgrundstücken. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden sämtlich Bäume hinsichtlich ihrer Existenz und Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung überprüft. Neben nicht mehr existierenden oder bereits abgängigen Bäumen befinden sich einige in rückwärtigen Grundstücksbereichen, die unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr als stadtbildprägend einzuordnen sind. Dies hat zur Folge, dass nur noch die den Straßen einen Alleecharakter verleihenden Bäume sowie die sich in Straßennähe oder guter Sicht befindenden prägnanten Bäume festgesetzt werden.

### **5.4.3 Gärten**

Bedingt durch seine Entstehung als Villengebiet und die dadurch vorhandenen Grundstücksgrößen ist das Plangebiet intensiv durchgrünt. Die Gärten sind meist parkartig angelegt und enthalten z. T. üppige Gebäudezufahren.

### **5.4.4 Vorwerk-Park**

Der Park wurde Ende des 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts zunächst als Privatpark am Rande der Barmer Anlagen vom Gründer der Firma Vorwerk angelegt. Inzwischen ist er im Besitz der Adolf-Vorwerk-Stiftung und seit Mai 2003 offiziell für die Öffentlichkeit zugänglich.

Zusammen mit den Barmer Anlagen gehört der Park zu einem Naherholungsgebiet, das von weit mehr Personen als den Bewohnern des Plangebietes genutzt wird.

### **5.4.5 Wald**

Neben den an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen befindet sich an der Wettiner Straße eine Fläche, die bisher als Wald sichtbar war, deren Baumbestand allerdings aus Krankheitsgründen gefällt wurde. Darüber hinaus ist im Übergangsbereich von der Wohnbebauung nord-östlich der Adolf-Vorwerk-Straße zur Landschaft ebenfalls eine Waldfläche festgesetzt.

## 5.5 Bodenverunreinigungen

Die Überprüfung des Informationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (IS-BA<sup>1</sup>) ergab, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Hinweise** auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV<sup>2</sup>) vorliegen:

Fläche / Grundstück	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum oder Kartengrundlage aus dem ISBA
Adolf-Vorwerk-Straße 16, 18 / Hohenzollernstraße 30	Autovermietung	1956 – 62
Adolf-Vorwerk-Straße 21 (Rückwärtiger Grundstücksbereich)	Verfüllter Weiher/Teich/See	1969
Adolf-Vorwerk-Straße 21, 23a	Tankanlage, elektrische Haushaltsgeräte	1991
Adolf-Vorwerk-Straße 29, 29a	Geländeaufschüttung/- nivellierung	1969
Adolf-Vorwerk-Straße Einmündung Marpe	Straßendamm	
Hohenzollernstraße 8 Ecke Wittelsbacherstraße	Textilwarenvertretung	1997
Hohenzollernstraße 18	Spedition und Lagerei	1956
Sachsenstraße 16	Textilmaschinen	1962
Hohenstaufenstraße 19	Elektrowärme	1987 – 97
Hohenstaufenstraße 28	Schlosser	1913
Hohenstaufenstraße 30	Stempel	1913
Wittelsbacherstraße 21	Buchdruckerei	1930
Wittelsbacherstraße Flurstück 122, tlw. Hnr. 25	Röntgenlaboratorium	1913
Wittelsbacherstraße 39, 41, 44, Flurstück 291 (westl. + östlich)	Verfüllte Bombentrichter (5 Stück, 1945 bereits verfüllt)	1945
Hohenzollernstraße 4 / Wettiners- straße 39 / Hohenstaufenstraße 20 / Wittelsbacherstraße 30a, 32 (Ten- nisplätze)	Geländeaufschüttung/- nivellierung	1970

Aus dem Bauleitplanverfahren Nr. 820 – Wettinerstraße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – liegen drei Berichte/Stellungnahmen zu Bodenuntersuchungen vor, die Grundlage der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zum Bebauungsplan Nr. 820 vom 10.04.2002 waren:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Erstbewertung im Zuge der Prüfung auf Altlasten für das Grundstück Adolf-Vorwerk-Straße 23 (ehem. Luftkurhaus) in Wuppertal-Barmen,

<sup>1</sup> Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandort erfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

<sup>2</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

- Bericht über Ergebnisse von chem. Analysen an Bodenproben für das Grundstück Adolf-Vorwerk-Straße 23 in Wuppertal-Barmen,
- Bericht zur altlastorientierten Bodenuntersuchung auf dem Grundstück Adolf-Vorwerk-Straße 29a.

