

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan Nr. 1135 - Am Schaffstal -

Begründung

- erneuter Offenlegungsbeschluss -

Dezember 2011

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
2.1. Anlass der Planung	3
2.2. Entwicklungsziele	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1. Landes- und Regionalplanung	4
3.2. Flächennutzungsplan	4
3.3. Landschaftsplan	4
3.4. Bebauungspläne	4
3.5. sonstige Fachplanungen	5
4. Bestandsbeschreibung	5
4.1. Städtebauliche Situation	5
4.2. technische Infrastruktur	6
4.3. soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)	6
4.4. Natur- Landschaftsschutz	6
4.5. Immissionssituation	6
4.6. Entwässerungssituation	7
5. Verfahren	7
6. Begründung der einzelnen Planinhalte	8
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	15
6.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung	17
6.1.6 Immissionsschutz	17
6.2 Nachrichtliche Übernahmen	18
6.3 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	18
6.4 Hinweise	18
7. Städtebauliche Kenndaten	19
8. Prüfung der Umweltbelange	19
9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	20
10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	20
11. Kosten und Finanzierung	20

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1135 – Am Schaffstal – erfasst einen Teilbereich des Briller Viertels zwischen der Nüller Straße, der Katernberger Straße, dem Knappertsbuschweg, der Funckstraße und der Eisenbahntrasse.

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Das Plangebiet erfasst einen Teilbereich des sogenannten "Briller Viertels" im Westen von Wuppertal. Das Briller Viertel mit seinen derzeit 245 denkmalgeschützten Gebäuden ist eines der bedeutsamsten und größten gründerzeitlichen Villenviertel in Wuppertal und weit über die Stadtgrenzen bekannt.

Dieses Villenviertel soll zukünftig in Gänze von einer Denkmalbereichssatzung erfasst werden, um hierüber das historische Erscheinungsbild auch zukünftig erhalten zu können. Mit Blick hierauf sind Bauvorhaben innerhalb des Gebietes aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht kritisch zu beleuchten und gegebenenfalls auch bauleitplanerisch zu steuern.

Plananlass ist ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Hintergelände des Grundstückes Katernberger Straße 100. Nach Prüfung der derzeitigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten steht aus Sicht der Fachverwaltung fest, dass das beantragte Bauvorhaben zwar in der eingereichten Form noch nicht genehmigungsfähig ist, aber eine Bebauung in der so genannten „zweiten Reihe“ prinzipiell zulässig wäre. Es ist somit davon auszugehen, dass die Errichtung des Mehrfamilienhauses nach erfolgter Umplanung (insbesondere die Verringerung der Gebäudekubatur) in zweiter Reihe zu genehmigen ist.

Diese zusätzliche Bebauung im Hintergelände der Katernberger Straße wirft aber aus den einleitend genannten Gründen klärungsbedürftige städtebauliche und denkmalpflegerische Fragen auf, die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens abschließend geklärt werden sollen. Es ist diesbezüglich festzulegen, welche städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet zukünftig zulässig sein sollen.

2.2. Entwicklungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1135 soll vom Grundsatz her die gegebene Siedlungsstruktur im Plangebiet, welche im wesentlichen durch die historische Straßenrandbebauung in Form von Einzelhäusern mit vielen gründerzeitlichen Gebäuden geprägt ist, gesichert werden. Hierbei bildet die Straßenrandbebauung, welche für weite Bereiche des Briller Viertels vorherrschend ist, das städtebauliche Leitbild.

Eine weitere Nachverdichtung des Plangebiets durch eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche (Gartenbereiche) muss unter den vorgenannten Aspekten zunächst als städtebaulich bedenklich aufgefasst werden und soll im Planbereich zukünftig nicht mehr möglich sein.

Die Nutzbarkeit der Gartenbereiche mit untergeordneten bzw. dienenden baulichen Anlagen, wie z.B. Terrassen, Pergolen, Swimmingpools, Gerätehäusern u.ä. soll weiterhin möglich sein. Hierzu sind nähere Bestimmungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen soll auf die gegebene Bebauung Rücksicht genommen werden. In vereinzelt Fällen ist zu prüfen, ob bestehende Gebäude auf den Bestandsschutz zu reduzieren sind.

Die besondere Eigenart des Gebiets im Bezug auf die Art der Bebauung sowie die vorhandenen Nutzungen soll durch die Planung gestärkt werden. Die überwiegende Wohnnutzung soll grundsätzlich gesichert werden. Die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung (überwiegend Büronutzung) ist in ihrer Art und ihrem Umfang mit der Gebietsstruktur verbunden und gewünscht. Eine Weiterentwicklung soll ermöglicht werden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich ist im geltenden Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Dieses entspricht der tatsächlichen Nutzung.

3.2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Dieses entspricht der tatsächlichen Nutzung. Ein Konflikt zwischen den Zielen des Bebauungsplanes und den Darstellungen des Flächennutzungsplans besteht nicht.

3.3. Landschaftsplan

Der Planbereich liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes, noch unterliegt die Fläche einer landschaftsschutzrechtlichen Ausweisung.

3.4. Bebauungspläne

Für den Bereich des Bebauungsplanes gelten derzeit verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen durch mehrere ältere Fluchtlinienpläne. Hierbei handelt es sich um die Fluchtlinienpläne Nr. 655 (ff 25.10.1892), Nr. 567 (ff 04.05.1888), Nr. 427 (ff 06.07.1900) und Nr. 467 (ff 17.09.1878) und Nr. 627 (ff 08.12.1891). Die Fluchtlinienpläne erfassen hierbei die in der Örtlichkeit vorhandenen Straßen- und Wegeflächen (Katernberger Straße, Funckstraße, Knappertsbuschweg und Nüller Straße), allein der Fluchtlinienplan Nr. 655 sieht eine zusätzliche Straßenfläche parallel und zwischen der Katernberger Straße und der Funckstraße vor, welche aber nicht umgesetzt wurde. Weitere Regelungen durch Bebauungspläne bestehen nicht.

