

Anlage 01 zur VO/0677/10

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan Nr. 1103

- Holthäuser Straße -

Begründung zur Offenlegung des Bebauungsplanes

August 2010

I	Räumlicher Geltungsbereich	3
II	Anlass und Notwendigkeit der Planung, Entwicklungsziele	3
1	Anlass und Notwendigkeit der Planung	3
2	Entwicklungsziele	4
III	Planungsrechtliche Situation	5
1.	Landes- und Regionalplanung	5
2.	Flächennutzungsplan	5
IV	Bestandsbeschreibung	5
1.	Städtebauliche Situation, Infrastruktur	5
2.	Verkehr	6
3.	Entwässerung	6
4.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	6
5.	Immissionsschutz	6
6.	Bodenablagerungen	7
V	Planinhalte	7
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 4-10 BauNVO)	7
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
1.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
1.4.	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	8
1.5.	.Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	8
2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	8
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)	8

I Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1103 – Holthäuser Straße – liegt in der Gemarkung Ronsdorf, Flur 48, Flurstück 245.

Der Geltungsbereich umfasst Flächen südlich der Holthäuser Straße zwischen den Grundstücken Holthäuser Straße Nr. 15 und Nr. 25 und greift in die südliche Richtung in die Tiefe des Grundstückes bis an die Grenzen der Grundstücke An der Blutfinke Nr. 47 und Im Vogelsholz Nr. 14.

II Anlass und Notwendigkeit der Planung, Entwicklungsziele

1 Anlass und Notwendigkeit der Planung

In der Sitzung des Rates der Stadt am 17.02.2003 ist ein neuer Schulentwicklungsplan für die Stadt Wuppertal beschlossen / aktualisiert worden. Aufbauend auf den Kenntnissen über die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wuppertal, geht der Schulentwicklungsplan von einem 20-prozentigen Rückgang bei den Kindern im grundschulrelevanten Alter bis zum Jahr 2010 aus. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass für mehrere Schulstandorte umfangreicher Sanierungs- und Erneuerungsbedarf besteht, sowie, dass aufgrund der neu definierten Anforderungen an die Aufgaben und Konzepte der Grundschulen auch deren Raumprogramme neu aufgestellt werden müssen. Die Umsetzung dieser Rahmenbedingungen führt zu einer Neuaufstellung von Schulstandorten, wobei der Focus auf Standorte gelegt wurde, die den davor genannten Anforderungen am ehesten Rechnung tragen. Demzufolge war zu entscheiden, welche Standorte erhalten werden können, zum einen unter der Prämisse ausreichender Schulanmeldungen und zum anderen an Standorten die ausreichend geeignete Räumlichkeiten aufweisen.

Für den Stadtbezirk Ronsdorf hat das zur Folge, dass die „Grundschule Holthäuser Straße“ auf das Gelände der „Gemeinschaftsgrundschule Engelbert-Wüster-Weg“ verlegt wurde sowie die Entlassung des Schulgeländes Holthäuser Straße aus der schulischen Nutzung. Der Schulbetrieb der Schule „Holthäuser Straße“ ist zum 31.07.2007 eingestellt worden, somit kann das Schulgelände für andere Nutzungen freigegeben werden. Das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal, dem diese Fläche zuständigkeitshalber unterliegt, beabsichtigt sie zu veräußern. Es handelt sich um ein ca. 4500 qm großes, innerstädtisch liegendes Grundstück, welches vorwiegend von wohnbaulichen Nutzungen umgeben ist.

Planungsrechtlich ist das ehemalige Schulgelände momentan gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Die in Vorgesprächen eruierte Entwicklungsmöglichkeit auf dieser Rechtsgrundlage erlaubt nur eine Straßenrandbebauung entlang der Holthäuser Straße, bei einer unmaßstäblich großen Grundstückstiefe auf schmalen Grundstücken. Eine bessere Ausnutzbarkeit bietet eine Erschließung in die Grundstückstiefe von der die einzelnen Grundstücke auch im rückwärtigen Bereich erschlossen werden können. Zu Sicherung dieser Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2 Entwicklungsziele

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist, eine ehemalige Schulfläche an der Holthäuser Straße in Wuppertal-Ronsdorf nach Aufgabe der schulischen Nutzung in Wohnbauland umzuwandeln. Damit wird das ökologische Ziel verfolgt, vorrangig brachgefallene Flächen für eine Nachfolgenutzung bereitzustellen sowie auch die Prämisse der Innenentwicklung vor Außenentwicklung verfolgt und die Inanspruchnahme von Außenbereichen gemindert.