## **6 Begründung der einzelnen Planinhalte**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung – Reines Wohngebiet (WR)**

Entsprechend der derzeitigen Nutzung des Gebietes und der städtebaulichen Zielsetzung dieses Planverfahrens wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies gilt auch für den Bereich Wettiner Straße / Wittelsbacher Straße, der entsprechend § 3 BauNVO ausschließlich dem Wohnen dient und daher planungsrechtlich trotz der unmittelbaren Nähe einer Tennisanlage eindeutig als WR-Gebiet eingestuft werden muss.

Zu der Tennisanlage des Barmer TC 1893 e. V. selbst ist festzustellen, dass diese seit mehr als 100 Jahren besteht und zeitlich vor der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich Wettinerstraße / Wittelsbacher Straße errichtet worden ist. Das unmittelbare Nebeneinander von reinem Wohngebiet und der privaten Tennisanlage ist demnach historisch gewachsen und nicht vergleichbar mit der Neuplanung von Wohngebieten und Sportanlagen, wo entsprechende Immissionsschutzvorkehrungen von vornherein geregelt werden müssten bzw. die Strukturierung des Baugebietes anders vorgenommen werden könnte. Somit gilt für den betreffenden immissionsmäßig vorbelasteten Bereich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme der bereits bestehenden unterschiedlichen Nutzungen. Ein planerisches Erfordernis einschränkende Maßnahmen für die bestehenden Nutzungen einzuleiten besteht nicht, da im betreffenden Bereich hinsichtlich der möglichen Lärmstörungen kein Konflikt erkennbar ist, der unbedingt mit planungsrechtlichen Mitteln bereinigt werden müsste. Die vorhandene Tennisanlage hat bisher offensichtlich zu keiner Störung der Wohnruhe der Nachbarn geführt und keine zusätzlichen Immissionsbelastungen verursacht, die über die bisher vorhandene, von den betroffenen Anliegern akzeptierte Vorbelastung hinausgehen würde. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in den Nachtstunden, wo das Ruhebedürfnis besonders schutzwürdig ist, auf den Tennisplätzen keine sportlichen Aktivitäten stattfinden.

Um den typischen Siedlungscharakter zu erhalten, sind zudem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Geschoss- und Grundflächenzahlen werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäude- und Grundstücksfläche unterschiedlich festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich am Gebäudebestand. Nicht explizit festgesetzte Gebäudehöhen sind aus den Nachbarhöhen zu interpolieren. Dabei ist zu berücksichtigen:

Die eingetragenen Gebäudehöhen sind als Maximalhöhen in m über NHN festgesetzt (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Bei Neubaumaßnahmen ist auf Grundstücken ohne angegebene Gebäudehöhe die entsprechende Höhe aus den angegebenen nächstgelegenen straßenzugewandten Höhen zu interpolieren. Als Bezugspunkt gilt jeweils der Mittelpunkt der straßenzugewandten Baugrenze.

### **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

Im Bebauungsplangebiet werden entsprechend der überwiegend vorhandenen Bauweise Einzelhäuser festgesetzt. Lediglich in den Bereichen, in denen real Doppelhäuser vorkommen sollen diese auch planungsrechtlich weiterhin möglich sein.

Die Baugrenzen werden wie auch bereits im Bebauungsplan Nr. 820 eng um die Gebäude herum festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen dem Ziel, die aufgelockerte Siedlungsstruktur insgesamt auch langfristig zu erhalten und abzusichern.

Ausnahmsweise soll eine Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen, Vorbauten, Erker und Terrassen etc. um bis zu 1,5 m zulässig sein.