Mit Abschluss dieses Planverfahrens Nr. 1135 soll der Fluchtlinienplan Nr. 655 aufgehoben werden.

Ein Teilbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans 674 A - Schaffstal - wird von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 1135 - Am Schaffstal - überlagert. Es handelt sich hier um einen Teil des Flurstücks 82 im Bereich des ehemaligen Eisenbahngeländes.

Ein Teilbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplans 634 - Funckstraße - wird von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 1135 - Am Schaffstal - überlagert. Es handelt sich hier um einen Teil des Knappertsbuschwegs, Flurstück 74, angrenzend an die Flurstücke 59/12 und 60/12.

Das abgeschlossene Planverfahren Nr. 1003V – Katerberger Straße / Schaffstal – (vorhabenbezogener Bebauungsplan), aus dem Jahr 2000 wurde durch eine Normenkontrolle außer Kraft gesetzt. Die Planungsinhalte wurden aber vorab in den wesentlichen Teilen umgesetzt. Die abschließenden Arbeiten erfolgten nach einer Einigung im Rahmen eines richterlichen Vergleichs.

3.5. sonstige Fachplanungen

Es ist die Aufstellung einer Denkmalebereichssatzung für das Briller Viertel vorgesehen. Mit vorbereitenden Bearbeitungsschritten wurde begonnen. Wann die Satzung abgeschlossen wird, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Derzeit ist seitens der Stadt, getragen von einem hohen bürgerschaftlichen Engagement, die Umnutzung der ehemaligen Bahnstrecke „Nordbahntrasse“ zu einem Fuß- und Radweg vorgesehen. Ein Teil der Nordbahntrasse grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die Nordbahntrasse ist für die gesamte Strecke bereits erfolgt. Für das Flurstück 82 / Flur 419 welches an die Grundstücke der Nüller Str. 167 und 169 angrenzt, ist die Freistellung noch nicht erfolgt.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Städtebauliche Situation

Nähere Umgebung:

Der Planbereich und der umgebende Siedlungsbereich werden maßgeblich durch die gründerzeitlichen Gebäude des sogenannten „Briller Viertels“ geprägt. Das Briller Viertel erstreckt sich (grob) südlich der A 46, östlich der Grünanlage Nützenberg, nördlich der Nützenberger Straße und westlich der Briller Straße. Wesentlich für das Briller Viertel ist eine überwiegend lockere Straßenrandbebauung mit zahlreichen Villen und zugehörigen Frei- und Gartenflächen. Ein Großteil der Villen und Gartenflächen sowie gründerzeitlicher Mehrfamilienhäuser sind unter Denkmalschutz gestellt.

Weiterhin markant für das Viertel sind die geradlinig gezogenen Straßenachsen, die wenig auf die topographische Hangsituation Rücksicht nehmen und dadurch zum Teil sehr große Steigungen aufweisen. Hierdurch ergeben sich sehr reizvolle Blickbeziehungen innerhalb der Siedlung und ins angrenzende Stadtgefüge.

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft in einer Tieflage eine ehemalige Bahnstrecke, die „Nordbahntrasse“, welche zukünftig als Fuß- und Radweg genutzt werden soll. Eine direkte Zugangsmöglichkeit vom Plangebiet zur Nordbahntrasse besteht aufgrund des recht hohen Niveauunterschieds nicht. Der über die Funckstraße erschlossene „Ottenbrucher Bahnhof“ ermöglicht allerdings in fußläufiger Entfernung eine Nutzung des zukünftigen Fuß- und

Radwegs. Die Funckstraße überquert außerdem mittels einer Brücke die Nordbahntrasse.

Planbereich:

Der konkrete Planbereich mit derzeit 42 Gebäuden (gem. Hausnummern) ist überwiegend durch Wohnnutzung in Verbindung mit verträglicher gewerblicher Nutzung (Planungsbüros, Rechtsanwälte, Steuerberater, Unternehmensberatung, Handels-, Verwaltungs- und Vermittlungsgesellschaften, Schulungs- und Praxisräume) geprägt.

Von diesen 42 Gebäuden stehen 13 Gebäude unter Denkmalschutz (davon zwei Gebäude mit denkmalgeschützten Gartenanlagen). Die übrigen Gebäude stammen zum größten Teil aus der Zeit nach dem II.-Weltkrieg bis heute. Die Gebäude stehen bis auf wenige Ausnahmen entlang der zugehörigen Erschließungsstraße als Einzelhäuser in Form einer Straßenrandbebauung mit rückwärtig angeordneten Gartenzonen. Sieben Gebäude stehen abgerückt in einer Hinterliegerlage, zwei davon aus historischer Gegebenheit.

Die aneinandergrenzenden Gartenflächen bilden in ihrer Gesamtheit eine große Ruhe- und Grünzone innerhalb des Planbereiches. Dies stellt ein wichtiges Element der Wohnqualität und Wohnsituation im Plangebiet dar.

4.2. technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die umgebenden Straßen- bzw. Wege gut erschlossen. Mit den Buslinien 601 und 613 ist das Gebiet gut an den ÖPNV angeschlossen. Innerhalb der Verkehrsflächen liegen auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Versorgungsdefizite sind nicht bekannt.

