

Ressort Bauen und Wohnen

# **Bebauungsplan 1030**

## **2. Änderung**

**- Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße -**

### **Begründung**

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Stand: November 2014

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Formelles Planverfahren</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Landschaftsplanung	5
4.4	Bebauungspläne	5
4.5	Sonstige Fachplanungen	5
<b>5</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
5.1	Städtebauliche Situation	6
5.2	Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)	6
5.3	Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze, ...)	6
5.4	Umweltbelange	7
5.5	Störfallbetriebe	8
<b>6</b>	<b>Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>8</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Kennzeichnung	8
6.3	Hinweis	8
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Grundzüge des städtebaulichen Vertrages</b>	<b>9</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße – erfasst im Stadtbezirk Elberfeld einen Bereich nördlich der Carl-Schurz-Straße und umfasst das Flurstück 330, das städtische Flurstück 315 sowie Teilbereiche der städtischen Flurstücke 317 und 341. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird aus folgender Abbildung ersichtlich:

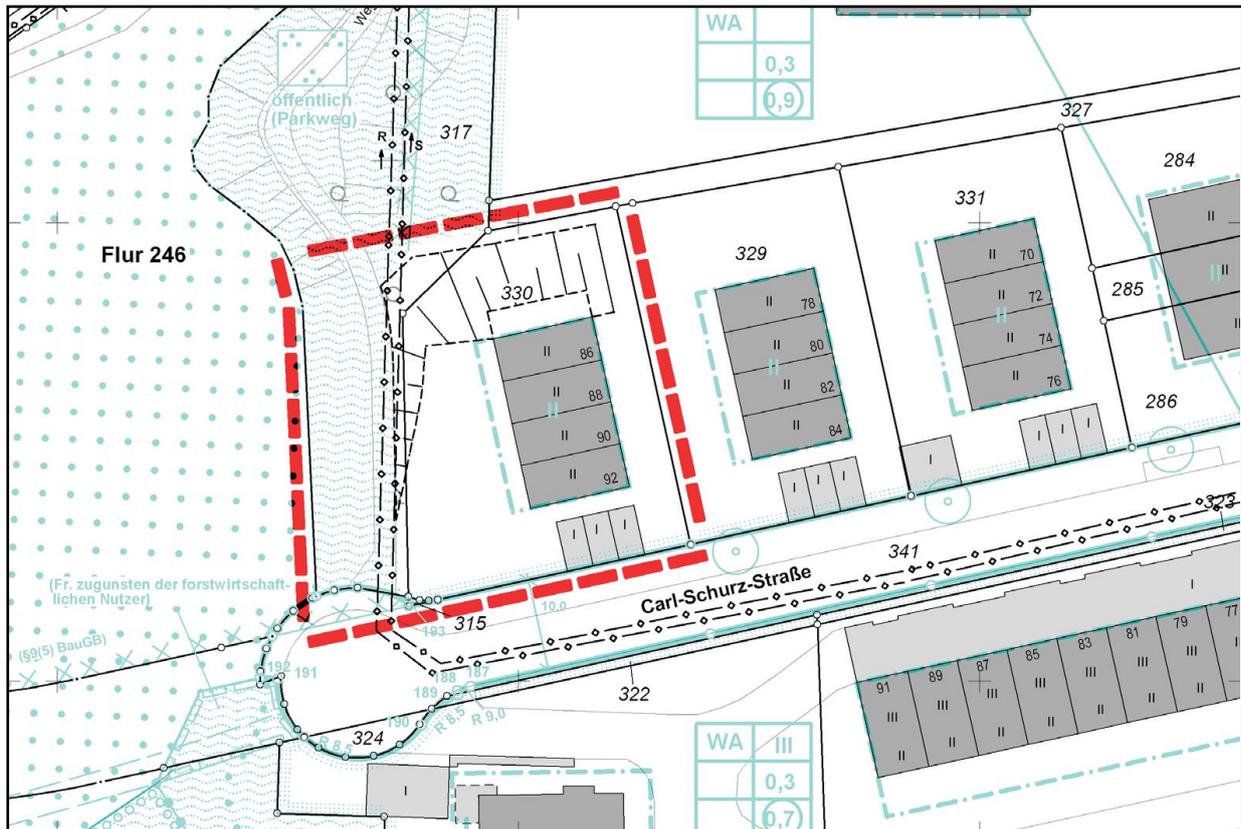


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße – 2. Änderung

## 2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Im Zuge der Errichtung der Reihenhäuser Carl-Schurz-Straße 86-92 sind im Bereich der Hausgärten Aufschüttungen vorgenommen worden, die zum Teil auch das angrenzende städtische Grundstück überbauen und bis an den bestehenden öffentlichen Fußweg heranreichen (vgl. Abb. 2). Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 1030 ist das städtische Grundstück als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Flächengröße dieser Aufschüttungen beträgt rd. 79 qm. Die Aufschüttungen auf städtischem Eigentum sind nicht genehmigt und widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus diesen Gründen wäre eine Rückbaumaßnahme erforderlich. Da dies aber vor allem für die privaten Hauseigentümer, dessen Bauträger die Überbauung des städtischen Grundstückes zu verschulden hat, zu einer unverhältnismäßigen finanziellen Belastung führen würde, wird die Option der Veräußerung einer Teilfläche der öffentlichen Grünfläche vorgezogen. Allerdings steht der Verkauf der Fläche im Widerspruch zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße –. Daher wird beabsichtigt, den Bebauungsplan 1030 zu ändern. Ziel der Änderung ist es, den Bereich der Aufschüttungen auf dem Teilbereich des städtischen Grundstücks

ckes bis zum angrenzenden öffentlichen Fußweg als Allgemeines Wohngebiet umzuwidmen und diesen Teil der Fläche den privaten Hausgärten zuzuweisen und als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Die Begehbarkeit des öffentlichen Fußweges ist weiterhin ohne Einschränkungen möglich.