Das ursprüngliche Planungsziel zur Schaffung zusätzlichen Baurechtes über die rückwärtige Erschließung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes der Häuser Hohenstaufenstr. 24-30 in dem Bebauungsplan Nr. 820 konnte seit nunmehr 7 Jahren nicht umgesetzt werden, da sich die Privateigentümer nicht auf eine gemeinsame Erschließung einigen konnten. Daher ist es unzulässig an dem rechtlich nicht durchsetzbaren Ziel eines unerschlossenen Baurechtes festzuhalten. Das somit nicht realisierte Baurecht einschließlich der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten soll zukünftig als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

In den Fällen, wo ein positiver Bauvorbescheid erteilt wurde, ist das Baurecht erhalten geblieben, da darauf ein Rechtsanspruch besteht.

## 6.4 Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstücks

### 6.4.1 Städtebauliche Erfordernis

Um dem Ziel des Bebauungsplanverfahrens – Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Situation und Vermeidung von Fehlentwicklungen in der Zukunft unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktsituation – gerecht zu werden, werden Festsetzungen getroffen, die die Anzahl der auf einem Grundstück zulässigen Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße regeln. Die bisherige Regelung im Bebauungsplan Nr. 820 – nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude – stellte bei den extremen Unterschieden in den Grundstücksgrößen von 240 bis über 5000 m<sup>2</sup> eine ungerechte Behandlung dar und wurde dem Gebiet nicht gerecht. Zudem existieren im Gebiet bereits mehrere Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten.

### 6.4.2 Vorgehensweise

Im ersten Schritt wurden Grundstücke ähnlicher Größenordnung zu jeweils einem Bereich zusammengefasst und die jeweiligen Größenordnungen der Grundstücke sowie der jeweilige Durchschnitt im Bereich ermittelt (siehe auch Punkt 5.1 Städtebauliche Situation).

Da die meisten Gebäude als Ein- oder Zweifamilienhäuser genutzt werden und nach bisherigem Planungsrecht zwei Wohneinheiten (WE) je Gebäude zulässig waren, wurde bei der Ermittlung der Grundstücksfläche je Wohneinheit darauf geachtet, dass auch weiterhin mindestens zwei Wohneinheiten in den bestehenden Gebäuden zulässig sind – Ausnahmen stellen hier die jeweils kleinsten Grundstücke dar (z. B. Grundstück zwischen 200 und 300 m<sup>2</sup>).

Um keine unerwünschten Härtefälle zu erzeugen wird eine 50% Klausel eingeführt:

Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert (GW) um mindestens 50 % überschreitet.

#### Beispiel:

Für ein Grundstück mit 1000 m<sup>2</sup> Fläche und der Regelung eine Wohneinheit je 600 m<sup>2</sup> gilt:

Rechnung:

Grundstücksgröße minus Grenzwert:	$1000 \text{ m}^2 - 600 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2$ ;
50 % -Wert:	50% von 600 m <sup>2</sup> sind 300 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße in Relation zu Grenzwert plus 50%:	$1000 \text{ m}^2 > 600 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2$ , oder $400 \text{ m}^2 > 300 \text{ m}^2$

Fazit:

Der Grenzwert ist um mehr als 50 % überschritten, somit sind hier zwei Wohneinheiten zulässig.

### 6.4.3 Regelungen im Einzelnen

Übersicht für die einzelnen Bereiche:

Bereich:	A	B	C	D
Bereich	östlich Adolf-Vorwerk-Straße und Nr. 26-36, Hohenstaufenstraße 36-34, Hohenzollernstraße 30	nördlich Adolf-Vorwerk-Straße von Nr. 38 bis 52, östlich Wittelsbacher Straße, Hohenstaufenstraße 24c und d	östlich Wittelsbacher Straße, nördlich Hohenstaufenstraße von Nr. 17 bis 31, Sachsenstraße, westlich Adolf-Vorwerk-Straße von Nr. 16 bis 24, südlich Hohenzollernstraße	Bereich westlich Wittelsbacher Straße und Hohenstaufenstraße 22, 24, 24a, 24b
Reale Grundstücksgrößen (Ausnahmen s. o.)	Ab 2000 – 4300	Ab 1000 – 2000	Ab 240 – 1600	Sehr unterschiedlich, Standort Tennisanlage
Wohneinheit (WE) je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1 WE je 600 m <sup>2</sup>	1 WE je 550 m <sup>2</sup>	1 WE je 350 m <sup>2</sup>	---
Maximale Anzahl der WE	4	4	4	4

Diese Regelungen führen bei wenigen Grundstücken dazu, dass statt der bisher zulässigen zwei nun nur noch eine Wohneinheit möglich sein wird. Da es sich in diesen Fällen jeweils um die kleinsten Grundstücke handelt, wird dies bewusst in Kauf genommen, da die Grundstücke nicht gebietstypisch sind und somit eine intensive Nutzung nicht gewünscht wird.