4.3. soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)

Im Plangebiet selber befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten oder Spielplätze. Durch die innerstädtische Lage des Plangebietes sind die vorgenannten Einrichtungen aber in angemessener Entfernung vorhanden. Das Stadtzentrum Wuppertal-Elberfeld ist fußläufig in ca. 20 Minuten erreichbar.

4.4. Natur- Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist als eine typische bebaute Innenbereichslage aufzufassen, die aus Gebäuden mit (zum Teil größeren) Hausgärten besteht. Die Fläche unterliegt nicht formal dem Natur- oder Landschaftsschutz. Durch die tatsächliche Nutzung und Prägung des Gebietes sind keine Anhaltspunkte erkennbar bzw. bekannt, dass hier natur-, landschafts- oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten.

4.5. Immissionssituation

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der umliegenden Straßen und zum Teil auch durch die Autobahn A 46 belastet. Die strategischen Lärmkarten für das Stadtgebiet Wuppertal aus dem Jahre 2006 (gemäß „Vorläufiger Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Straßen – VBUS“ vom 15. Mai 2006) weisen für die Straßenrandbebauung an der Katernberger Straße einen Beurteilungspegel von 65 - 70 dB(A) am Tag und einen Beurteilungspegel von 55 – 60 dB(A) in der Nacht aus. Für die Straßenrandbebauung an der Nüller Straße wird ein Beurteilungspegel von 60 – 65 dB(A) tags und 55 – 60 dB(A)

nachts ausgewiesen. Die Straßenrandbebauung entlang der Funckstraße ist mit 55 – 60 dB(A) tags und 50 - 55 dB(A) nachts ausgewiesen.

Zur Querprüfung der Beurteilungspegel aus den strategischen Lärmkarten wurde für die Katernberger Straße eine exemplarische Berechnung des Straßenverkehrslärms durchgeführt. Die Katernberger Straße ist mit einem DTV-Wert von ca. 8000 Fahrzeugen pro Tag (24 h) die am meisten frequentierte Gemeindestraße im Bereich des Plangebiets. Die Nüller Straße und die Funckstraße sind deutlich weniger belastet.

Auf Basis des DTV-Wertes sowie weiteren örtlichen Faktoren (Straßenbreite, Straßensteigung, etc) wurde eine schalltechnische Berechnung nach RLS-90 durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Gebäude an der Katernberger Straße mit bis zu 72 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts (je nach Lage des Gebäudes) belastet sind. Diese Werte liegen noch über den Beurteilungspegeln aus den strategischen Lärmkarten, entsprechend ist von einer erhöhten Lärmvorbelastung des Gebietes durch den Straßenverkehrslärm auszugehen. Die aktuell ausgeführten Verbesserungen an den Lärmschutzwänden entlang der A46 haben zu einer Entlastung der angrenzenden Straßenzüge, insbesondere für die Nüller Straße, geführt.

4.6. Entwässerungssituation

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert, Regen- und Schmutzwasser werden in separaten öffentlichen Kanälen abgeleitet. Das Regenwasser wird in den Briller Bach eingeleitet. Nach derzeitigen Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung eines Generalentwässerungsplans im Auftrag der WSW, ist das Regenwasserkanalnetz im B-Planbereich bereits im Bestand überlastet. Der weitere Anschluss befestigter Flächen an das öffentliche Regenwasserkanalnetz ist vermutlich nur gedrosselt möglich.

5. Verfahren

Bei diesem Planverfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan welcher der Innenentwicklung dient. Die durch den Plan festgesetzte maximale überbaubare Fläche liegt bei 21.319 m² (entsprechend der festgesetzten GRZ). Demnach kann das Planaufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung kommen.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist bei der o.g. Größenordnung des Plans eine Vorprüfung im Einzelfall vorgeschrieben, ob der Plan voraussichtlich Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in einer Abwägung berücksichtigt werden müssten.

Die überschlägige Prüfung (vgl. Kap. 8) hat ergeben, dass keine derartigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde am 19.11.2008 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit zwischen 17.02.2009 und 30.04.2009 statt.

6. Begründung der einzelnen Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen innerhalb des Planbereiches sollen als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt werden.

Neben der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung, welche als wesentliches Merkmal dieses Gebietes erhalten und fortentwickelt werden soll, werden ca. 20% der Gebäude als Büro-, Praxis-, Schulungs- und Gewerberäume genutzt. Diese Nutzungen sollen als prägender Bestandteil des Plangebiets erhalten bleiben. Die jeweilige gewerbliche Nutzung soll auch in einem kompletten Gebäude möglich sein. Insbesondere die gründerzeitlichen Villen eignen sich aufgrund Ihrer Großzügigkeit im Bezug auf die Grundrisse und Geschosshöhen für eine Büro- oder Praxisnutzung sowie auch anderer in direkter Nachbarschaft mit dem Wohnen harmonisierender gewerblicher Nutzungen.

Das gesamte Briller Viertel hat in den letzten Jahren einen Wandel im Bezug auf seine Nutzung erfahren. Neben der ursprünglich ausschließlichen Wohnnutzung ist nun auch eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung gefragt. Es gibt immer mehr Beispiele, wo die oft sehr repräsentativen Bestandsgebäude z.B. zur Büronutzung umgebaut werden. Außerdem ist, unter anderem aufgrund des demografischen Wandels, das zentrumsnahe Wohnen in direkter Nachbarschaft mit verträglichen und ergänzenden Nutzungen immer mehr gefragt. Für diese Entwicklung bietet das Briller Viertel, gekennzeichnet durch seine Lage und Siedlungsstruktur, den optimalen Rahmen.

Die städtebauliche Besonderheit des historischen Briller Viertels gilt auch für den Planbereich und soll, wie schon in Punkt 3.5 erwähnt, durch die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung geschützt werden.