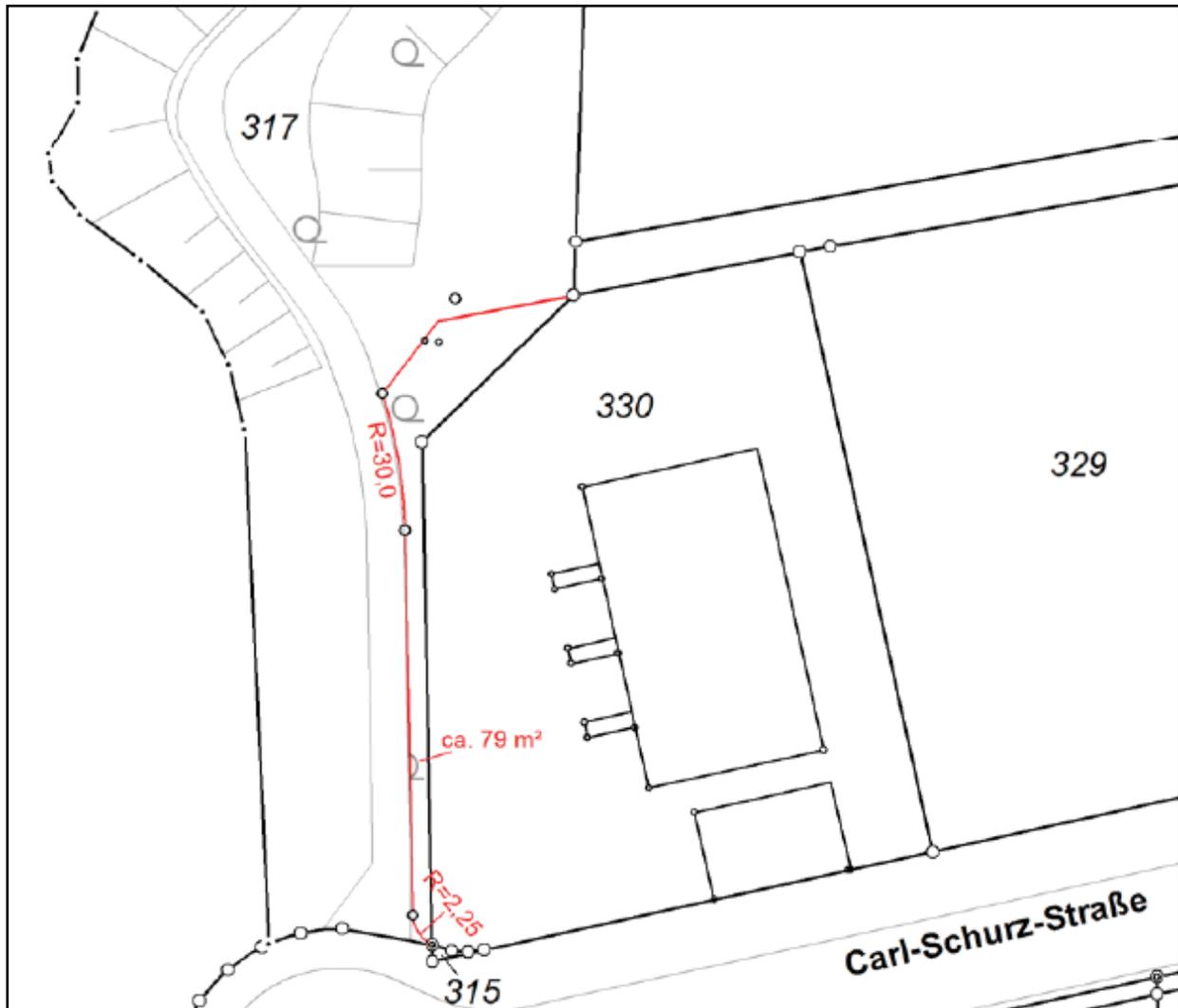


Abb. 2: Bereich der Aufschüttungen

### 3 Formelles Planverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 1030 soll als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Planung setzt eine zulässige Grundfläche fest, die weit unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm liegt. Die Planung hat insoweit auch kein Vorhaben zum Inhalt, welches nach den geltenden Bestimmungen die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würde. Es ist auch keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **4 Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

In dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), Teilbereich Wuppertal (L4708), ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

In dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

### **4.3 Landschaftsplanung**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße – liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

### **4.4 Bebauungspläne**

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße – aus dem Jahre 2006. Dieser setzt den Hauptteil des Planbereiches als Allgemeines Wohngebiet inklusive eines Baufeldes sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.

### **4.5 Sonstige Fachplanungen**

Für das Plangebiet sind keine sonstigen fachplanerischen Aussagen oder Planungen bekannt.

## 5 Bestandsbeschreibung

### 5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Wuppertal-Elberfeld am Ende der Carl-Schurz-Straße (Sackgasse). Der Planbereich ist bereits mit Reiheneinfamilienhäusern mit dazugehörigen Gartengrundstücken bebaut. Die Umgebung ist hauptsächlich wohnbaulich geprägt. Westlich des Plangebietes schließen sich unmittelbar Grünstrukturen (Parkanlage und Wald) an.

### 5.2 Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)

#### Verkehr

Das Plangebiet ist über das vorhandene öffentliche Straßennetz erschlossen. An die Carl-Schurz-Straße schließt sich östlich die Cronenberger Straße (Landesstraße 427) an, die in nördlicher Richtung zum Zentrum Wuppertal-Elberfeld führt und in südlicher Richtung in das Stadtgebiet Wuppertal-Cronenberg. Der umgebende Bereich wird des Weiteren von mehreren Buslinien angefahren, über die auch die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV sichergestellt wird. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Cronenberger Straße.

