

**Begründung**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 962– Hardt-Schwabenweg gemäß §3(2) BauGB

---

1. Planungsanlass

Anlässlich einer Revision bezüglich des Bedarfs und der Vorhaltung städtischer Flächen wurde festgestellt, dass eine innerstädtisch attraktive Fläche im Einmündungsbereich der Burgunderstraße in die Rudolfstraße für den Gemeinbedarf vorgehalten wird, obwohl inzwischen ein Expansionsbedarf für die ansässige Einrichtung (Übungsräume des Sinfonieorchesters (Hs. Nr. 54)) nicht mehr besteht. Ohne den Standort der Einrichtung gegenwärtig in Frage zu stellen, wurde angeregt, auch die gegenüber liegende bebaute Fläche (Übungsräume) in ein Mischgebiet zu überführen, weil die faktisch ausgeübte Nutzung auch in einem Mischgebiet zulässig ist und weil durch die planungsrechtliche Umwandlung mehr organisatorische Freiräume für zukünftige Raum- und Standortprogramme geschaffen werden können.

2. Geltungsbereich

Das Gebiet des *Gesamtbebauungsplanes* Nr. 682 erstreckt sich vom Ostersbaum-Rudolfstraße südlich bis zur Missionsstraße und zur Reichsallee und wird im Osten vom Dietrich-Bonhoeffer-Weg, im Westen vom Grundstück Ostersbaum Hs. Nr. 13 sowie dem Schwabenweg südlich der Burgunderstraße und im Süden von der Reichsallee begrenzt.

Von der *1. Änderung* ist nur der als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesene Bereich westlich der Einmündung des Dietrich-Bonhoeffer-Weges in die Rudolfstraße und das anschließende Grundstück Rudolfstr. 48 betroffen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der 1967 rechtswirksam bekannt gemachte Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 682 im sogenannten Parallelverfahren geändert. 1999 wurde die Änderung rechtswirksam und weist hier eine Fläche für kulturelle Zwecke i.S.d. §5(2)Ziffer 2 BauGB aus. In dem im Verfahren befindlichen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan wird der Gemeinbedarf erneut geltend gemacht.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Infrastrukturplanung durch Positionierung entsprechender Standorte im Quartier- ohne Grundstücksbezug- zu betreiben. Die Realisierung auf der Ebene der verbindlichen Planung kann durch Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche gemäß §9(1)5 BauGB insbesondere dann erfolgen, wenn der Bebauungsplan Grundlage einer Flächenübernahme von einem Dritten sein soll (bis zur Enteignung). Die Fläche für die Infrastruktureinrichtung kann aber auch in einer allgemeinen Baugebietsfläche liegen, wenn die Nutzung in der Zulässigkeitsaufzählung des Baugebietes gemäß BauNVO aufgeführt ist. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass Übungsräume für ein Sinfonieorchester auch im Mischgebiet zulässig sind, so dass diese Ausweisung im Bebauungsplan weder dem geplanten noch dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan widerspricht. Das Entwicklungsgebot ist nicht verletzt.

4. Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung gelten –aus Gründen der Rechtsklarheit und Übersichtlichkeit- fortan insgesamt das BauGB in der zuletzt geänderten Fassung vom 15.12.2001 (BGBl. Teil I Nr. 71, S. 3762) und die BauNVO in der zuletzt geänderten Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

5. Baugebiet

5.1 *Art der baulichen Nutzung*

Den Umgebungsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 682 entsprechend werden Mischgebiete ausgewiesen. Ein Gabelstapler-Service, eine Kfz-Werkstatt und die Probenräume des Orchesters bestätigen die Richtigkeit der Ausweisung auch dann, wenn in der Rudolfstraße selbst das Wohnen weit überwiegt. Eine ggf. auch teilweise gewerbliche Nutzung wäre auf der exponierten Fläche im Einmündungsbereich zweier Seitenstraßen in die Rudolfstraße denkbar.

5.2 *Maß der baulichen Nutzung*

5.2.1 **Zahl der Vollgeschosse**

An der *Rudolfstraße* besteht eine bis zu fünfgeschossige Bebauung. Das auf der Grenze gebaute Gebäude Hs. Nr. 48 ist in den beiden Obergeschossen jeweils um ca. 1m sowohl auf der Süd- als auch auf der Nordseite nach innen versetzt. Diese Geschosse wirken wie Staffelgeschosse, erfüllen aber im Sinne der BauONW diesen Sachverhalt nicht. Aus gestalterischen Gründen soll das Profil des Bauwerks im Anschlussbereich zwingend für den möglichen Neubau übernommen werden. Danach erfolgt nur noch die Ausweisung von Elementen, die auch unterschritten werden dürfen.