Ebenfalls wenige Gebäude verfügen derzeit über mehr Wohneinheiten, als dies nach den o.g. Regelungen zukünftig zulässig sein wird. Da auch dies als nicht gebietstypisch anzusehen ist, besitzen die Gebäude in der derzeitigen Situation zwar einen Bestandsschutz, sind im Falle von Umplanungen aber entsprechend der neuen Festsetzungen zu nutzen.

Die Obergrenze von 4 Wohneinheiten soll der Baugebietstypik insgesamt Rechnung tragen. Mit der Begrenzung kann und soll einer ungewünschten städtebaulichen Verdichtung entgegen gesteuert werden.

### 6.5 Infrastruktur

Die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung ist gewährleistet.

Die vorhandenen Kindergartenplätze für Kinder über 3 Jahren sind wie in 5.3.1 dargelegt zahlenmäßig ausreichend. Allerdings fehlen Plätze für Kinder unter 3 Jahren. Angesichts der Haushaltslage der Stadt Wuppertal ist derzeit nicht abzusehen, ob bzw. inwieweit der ab 2013 geltende Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für Kinder unter 3 Jahren erfüllt werden kann.

Zusätzliche Schüler aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an der Grundschule Marper Schulweg aufgenommen werden.

Im Zusammenhang mit der in 5.3.3 geschilderten Bedarfssituation an Spielflächen ist darauf hinzuweisen, dass

- bei der derzeitigen städtischen Haushaltslage keine Fläche für einen Spielplatz angekauft werden können und auch kein neuer Spielplatz angelegt würde.
- Darüber hinaus umfasst das Plangebiet ein Wohngebiet mit großen Hausgrundstücken, in dem die bestehenden Freiflächen insbesondere für Kleinkinder ausreichend Freiräume bieten. Die Ausweisung eines neuen Spielplatzes würde überdies einen unververtretbaren

und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widersprechenden Eingriff in die privaten Grundstücke zur Folge haben.

Aus diesen Gründen ist eine neue Ausweisung weder sinnvoll noch erforderlich.

## 6.6 Bodenverunreinigungen

Wie bereits in 5.5 dargelegt bestehen für folgende Flächen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (unter den aufgeführten Erläuterungsnummern sind detaillierte Aussagen zu den Flächen zu finden):

Fläche / Grundstück	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum oder Kartengrundlage aus dem ISBA	Erläuterungs- nr.
Adolf-Vorwerk-Straße 16, 18 / Hohenzollernstraße 30	Autovermietung	1956 – 62	1
Adolf-Vorwerk-Straße 21 (Rückwärtiger Grundstücks- bereich)	Verfüllter Weiher/Teich/See	1969	2
Adolf-Vorwerk-Straße 21, 23a	Tankanlage, elektrische Haushaltsgeräte	1991	2
Adolf-Vorwerk-Straße 29, 29a	Geländeaufschüttung/- nivellierung	1969	3
Adolf-Vorwerk-Straße Ein- mündung Marpe	Straßendamm		4
Hohenzollernstraße 8 Ecke Wittelsbacherstraße	Textilwarenvertretung	1997	1
Hohenzollernstraße 18	Spedition und Lagerei	1956	1
Sachsenstraße 16	Textilmaschinen	1962	1
Hohenstaufenstraße 19	Elektrowärme	1987 – 97	1
Hohenstaufenstraße 28	Schlosser	1913	1
Hohenstaufenstraße 30	Stempel	1913	1
Wittelsbacherstraße 21	Buchdruckerei	1930	1
Wittelsbacherstraße Flur- stück 122, tlw. Hnr. 25	Röntgenlaboratorium	1913	1
Wittelsbacherstraße 39, 41, 44, Flurstück 291 (westlich + östlich)	Verfüllte Bombenrichter (5 Stück, 1945 bereits ver- füllt)	1945	5
Hohenzollernstraße 4 / Wet- tinerstraße 39 / Hohenstau- fenstraße 20 / Wittelsba- cherstraße 30a, 32 (Tennis- plätze)	Geländeaufschüttung/- nivellierung	1970	4

