

## **2. Änd. Bebauungsplan 938**

### **Ronsdorfer Straße / Kronprinzenallee**

#### **Begründung**

Offenlegungsbeschluss

Stand: Juli 2013

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung	3
3.2. Flächennutzungsplan	3
3.3. Landschaftsplan	4
3.4. Bebauungspläne	4
3.5. sonstige Fachplanungen	4
<b>4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange</b>	<b>4</b>
4.1. städtebauliche Situation	4
4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,....)	4
4.3. Immissionssituation	4
4.4. Altlasten	5
<b>5. Eingriff- und Ausgleich / Artenschutzprüfung (ASP)</b>	<b>5</b>
<b>6. Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>7</b>
<b>7. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>7</b>
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>7</b>
<b>9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>8</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung</b>	<b>8</b>

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 938 – Ronsdorfer Straße / Kronprinzenallee – umfasst die im Norden und Osten durch die Ronsdorfer Straße, im Westen durch die Dürerstraße begrenzten Flächen bis im Süden einschließlich der Barmenia-Allee sowie der Grundstücke Barmenia-Allee 15 (Flurstück 64/11), 13 (Flurstück 11/2) und Ronsdorfer Straße 192 (Flurstück 257).

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

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 938, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Betriebskindergartens der Barmenia Versicherungen geschaffen werden. Die Barmenia Versicherung möchte den bestehenden Betriebskindergarten erweitern, um für die Mitarbeiter / Mitarbeiterinnen ein besseres Betreuungsangebot anbieten zu können. Diesem Wunsch der Barmenia will die Stadt Wuppertal durch die Änderung des Bebauungsplanes Rechnung tragen. Das Engagement der Versicherung wird seitens der Stadt ausdrücklich begrüßt, nicht zuletzt da hierdurch insgesamt das Betreuungsangebot für Kinder in der Stadt gestärkt und erweitert wird. Die Maßnahme unterstützt dabei die Bemühungen der Stadt und anderer Träger ein qualitatives und quantitatives Angebot an Betreuungsplätzen in der Stadt Wuppertal bereitstellen zu können.

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Das Verfahren nach § 13 BauGB wäre ausgeschlossen, wenn durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dieses liegt hier nicht vor. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

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

Der gültige Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) für den Teilbereich Wuppertal (L4708) in der Fassung von Juni 2006 weist den Bereich des Planungsgebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den Planbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Bürogebäude – dar.

### **3.3. Landschaftsplan**

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder wird von Regelungen einer früheren Landschaftsschutzverordnung betroffen.

### **3.4. Bebauungspläne**

Für den Planbereich bestehen derzeit die verbindlichen Regelungen des Bebauungsplanes 938. Dieser setzt den Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Verwaltung – und Art der Nutzung – Versicherung – fest. Die geplante Erweiterungsfläche für den Kindergarten liegt nicht innerhalb der Baugrenzen des Sondergebietes und ist derzeit als erhaltenswerte Baum- und Strauchfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB überlagernd festgesetzt.

### **3.5. sonstige Fachplanungen**

Für das Plangebiet bestehen nach aktuellem Planungsstand keine relevanten Fachplanungen.

## **4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange**

### **4.1. städtebauliche Situation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 938 liegt im Stadtbezirk Elberfeld südlich der Talachse. Nördlich und westlich grenzen Wohngebiete an, während südlich des Plangebietes der Freiraumbereich / Naherholungsbereich Friedenshöhe beginnt. Die östliche Abgrenzung wird durch die Ronsdorfer Straße als eine der Hauptstraßen der Stadt gebildet. Das Gelände im Plangebiet selbst ist hängig allerdings durch die gegebene Bebauung mit den Versicherungsgebäuden überformt und zum Teil terrassiert.

In dem Plangebiet befinden sich in der Hauptsache die mehrgeschossigen Verwaltungsgebäude der Barmenia Versicherungen. Im Südwesten befindet sich die private Parkanlage der „Barmenia Park“, welcher (eingeschränkt) öffentlich zugänglich ist. In diesem Bereich befindet sich das Bestandsgebäude Dürerstraße 17 in dem sich der Kindergarten sowie Wohnungen befinden.

### **4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,....)**

Das Plangebiet wird seitens der Dürerstraße, Barmenia-Allee und der Ronsdorfer Straße erschlossen. Auswirkungen auf die Verkehrsanbindung stehen durch das Bauvorhaben nicht zu befürchten. Die für die Erweiterung des Kindergartens erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden. Es ist somit für die Planung von einer ausreichenden Erschließungssituation auszugehen.