Südlich der *Burgunderstraße* soll auch eine Aufstockung des vorhandenen Gebäudes bis auf drei Vollgeschosse möglich sein. In dieser zentrenperipheren Lage soll aber gleichzeitig eine unterwertige Nutzung der zulässigen überbaubaren Flächen verhindert werden, indem –entsprechend der Umgebungsbebauung- auch eine Mindestzahl der Vollgeschosse vorgegeben wird. Dies entspricht vor allem auch der Bebauung im Dietrich-Bonhoeffer-Weg.

5.2.2 **GRZ/GFZ/Begründung zur Überschreitung der Werte (§17(2) BauNVO)**

Das Grundstück Rudolfstraße Hs. Nr. 48 wurde in das Änderungsverfahren einbezogen, um eine vorprägende Gestaltung des faktischen Bestandes auf das neue Baugrundstück zu übertragen und dauerhaft sicherzustellen. Es wird berücksichtigt, dass die vorhandene Bebauung (Hs.48) nach Katastrophen- oder sonstigen Ereignissen wieder herzustellen ist. Für das Grundstück Hs. Nr. 48 besteht eine Baudichte in der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschossflächenzahl von 2,4. Die überhöhte Dichte ergibt sich aus dem Umstand, dass sich das hinten liegende, an sich als Freifläche dienende Grundstück, nicht im Besitz des gleichen Eigentümers befindet. In der Baugenehmigungspraxis ist aber ein „Ausleihen“ der Baudichtepotenziale auf Nachbargrundstücken –z. B. per Baulast- nicht mehr möglich, so dass eine Wiederherstellung einer abgängigen Bebauung nur durch Anwendung des §31(2) BauGB möglich wäre. Dieser „Hilfslösung“ wird durch begründete Festsetzungen gemäß §17(2) BauNVO begegnet, zumal die vorgesehene Nutzung des Flurstücks 171 als Stellplatzfläche zugunsten anderer Grundstücke nicht aufgegeben werden soll. Ein zusätzlicher Bedarf an Parkmöglichkeiten für das zuvor beschriebene Grundstück Hs. Nr. 48 besteht nicht, denn die notwendigen Stellplätze sind in einer städtebaulich wünschenswerten Tiefgarage nachgewiesen. Der Fördergedanke für die Errichtung von Tiefgaragen aus §21a(5) BauNVO wird hier aufgegriffen und für das gesamte Mischgebiet – soweit es im Änderungsbereich liegt- festgesetzt. Dementsprechend reicht ein Geschossflächenzahl von 1,8 , auf deren Grundlage eine Bestandssicherung möglich ist. Die städtebauliche Bedeutung von Oberwerten zur Baudichte gemäß §17(1) BauNVO leitet sich im Wesentlichen aus den in §17(2) Ziffer 2 BauNVO genannten Anforderungen ab, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Dies ist hier -trotz erhöhter Dichtewerte- gegeben, weil die zur Burgunderstraße hin gelegenen Grundstücke und Grundstücksteile als nicht überbaubare Grundstücksflächen, teilweise mit zusätzlichen Pflanzflächen, ausgewiesen werden. Das festgesetzte Baurecht auf der gegenüber liegenden Seite der Burgunderstraße –vor allem mit den 15m breiten, der Straße zugewandten Freiflächen- schafft zusätzlichen Freiraum, der auf die Grundstücke nördlich der Burgunderstraße positiv wirkt. Bei voller Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Änderungsbereich Baudichtewerte von 0,3/1,1 (GRZ/GFZ) möglich, womit die zulässigen

Dichtewerte gemäß der Tabelle aus §17(1) BauNVO sogar unterschritten werden.

### 5.3 *Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt. Nur im Anschlussbereich des Hauses Rudolfstraße Hs. Nr. 48 wird der neue Baukörper durch Baulinien zwingend an den Bestand angepasst. Das lagebestimmende Festsetzungselement ergänzt somit die zwingende Festlegung der Baukörperhöhe. Zur Flexibilisierung der „starrten“ Planungsvorschriften soll aber eine Toleranz in Form einer Ausnahmeregelung eingeräumt werden, wenn dies aus gestalterischen oder konstruktiven Gründen gerechtfertigt ist. Der festgesetzte Baukörper wird von Kanaltrassen gekreuzt. Entsprechende Rechte zur Unterhaltung der Kanäle werden mit anderen Rechtsinstrumenten gesteuert, da sich die Stadt als Eigentümerin die notwendigen Verpflichtungen selbst auferlegen kann. Die mögliche Ausweisung eines Leitungsrechtes i.S.d. §9(1)21 BauGB hätte zur Folge, dass auch bei der Findung anderer Lösungen (z.B. Verlegung) die Restriktionen des Bebauungsplanes nur durch ein aufwändiges Verfahren beseitigt werden könnten. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird nördlich der Burgunderstraße keine Notwendigkeit erkannt, gemäß §23(5) BauNVO Restriktionen festzusetzen. Südlich der Burgunderstraße wird wertvoller Baum- und Strauchbestand gemäß §9(1)25b BauGB gesichert. Diese Maßnahme wird durch Ausschluss sämtlicher baulicher Anlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in deren Umgebung ergänzt (siehe auch lfd.Nr. 7).