Die südwestlich der Ronsdorfer Stadtteilzentrens liegenden Gebiete sind vor allem durch wohnbauliche Nutzungen geprägt und in der näheren Umgebung des aufzugebenden Schulgrundstückes besonders durch Einfamilienhausbebauung. Diesem angepasst wird für das ehemalige Schulgrundstück eine Einfamilienhausbebauung angestrebt, auch vor dem Hintergrund, dass das infrastrukturelle Angebot im Zentrum von Ronsdorf auch gut zu Fuß erreichbar ist.

Das Plangebiet weist eine sehr bewegte Topografie auf. Sowohl die östliche als auch die westliche Grundstücksgrenze wird auf engstem Raum mit bis zu 3,0 m hoch ansteigenden bzw. abfallenden Böschungen gesäumt. Die Topografie verhindert eine verdichtete Nutzung dieser Flächen, weil, zum einen wegen der Verschattung der Erdgeschosse ein Abstand von den aufsteigenden Böschungen erforderlich ist und zum anderen, weil diese Grundstücksteile gärtnerisch kaum nutzbar sind. Dagegen ist die derzeitige Schulhoffläche plan und kann problemlos bebaut werden. Vor diesem Hintergrund ist ein städtebaulicher Entwurf angefertigt worden, der großzügige Grundstücksschnitte mit ca. 500qm bis 900 qm Größe vorsieht. Da die Böschungen an dem Gesamtgrundstück nur untergeordnete Grundstücksanteile bilden, sind die Grundstücke insgesamt gut nutzbar.

Anfragen bestätigen den Bedarf an einer derartigen Bebauung. Des Weiteren hat die Abwicklung und Vermarktung einiger in der Umgebung umgesetzten Projekte aufgezeigt, dass eine Nachfrage insbesondere nach freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern in zentrumsnahen Lagen existiert. Der Standort Holthäuser Straße erfüllt diese Merkmale.

Insbesondere werden mit dem Bebauungsplan folgende Ziele verfolgt:

- Umnutzung des Schulgeländes der ehemaligen Grundschule zu Wohnbauland und die Ausweisung von Planungsrechten für die Errichtung von ca. 6 freistehenden Einfamilienhäusern,
- Regelung der privaten Erschließung der Baurechte und Anbindung an die Holthäuser Straße,
- Festsetzung von Pultdächern als gestalterisches Element.

Die zukünftigen Baugrundstücke sollen einzeln an Bauwillige zur individuellen Bebauung veräußert werden. Die Bestimmung der Dachform ist für das Erscheinungsbild und Zusammenhalt von Gebäudegruppen von wesentlicher Bedeutung. Damit die entlang eines Weges geplanten Häuser als gestalterische Einheit wahrgenommen werden können, werden als verbindendes Gestaltungselement Pultdächer festgesetzt, die untergeordnet und ausnahmsweise auch mit Flachdachanteilen (Dachterrassen) realisiert werden dürfen. Diese Dachform ist in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer ausgearbeitet worden, auch vor dem Hintergrund eine optimalen Gewinnung von Solarenergie, um so mehr als, dass das Solarkataster der Stadt Wuppertal diesem Standort diesbezüglich gute Werte bescheinigt. Die weitere Gestaltung bleibt den zukünftigen Eigentümern vorbehalten.

III Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern und ist dort als Oberzentrum dargestellt. Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen sowie die angrenzenden Bereiche sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht insofern den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der betroffene Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Da jedoch für die Entwicklung dieser Fläche die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zutreffen (der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Fläche liegt mit Ihrer Größe von ca. 4.500 qm weit unter den im § 13 a BauGB genannten Flächengrößen), kann die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung erfolgen. Die Fläche der ehemaligen Schule wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

IV Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation, Infrastruktur

Das gewachsene Nahversorgungszentrum im Stadtbezirk Ronsdorf befindet sich in dem Bereich um den Ronsdorfer Markt (Bandwirkerplatz) sowie der Straßenzüge Lüttringhauser Straße, Ascherweg, Staasstraße, Marktstraße, Am Stadtbahnhof und Remscheider Straße. Dort sind in ausreichendem Maß verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen auch über den täglichen Bedarf hinaus angesiedelt. Die Fläche der ehemaligen Grundschule Holthausen liegt ca. 500 m westlich des Ronsdorfer Zentrums; somit ist die dort vorhandene infrastrukturelle Ausstattung für das Neubaugebiet gut nutzbar und auch über Fußwege erreichbar.

