

# **Bebauungsplan 1168**

## **Borner Schule**

### **Begründung**

Satzungsbeschluss

Mai 2013

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
2.1	Anlass der Planung	3
2.2	Entwicklungsziele	3
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>4</b>
4.1	Städtebauliche Situation	4
4.2	Technische Infrastruktur	5
4.3	Soziale Infrastruktur	6
4.4	Immissionssituation	6
<b>5</b>	<b>Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>7</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.2	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	13
5.3	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	15
5.4	Nachrichtliche Übernahmen	15
5.5	Hinweise	15
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>16</b>

## **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1168 - Borner Schule - umfasst das Gebiet nördlich der Solinger Straße, im Osten von der Borner Straße, im Norden von der Straße Nachtigallenweg und im Westen von einer Linie begrenzt, die westlich des Grundstückes Nachtigallenweg Nr. 15 ausgeht und westlich des Grundstückes Solinger Straße Nr. 6 an die Solinger Straße anschließt.

## **2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **2.1 Anlass der Planung**

Für ein Grundstück nördlich der Borner Schule wurde ein Antrag auf Vorbescheid gem. § 71 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (LBO NRW) zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen gestellt. Dieses Vorhaben stößt auf städtebauliche Bedenken bei den mit städtebaulichen Beurteilungen befassten Dienststellen der Stadtverwaltung Wuppertal, dem Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal und den politischen Entscheidungsträgern in der Bezirksvertretung Cronenberg und den Ratsgremien der Stadt Wuppertal. Die Bedenken resultieren aus der relativ hohen beabsichtigten Wohndichte an dieser Stelle, beziehen sich aber auch auf die Gestaltung des beantragten Baukörpers in dieser durch Baudenkmäler geprägten Umgebung. Um auf die künftige Bebauung im Bereich der Borner Schule und der evangelisch-reformierten Kirche – auch in gestalterischer Hinsicht - Einfluss zu nehmen, hat der Ausschuss Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen in seiner Sitzung am 06.07.11 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1168 - Borner Schule - aufzustellen. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens wurde zunächst gem. § 15 BauGB zurückgestellt. Zwischenzeitlich wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.

### **2.2 Entwicklungsziele**

Der von dem Bebauungsplan erfasste Bereich ist Bestandteil des historischen Zentrums von Cronenberg, das durch in die Denkmalliste der Stadt Wuppertal eingetragene Baudenkmäler geprägt ist. Es gilt hier die Satzung der Stadt Wuppertal über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Wahrung des Ortsbildes (Ortsbildsatzung) von 1975. In dieser Ortsbildsatzung ist festgelegt, dass Neubauten an erhaltenswerten Bauten in ihrer Umgebung in Maßstab, Gliederung und Materialauswahl anzupassen sind. Dabei ist die Maßstäblichkeit in Bezug auf die Größe der Baukörper und die Gestaltung der Fassaden zu wahren. Diese in der Ortsbildsatzung von 1975 formulierten Vorgaben entsprechen auch heute noch den städtebaulichen Zielvorstellungen für die im Geltungsbereich der Satzung liegenden historischen Ortslagen. Mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, dass sich neue Gebäude in das durch erhaltenswerte Gebäude geprägte Umfeld städtebaulich angemessen einfügen. In den Bebauungsplan sind insofern auch gestalterische Festsetzungen aufgenommen worden. Möglichkeiten für Neubebauungen im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1168 sind auf Freiflächen südlich und westlich der Borner Schule auf Grundlage des § 34 BauGB bereits gegeben, für die dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls beachtlich werden.

### **3 Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist ein allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für das Cronenberger Zentrum dargestellt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Wuppertal stellt für den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen eine Gemeinbedarfsfläche für die Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Diejenigen Flächen, die nicht für die genannten Gemeinbedarfsnutzungen vorgesehen sind, sind als Mischgebiete dargestellt.

### **4 Bestandsbeschreibung**

#### **4.1 Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst einen Teilbereich des historischen Zentrums von Cronenberg, das durch eine Vielzahl unter Denkmalschutz stehender Gebäude in überwiegend gutem Unterhaltungszustand geprägt wird. Auch die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im historischen Zentrum fügen sich aufgrund meist traditioneller Fassadengliederungen und verwendeter Schieferverblendungen in den Gestaltkanon weitgehend ein. Insgesamt weist das Zentrum Cronenbergs ein Ortsbild auf, das beispielhaft für die Besonderheiten bergischer Siedlungs- und Architekturentwicklung steht.

Ein besonderer Stellenwert bezüglich der räumlichen Wahrnehmung und Orientierung kommt dabei dem Ensemble von reformierter Kirche und Borner Schule zu. Im Zusammenhang mit der historischen Bebauung „An der Hütte“ und rund um den Otto-Bilstein-Platz stellt es das historische „Herzstück“ Cronenbergs dar und weist diejenigen identitätsstiftenden städtebaulichen Qualitäten auf die es gilt, für die Nachwelt zu bewahren. Aus diesem Grund plant die Stadt Wuppertal, mittelfristig eine entsprechende Denkmalbereichssatzung nach dem Denkmalschutzgesetz NRW zu erlassen. Derzeit gilt dort die Ortsbildsatzung der Stadt Wuppertal vom 29.08.1975, die u. a. allgemein formulierte Anforderungen an die Baugestaltung von Neubauten enthält.

Bei den erhaltenswerten Gebäuden im Bereich „An der Hütte“ (der Name weist auf mittelalterliche Metallgewinnung in der Örtlichkeit hin) handelt es sich um Fachwerkgebäude, die teilweise verschiefert oder mit Bretterschalung versehen sind; aber auch typisches Sichtfachwerk aufweisen. Die Errichtung dieser Gebäude umfasst einen Zeitraum vom 17. Jahrhundert (An der Hütte 11) bis in die 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Gegenüberliegend konzentrieren sich weitere Baudenkmäler am Otto Bilstein Platz, u.a. die Traditionsgaststätte vom Cleff (heute Café), Schorfer Straße 7, in einem Gebäude im bergischen Neo-Barock-Stil.