### 5.4 *Bauweise*

An der *Rudolfstraße* muss aufgrund der Vorprägung, die bis hin zur ausgeführten Grenzbebauung existent ist, geschlossen gebaut werden. Eine vorhandene Kanaltrasse (R- und S Kanal nebeneinander) zwingt in diesem Bereich zur Freihaltung einer Passage, die aber ab erstem Obergeschoss überbaut werden soll. Das Haus *Burgunderstraße* 54 ist in seiner größten Ausdehnung 40m lang und erfüllt die Definition der offenen Bauweise.

### 5.5 *Gestaltung*

Auf der Grundlage des §9(4) BauGB i.V.m.§86(4) der BauO NRW können örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. In Ergänzung zu den zwingend festgelegten Baukörpern wird deren Dachform als „Flachdach“ festgesetzt.

### 5.6 *Immissionsschutz*

Die Rudolfstraße gehört als Kreisstraße (K1) zu den klassifizierten Straßen gemäß Landesstraßengesetz und ist dementsprechend auch im Grundnetz der Verkehrsstraßen (Typ1) geführt. Ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen (DTV –Wert 12500) erzeugt Lärmbelastungen. Gemäß DIN 18005 sind in Mischgebieten Orientierungswerte von 60/50db(A) (tags/nachts) als Obergrenzen anzustreben. An der Straßenseite ist von Lärmwerten bis zu 67 dB(A) tagsüber auszugehen, an den Gebäuderückseiten wird aufgrund der größeren Entfernung und der Schallbarriere mit bis zu 20 dB(A) niedrigeren Werten gerechnet, d.h., der Aufenthalt ist hier im Freien möglich, in den Innenräumen sind bei geöffneten Fenstern (-15 dB(A)) tagsüber Werte von unter 35 dB (A) erzielbar. Die Nachtwerte sind insgesamt um 10dB(A) niedriger anzusetzen, d.h. das Schlafen in den straßenabgewandten Räumen ist auch bei geöffneten Fenstern nicht gestört. Gemäß DIN 4109 werden straßenseitig Schalldämmmaße für die Außenbauteile aus dem Lärmpegelbereich IV erforderlich. Die vorhandene Bebauung (Hs. Nr. 48) zeigt beispielhaft auf, dass durch geschickte Anordnung der Räume die erforderliche Wohnruhe durch einfache Grundrissorganisation sichergestellt werden kann.

### 5.7 *Ruhender Verkehr*

Durch die Einführung des §21a(5) BauNVO soll die Errichtung von Tiefgaragen ge-

fördert werden. Die rückwärtigen Flächen an der Burgunderstraße werden als GSt an das Baugebiet nördlich der Burgunderstraße gebunden (§9(1)22 BauGB).

6. Infrastruktur

6.1 Spielplätze

Die Entfernung zu den Hardtanlagen beträgt 500m.

6.2 Kindergarten

Das Plangebiet befindet sich im Kindergarteneinzugsbereich Loh/Clausen. Drei konfessionelle, eine städtische und zwei Tageseinrichtungen stehen zur Verfügung, es fehlen statistisch gesehen 10 Plätze. Der aus der zusätzlichen Bebauung entstehende mögliche Bedarf kann abgedeckt werden.

6.3 Grundschule

Nach der Einschätzung der Fachbehörde ist die Grundschulversorgung in der Gemeinschaftsgrundschule Rudolfstraße sichergestellt.

6.4 Nahversorgung

Eine optimale Versorgung wird angenommen, wenn Handelseinrichtungen, die Versorgungsgüter des täglichen Bedarfs anbieten, in ca. 10 Gehminuten erreicht werden können. Eine entsprechende Infrastruktur existiert im Bereich Ostersbaum und Loh, in jeweils ca. 1km Entfernung.