### **4.3. Immissionssituation**

Aufgrund der Lage des Betriebskindergartens im Bereich der Dürerstraße als Wohnstraße und der immissionstechnisch eher unauffälligen Nutzung des Plangebietes für eine Versicherung bestehen keine gegenüber der geplanten Erweiterung des Kindergartens relevanten Immissionen. Diese Einschätzung

wird unterstützt durch die schalltechnische Untersuchung des Plangebietes aus dem Jahre 2002 im Zusammenhang mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes, auf Basis dessen die derzeitigen Verwaltungsgebäude errichtet wurden.

#### **4.4. Altlasten**

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein stark überformtes und zum Teil angeschüttetes Gelände. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 938 im Jahre 1995 und bei der ersten Änderung des Planes im Jahr 2002 wurde das Plangebiet altlastentechnisch untersucht und ein Baugrundgutachten erstellt. Hieraus ergibt sich, dass der Änderungsbereich außerhalb des Geländes der ehemaligen Wicküler Brauerei liegt, in dem Auffälligkeiten festgestellt wurden. Für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 938 zur Erweiterung des Betriebskindergartens ergibt sich insoweit kein weiterer Untersuchungs- und / oder Regelungsbedarf.

### **5. Eingriff- und Ausgleich / Artenschutzprüfung (ASP)**

Der Änderungsbereich, in dem die Erweiterung des Betriebskindergartens erfolgen soll, stellt sich in der Örtlichkeit als Teil der privaten Parkanlage des Barmenia Parks dar. Der Bereich ist im Wesentlichen von Bäumen und Sträuchern bewachsen. Der Ursprungsplan setzt für diesen Bereich eine Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fest. In der Planbegründung bzw. der erstellten Umweltverträglichkeitsstudie aus dem Jahr 1994 wurde die Festsetzung mit Blick auf die Minderung des Eingriffes in die Natur und die Landschaft getroffen. Gemäß den Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB sind innerhalb eines Planverfahren die durch das Planverfahren erzeugten Eingriffe in die Natur und Landschaft zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Obwohl der Änderungsbereich bereits als Baufläche – Sondergebiet – festgesetzt ist, ist er der baulichen Nutzung aufgrund der festgesetzten Bindungsfläche nicht zugänglich. Aus diesem Grund greift die Ausnahmeregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht. Die nachfolgende Beschreibung und die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung stellt die relevante ökologische Situation dar, des Weiteren wird auf die artenschutzrechtlichen Belange eingegangen.

#### **Eingriff- und Ausgleich**

Zur Bewertung der naturschutzrechtlichen Belange wurde durch das Büro Ökoplan sowohl ein Landschaftspflegerischer Begleitplan, als auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Gutachter hat die Eingriffs- und Ausgleichsflächen hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionen und Wertigkeiten charakterisiert. Der Gutachter kommt zu der Erkenntnis, dass die Fläche hinsichtlich des abiotischen Naturhaushaltes (Klima, Boden) keine besonderen Wertigkeiten aufweist. Es sind keine hochwertigen Böden verzeichnet. Die Barmenia Parkanlage und damit auch die Eingriffsfläche hat als solche positive aber nur kleinräumige klimatische Auswirkungen. Für den biotischen Naturhaushalt (Vegetation) wurde eine Biotoptypenkartierung anhand des Bewertungsverfahrens Ludwig vorgenommen, welche auch Basis für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verwendet wird. Der Gutachter konnte für

den Bereich der Strauch- und Baumfläche eine mittlere Wertigkeit (BD 72, 15 Punkte) und für die Außenflächen des Kindergartens eine geringe Wertigkeit (HM 51/52, 6 Punkte) feststellen. Hinzu kommt ein Einzelbaum (Birke, BF 32, 13 Punkte). Die Eingriffsfläche ist insoweit nicht als besonders schützenswerte Fläche anzusprechen. Nach der vorgenommenen Bilanzierung weist der Eingriffsbereich im aktuellen Zustand einen Punktwert von 18.726 (ökologische Werteinheiten, ÖWE) auf. Nach dem planerischen Eingriff reduziert sich der Punktwert auf 4.236 ÖWE, so dass sich ein Defizit von 14.490 ÖWE ergibt. Dieses Defizit soll ortsnah im Plangebiet des BPL 938 ausgeglichen werden. Hierzu ist vorgesehen, im Randbereich der Parkanlage eine Fläche von ca. 1100 m<sup>2</sup> durch Bepflanzung aufzuwerten. Hierdurch kann ein Punktwertzuwachs von 15.180 ÖWE erreicht werden (Verhältnis vom aktuellen Wert der Ausgleichsfläche zum geplanten Wert). Die Fläche soll gemäß den Vorschlägen des Gutachters wie folgt bepflanzt werden:

Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Coryllus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 x 1,50 zu pflanzen; je 100 qm Pflanzfläche ist ein Baum der oben genannten Arten beizumischen. Die Gehölzpflanzung ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

In dem Plan wird hierzu eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

### **ASP**

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet wurde durch das Büro Ökoplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. In diesem wurde das Plangebiet auf das Vorkommen von geschützten Arten (FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) untersucht. Hierzu zählen Fledermäuse, Vögel, wie z.B. Greifvögel, Amphibien, Reptilien, Insekten sowie Farne, Blütenpflanzen und Flechten. Im Rahmen der Untersuchung konnten keine der zu betrachtenden Arten festgestellt werden. Allerdings kann aufgrund der Art des Bewuchses nicht ausgeschlossen werden, dass hier möglicherweise einige Fledermaus- und Vogelarten beheimatet sein können. Um einen Verlust an potentiellen Individuen zu vermeiden (Verbotstatbestände) sollen die Rodungsarbeiten auf dem Eingriffsgrundstück außerhalb der Brut- und Aufzucht- sowie der Überwinterungszeit der theoretisch möglichen Arten erfolgen. Die Rodungen / bauvorbereitenden Maßnahmen sollen vorab mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden. Der Verlust eines essentiellen Lebensraumes / Nahrungshabitates steht insgesamt nicht zu befürchten.

## 6. Begründung der einzelnen Planinhalte

Für den Bereich des bestehenden Gebäudes Dürerstraße 17 soll ein neues Sondergebiet mit der Bezeichnung SO1 von dem übrigen Sondergebiet abgegrenzt werden. Für dieses SO1 soll die nähere Zweckbestimmung – Verwaltung (hiervon nur Versicherungen), Kindergarten und Wohnen – getroffen werden. Durch die gegenüber dem „Haupt“-Sondergebiet differierende Zweckbestimmung sollen sowohl die bestehenden Nutzungen (Betriebskindergarten und Wohnen) erfasst werden, als auch der Hauptbezug „Verwaltung“ weiterhin zulässig sein. Diesbezüglich bestand hier bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Ursprungsplanes die Wohnnutzung, die auch weiterhin aufrechterhalten werden soll. Diese war bzw. wäre durch die alte Zweckbestimmung nicht erfasst. Konflikte zwischen dem Wohnen und der Hauptnutzung sind nicht aufgezeigt noch zu erwarten, diesbezüglich liegt die private Parkanlage als Puffer zwischen den Nutzungen. Allerdings soll es auch zukünftig möglich sein, dass Gebäude rein zu Verwaltungszwecken zu nutzen, falls die Wohn- und Kindergartennutzung durch die Barmenia aufgegeben werden sollte.

Die überbaubare Grundstücksfläche, welche das Gebäude Dürerstraße 17 erfasst, soll um ca. 18 Meter nach Süden erweitert werden, um den geplanten Erweiterungsbau für den Betriebskindergarten zu ermöglichen. Die festgesetzte Bindungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird entsprechend um ca. 1000 m<sup>2</sup> zurückgenommen, um sowohl den Erweiterungsbau als auch die geplanten Außenspielflächen unterbringen zu können.

Zur Kompensation des Eingriffes in die Baum- und Strauchfläche soll im nördlichen Randbereich der Parkanlage, in einer Größenordnung von ca. 1.100 m<sup>2</sup>, eine neue Pflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden. Die Bepflanzung soll in der unter Punkt 5. beschriebenen Art und Weise erfolgen. Hierdurch können die durch die Planung entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

## 7. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Sondergebiet 1(SO1)	ca. 3.500	qm
neue überbaubare Grundstücksfläche	ca. 350	qm
Erweiterungsfläche Kita gesamt	ca. 1000	qm
Ausgleichsmaßnahmen / Flächen	1.100	qm

## 8. Umweltbericht

Gemäß den Verfahrensregelungen des § 13 BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht vorgesehen. Die relevanten Umweltbelange sind in der Begründung dargelegt.

## **9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 938 als Sondergebiet der näheren Zweckbestimmung „Bürogebäude“ dar. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist für den Bereich des SO1 gegeben ist.

## **10. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Umsetzung der Erweiterung des Kindergartens und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.