#### Entwässerung

Im Bereich der Aufschüttungen befinden sich öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle. Die Kanäle sind im Februar 2014 durch die zuständige Fachbehörde befahren worden, um zu prüfen, ob die vorhandenen Aufschüttungen zu Schäden geführt haben. Die Überprüfung hat ergeben, dass sich die Kanäle in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden. Die Aufschüttungen haben somit keinen Einfluss auf die öffentliche Entwässerung im und in der Umgebung des Plangebietes. Ein statischer Nachweis, dass die zusätzliche Auflast auf die Kanäle zu keinen Schäden führt ist somit nicht erforderlich. Zur Sicherstellung des Kanalbetriebes wird zu Gunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsbetriebe der Stadt Wuppertal eine Dienstbarkeit zur Unterhaltung und Pflege der Kanäle vertraglich geregelt. Im Bebauungsplan wird dazu ein Leitungsrecht festgesetzt.

### 5.3 Soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze, ...)

Im Nahbereich sind folgende sozialen Infrastruktureinrichtungen vorhanden:

Kindergarten	Schule	Spielplatz
Kindertagesstätte Carl-Schurz-Straße 21	Grundschule Küllenhahn, Küllenhahner Str. 145	Am Cleefkothen / Ravensburger Straße
Kindertagesstätte Die Kleinen Strolche, Am Cleefkothen 15	Friedrich-Bayer-Realschule, Jung-Stilling-Weg 45	

Südlich der Carl-Schurz-Straße ist entsprechend der Flächennutzungsplanausweisung im Bebauungsplan 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße – ein Spielplatz festgesetzt.

Im Umfeld des Kreuzungsbereiches Küllenhahner / Cronenberger Straße werden sowohl Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) als auch Dienstleistungen (Bank, Arzt, Apotheke) angeboten.

## 5.4 Umweltbelange

### Artenschutz

Das Bauvorhaben ist bereits realisiert worden. Daher ist keine Betroffenheit von so genannten „planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten“ gegeben. Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.

### Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes ist im Bebauungsplan eine Kennzeichnung enthalten, die als Warn- und Hinweisfunktion eine Fläche umgrenzt, dessen Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Die Kennzeichnung verläuft ausgehend vom südlichen Rand des Geltungsbereiches entlang der westlichen Begrenzung des Flurstückes 330, im Bereich der vorhandenen Aufschüttung und läuft schließlich außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 1030 weiter. Die Kennzeichnung ist darin begründet, dass innerhalb des Waldes, der westlich an das Plangebiet angrenzt, sich ein verfüllter ehemaliger Steinbruch befindet. Dort sind inhomogene Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 0,7 m bis über 12 m erbohrt worden. Die chemische Untersuchung der Bodenproben aus den Sondierungen ergab insgesamt erhöhte Blei- und PAK<sup>1</sup>-Gehalte (abfallrechtlich relevante Belastungen). Des Weiteren sind aus der Analyse der Oberflächenproben Blei- und BaP<sup>2</sup>-Konzentrationen festgestellt worden, die vor dem Hintergrund der Nutzung des Geländes als Park- und Freizeitanlage keine Prüfwertüberschreitung für den Gefährdungspfad Direktkontakt darstellen. Die Prüfwerte für eine sensiblere Nutzung (Kinderspielfläche, Wohngebiet) werden allerdings überschritten.

Die Aufschüttungsbereiche, im rechtskräftigen Ursprungsplan 1030 als öffentliche Grünfläche festgesetzt, sollen durch dieses Änderungsverfahren zum Allgemeinen Wohngebiet umgewidmet werden und somit den privaten Hausgärten als nicht überbaubare Grundstücksfläche zugewiesen werden. Im Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Kennzeichnung entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung geringfügig an die neu entstehenden Grundstücksbegrenzungen angepasst worden. Der vorgegebenen Anpassung der Kennzeichnung wird von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal zugestimmt, da aufgrund der Aufschüttungen der Wirkungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt) bzw. eine Gefährdung nicht gegeben ist.

Des Weiteren ist für die Grundstücke Carl-Schurz-Straße 70-92 ein Erlaubnisbescheid für den Einbau von Recyclingbaustoffen / industriellen Nebenprodukten im Erd- und Straßenbau erteilt worden. In der Plankarte wird deswegen ein Hinweis aufgenommen (siehe dazu 6.3).

---

<sup>1</sup> Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

<sup>2</sup> Benzo(a)pyren, Leitparameter aus der Summe der PAK

## **5.5 Störfallbetriebe**

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich.

# **6 Begründung der einzelnen Planinhalte**

## **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Der Bereich der aufgeschütteten Flächen (vgl. Abb. 2) soll planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet umgewidmet und somit den privaten Hausgärten zugewiesen werden. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

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

Im Bereich der aufgeschütteten Fläche befinden sich öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle. Zur Unterhaltung und Pflege dieser Kanäle ist in der Plankarte ein Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Abschließende Regelungen erfolgen durch entsprechende Grundbucheintragungen.

## **6.2 Kennzeichnung**

In dem nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich befindet sich eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (s. dazu 5.4 Bodenbelastungen).

## **6.3 Hinweis**

### **Bodenbelastungen**

Für die Grundstücke Carl-Schurz-Straße 70-92 ist am 27.06.2014 ein Erlaubnisbescheid für den Einbau von Recyclingbaustoffen / industriellen Nebenprodukten im Erd- und Straßenbau erteilt worden. Dieser Bescheid erlaubt dort den Einbau von Baureststoffen in den Gehwegen und unterhalb der Terrassen. Sollten diese Bereiche entsiegelt werden, kann somit ein direkter Kontakt entstehen. Dieser Direktkontakt ist mit geeigneten Mitteln zu unterbinden. Eine Neubewertung der Situation muss dann durch die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal erfolgen. Notwendige Maßnahmen sind mit der UBB abzustimmen.

## **7 Städtebauliche Kenndaten**

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 1.460 qm
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.092 qm
Grünfläche	ca. 341 qm
Verkehrsfläche	ca. 27 qm

## **8 Kosten und Finanzierung**

Sämtliche Kosten des Bebauungsplanverfahrens und die mit dessen Umsetzung erforderlichen Maßnahmen zur Realisierung trägt der heutige Grundstückseigentümer. Die Kostenübernahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine nachfolgenden Kosten.

## **9 Grundzüge des städtebaulichen Vertrages**

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans 1030 – Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Straße – erfolgt in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag. Gegenstand des Vertrages ist die Sicherung der Kostenübernahme der Planänderung. Die Zahlung ist zur Hälfte bis spätestens 14 Tage nach dem Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss durch den zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen und die andere Hälfte spätestens 14 Tage nach Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Wuppertal nach entsprechender Rechnungsstellung an die Stadt zu entrichten.