Als einzelstehende Baudenkmäler sind insbesondere die evangelisch-reformierte Kirche Solinger Straße 2 und das ehemalige Schulgebäude Borner Straße 1 herauszuheben. Die evangelisch-reformierte Kirche ist eine Bruchstein-Saalkirche aus dem Jahr 1766-71 mit quadratischem Westturm mit Zwiebelhaube und reichen Schnitzereien an Kanzel, Schalldeckel und Orgelauf-

gang. Das Gebäude ist damit ein wichtiges Zeugnis für Baukunst und Geschichte mit überregionaler Bedeutung.

Das Gebäude Borner Straße 1 ist die zweigeschossige, ehemalige Schule an der Borner Straße mit schlicht gegliederter Putzfassade und Schopfwalmdach. 1830 wurde der Bau begonnen, am 25. Mai 1831 wurde die Schule eingeweiht. Das Gebäude ist ein typisches Beispiel für die Schulbauweise der Zeit. Es ist unverzichtbarer Bestandteil der historischen Bebauung im Bereich des alten Ortskerns von Cronenberg und somit ist es auch ein bedeutendes Zeugnis für die Geschichte des Ortes. Es wird seit Anfang der 1980er Jahre nicht mehr für schulische Zwecke benötigt und dient seit 1986 als Kulturzentrum. Es befinden sich in dem Gebäude seit 1986 eine Zweigstelle der Stadtbibliothek, eine ständige Spielstätte des Theaters in Cronenberg (TIC) und eine Musikschule. Der ehemalige Schulhof, der neu gestaltet wurde, bietet gegenwärtig insbesondere Parkmöglichkeiten für Besucher des Kulturzentrums und der Ortsmitte. Über eine Freitreppenanlage ist er mit der vorher beschriebenen evangelisch-reformierten Kirche bzw. deren vorgelagerten Gelände verbunden.

Auf dem Kirchengelände befindet sich ein kleineres ehemaliges Wohngebäude, das gegenwärtig noch als kleinere Versammlungsstätte der Kirchengemeinde dient, aber wegen Baumängeln beseitigt werden soll. Somit würde sich im Verbund mit den gegenwärtig schon vorhandenen Freiflächen hier die Möglichkeit einer grundsätzlichen Neugestaltung ergeben.

Die Gebäude Solinger Straße 4 (Baudenkmal) und 6 werden gemischt genutzt, d.h. in den Erdgeschosszonen befinden sich gewerbliche Nutzungen und in den Obergeschossen Wohnungen. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich gegenwärtig um Ladenlokale für Einrichtungsgegenstände (Deko), Hausgeräte und Elektrotechnik sowie um ein Versicherungsbüro. Das Gebäude Solinger Straße 6 besitzt ein hinterliegendes Nebengebäude, das als Lager genutzt wird.

## **4.2 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird von drei Straßen tangiert: Die Solinger Straße, die Borner Straße und der Nachtigallenweg.

Über die Solinger Straße verläuft der örtliche Verkehr in Richtung des Ortsteiles Wuppertal-Kohlfurth, aber auch ein großer Teil des überörtlichen Verkehrs zwischen Wuppertal und Solingen. Darüber hinaus kann über die Solinger Straße die L 74 erreicht werden, die in der nördlichen Fahrtrichtung dann die Verbindung zur Bundesautobahn A 46 und zur Bundesstraße B 224 herstellt. Aufgrund dieser vielfältigen Verkehrsbeziehungen kommt es in der für diese Verkehrsströme eigentlich nicht ausreichend aufnahmefähigen historischen Ortsmitte von Cronenberg zu Staus und Immissionsbelastungen. Zur Verbesserung dieser misslichen Verkehrssituation wurden in der vergangenen Jahren Konzepte erstellt, die sich derzeit wegen fehlender Haushaltsmittel aber noch nicht umsetzen lassen.

Die Borner Straße verläuft als Einbahnstraße zwischen Solinger Straße bzw. Hauptstraße (mündet dort ein, wo diese beiden Straße zusammentreffen) und Herichhauser Straße. Wegen ihrer geringen Breite ist das Befahren nur in Richtung Herichhausen zulässig. Sie erschließt insbesondere eine Vielzahl von überwiegend westlich gelegenen Wohngrundstücken. Traditionell in diesem Bereich ansässige Betriebe der Metallverarbeitung können über die Borner Straße durch Lastkraftwagen nicht optimal angefahren werden. Der Nachtigallenweg mündet als Einbahnstraße in die Borner Straße. Er wird in demjenigen Abschnitt, mit dem er an den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, nur mäßig befahren, da ein großer Teil des Anliegerverkehrs über die Straße Untergründen zur Solinger Straße abfließt.

Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Borner Straße, im Nachtigallenweg bis vor Haus 10 und in der Solinger Straße. Sie sind für Einleitungen aus dem Bebauungsplangebiet grundsätzlich aufnahmefähig. Das Gleiche gilt auch für die Regenwasserkanäle in der Borner Straße und in der Solinger Straße, die aber möglicherweise nicht von allen zu entwässernden Grundstücks- teilen erreicht werden können.

### **4.3 Soziale Infrastruktur**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und direkt innerhalb des Cronenberger Zentrums befinden sich keine Schulen mehr. Die nächstgelegene Grundschule und damit noch zu Fuß gut erreichbar ist die städtische Gemeinschaftsgrundschule Hütterbusch / Am Hofe. Alle anderen Schulformen wie Hauptschule, Gemeinschaftsschule, Realschule und Gymnasium befinden sich nicht mehr in zentraler Lage in Cronenberg und können - verhältnismäßiger Aufwand voraus- gesetzt - nur noch mit Hilfe von Fahrzeugen erreicht werden. Relativ gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist das „Schulzentrum-Süd“ mit der Friedrich-Bayer-Re- alschule und dem Carl-Fuhlrott-Gymnasium im Ortsteil Küllenhahn, auf der Grenze zu Elber- feld. Für den Besuch von Hauptschulen und Gemeinschaftsschulen müssen andere Wupperta- ler Stadtbezirke aufgesucht werden.