Die vorhandene Lärmbelastung durch die umgebenden Straßen (siehe Punkt 4.5.), insbesondere der Katernberger Straße mit bis zu 72 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts (je nach Lage des Gebäudes), liegen weit über den für ein besonderes Wohngebiet (WB) zumutbaren Werten von max. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (gem. DIN 18005). Die besondere Lage des Plangebiets im Bereich des historischen Briller Viertels beinhaltet die stark frequentierte Katernberger Straße, welche die Verbindung zur Innenstadt und zur Autobahn A46 darstellt. Die gute Verkehrsanbindung ist neben der gründerzeitlichen Prägung Grundlage für die Beliebtheit des Briller Viertels.

Der relativ hohe Störgrad durch den vorhandenen Straßenlärm ist daher als Teil der besonderen Gebietsstruktur zu betrachten. Bei entsprechender Berücksichtigung des aktuellen Lärmpegels im Bezug auf bauliche Maßnahmen an den straßenzugewandten Fassaden, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die vorhandene überwiegende Wohnnutzung (ca. 80%) in Verbindung mit verträglichem Gewerbe (ca. 20%), die städtebauliche Besonderheit des historischen Briller Viertels sowie eine erhöhte Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen bilden die besondere Eigenart des Gebiets, welche durch die Festsetzung „WB“ abgebildet werden soll.

Im Anschluss an das Plangebiet befinden sich in Richtung Funckstraße der Ottenbrucher Bahnhof und verschiedene gewerblich genutzte Gebäude sowie südlich vom Knappertsbuschweg ein allgemeines Wohngebiet (WA). Nach Westen und Osten schließen Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung an. Die vorgesehene Ausweisung als Besonderes Wohngebiet (WB) fügt sich somit in die umgebene Nutzungsstruktur ein.

Die im besonderen Wohngebiet (WB) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (BauNVO §4a Abs. 3 Satz 2) und Tankstellen (BauNVO §4a Abs. 3 Satz 3) werden generell für unzulässig erklärt da sich diese Nutzungen nicht in die vorhandene besondere Gebietsstruktur einfügen. Die Öffnungszeiten dieser Einrichtungen weichen im Regelfall von den üblichen Ladenöffnungszeiten ab, daher ist hier mit einer zusätzlichen Lärmbelästigung durch ankommende und abfahrende Besucher auch nachts zu rechnen. Auch die Parkplatzsituation würde sich durch diese Nutzungen negativ für die Anwohner auswirken. Folglich sind diese Nutzungen als unvereinbar mit der überwiegenden Wohnnutzung und der ohnehin schon erhöhten Lärmbelastung anzusehen.

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

6.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

WB1 / Katernberger Straße, Straßenrandbebauung:

Im Verlauf der Katernberger Straße soll die Höhenentwicklung der Straßenrandbebauung im Bereich der Traufe und des Firstes festgelegt werden. Da die gesamte Katernberger Straße mit ihren gründerzeitlichen Villen als stadtbildprägend gilt, wird eine Höhenfestlegung hier für sinnvoll erachtet. Aufgrund der bauzeitbedingten unterschiedlichen Geschosshöhen der einzelnen Gebäude kann dies mit einer Festlegung der zulässigen Vollgeschosse nicht erfolgen.

Es wird die minimale und maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) der Straßenrandbebauung festgesetzt.

Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem mittleren, über die Länge des Baufensters des jeweiligen Grundstücks angrenzenden Straßenniveau, gemessen im Mittelpunkt der Katernberger Straße.

Die First- bzw. Traufhöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Dieser muss zwischen der minimalen und maximalen Höhenfestsetzung liegen. Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt.

Hierzu werden folgende Festsetzungen getroffen:

Traufhöhe (TH)

9,5 m bis max. 11,5 m über der Bezugshöhe (BZH)

Firsthöhe (FH)

13,5 m bis max. 15,5 m über der Bezugshöhe (BZH)

Der festgesetzte Spielraum von jeweils 2 m begründet sich in der Topografie entlang der Katernberger Straße. Im Bereich des Planungsgebiets hat die Katernberger Straße ein Gefälle von ca. 5 %. Dies hat zur Folge, dass die jeweiligen Gebäudehöhen entlang der Straße um ca. 1 m variieren.

Mit der Festsetzung soll ein angemessener Spielraum für zukünftige Neu- und Umbauten sowie für die energetische Gebäudesanierung an Fassaden und Dächern ermöglicht werden.

Mit der Vorgabe der Trauf- und Firsthöhen soll die bestehende Bebauung, im Zusammenhang mit zukünftigen Neu- und Umbauten, zur Straße ein einheitliches und homogenes Bild vermitteln. Dies soll mit den genannten Festsetzungen gesichert werden.

Ausnahme Höhenüberschreitung:Katernberger Straße 106 und 138:

Die Gebäude mit den Hausnummern 106 und 138 überschreiten die vorgegebene Höhenfestsetzung (H.-Nr. 138 nur in Bezug auf die Firsthöhe). Da es sich bei den genannten Gebäuden um denkmalgeschützte Villen handelt, welche in Ihrer Höhe, im Vergleich zur restlichen Bebauung, Ausnahmen darstellen, werden für diese Baufelder die Bestandshöhen, zuzüglich 30 cm für die energetische Gebäudesanierung, als maximal zulässig festgelegt und im Bebauungsplan eingetragen.