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 820 – Wettinerstraße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – durchgeführten Untersuchungen liegen den folgenden Ausführungen zugrunde.

Im Weiteren sind die Einzelinformationen zu den in der Tabelle aufgeführten Hinweisen zusammengestellt. Zur besseren Übersicht ist in der Tabelle eine laufende Erläuterungsnummer aufgeführt:

1. Bis auf die Branche Tankanlagen (Adolf-Vorwerk-Straße 21, 23a) handelt es sich bei allen anderen Branchen um Wirtschaftszweige der Erhebungsklasse II. Bei Altstandorten / Betriebsstandorten der Erhebungsklasse II kann nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden, ein hinreichender Gefahrenverdacht ist aber erst bei Hinzutritt zusätzlicher Anhaltspunkte gegeben. Ein zusätzlicher Anhaltspunkt liegt zu diesen 7 Altstandorten und den 2 Betriebsstandorten nicht vor. Alle Grundstücke sind aktuell eindeutig Wohngrundstücke und stellen weitgehend eine Nachkriegsbebauung dar. Somit ist davon auszugehen, dass es sich bei etlichen Nennungen nur um die Privat- oder Büroadresse handelt.
2. Der Anhaltspunkt auf Verunreinigungen im Bereich der ehemaligen Tankanlage (Adolf-Vorwerk-Straße 21, 23) wie auch des verfüllten Weihers/Teiches/Sees hat sich im Rahmen der vorgenannten Bodenuntersuchungen nicht bestätigt. Es war nur in einem Teilbereich ein erhöhter PAK-Gehalt festgestellt worden. Im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung Adolf-Vorwerk-Straße 19, 21 (2006/07) sind sämtliche aufgeschütteten Böden vom Grundstück entfernt worden (siehe Dokumentation über die Entsorgung des Aushubs vom 11.09.07), so dass in diesem Bebauungsplanverfahren Nr. 1146 kein weiterer Regelungsbedarf existiert.
3. Zum Bereich der Geländeaufschüttung Adolf-Vorwerk-Straße 29, 29a hat im Bebauungsplanverfahren Nr. 820 ebenfalls eine orientierende Bodenuntersuchung stattgefunden, die eine Belastung der vorhandene Aufschüttung hauptsächlich für den Parameter Blei aufgezeigt hat. Die Untersuchungen konnten eine Gefährdung für den Direktpfad nicht ausschließen, da die Belastungen mit den direkt oberflächennahen Wegebaumaterialien zusammenhängen. Die Gefährdung durch den Direktkontakt wurde durch eine Einzäunung unterbunden, so dass im Bebauungsplanverfahren eine Kennzeichnung ausreichte. Zwischenzeitlich ist auch diese Bebauung erfolgt, im Zuge dessen eine umfangreiche Aufschüttung erfolgt ist, die die belasteten Bereiche überschüttet hat und somit ein Direktkontakt mit den belasteten Horizonten dauerhaft unterbunden ist. Somit existiert auch hier kein weiterer Regelungsbedarf in diesem Bebauungsplanverfahren Nr. 1146.
4. Aus der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung (Altablagerungserfassung) ist eine weitere Geländeaufschüttung (Basisschüttung für Tennisplätze) kartiert worden, sowie ein Straßendamm (Verzeichnisfläche aus dem „alten“ Altlastenkataster) bekannt. Insgesamt kann man davon ausgehen, dass diese Geländeaufschüttung für die Tennisplätze wie auch für den Straßendamm im Zusammenhang mit der Flächennutzung der ehemals hängigen Flächen steht. Informationen über die Quantität bzw. Qualität (Art, ggf. Belastung, etc.) der eingesetzten Bodenmaterialien liegen nicht vor. Gemäß Bodenschutzrecht handelt es sich dabei um so genannte sonstige Grundstücke (§ 2 Abs. 5, 1 BBodSchG<sup>3</sup>). Bei den sonstigen Grundstücken kann gemäß der „Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen“<sup>4</sup> allein aufgrund der Datenlage kein Anhaltspunkt für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast abgeleitet werden, da oftmals - wie in diesem Fall auch - das wichtigste Entscheidungskriterium, die Art des abgelagerten Abfalls nicht bekannt ist. Bei Basisschüttungen im Rahmen einer Landschaftsmodellierung, wie etwa bei der Anlage von Tennisplätzen oder Straßendämmen, ist entsprechend der Arbeitshilfe nur in seltenen Fällen ein Schadstoffeintrag in den Boden aufgrund der Herkunft und der Zweckbestimmung des abgelagerten Materials zu erwarten. Oftmals stehen in Hanglagen Abgrabungen und An-/Aufschüttungen im örtlichen Zusammenhang (Stichwort: Bodenumlagerung).
5. Bei der Ablagerungskategorie „verfüllte Bombentrichter“ (Flächenart → unsachgemäße Materialaufbringung) ist vielfach von einem Anhaltspunkt für das Vorliegen einer schädli-