Als geeigneter Spielplatz für Kinder im Zentrum Cronenbergs ist insbesondere der Spielplatz Unterkirchen zu nennen, der neben Spielgeräten für Kinder auch eine Skateranlage und einen Bolzplatz enthält. Er ist in ein grünes Umfeld eingebettet, bietet somit die Voraussetzung für störungsfreies Spielen und ist zu Fuß von drei Seiten gut erreichbar. Weitere öffentliche Spiel- möglichkeiten befinden sich erst wieder an der Straße Am Ehrenmal und Am Hofe.

In der Ortsmitte selber befindet sich die evangelische Kindertagesstätte in der Karl-Greis- Straße. Darüber hinaus liegen im Nahbereich die städtische Kindertagesstätte in der Herichhauser Straße und die Elterninitiative „Kleene Dörper“ e.V., ebenfalls in der Herichhauser Straße. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf die in der Borner Schule ansässige Musikschule „Notabene“, die sich der musikalischen Früherziehung widmet.

Im Nahbereich der Ortsmitte Cronenbergs und damit recht günstig gelegen, befinden sich Wohnanlagen für Senioren. Es handelt sich dabei um das städtische Altenheim Cronenberg an der Herichhauser Straße und das Altenzentrum Cronenberg an der Straße Eich. Direkt in der Ortsmitte befinden sich Einrichtungen der freien Wohlfahrtspflege. Es sind dies die Evangeli- sche Diakonie Cronenberg an der Hauptstraße und die Bereitschaft des Deutschen Roten Kreu- zes an der Solinger Straße.

Über die vorgenannten Einrichtungen hinaus befinden sich im Stadtbezirk Cronenberg viele Vereine, die sich sportlichen, kulturellen, geselligen und karitativen Zwecken widmen.

### **4.4 Immissionssituation**

Das Plangebiet ist insbesondere im Bereich der Solinger Straße planungsrelevant durch Ver- kehrslärm belastet. Die Höhe der Belastung wurde anhand der DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung)- Werte mit Hilfe des Berechnungsmodells CADNA A ermittelt. Danach lie- gen die Belastungswerte an den der Solinger Straße zugewandten Grundstücken und Gebäude- fassaden bei über 70 dB(A) tagsüber und immer noch bei über 60 dB(A) nachts. Entsprechend der DIN 18005 – Lärmschutz im Städtebau – werden auf einigen Grundstücken bei der Errich- tung von Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m Luftlinie zu den Firmen LB-Oberflächentechnik GmbH, Herichhauser Straße 57g, und Baaske Oberflächenveredlung, Herichhauser Straße 57d. Es handelt sich bei diesen Betrieben um Störfallbetriebe im Sinne der „Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen“ (sog. Seveso -II- Richtlinie) und der 12. BImSchV (Störfallverordnung). Sie liegen unmittelbar nebeneinander und lösen einen sogenannten Achtungsabstand der Klasse IV gemäß Anhang 1 des KAS- Leitfadens von 1.500 m aus (KAS=Kommission für Anlagensicherheit) aus. Aufgrund der generalisierten Betrachtungsweise ohne Detailkenntnisse ist der Abstand als worst-case-Abstand anzusehen. Dieser Achtungsabstand, als Kreisradius in die Örtlichkeit übertragen, erfasst vollständig das Cronenberger Ortszentrum und weite Teile der darum liegenden Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete. Der zentrale Cronenberger Siedlungsbereich und insofern auch das Gebiet des Bauleitplanverfahrens Nr. 1168 – Borner Schule - sind insofern von dem 1500 m Radius erfasst.

Bei den vorgenannten Firmen werden metallische Oberflächen unter Verwendung der in Anhang I der Störfallverordnung erfassten Stoffe Chrom(VI)-oxid und Chromsäure veredelt. Die Betriebsanlagen werden laufend von den zuständigen Behörden bei der Bezirksregierung Düsseldorf und der Stadt Wuppertal entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen überwacht. Die technischen und organisatorischen Vorkehrungen zur Vermeidung von Störfällen sind im Sinne der Störfallverordnung insofern auch getroffen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1168 – Borner Schule - wirkt sich hinsichtlich der Störfallproblematik nicht konfliktverschärfend oder risikoe erhöhend aus. Der geplante Bereich ist faktisch als Mischgebiet einzustufen und ist zum größten Teil hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben nach dem § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist nach Realisierung des Bebauungsplanes davon auszugehen, dass sich die Zahl der Bewohner im Plangebiet erhöhen wird. Gleichwohl tritt der Fall einer heranrückenden Wohnbebauung an die oben genannten Betriebe, die eine Neubewertung des Risikos im Sinne der 12. BImSchV erforderlich machen würde, nicht ein. Insofern tritt auch eine Verschlechterung der Situation im Sinne der Seveso-II-Richtlinie nicht ein und es werden keine erhöhten Betreiberpflichten durch die Planung ausgelöst. Mit Blick hierauf ist auch festzuhalten, dass der pauschalisierte Abstand gem. KAS-18 Leitfaden nicht dazu führt, dass innerhalb dieses Abstandes keine städtebaulichen Projekte mehr zulässig wären.