Katernberger Straße 106

TH 210,40 m üNHN; FH 215,2 m üNHN

Katernberger Straße 138

FH 219,10 m üNHN

Ausnahme Höhenunterschreitung:Katernberger Straße 96 und 110:

Der Gebäudebestand mit den Hausnummern 148, 156 und 158 unterschreitet derzeit die vorgegebenen Höhen. Bei Errichtung eines Neubaus sind die vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen, entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, einzuhalten.

Ausnahme Rückwärtige Bebauung:Katernberger Straße 96 und 110:

Diese Gebäude wurden nach hinten versetzt errichtet und werden aufgrund der Zielsetzung des B-Plans, die Nachverdichtung in der Hinterlage nicht weiter zu ermöglichen, baurechtlich auf die bestehenden Gebäudehöhen, zuzüglich 30 cm für die energetische Gebäudesanierung, festgesetzt. Entsprechend werden hier folgende Bestandshöhen festgesetzt und im Bebauungsplan eingetragen:

Katernberger Straße 96

TH 194,1 m üNHN; FH 200,0 m üNHN

Katernberger Straße 110

TH 199,1 m üNHN; FH 204,5 m üNHN

Katernberger Straße 124, 130 und 132:

Da diese Bebauung in der Hinterlage, insbesondere auf Grund der entstandenen Baumasse, der Auslöser für die Infragestellung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet war, sollen für die Gebäude die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen als maximale Höhen festgesetzt werden. Entsprechend werden hier folgende Bestandshöhen festgesetzt und im Bebauungsplan eingetragen:

Katernberger Str. 124	TH 202,9 m üNHN; FH 205,7 m üNHN
Katernberger Str. 130	TH 203,8 m üNHN; FH 206,8 m üNHN
Katernberger Str. 132	TH 205,1 m üNHN; FH 208,0 m üNHN

Mit dieser Festsetzung soll unterstrichen werden, dass in der Hinterlage des Plangebiets ausschließlich das bestehende Baurecht gesichert werden soll. Erweiterungen sollen hier ausgeschlossen werden.

WB2 bis WB6 / Funckstraße und Nüller Straße:

Im Bereich der Funckstraße und Nüller Straße werden, je nach Bereich (siehe Punkt 5.1.2.3), die maximal zulässigen Vollgeschosse vorgegeben. Eine Einschränkung im Bezug auf die Trauf- und Firsthöhen wird hier nicht für notwendig erachtet.

6.1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Ausnahme WB6) soll eine bauliche Ausnutzung der Grundstücke mit einer GRZ von 0,4 ermöglicht werden. Dies erfolgt im Rahmen der in Punkt 6.1.3.2. definierten Baufenster. Das Plangebiet ist komplett bebaut und zum Teil historisch gewachsen. Die Grundlage definieren hier die zumeist gründerzeitlichen Villen in Form von Einzelhäusern auf parkähnlichen Grundstücken. Daher sind die Grundstücke zum Teil noch sehr groß und ragen weit in das Hinterland. Mit diesem Bebauungsplan soll eine Bebauung im rückwärtigen Bereich in Zukunft ausgeschlossen werden, daher wird die Bebaubarkeit der Grundstücke auf die ausgewiesenen Baufenster beschränkt, auch wenn die GRZ von 0,4 bei diesen Grundstücken mehr erlauben würde. Umgekehrt sind einige Grundstücke im Verhältnis zur vorhandenen Bebauung kleiner, so dass eine GRZ von 0,4 notwendig ist um das Baufenster für die vorhandene Bebauung zu sichern. Um nicht jedes Grundstück separat zu beurteilen und mit Festsetzungen versehen zu müssen gelten die beschriebenen Festsetzungen in Kombination.

WB6 / Funckstraße 69-73

Hier wurde beidseitig an das Gebäude der Funckstraße 71 angebaut. Die zusammenhängende bestehende Straßenrandbebauung soll, aufgrund der hier vorhandenen hohen Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche, mit der folgenden Festsetzung abgebildet werden:

WB6 Funckstraße 69-73:	GRZ: 0,6
-------------------------------	----------

6.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

WB1 / Katernberger Straße, Straßenrandbebauung:

Aufgrund der verschiedenen bauzeitbedingten Geschosshöhen der vorhandenen Straßenrandbebauung im Verlauf der Katernberger Straße, wird hier eine Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nicht für erforderlich erachtet. Entsprechend Punkt 6.1.2.1 werden hier minimale und maximale Trauf- und Firsthöhen vorgegeben.

Katernberger Straße 124, 130 und 132:

Da diese Bebauung in der Hinterlage, insbesondere auf Grund der entstandenen Baumasse, der Auslöser für die Infragestellung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet war, sollen für die Gebäude die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen als maximale Höhen gem. Punkt 6.1.2.1, festgesetzt werden. Auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann hier daher verzichtet werden.

WB2 / Nüller Straße:

Die derzeitige Bebauung weist II bis überwiegend III Vollgeschosse auf. Dies entspricht auch der angrenzenden Bebauung außerhalb des Plangebiets im weiteren Straßenverlauf und auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Dementsprechend soll die Anzahl der Vollgeschosse bestandsbezogen auf maximal III festgelegt werden.

WB3 und WB4 / Funckstraße, rückwärtige Bebauung:

Der Bereich **WB3** umfasst die Gebäude Funckstraße 107, 109 und 111. Diese Gebäude befinden sich in erhöhter Lage auf einem Geländeniveau von bis zu 7,0 m oberhalb der Zufahrt an der Funckstraße. Die bestehenden Gebäude haben I Vollgeschoss. Um eine Überhöhung der Gebäude in der Hinterlage zu vermeiden soll ein Ausbau über den Gebäudebestand hinaus nicht möglich sein. Es wird I Vollgeschoss, entsprechend der vorhandenen Bebauung, im Bebauungsplan festgesetzt.