<sup>3</sup> Bundesbodenschutzgesetz, 17.03.1998

<sup>4</sup> MALBO-Band 15, LUA NRW heute LANUV NRW, 2001



chen Bodenveränderung auszugehen. Gemäß Arbeitshilfe MALBO-Band 15<sup>4</sup> sind Bombentrichter zu einem hohen Anteil mit Abfällen verfüllt worden, darunter insbesondere Schutt und Kampfmittel(reste). Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes sind Bombentrichter insbesondere dann mit Abfällen verfüllt, wenn sie im bebauten Bereich lagen und verhältnismäßig leicht von Transportfahrzeugen erreicht werden konnten. Umgekehrt bedeutet dies, dass Bombentrichter weitab von zerstörten bzw. industriell genutzten Gebieten nur selten mit ortsfremden, umweltrelevanten Stoffen verfüllt wurden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um 5 Bombentrichter, die östlich und westlich der Wittelsbacherstraße in einerseits zwischenzeitlich überbauten Grundstücksteilen (Wittelsbacherstraße 39, 41) bzw. einem Vorgarten wie einer unbebauten Fläche (Wittelsbacherstraße 44, Flurstück 291) kartiert wurden. Das großräumige Gebiet um den Toelleturm wurde seit je her weitgehend nur zu Wohnzwecken genutzt (vielfach Villengrundstücke mit aktuellerer Nachverdichtung) und gemäß Erfassungsinformationen waren die 5 Bombentrichter im Luftbild von 1945 bereits verfüllt.

Da der Unteren Bodenschutzbehörde die Kriegsschadenkarte<sup>5</sup> nicht für das komplette Stadtgebiet vorliegt und genau die für dieses Verfahren relevante Karte fehlt, können keine ansonsten hilfreichen Informationen gewonnen werden. Auf dem Stadtplan Barmen von 1907 wie auch von 1930 ist die Bebauung des südlichen Bereiches der Wittelsbacherstraße (damals noch Frankenstraße) noch nicht vorhanden. Im Luftbild von 1956 ist die Bebauung Wittelsbacherstraße 41 bereits vorhanden und der Bereich westlich der Straße wird landwirtschaftlich (aktuell wird die noch unbebaute Teilfläche als Grasland) genutzt. Die Häuser Wittelsbacherstraße 39 und 44 sind gemäß Luftbild und Stadtplan nach 1967 gebaut worden.

Alle Informationen der Erstbewertung zusammengenommen lassen die Einschätzung zu, dass bei diesen verfüllten Bombentrichtern nicht von einer altlastverdächtigen Fläche auszugehen ist, sondern eine Einstufung als Verzeichnisfläche erfolgen kann.