Nach Auskunft der Unteren Immissionsschutzbehörde ist angesichts der Produktionsabläufe (Chromsäure und Chromsalz in Becken) sowie der eingesetzten Mengen der potenziell gefährdenden Stoffe von einer sehr deutlichen Reduzierung des Achtungsabstandes auszugehen, zumal lediglich der Gefährdungspfad Wasser betroffen ist. Aufgrund der Topografie kann daher ausgeschlossen werden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von potenziellen Störfällen betroffen sein wird. Unabhängig davon hat die Stadt Wuppertal inzwischen ein Gutachten für das gesamte Stadtgebiet in Auftrag gegeben, um die Handlungsspielräume der künftigen Stadtentwicklung in Bezug auf die sog. Störfallbetriebe zu untersuchen.

## **5 Begründung der einzelnen Planinhalte**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### 5.1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Wie oben unter 3.2 ausgeführt, ist im Flächennutzungsplan für diejenigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die nicht als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen sind, Mischgebiet dargestellt. Derzeit befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes typische Mischgebietenutzungen auf den Grundstücken Solinger Straße 4 und 6. Die Erdgeschosszonen beinhalten hier Gewerbebetriebe des Einzelhandels und die oberen Geschosse werden bewohnt. Im Bebauungsplan wird für diesen Bereich ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese folgerichtige Festsetzung dient einerseits dem Bestandsschutz der vorhandenen Nutzungen und bestätigt aber auch die Ziele der Stadtentwicklung in diesem zentral gelegenen Bereich Cronenbergs.

Für das nördlich der Borner Schule gelegene, seit einigen Jahrzehnten baulich ungenutzte Grundstück gegenüber von Borner Straße 6, das wie oben unter 2.1 beschrieben den Anlass zur Planung gegeben hat, wird ebenfalls ein Mischgebiet (MI 1) festgesetzt. Zwar war in den bekannt gewordenen Überlegungen bisher von einer wohnbaulichen Nutzung ausgegangen worden, jedoch wären mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen hier stadtstrukturell ebenfalls vertretbar. Die Festsetzung bestätigt insofern die Beurteilung, die in Anwendung des § 34 BauGB getroffen werden müsste. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes steht das Grundstück auch künftig sowohl wohnbaulichen, als auch gewerblichen Nutzungen offen.

#### 5.1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zwei nordwestlich der Borner Schule liegende Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind stadtstrukturell eher einem überwiegend wohnbaulich genutzten Bereich beiderseits des Nachtigallenweges zuzuordnen. Es handelt sich bei diesen beiden Grundstücken um die Immobilie Nachtigallenweg 15, ein kleines Fachwerkhaus auf kleinem Grundstück und um den südlich davon hinterliegenden Hausgarten des Grundstückes Nachtigallenweg 17. Die Festsetzung von Mischgebiet erscheint hier nicht angemessen, da die Nutzungsoptionen angesichts der Lage im Stadtgefüge und den Erschließungsvoraussetzungen eher wohnbaulicher Art sind. Es werden daher Wohngebiete (WA - Grundstück Nachtigallenweg 15, WA 1 - hinterliegender Hausgarten Nachtigallenweg 17) für diese Grundstücke festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten nach der einschlägigen Rechtsauffassung als aus der Darstellung des Mischgebietes im Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB.

#### 5.1.1.3 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Den in den festgesetzten Baugebieten WA, WA 1, MI und MI 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne der §§ 4 und 6 BauNVO jeweils Abs. 3 werden in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen Nutzungsbeschränkungen auferlegt.

Die in den allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen wären erschließungstechnisch und hinsichtlich ihres Charakters in dieser Lage nicht angemessen. Da ohnehin nicht davon auszugehen ist, dass solche Nutzungen ernsthaft von Eigentümerseite beabsichtigt sind, hat die getroffene Ausschlussfestsetzung eher deklaratorische Bedeutung und greift nicht ernsthaft in die Nutzungsinteressen der Eigentümer ein.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in den gewerblich genutzten Bereichen der Mischgebiete zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit künftig nicht zulässig. Damit wird in diesem Teil der Cronenberger Ortsmitte, der dem zentralen Versorgungsbereich angehört, dem „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Wuppertal“ von Januar 2012 entsprochen, das hier eine sogenannte Ausschlusszone vorsieht. Allgemeine Zielsetzung ist, die Flächen hier zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches

und somit auch des Nebenzentrums Cronenberg für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern.

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

Um einer zu hohen wohnbaulichen Verdichtung planerisch entgegen zu wirken, werden in den Baugebieten WA 1 und MI 1 die Anzahl der zulässigen Wohnungen jeweils auf 3 begrenzt. Diese Begrenzung ist angesichts der beengten Verhältnisse, die der historische Stadtgrundriss mit sich bringt und an dessen Erhaltung ein siedlungshistorisches und städtebauliches Interesse besteht, vertretbar. Diese beengten Verhältnisse sind aber bereits heute im Hinblick auf die verkehrstechnische Erschließung des Bereiches problematisch. Eine wesentliche Zunahme des ruhenden und fließenden Verkehrs würde zu absehbaren unververtretbaren städtebaulichen Missständen führen. Auch mit dieser Einschränkung der zulässigen Anzahl von Wohnungen auf 3 verbleibt den Grundstückseigentümern ausreichender Spielraum für eine wirtschaftliche bauliche Verwertung des Grundbesitzes.