WB3 / Funckstraße 107, 109 + 111:

I Vollgeschoss

Der Bereich **WB4** umfasst die Gebäude Funckstraße 93, 95 und 105. Die bestehenden Gebäude haben II Vollgeschosse. Das Geländeniveau entspricht dem von WB3, also bis zu 7,0 m über dem Straßenniveau der Funckstraße. Um eine Überhöhung der Gebäude in der Hinterlage zu vermeiden, soll ein Ausbau über den Gebäudebestand hinaus nicht möglich sein. Es werden II Vollgeschosse, entsprechend der vorhandenen Bebauung, im Bebauungsplan festgesetzt.

WB4 / Funckstraße 93, 95, + 105:

II Vollgeschosse

WB5 und WB6 / Funckstraße, Straßenrandbebauung:

Der Bereich **WB5** umfasst die Gebäude der Funckstraße 75-79, 97, 99, 101 und 103. Die bestehende Bebauung ist II–III –geschossig mit unterschiedlichen bauzeitbedingten Geschosshöhen. Eine Festsetzung der Geschossigkeit auf bis zu III Vollgeschosse, wird aufgrund der hinter der Straßenrandbebauung, auf ca. 7 m höheren Geländeneiveau liegenden Gebäude, als harmonische Abstufung der Bebauung aus der Perspektive der Funckstraße, angesehen. Die Hausnummer Funckstraße 99 ist direkt verbunden mit der Hausnummer 95 und bildet mit der Hausnummer 93 ein denkmalgeschütztes Ensemble. Aus diesem Grund wird für diesen Gebäudeteil im WB.5, wie bei den angrenzenden Gebäuden (WB.4) der Bestand von II Vollgeschossen als Ausnahme festgesetzt. Dies wird auch im Bebauungsplan dargestellt.

WB5 Funckstraße 67, 75-79, 97, 101 + 103:	III Vollgeschosse
Funckstraße 99:	II Vollgeschosse
(Denkmalgeschütztes Ensemble mit Funckstr. 93 und 95)	

Der Bereich **WB6** umfasst die Gebäude der Funckstraße 69-73. Die bestehende Bebauung ist IV-geschossig mit unterschiedlichen bauzeitbedingten Geschosshöhen. Um den Bestand abzubilden erfolgt für diesen Bereich eine Festsetzung auf IV Vollgeschosse.

WB6 / Funckstraße 69-73:	IV Vollgeschosse
---------------------------------	------------------

6.1.2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

WB2 / Nüller Straße:

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestands und der daraus resultierenden Festsetzungen im Bezug auf die Baufelder und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, soll folgende GFZ (Geschossflächenzahl) festgesetzt und in den Bebauungsplan eingetragen werden:

WB2 / Nüller Straße	GFZ: 1,2
----------------------------	----------

WB3 und WB4 / Funckstraße, rückwärtige Bebauung:

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestands und der daraus resultierenden Festsetzungen im Bezug auf die Baufelder und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, sollen folgende GFZ festgesetzt und in den Bebauungsplan eingetragen werden:

WB3 / Funckstraße 107, 109 + 111:	GFZ: 0,4
WB4 / Funckstraße 93, 95, + 105:	GFZ: 0,8

WB5 und WB6 / Funckstraße, Straßenrandbebauung:

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestands und der daraus resultierenden Festsetzungen im Bezug auf die Baufelder und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, sollen folgende Geschossflächenzahlen (GFZ) festgesetzt und in den Bebauungsplan eingetragen werden:

WB5 / Funckstraße 67, 75-79, 97, 101 + 103:	GFZ: 1,2
WB6 / Funckstraße 69-73:	GFZ: 1,6

6.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zur Sicherung der vorhandenen aufgelockerten Bebauung soll die Festsetzung im gesamten Plangebiet in „offener Bauweise“ im Rahmen vorgegebener Baufenster (siehe Punkt 6.1.3.2), als Straßenrandbebauung mit seitlichem Grenzabstand erfolgen und im Bebauungsplan dargestellt werden. Überwiegend entspricht dies der vorhandenen Bebauung.

6.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die jeweiligen Baufelder orientieren sich in ihrer Größe und Anordnung an den vorhandenen, meist gründerzeitlichen Gebäuden, welche im Verlauf der Straße errichtet wurden. Durch einzelne Baufenster wird die maximale Gebäudelänge und –tiefe bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Baufenster sind in Abstimmung mit der festgesetzten Grundfläche (GRZ 0,4 / Punkt 6.1.2.2) und der jeweiligen Grundstücksgröße zu werten. Hiermit soll die entsprechend des Siedlungscharakters gewachsene Bebauungsstruktur mit den prägenden gründerzeitlichen Villen, erhalten und gestärkt werden.

Einzelne Gebäude und Gebäudeteile, welche aus der mehrheitlich bestehenden Bautiefe hervortreten oder sich komplett in der Hinterlage befinden, haben teilweise historischen Ursprung, einige wurden aber auch erst vor wenigen Jahren fertiggestellt. Mit den jüngst entstandenen Neubauten wurde eine Entwicklung im Planungsbereich eingeleitet, welche mit der bereits geplanten bzw. zu befürchtenden weiteren Verdichtung in der Hinterlage als städtebaulich bedenklich zu bezeichnen ist.

Die vorhandenen baulich entwickelten Flächen in Bereich der Hinterlage des Plangebiets werden aus heutiger Sicht, insbesondere im Hinblick auf die geplante und zu erwartende weitere Nachverdichtung in ähnlicher Art und Weise, als Fehlentwicklung des Städtebaus im Planungsbereich angesehen.