Die Erschließung des geplanten Gebietes ist über die Holthausener Straße gesichert. Auch die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist vorhanden, eine Buslinie verläuft direkt über die Holthausener Straße, mehrere Buslinien fahren das in der Nähe liegende Ronsdorfer Zentrum an. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das neue Baugebiet gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden ist.

Da das geplante Gebiet nur mit ca. sechs Einfamilienhäuser bebaut werden soll und die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei je Haus beschränkt wird, wird es keinen nennenswerten Platzbedarf in Schulen oder Tageseinrichtungen für Kinder nach sich ziehen. Nichtsdestoweniger sind einige in der Umgebung vorhanden. Zu nennen wäre da KiTa An der Blutfinke bzw. die Grundschule Echoer Straße. Weitere Schulen sowie Kindertagesstätten sind im Stadtbezirk Ronsdorf in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Schaffung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen, da aufgrund der zu erwartenden Grundstücksgrößen von über 500 qm genug privater Freiraum zur Verfügung steht und zum anderen, durch die geringe Verkehrsbelastung der Zufahrtsgasse und deren Gestaltung dort ebenso Spielraum für Kinder entsteht. Somit ist der Spielraum für Kleinstkinder gegeben. Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze der Kategorie „B“ und „C,“ also für Kinder im Schulalter, befinden sich in ca. 800 m Entfernung in den Straßen „Am Stall“ und an der „Haledonstraße“.

2. Verkehr

Das geplante Gebiet liegt an der Holthäuser Straße, die ausreichend dimensioniert ist und die wenigen neuen Wohneinheiten problemlos aufnehmen kann. Vom Ronsdorfer Zentrum ist das Gebiet ca. 500 m Luftlinie entfernt und durch die Breite Straße bzw. mittels Fußwege über die Straße Im Vogelsholz damit verbunden. In westliche Richtung mündet die Holthäuser Straße in die Straße An der Blutfinke. Sowohl über die Breite Straße als auch über die Straße An der Blutfinke ist das neue Baugebiet gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

3. Entwässerung

In der Holthäuser Straße befindet sich ein öffentlicher Mischwasserkanal in den bereits das Gelände der vorhandenen Schule entwässert wird. Da die versiegelte Fläche der Schule und des Schulhofes größer ist als der durch die geplante Wohnbebauung erwartete Versiegelungsanteil, kann die zukünftige Bebauung problemlos an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist nicht erforderlich.

4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das betroffene Grundstück befindet sich in einer innerstädtischen Lage, die keinen landschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegt. Des weiteren gelten hier die Bedingungen des § 13 a BauGB, wonach bei einem Bebauungsplan für Flächen in einer innerstädtischen Lage, der für die Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und eine bestimmte Flächengröße nicht überschreitet, von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann. Die im § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB genannten Belange sind nicht betroffen. Die auf dem Grundstück befindliche Grünbestand befindet sich außerhalb der Baugrenzen; die jeweilige Gestaltung des Grünbesatzes wird jedoch den zukünftigen Grundstückeigentümern überlassen. Die zukünftige Versiegelung der wohnbaulich genutzten Grundstücke wird geringer ausfallen als, das bei der derzeitigen Schulnutzung der Fall ist. Insgesamt ist daher sogar von einer Verbesserung der Umweltsituation auszugehen.

5. Immissionsschutz

Das Grundstück selbst ist nur von wohnbaulichen Nutzungen umgeben, sodass keine nennenswerten Störungen zu erwarten sind, die Immissionschutzmaßnahmen erforderlich machen würden. Gegenüber an der Holthäuser Straße befindet sich eine kleinere, das Wohnen nicht störende Gewerbeeinheit und im weiteren Umfeld eine Schreinerei und ein kleiner Bauhof. Diese Nutzungen haben jedoch aufgrund ihrer Lage oder Entfernung keinen immissionsschutzbedingten Einfluss auf die geplante Bebauung.

6. Bodenablagerungen

Die Schulfläche ist im Jahr 2005 auf Veranlassung des Grundstücksmanagements Wuppertal auf schädliche Ablagerungen hin untersucht worden. Demnach sind die auf dem Gelände vorhandenen Böschungen von dem Aushub aus der Baugrube der Schule entstanden und somit natürlichen Ursprungs. Der Schulhof selbst liegt auf „gewachsenem Boden“ und ist derzeit mit Schwarzdecken bzw. Pflastersteinen versiegelt. Die Schulfläche befindet sich gemäß der Erhebung der Alt- ablagerungen im Kriegsschadenbereich. Ein Kriegsschadenbereich definiert lediglich zerstörte Gebäude, sagt aber nichts über Boden aus. Aufgrund dieser Erkenntnisse besteht für die Untere Bodenschutzbehörde kein Bodenbelastungsverdacht. Sollten bei Eingriffen in den Untergrund auffällige Materialien vorgefunden werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen mit der Behörde abzustimmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei der Entsiegelung der Flächen eine abfalltechnische Bewertung der Schwarzdecken notwendig.

V Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Die geplanten Baugebiete werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Zweck verfolgt, die Flächen vorwiegend mit wohnbaulichen Nutzungen zu belegen; untergeordnet sollen jedoch auch das Wohnen nichtstörende Büro- und andere Dienstleistungsnutzungen möglich sein. Dieses ist insbesondere wegen der großzügigen Grundstücksgrößen und Bebauungsmöglichkeiten sinnvoll. Ausgeschlossen dagegen werden die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, da diese durch ihren Flächenanspruch die Maßstäblichkeit des Gebietes sprengen würden und die Ansiedlung erschließungstechnisch nicht machbar wäre. Außerdem ist ein Bedarf an derartigen Nutzungen an diesem Standort nicht gegeben.

1.1.2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zielsetzung des zu entwickelnden Baugebietes ist Baurechte für Einfamilienhäuser bereitzustellen. Die festgesetzten Baugrenzen sind jedoch recht pauschal getroffen und bieten theoretisch die Möglichkeit auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu errichten. Damit die eng ausgelegte private Erschließung aufnahmefähig bleibt und die angestrebte städtebauliche Konzeption realisiert werden kann, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Gebäude beschränkt. Auf diese Weise wird die Möglichkeit geboten, in den einzelnen Gebäuden noch eine Einliegerwohnung zu integrieren, dies auch im Sinne von Mehrgenerationenhäusern.

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

Für das geplante Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl mit 0,8 bei zweigeschossigen Bauweise festgesetzt, um eine hohe Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Da die geplanten Grundstücksgrößen großzügig bestimmt sind,

wird zu Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung der Flächen die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Da das Gelände ausschließlich mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden soll, wird für das allgemeine Wohngebiet einer offenen Bauweise festgesetzt. Da die südlich gelegenen Grundstücke aufgrund der Lage und des Zuschnittes auch für Doppelhäuser geeignet sind, wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ergänzend bestimmt dass, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Des Weiteren wird zur Wahrung der Maßstäblichkeit festgesetzt, dass die einzelnen Gebäude/Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und die Länge der 14 m nicht überschreiten darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und verlaufen entlang der privaten Erschließungsgasse. Mit eine Bautiefe von mind. 16 m ist neben den Hauptgebäuden genug Spielraum für weitere Anbauten wie Terrassen oder Wintergärten vorhanden, sodass keine weiteren Bestimmungen hierzu getroffen werden.

1.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Für die geplanten Grundstücke wird bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen keine Festsetzung getroffen, da aufgrund der Größe der geplanten Grundstücke und wegen deren straßenabgewandten Lage keine gegenseitigen bzw. gestalterischen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

1.5. .Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das geplante Baugebiet kann mit seinen ca. 6 Einfamilienhäusern problemlos an die Holthäuser Straße angebunden werden. Die Erschließung innerhalb des Neubaugebietes erfolgt mittels eines 3,5 m breiten Privatweges. Zur Dämpfung der Fahrgeschwindigkeit wird die Fahrgasse in Abschnitte unterteilt, die nur abschnittsweise geradlinig verlaufen. Ein derartiger Verlauf ist bei den wenigen Häusern unbedenklich und bietet einen halböffentlichen Raum mit Aufenthalts- und Spielqualitäten. Müllfahrzeuge können derart dimensionierte Privatwege nicht anfahren, von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr kann der Weg dagegen problemlos angefahren werden.

Im Bebauungsplan wird der Weg als Fläche für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger ausgewiesen.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes gebildeten Baugrundstücke sollen an einzelne Bauwillige veräußert werden. Damit die gestalterische Vielfalt auf engem Raum entlang einer Zufahrtsgasse ein verbindendes Element bekommt, werden zur Schaffung eines einheitlichen Stra-

Benbildes die Dachform mit Pultdächern festgeschrieben sowie eine einheitliche Firstrichtung. Diese Dachform und -ausrichtung erlaubt eine optimale Nutzung von Sonnenenergie unter gleichzeitiger Beachtung von angemessenen Gestaltungsprinzipien. Untergeordnet in der Dachfläche sind Flachdachanteile erlaubt, die als Dachterrassen genutzt werden können.