6.5 ÖPNV

Eine Entfernung von unter 300m entspricht den Vorstellungen zur Netzdichte für den ÖPNV. In der Rudolfstraße verkehren zwei Buslinien mit der Haltestelle „Clausen“ in ca. 250m Entfernung.

7. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

Entlang des Dietrich-Bonhoeffer-Weges wird eine straßenbegleitende Anpflanzung als das Straßenbild prägend zur Erhaltung vorgesehen. Mehrere auch dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegende Einzelbäume sollen wegen ihrer optisch die Baumassen auflösenden Wirkung auch städtebaulich geschützt werden. Die baumbestandene Fläche soll ihren Parkcharakter beibehalten; dementsprechend sollen bauliche Eingriffe unterbleiben (siehe auch 5.3). Eine bestehende Hangbegrünung hinter Haus Rudolfstraße Hs. Nr. 48 ist geeignet, Sichtbeziehungen in räumlich beengten Verhältnissen abzubauen und damit mehr Wohnqualität zu vermitteln. Im Straßeneinmündungsbereich des Dietrich-Bonhoeffer-Weges in die Rudolfstraße soll ein solitärer Baum, der das Straßenbild wesentlich mitprägt, gemäß §9(1)25a BauGB festgesetzt werden.

8. Eingriff / Ausgleich

Gemäß §1a(3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Der rechtsverbindliche Plan setzt hier eine Gemeinbedarfsfläche gemäß §9(1)5 BauGB fest, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Anlagen“ den Charakter einer zu bebauenden Fläche hat. Bezüglich der Baudichte sind keine Regelungen getroffen worden, d. h. die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind um ein nach §34 BauGB zu bestimmendes Maß zu ergänzen. Das neu ausgewiesene Recht übersteigt nicht diesen Maßstab, so dass allein aus diesem Grund kein Eingriff auszugleichen ist.

9. Umweltbericht

Es handelt sich um eine formale Änderung von einer Baufläche in eine andere ähnliche Baufläche, aus der sich keine umweltrelevanten Aspekte ergeben. Ein Bericht ist deshalb entbehrlich.

10. Entsorgung

10.1 *Schmutzwasserbeseitigung*

In den angrenzenden Straßen befinden sich städtische Schmutzwasserkanäle, die zur Aufnahme der Wässer geeignet sind.

10.2 *Regenwasserbeseitigung*

Gemäß §51a(1) LWG NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Unter bestimmten Bedingungen ist davon abzuweichen.

Im Änderungsbereich sind die bebauten Grundstücke an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen. Die nicht bebauten Grundstücke unterliegen den Regelungen des §51a LWG NRW, d.h. auch der Prüfung, ob eine dezentrale Entsorgung sinnvoll ist. Die Prüfungsabläufe und Entscheidungen können aber auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden, weil nicht zuletzt auch die Einleitung in das bestehende Kanalsystem möglich ist. Die vorhandenen Regenwasserkanäle entwässern in der Wesendonkstraße in die Wupper (Einleitstelle 651915). Die Bauwerke unterliegen aktuell einem Sanierungsprozess, aus denen sich Handlungsrestriktionen ergeben. Die Untere Wasserbehörde beurteilt das Änderungsverfahren aus wasserrechtlicher und –technischer Sicht als geringfügig und trägt insofern keine Bedenken vor.

11. Bodenschutz

Gemäß Ziffer 2.3.5 des „Mustererlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen etc.“ vom 26.09.2000 sind rechtskräftige Bebauungspläne nachträglich zu untersuchen, wenn entsprechende Verdachtsmomente vorliegen. Dies kann zum Planungs Handeln zwingen, wenn die Feststellungen den Planungszielen zuwiderlaufen. Die Handlungsnotwendigkeit wird auch vor dem Hintergrund einer, unter bestimmten Voraussetzungen drohenden Nichtigkeit eines Planes gesehen.

Für den Bereich dieser Änderung liegen keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen vor, wohl aber für andere Bereiche innerhalb dieses Bebauungsplanes. Die Untersuchung dieses Plangebietes hatte -gesamtstädtisch gesehen- bisher keine Priorität. Die gegenwärtig angestrebte Änderung ist mit den bestehenden Verdachtsmomenten weder sachlich noch räumlich in Zusammenhang zu bringen. Vor diesem Hintergrund wird keine Veranlassung erkannt, die gesamtstädtischen Prioritäten für Bodenuntersuchungen zugunsten dieses, nicht von weiteren Aktivitäten betroffenen, umfangreichen Plangebietes neu zu setzen.

12. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch das Änderungsverfahren keine Folgekosten.