Zukünftig soll eine weitere bauliche Hauptnutzung der Hinterlagen nicht mehr möglich sein. Der über Jahre gewachsene Grünbereich, welcher sich aus den angrenzenden Gärten der ehemals ansässigen und teilweise noch erhaltenen gründerzeitlichen Villen ergeben hat, soll in der jetzt vorhandenen Form erhalten bleiben.

Das Baurecht für die bestehenden Gebäude in der Hinterlage soll in der vorhandenen Form erhalten und gesichert werden. Hiermit wird dem Bestandsschutz Rechnung getragen. Erweiterungen oder Erhöhungen sind nicht möglich. Vereinzelt liegen auskragende Gebäudeteile (Erker / Balkone) nicht im Bereich der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster). Hier besteht grundsätzlich Bestandsschutz, insbesondere im denkmalgeschützten Bereich.

Um Ansprüche an zeitgemäßem Wohnen abzubilden, können Terrassen, welche an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, die Baugrenze um bis zu 5 m überschreiten. Durch diese Möglichkeit sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

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

6.1.4.1 Nebenanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Hinterlage (Gartenzone), bereits Nebenanlagen in verschiedener Form vorhanden oder es liegen Genehmigungen hierzu vor.

Eine Einschränkung im Bezug auf die Dimensionierung einer einzelnen Nebenanlage erfolgt, da mit der Vereinigung von mehreren Gartengrundstücken (Flurstücken), entsprechend der zu Grunde liegenden GRZ, Nebenanlagen in einer Größenordnung möglich sind, welche allgemein nicht mehr als solche angesehen werden.

Den entscheidenden Ausschlag gab der während des Planverfahrens erfolgte Baubeginn für ein Badehaus. Die genehmigte Nebenanlage, mit einer Grundfläche von 118 m² und einer Firsthöhe von 5,90 m ist entsprechend der geplanten GRZ von 0,4 als Nebenanlage zulässig. Im städtebaulichen Kontext wird die Anlage, im Wesentlichen auf Grund ihres Volumens, nicht als Nebenanlage sondern als Hauptanlage wahrgenommen. Hiermit wird offensichtlich eine Bebauung in der Hinterlage ermöglicht, welche entsprechend einer der Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes, ausgeschlossen werden sollte.

Um weitere Anlagen dieses Umfangs im Zusammenhang mit der daraus resultierenden öffentlichen Wahrnehmung zu verhindern, werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO **ausnahmsweise**, unter Berücksichtigung der folgenden Einschränkungen, zulässig:

1. Die Grundfläche darf max. 80 m² betragen.
2. Der Brutto-Rauminhalt (BRI) der Nebenanlage darf max. 200 m³ betragen.
3. Die Traufhöhe, bezogen auf die Talseite im Geländeverlauf, darf max. 3,0 m betragen.
4. Die Firsthöhe, bezogen auf die Talseite im Geländeverlauf, darf max. 5,0 m betragen.

Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ mit den Grundflächen von Nebenanlagen ist ausgeschlossen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Ausnahmetatbestand

Eine Nebenanlage ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich im Bezug auf ihr Volumen deutlich der bestehenden Hauptanlage unterordnet und in die Gartenbereiche harmonisch einfügt.

Bei der Beurteilung einer einzelnen Nebenanlage muss der Gebäudebestand in seiner vorhandenen Dimension berücksichtigt werden.

6.1.4.2 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet innerhalb oder angrenzend an die vorgegebenen Baufenster anzuordnen. Die in der Hinterlage befindlichen Grundstücksflächen bzw. Gartenbereiche sind von Zufahrten, Stellplätzen und Garagenbauten freizuhalten. Die genaue Lage dieser Gartenbereiche wird im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Der über Jahre gewachsene Grünbereich, welcher auch als Ruhezone angesehen wird, soll in der vorhandenen Form erhalten bleiben und nicht durch Fahrzeuge und deren Immissionen gestört werden.

WB1 / Katernberger Straße und WB2 / Nüller Straße:

An der Katernberger Straße und Nüller Straße ist der Bereich von der vorderen Baugrenze bis an den Gehweg von Garagenbauten und Carports freizuhalten.

Der Gebietscharakter ist im Wesentlichen durch die Fassaden der Straßenrandbebauung mit den überwiegend gründerzeitlichen Villen geprägt. Diese Ansicht mit den Vorgärten, welche zumeist aus der gleichen Zeit stammen, soll durch diese Festsetzung erhalten und gesichert werden.

Katernberger Straße 124 bis 132:

Im Zusammenhang mit der Bebauung Katernberger Straße 124 bis 132 wurden die notwendigen Stellplätze in Form einer gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen. Diese Tiefgarage mit seitlicher Zufahrt wird in der vorhandenen Form baurechtlich gesichert. Die an der Zufahrt angeordnete Lärmschutzwand zum Nachbargrundstück wird als Festsetzung in den Bebauungsplan eingetragen.

6.1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

6.1.5.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die das Plangebiet umschließenden Verkehrsflächen der Katernberger Straße, der Nüller Straße, der Funckstraße und des Knappertsbuschwegs, bleiben in ihrer Form und Funktion erhalten und bieten somit weiterhin die Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren Verkehrsflächen vorgesehen.

6.1.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die bestehenden Erschließungswege zu den Gebäuden Funckstraße 95, 105, 109 und 111, welche sich in der Hinterlage befinden, werden als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in den Bebauungsplan eingetragen.

6.1.6 Immissionsschutz

6.1.6.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der vorangestellten Ausführungen zur Immissionssituation (siehe Punkt 4.5) liegt im Plangebiet, insbesondere an der Katernberger Straße, eine erhöhte Belastung durch Verkehrslärm vor. Auf diese Situation soll im Rahmen des Bebauungsplans hingewiesen werden (siehe Hinweise Punkt 6.4).