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

##### 5.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Neben der Anzahl der zulässigen Geschosse wird lediglich noch für das Mischgebiet MI 1 eine Festsetzung zur maximalen Zulässigkeit der Höhe baulicher Anlagen getroffen. Damit soll an dieser markanten Stelle im „altstädtischen“ Bereich Cronenbergs einem Maßstabsbruch vorgebeugt werden. Die getroffene Festsetzung bestimmt hier lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe von 294 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) und vermittelt zwischen den Gebäudehöhen der Borner Schule und des Gebäudes Nachtigallenweg 2. In Bezug auf die Borner Straße ergibt sich somit eine maximal zulässige mittlere Gebäudehöhe von ca. 12 Metern (Borner Straße im Bereich des Baufeldes: ca. 283,50 bis 281 m ü. NHN). Auf dem Grundstück selbst werden keine einzuhaltenden Geländehöhen als untere Bezugspunkte festgesetzt, da in dieser Hanglage Geländeänderungen im Sinne vielfältiger architektonischer Lösungen möglich sein sollen. Städtebaulich bedenklich könnte an dieser Stelle allerdings auch ein zu niedriges Gebäude sein. Insofern wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 2 Vollgeschosse errichtet werden müssen. Weitergehende Festsetzungen zu einer Mindesthöhe von baulichen Anlagen werden allerdings nicht getroffen, da solche Festsetzungen zu stark in die Baufreiheit eingreifen würden. Dafür wird wegen der durchaus nicht einheitlich durchgestalteten Umgebungsbebauung und der differierenden Gebäudehöhen kein ausreichender Grund gesehen. Dies erscheint insbesondere opportun für die Fälle, in denen es darum geht, sich in eine einheitlich hohe und erhaltungswürdige Umgebungsbebauung, bspw. eine altstädtische Häuserzeile, einzufügen. So eine Situation liegt hier nicht vor.

##### 5.1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne des § 19 der BauNVO im Bebauungsplan mit Hilfe der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Als Festsetzung werden für alle Baugebiete WA, WA 1, MI und MI 1 die in dem § 17 der BauNVO jeweils als Obergrenzen vorgesehen Grundflächenzahlen bestimmt, die in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Dies erscheint einer altstädtischen Situation, die sich traditionell durch eine hohe Verdichtung und Grundstücksausnutzung auszeichnet, angemessen. Für die Festsetzung von verminderten maximal zulässigen Grundflächenzahlen besteht insofern kein städtebaulicher Grund.

#### 5.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete erhalten hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen begrenzende Festsetzungen. Entsprechend der vorhandenen zweigeschossigen Baustruktur sollen im an der Solinger Straße gelegenen Mischgebiet MI auch weiterhin maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein. Die Festsetzung wirkt insofern bestandssichernd und soll sicherstellen, dass auch künftig maximal zweigeschossige Gebäude das Ortsbild an dieser Stelle bestimmen.

Ebenso sind diese Geschoszzahlen auch angemessen für die Baugebiete WA und WA 1. Dem Mischgebiet MI 1 kommt in der Örtlichkeit eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Eine eingeschossige Bauausführung würde sich an dieser Stelle städtebaulich nicht angemessen einfügen. Insofern wird festgesetzt, dass mindestens 2 Vollgeschosse errichtet werden müssen. Um aber eine unangemessene Höhenentwicklung zu verhindern, dürfen höchstens 3 Vollgeschosse errichtet werden. Um das städtebauliche Ziel einer möglichst harmonischen Einfügung zu erreichen, sind wie oben unter 5.1.2.1 ausgeführt, noch maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

#### 5.1.2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche ist durch Geschossflächenzahlen im Bebauungsplan festgesetzt. Sie bewegen sich im Rahmen dessen, was in der Baunutzungsverordnung für die jeweiligen Baugebiete als Maximalwerte vorgesehen ist. Auch bei Ausschöpfung dieser Maximalwerte sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine städtebaulichen Verdichtungen zu erwarten, die einen unvertretbaren Zuwachs der Wohnbevölkerung in der Ortslage bewirken.

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

##### 5.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die Baugebiete WA, WA 1 und MI 1 wird die offene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Diese Festsetzung korrespondiert mit den innerhalb dieser Baugebiete festgesetzten Baufeldern, die sich für Einzelhausbebauungen anbieten und sich in dieser Form auch gut in die städtebaulichen Zusammenhänge einfügen. Die Größe der Baufelder in den Baugebieten WA 1 und WA 2 lässt aber auch die Errichtung von Doppelhäusern zu. Daher ist im Bebauungsplan eine dementsprechende Festsetzung enthalten. Bei der Ausführung dieser Bauweise sind weitergehende gestalterische Festsetzungen zu beachten (s. dazu unten lfd. Nr. 5.2.1)

Für das an der Solinger Straße festgesetzte Mischgebiet MI wird allerdings die geschlossene Bauweise festgesetzt, die dort faktisch schon seit langer Zeit besteht und insofern das traditionelle Ortsbild darstellt. Es erscheint städtebaulich sinnvoll und angemessen, diese Bauweise für die Zukunft dort vorzuschreiben.

##### 5.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, sind in der Bestandssituation an den vorhandenen Gebäuden orientiert und werden dementsprechend festgesetzt. Davon ausgenommen ist allerdings der Standort des Gebäudes Solinger Straße 4a, das wegen nicht reparierungswürdiger Baumängel beseitigt werden soll. Auf den bisher nicht baulich oder zwischenzeitlich nicht baulich genutzten Freiflächen werden die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, dass genügend Standortspielraum für die Errichtung von Wohngebäuden entsteht. Um einer städtebaulich unverträglichen Ansammlung

von Nebengebäuden im Stadtbild vorzubeugen, wird für das Grundstück nördlich der Borner Schule festgesetzt, dass bauliche Nebenanlagen im Straßenrandbereich ausgeschlossen sind. Es verbleibt auf den übrigen Grundstücksflächen ausreichend Raum für solche Nebenanlagen. Garagen wären dementsprechend nur seitlich der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf diesen selber zulässig.

#### 5.1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich in diesem Bebauungsplan aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien. Baulinien, die durch Gebäude strikt eingehalten werden müssen, werden allerdings nur für den Straßenrandbereich der Grundstücke Solinger Straße 4 und 6 festgesetzt, um den historischen Stadtgrundriss auch bei Nachfolgebebauungen sicher zu stellen. Weitergehende Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen werden nicht getroffen. Auch die Firstrichtungen der ausschließlich zulässigen Satteldächer sind für eine gelungene Einfügung der Gebäude hier nicht entscheidend, da sowohl traufständige als auch giebelständige Gebäude sich in die historische Ortsmitte einfügen können.