Aber auch wenn das Verfüllmaterial nicht schadstoffbelastet ist, kann die Verfüllung als „schädliche Bodenveränderung“ im Zuge von Baumaßnahmen durchaus Probleme bereiten (ungünstige Baugrundbeschaffenheit, siehe auch die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung). Weiterhin ist in der Arbeitshilfe ausgeführt, dass die Information „Bombentrichter“ demnach grundsätzlich von bau- und planungsrechtlichem Belang ist und in geeigneter Form im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden sollte.

### **Tenor der vorangegangenen Ausführungen:**

Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor, so dass gemäß Altlastenerlass keine weitere Nachforschungspflicht besteht wie auch nach Bodenschutzrecht keine Bodenuntersuchungen zu veranlassen sind.

## **6.7 Grün**

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Villengebiet mit großen Grundstücken handelt, ist das Gebiet intensiv durchgrünt. Das in solchen Gebieten übliche Artenspektrum ist zu erwarten.

### **6.7.1 Stadtbildprägende Bäume**

Das Gebiet ist intensiv durchgrünt. Hierzu tragen neben den großen Gärten auch die Alleen bei. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Adolf-Vorwerk-Straße im südlichen Bereich mit dem Ahornbestand zu nennen. Wenngleich dieser im nördlichen Bereich nicht mehr existiert, wird hier durch Bäume auf Privatgrundstücken ein Rahmen für den Straßenraum gebildet. Diese stadtbildprägenden Bäume sind ebenfalls in Teilbereichen der übrigen Straßen zu finden. Sie werden im Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt. Über eine zu-

<sup>5</sup> Kartierte Kriegsschadenbereiche aus den Kriegsschadenkarten (von ca. 1945), in denen Kriegszerstörungen, die von Betroffenen gemeldet worden sind, eingetragen wurden. Kriegszerstörung kann von Brandschäden bis Totalzerstörung des Gebäudes bedeuten.

sätzliche textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass auch im Falle einer notwendigen Beseitigung z. B. im Krankheitsfall, neue Bäume gepflanzt werden. Der teilweise alte Baumbestand in den Gärten wird nur insoweit festgesetzt, als dass es sich um von der Straße sichtbare, stadtbildprägende Bäume handelt.

### **6.7.2 Wald**

Die sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan Nr. 820 enthaltenen Waldflächen werden im Einvernehmen mit dem Regionalforstamt Bergisch Land auch weiterhin als Waldfläche festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung des Planverfahrens, wonach das hochwertige Wohngebiet in seiner Struktur erhalten werden soll. Dazu gehören neben den großzügigen Gärten auch bewaldete und freie Grünflächen, die als wesentlicher Bestandteil der Siedlungsstruktur zu schützen sind.

### **6.7.3 Private Grünfläche – Tennisanlage**

Die seit ca. 1890 zwischen Wettiner Straße und Wittelsbacher Straße bestehende private Tennisplatzanlage (mit dazugehörigem Clubhaus) soll unter Beachtung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung sowie der Umstände, dass die Tennisanlage einen günstigen innerstädtischen Standort hat, gut erreichbar ist und nicht zuletzt eine wertvolle Infrastruktur für das umliegende Wohngebiet am Toelleturm darstellt, planungsrechtlich gesichert werden. Die im betreffenden Bebauungsplanbereich vorhandene gewachsene städtebauliche Situation, die aus der unmittelbaren Nachbarschaft von reinem Wohngebiet und Sportanlagen besteht, ist auch unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit des betroffenen Wohngebietes – wie bereits in 6.1 ausführlich erläutert – insgesamt als erhaltenswert zu bezeichnen und wird deshalb im Bebauungsplan Nr. 1146 planungsrechtlich festgesetzt.

### **6.7.4 Übergang zum Naherholungsgebiet**

Der rückwärtige Bereich der Wohnungsbaugrundstücke östlich der Adolf-Vorwerk-Straße soll unter Berücksichtigung der grünplanerischen Belange z. T. als Übergang zum Naherholungsgebiet „Barmer Wald“ und Vorwerk-Park von Nebenanlagen u. ä. freigehalten werden.

## **7 Kosten und Finanzierung**

Der Stadt entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.