Auf einen aktiven Lärmschutz in Form einer baulichen Maßnahme wird verzichtet, da es sich im gesamten Plangebiet um bestehende Gebäude in einer gewachsenen Siedlungsstruktur handelt. Eine nachträgliche Umsetzung wäre bei der vorhandenen Straßenrandbebauung nicht umsetzbar.

Auf eine Festsetzung zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109 zu baulichen Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes wird verzichtet.

Bei Bestandgebäuden entfalten derartige Festsetzungen in der Regel keine Wirkung, da hierdurch keine Umbauverpflichtung ausgelöst wird. Entsprechend greift die Festsetzung nur bei Neu- oder Umbauten von Wohngebäuden. Aufgrund der Einführung der DIN 4109 per Erlass als „Stand der Technik“, sind diese Regelungen ohnehin bei Baumaßnahmen zu beachten.

Außerdem ist die aktuell vorhandene Schallimmission als Momentaufnahme anzusehen. Es erscheint sinnvoller, die zum Zeitpunkt einer möglichen Baumaßnahme vorhandenen Werte zu berücksichtigen.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt für die Gebäude Katernberger Straße 124, 126, 128, 130 und 132 wurde auf der Grundlage eines vorangegangenen richterlichen Vergleichs, eine Lärmschutzwand zu Gunsten des Grundstücks Katernberger Straße 110 errichtet. Diese Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

6.2 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmäler nach Landesrecht

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 13 denkmalgeschützte Gebäude (nach Hausnummern) davon 2 Gebäude mit denkmalgeschützten Gärten, diese sind im Plan nachrichtlich mit dem Buchstaben „D“ kenntlich gemacht. Die Eintragungen spiegeln den zum Zeitpunkt der Planung gegebenen Bestand wieder, entsprechend können zukünftige Veränderungen (hinzutreten oder löschen von Denkmälern) nicht ausgeschlossen werden

6.3 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedung

Katernberger Straße und Nüller Straße:

Eine Mögliche Einfriedung der Grundstücke zur Straßenseite hin soll die Ansicht der straßenzugewandten Fassaden nicht verdecken.

Ausschließlich Zaunanlagen welche eine Durchsicht gewährleisten sowie Hecken und Abmauerungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m sollen möglich sein.

Mit dieser Festsetzung soll das Straßenbild mit seinen prägenden gründerzeitlichen Fassaden erhalten werden.

6.4 Hinweise

Lärmbelastung:

Auf eine erhöhte verkehrsbedingte Lärmbelastung im gesamten Plangebiet wird hingewiesen. Besonders hoch ist diese im Bereich der Katernberger Straße, hier werden gemäß vorangegangener Ausführungen (siehe Punkt 4.5), bis zu 72 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts (je nach Lage des Gebäudes) erreicht. Dieser Umstand ist bei der Planung von baulichen Veränderungen, insbesondere im Bereich der straßenzugewandten Fassaden, zu berücksichtigen.

Artenschutz:

Aufgrund des teilweise alten Gehölzbestandes und der vorherrschenden Altbauten ist die Betroffenheit planungsrelevanter Arten (Vögel, Fledermäuse) bei Bauvorhaben nicht auszuschließen. Vor Beginn einzelner Baumaßnahmen ist das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten erneut zu prüfen. Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen

7. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	53.820	m ²
Gesamtfläche der Baugrundstücke	52.520	m ²
Öffentl. Erschließung / Fußweg	300	m ²
Überbaubare Fläche (Baufenster)	9.293	m ²
Überbaubare Fläche nach GRZ	21.319	m ²

8. Prüfung der Umweltbelange

Auf einen Umweltbericht kann gem. §§ 13a Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 2 BauGB verzichtet werden. Die erfolgte „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. § 3c UVPG, integriert mit der mit der überschlägigen Prüfung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2. BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1135 um eine Überplanung von Gebäudebestand handelt und eine weitere Nachverdichtung verhindert werden soll, werden hier keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

Die Erhaltung der Grünzone in der Hinterlage und der teilweise denkmalgeschützten Gärten, ist ein Ziel dieser Planung. Die über Jahrzehnte entwickelte Flora und Fauna im Zusammenschluss der großzügig angelegten Hausgärten der zum Teil noch vorhandenen Gründerzeitvillen soll mit diesem Bebauungsplan erhalten werden.

Der Bebauungsplan lässt Sanierungsmöglichkeiten und geringfügige Erweiterungen zu.

Die vorhandene Entwässerung im Trennverfahren soll nicht verändert werden. Da der Bebauungsplan keine weitere Bebauung zulässt, ist ein möglicher Ausbau oder Versickerung von Regenwasser nicht zu berücksichtigen.

Festsetzungen des Landschaftsplans sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des historischen „Briller Viertels“ (siehe Punkt 4.1). Eine Erhaltung der Städtebaulichen Eigenart dieses Gebiets stellt ein weiteres Ziel der Planung dar. Die im Plangebiet befindlichen denkmalgeschützten Gebäude und Gärten sind als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan Nr. 1135 eingetragen (siehe Punkt 6.2). Darüber hinaus ist die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung für das Briller Viertel vorgesehen.

In das Wirkungsgefüge aller Umweltgüter wird nicht wesentlich über die bestehende Vorbelastung hinaus eingegriffen.

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Dieser stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1135 sollen die Festsetzungen des älteren aber noch geltenden Fluchtlinienplans Nr. 655 aufgehoben werden.

11. Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch die Planung keine nachfolgenden Kosten