#### 5.1.4 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

##### 5.1.4.1 Gemeinbedarfsfläche für kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Der traditionelle Standort der evangelisch-reformierten Kirche an dieser Stelle soll aus städtebaulicher und siedlungshistorischer Sicht Bestand haben. Insofern ist die Festsetzung der entsprechenden Gemeinbedarfsfläche folgerichtig. Sie geht im Übrigen auch mit den denkmalrechtlichen Bestimmungen einher, denen die Kirche unterliegt. Andere Nutzungskonzepte, die außerhalb von kirchlichen Erfordernissen liegen, werden von der evangelisch-reformierten Kirchengemeinde auch nicht verfolgt. Nach Ausbau der Emmauskirche an der Hauptstraße zu einem Kultur- und Begegnungszentrum ist die evangelisch-reformierte Kirche an der Solinger Straße in erster Linie den Gottesdiensten und kirchlichen Feierlichkeiten vorbehalten.

##### 5.1.4.2 Gemeinbedarfsfläche für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche entspricht den vorhandenen Nutzungen in der Borner Schule. Auch wenn einzelne der teils privat organisierten kulturellen Aktivitäten einmal aufgegeben werden sollten, soll die Borner Schule auch künftig kulturell geprägten Nutzungen und Aktivitäten vorbehalten bleiben. Insofern wird mit der getroffenen Festsetzung ein planerisches Bekenntnis für einen langfristig angedachten Standort für die Kultur hier abgegeben.

##### 5.1.4.3 Einfacher Bebauungsplan

Im Bereich der oben unter 5.1.4.1 und 5.1.4.2 beschriebenen Gemeinbedarfsflächen ist der Bebauungsplan ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Hier qualifizierte Festsetzungen zugunsten der vorhandenen Gebäude, es sind dies die Kirche und die Borner Schule, im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zu treffen, ist nicht erforderlich. Diese Gebäude unterliegen dem Denkmalschutzrecht. Mit der Denkmaleigenschaft zu vereinbarende Änderungen und Erweiterungen wären dann den Genehmigungsvoraussetzungen des § 34 BauGB unterworfen.

#### 5.1.5 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

##### 5.1.5.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist durch die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen, die Solinger Straße, die Borner Straße und den Nachtigallenweg gut erschlossen. Die Festsetzung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen ist zur Realisierung der Planziele nicht erforderlich.

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

Zwischen dem Treppenaufgang des Schulhofes und der Solinger Straße verläuft eine traditionelle Wegeverbindung an dem Portal der evangelisch-reformierten Kirche vorbei. Die Wegeverbindung verläuft vollständig über das kircheneigene Grundstück. Im Zuge der vorbereitenden Arbeiten zum Entwurf des Bebauungsplanes zeigten sich die Vertreter der Kirchengemeinde einverstanden, diese Wegeverbindung langfristig zuzulassen. Im Bebauungsplan ist eine Fläche für die Eintragung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit an dieser Stelle eingetragen.

##### 5.1.5.3 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den das Plangebiet umgebenden Straßen. Es können grundsätzlich alle Baugrundstücke des Bebauungsplanes angeschlossen werden. Für die Entwässerung sind die vorhandenen Kanäle ausreichend dimensioniert.

#### 5.1.6 Natur und Landschaft

##### 5.1.6.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, d. h. auf dem ehemaligen Schulhof und an der Kirche, befinden sich Bäume (1 Ahorn, mehrere Linden), die ortsbildprägend sind und an deren Existenz an ihrem Standort ein ortsbildbewahrendes Interesse besteht. Sie werden daher mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und demzufolge mit Bindungen für ihren Erhalt versehen. Die Bindung besteht in der dauerhaften Unterhaltung zur Standortsicherung und der Ersatzpflanzung für den Fall, dass der Baum abgängig ist. Standortsicherung heißt hier, dass die Bäume nicht beseitigt werden dürfen und somit im Sinne der einschlägigen Baumschutzrichtlinien (das ist insbesondere die FLL - Richtlinie zur Verkehrssicherheit von Bäumen - / Baumkontrollrichtlinie) zu pflegen sind. Der Pflegeaufwand obliegt wie üblich den jeweiligen Eigentümern. Für Ersatzpflanzungen abgängiger Bäume sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden, wobei der punktgenaue Standort der Ersatzpflanzung nicht festgelegt ist, da bei Abgang des Baumes möglicherweise im Boden verbliebenes Wurzelwerk eine Nachpflanzung an gleicher Stelle unangemessen erschweren könnte. Letztlich ist es für diese stadthistorischen Situationen typisch, dass von den historischen Gebäude im „Zusammenspiel“ mit den Bäumen schlechthin eine reizvolle städtebauliche Wirkung ausgeht, der genaue Standort der Bäume ist dabei nicht unbedingt entscheidend.

##### 5.1.6.2 Artenschutz

Das Plangebiet grenzt nicht direkt an das Naturschutzgebiet Herichhauser Bachtal an. Gleichwohl können wegen der räumlichen Nähe faunistische Wechselbeziehungen nicht ausgeschlossen werden. Gefährdete Arten wurden für das Plangebiet nicht festgestellt. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die landschaftsschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten eingeht.

### 5.1.7 Immissionsschutz

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

Das Plangebiet ist insbesondere im Bereich der Solinger Straße planungsrelevant durch Verkehrslärm belastet. Die Höhe der Belastung wurde anhand der DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung)- Werte mit Hilfe des Berechnungsmodells CADNA A ermittelt. Danach liegen die Belastungswerte insbesondere an den der Solinger Straße zugewandten Grundstücken und Gebäudefassaden bei über 70 dB(A) tagsüber und immer noch bei über 60 dB(A) nachts.

Da in dieser historischen bestandsgebundenen Ortslage kein Raum für aktive Lärmschutzmaßnahmen besteht, müssen über die Ausführung der Außenbauteile im Sinne der DIN 4109 Dämmwerte errichtet werden, die zumutbare Innenraumpegel erzeugen (passiver Lärmschutz). Zur besseren Übersicht wird eine farbige Karte als Nebenzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen, in der die Lärmverteilung bzw. die Lärmintensität in dB(A) abgelesen werden kann. Der entsprechende Abgleich mit der im Bebauungsplan abgedruckten Tabelle 8 aus der DIN 4109 ergibt für die jeweilige Fassade die erforderliche Schallschutzklasse der Außenbauteile (Fenster).

Im Bebauungsplan ist die Karte für die Belastung am Tag dargestellt. Die daraus resultierenden passiven Lärmschutzmaßnahmen bzw. Dämmwerte im Sinne der DIN 4109 ergeben dann auch die zumutbaren Nachtpegel in den Innenräumen. Auf die Abbildung der Belastungskarte für die Nacht wurde im Bebauungsplan daher verzichtet.

## 5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

### Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)

Wie oben unter 2.2 beschrieben, besteht die Zielsetzung des Bebauungsplanes insbesondere darin, durch geeignete Festsetzungen eine möglichst gute Einfügung neuer Gebäude in den historischen Kontext zu bewirken. Es waren daher zunächst die Eigenarten dieses Kontextes zu ermitteln; sie sind im Wesentlichen oben unter 4.1 beschrieben.

Aus der Vorprägung durch die traditionelle Dachlandschaft resultiert die Festsetzung im Bebauungsplan, dass nur Satteldächer zulässig sind, bei denen die Dachneigung mindestens 35 Grad beträgt. Flacher geneigte Dächer würden dem Ortsbild nicht mehr entsprechen. Es verbleibt mit dieser Mindestfestsetzung genügend Spielraum für individuelle Baugestaltungen und ermöglicht die Nutzbarkeit und den Ausbau von Dachgeschossen. Die Festsetzung zu den Dachformen und Dachneigungen beziehen sich allerdings nicht auf Nebenanlagen und Garagen, die üblicherweise mit Flachdächern ausgestattet werden. Weitere Regelungsvorschriften sollen daher in diesem Bebauungsplan diesbezüglich auch nicht erlassen werden. Bei Garagen und Nebenanlagen wären auch Dachbegrünungen zulässig. Damit wird heutigen Bauvorstellungen, die u. a. auch „ökologisch“ orientiert sind, Rechnung getragen. Da der optische Eindruck von Dachbegrünungen durch die Beschränkung auf Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen das historische Siedlungsbild wegen der zu erwartenden nur geringen Anzahl nicht dominieren könnte, ist die Zulässigkeit von Dachbegrünungen für diese baulichen Anlagen im Sinne des Ortsbilderhaltes städtebaulich unschädlich.

Wie bereits ausgeführt, wird die Dachlandschaft von geneigten Dächern geprägt, die oft in traditioneller Art mit Dachgauben versehen sind oder bei denen die Trauflinie durch Zwerchhäuser unterbrochen ist. Diese Dachflächendominanz soll erhalten bleiben, dementsprechend werden im Bebauungsplan vorsorglich Festsetzungen zur Maximalgröße von Dachgauben und Dachflächenfenstern, sowie ihrem Größenverhältnis zur Hauptfirstlänge getroffen. Aus dem

gleichen Grunde, nämlich der optischen Unterordnung unter das Hauptdach, werden Zwerchhäuser in ihrer zulässigen Breite ebenfalls Beschränkungen auferlegt.

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft sind auch die verwendeten Materialien. Traditionell sind in Cronenberg matt engobierte Dachziegel in rotbraunen bis schwarze Farbtönen ortsbildbestimmend. Daher wird die Verwendung solcher Dachziegel im Bebauungsplan vorgeschrieben. Überdies hat sich vielerorts gezeigt, dass im Zusammenhang mit altstädtischer Bebauung die Verwendung von Titanzink gut mit historischen Baumaterialien harmoniert und dabei einen modernen bzw. zeitgemäßen Akzent setzen kann. Insofern ist dieses Material im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls zulässig. Nicht ortsbildgerecht wären allerdings andere glänzende oder reflektierende Materialien. Deren Verwendung wird daher durch Festsetzung als nicht zulässig deklariert.

Jedes Geschoss muss durch Wandöffnungen in der Weise gegliedert sein, dass in der Gesamtfassade ein Prinzip erkennbarer senkrechter Achsen sichtbar wird. Dieses Gliederungsprinzip muss Dachelemente, wie Dachgauben, mit einbeziehen. Die getroffene Festsetzung leitet sich ebenfalls aus der Vorprägung durch den historischen Baubestand ab. Eine Analyse der Fassadengliederungen ergab, dass ein solches Schema, wenn auch in Varianten, überwiegend vorherrscht. Insofern wird das planerische Ziel verfolgt, im Sinne einer guten Einfügung dieses Gliederungsprinzips grundsätzlich zur gestalterischen Vorschrift zu machen. Allerdings sind Ausnahmen von dieser Vorschrift möglich, wenn die beabsichtigte Gebäudegestaltung auch ohne Einhaltung dieses Gliederungsprinzips mit der denkmalgeprägten Umgebungsbebauung gut harmoniert.

Wie oben unter 4.1 beschrieben ist, bestimmen traditionelles Fachwerk mit weiß getünchten Gefachen und Schieferverblendungen das historische Ortsbild. Schieferverblendungen bei der Errichtung neuer Gebäude vorzuschreiben, erscheint allerdings wegen der gegenwärtig damit verbundenen Kosten, unangemessen und nicht abwägungsgerecht. Allerdings wird die Verwendung von Naturschiefer ausdrücklich empfohlen. Daneben werden über eine Festsetzung, die neben der Zulässigkeit des Naturschiefers beschreibt, weitere Außenwandmaterialien, weitere Außenwandmaterialien wie matte Metalle (Zinkblech), matte Natursteinplatten sowie Holzverschalungen zugelassen, da diese Materialien - wenn auch nur im geringen Umfang - in der Ortsmitte bereits vorkommen. Um aber hier keine unangemessene Materialdominanz entstehen zu lassen wird ebenfalls festgelegt, dass mindestens 60 % der Außenwände mit Mineralputz zu versehen sind, wobei die Farbgebung nur in matten weißen und hellgrauen Farbtönen zulässig ist. Ein Katalog der zulässigen Farbe nach der RAL- Bezeichnung ist Bestandteil der Festsetzung. Die Möglichkeit einer Ausnahme soll in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde für andere mit weiß gebrochene Farbtöne und bunte Farbakzente möglich sein. Hingegen werden Bitumenpappen, Kunststoffverkleidungen und glänzende Materialien, wie polierte Natur- und Kunststeine, nicht zugelassen, da diese Materialien nicht ortstypisch sind und daher der planerisch verfolgten gestalterischen Einfügung in den Kontext widersprechen.

Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten (Höhenversätze in der Hangsituation sind zulässig). Mit den entsprechenden Festsetzungen soll erreicht werden, dass nicht zwei völlig ungleichartige Gebäude aneinandergelagert werden und auf diese Weise städtebauliche Disharmonie erzeugen.

In Erdgeschossen oder in Untergeschossen von Gebäuden dürfen nicht mehr als drei Garagen errichtet werden, die ihr Garagentor der öffentlichen Verkehrsfläche zuwenden. Die optische Dominanz von Garagentoren im Straßenraum ist einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild grundsätzlich nicht zuträglich. Insbesondere in altstädtisch geprägten Bereichen wie

dem Ortskern von Cronenberg sind Anhäufungen dieser Art zu vermeiden. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Anzahl dieser Garagentore korrespondiert für das Grundstück nördlich der Borner Schule mit der Anzahl zulässiger Wohnungen.

### **5.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Besondere Gefahren oder Erkenntnisse über das Erfordernis von Vorsichtsmaßnahmen bei der Grundstücksnutzung sind nicht bekannt. Im Bebauungsplan sind deshalb keine entsprechenden Kennzeichnungen enthalten.

### **5.4 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Denkmäler nach Landesrecht**

Die nach Landesrecht schützenswerten Baudenkmäler evangelisch-reformierte Kirche, Borner Schule, Solinger Straße 4 und Nachtigallenweg 15 sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **5.5 Hinweise**

#### **5.5.1 Ortsbildsatzung**

Der Bebauungsplan erhält einen Hinweis, dass das Plangebiet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Wuppertal über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Wahrung des Ortsbildes (Ortsbildsatzung) befindet. Beachtlich ist im Zusammenhang mit der Errichtung neuer Gebäude der Absatz 1 des Paragraphen 3 dieser Satzung, welcher lautet: *Neubauten sind an erhaltenswerten Bauten in ihrer Umgebung in Maßstab, Gliederung und Materialauswahl anzupassen. Dabei ist die Maßstäblichkeit in Bezug auf die Größe der Baukörper und die Gestaltung der Fassaden zu wahren.* Zur Umsetzung dieser Ziele werden örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit dem Hinweis im Bebauungsplan wird hervorgehoben, dass zur Ortsbildsatzung ein Zusammenhang besteht. Aber auch ohne diesen Zusammenhang, wären die getroffenen Festsetzungen städtebaulich erforderlich.

#### Wegen der Ortsbildbedeutung werden im Bebauungsplan weitere Hinweise gegeben:

Da ein historisches Stadtquartier betroffen ist, wird Bauherren und Entwurfsverfassern dringend empfohlen, Bauvorhaben im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal abzustimmen.

Es wurde eine Fassadenanalyse der historischen Gebäude durchgeführt. Es ergibt sich daraus ein gestalterisches Grundprinzip senkrechter Achsen, die optisch vorherrschen. Einige Beispiele dieser Gebäude sind hinweislich in den Bebauungsplan eingetragen. Nach diesem Prinzip sollen möglichst auch neu zu errichtende Gebäude entwickelt werden, um ein harmonisches Gesamtbild im Ortszentrum zu erreichen.

Angesichts der Vorprägung durch den historischen Gebäudebestand wird die Verwendung von Naturschiefer empfohlen. Diese Empfehlung soll einen Anstoß geben, sich auf die traditionellen Baustoffe zu besinnen. Eine entsprechende Festsetzung, die zu Naturschiefer zwingen würde, wäre aber wegen der erhöhten Baukosten, die damit verbunden sind, unangemessen und nicht abwägungsgerecht.

Es bestehen keine städtebaulichen Bedenken, bei den Gebäuden, die nicht Baudenkmäler sind, Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie zuzulassen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Soweit geht der angestrebte Schutz des Ortsbildes nicht, dass von zeitgemäßen Formen der Energieeinsparung bei Neubauten nicht Gebrauch gemacht werden dürfte.

### 5.5.2 Bodendenkmale

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potentials im Plangebiet noch nicht durchgeführt worden sind. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/ 9030-0, Fax 02206/ 9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

### 5.5.3 Artenschutz

Wie unter 5.1.6.2 ausgeführt, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die landschaftsschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten eingeht. Diese Artenschutzbestimmungen sind Rechtsvorschriften, die stets beachtlich sind. Der Hinweis im Bebauungsplan gibt diesbezüglich einen zusätzlichen Anstoß.

### 5.5.4 Kampfmittel

Da für den Geltungsbereich eine Auswertung überwiegend nicht möglich gewesen ist, kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um die erforderliche Anstoßwirkung zu erzielen, wird auf die notwendigen Maßnahmen bei Erdarbeiten im Bebauungsplan hingewiesen.

## 6 Städtebauliche Kenndaten

(Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	6387	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	3108	qm
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	1175	qm

## 7 Umweltbericht

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

## 8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal sind für das Plangebiet Mischgebiete und Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 9 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.