

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1076

– Rangierbahnhof Wichlinghausen –

(Bergisches Plateau)

1. Änderung

Begründung

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

März 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	4
3. Formelles Verfahren	6
4. Planungsrechtliche Situation	6
5. Gebietsbeschreibung	6
6. Planänderungen im Einzelnen	8
6.1 Südlicher Bauabschnitt Dr.-Kurt-Herberts-Straße	8
6.2 Nördlicher Abschnitt Luhnstraße	10
7. Kosten	14

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen - erfasst einen Bereich zwischen der Breslauer Straße im Westen, dem Schulzentrum Ost sowie der Langobardenstraße im Süden, den Böschungflächen zu den Grundstücken entlang der Straße Schwarzbach im Osten und reicht im Norden bis an die Weiherstraße bzw. Straße Am Diek heran.

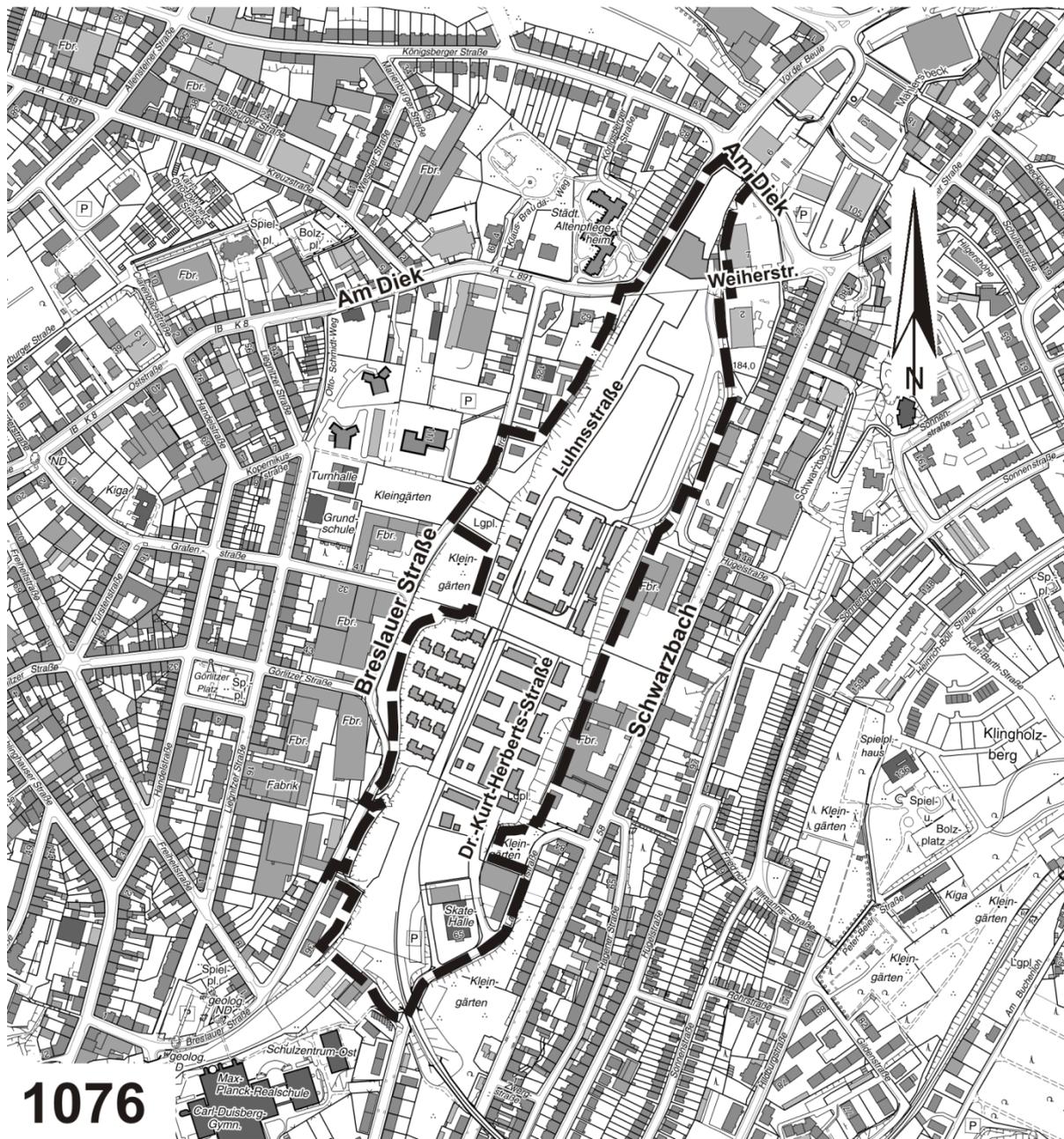


Abbildung: Übersichtskarte zur Lage im Stadtgebiet mit Geltungsbereich

Die realisierten Wohngebäude im südlichen Bauabschnitt Dr.-Kurt-Herberts-Straße sind in der Übersichtskarte vollständig eingetragen. Im nördlichen Bauabschnitt Luhnsstraße wurden noch nicht alle errichteten oder im Bau befindlichen Wohngebäude erfasst. In der Nordspitze ist der neue Lebensmittelmarkt skizzenhaft erkennbar.

2. Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen - (besser bekannt unter dem Projektnamen Bergisches Plateau) wurde in den Jahren 2005 bis 2007 aufgestellt. Der Plan schaffte die Voraussetzungen für die Nachfolgenutzungen auf den längst aufgegebenen Eisenbahnflächen in Mitten des Quartiers Wichlinghausen.

Die Realisierung dieses für Wuppertal und speziell für den Stadtteil Oberbarmen überaus wichtigen Wohnbauprojekts wurde von Süden nach Norden sukzessive vorangetrieben. Zunächst schaffte das Bahn-Tochterunternehmen aurelis die erforderlichen technischen Ausbauten für Straßen und Kanäle sowie die Vorbereitungen der Baufelder entlang der mit Dr.-Kurt-Herberts-Straße benannten Erschließungsflächen. Dann im Jahre 2010 begann die Firma Deutsche Reihenhäuser AG mit ihren insgesamt 77 Reihenhäusern in kosten- und flächensparender Bauweise. Hinzu kam ein Bauprojekt der Firma Adams & Partner Wohnungsbau GmbH auf den Flächen im Westen zur Breslauer Straße hin mit einem Bauvolumen von 24 Einfamilienhäusern in Einzel- und Doppelhausbauweise.

Gleichzeitig wurden durch die Stadt die Arbeiten an den weitläufigen Grünflächen mit Spiel- und Bolzplatz (14.300 qm), die als „Grüne Mitte“ bezeichnete Grünfläche zwischen den beiden Bauabschnitten (3.800 qm) sowie der Bau der Wege für die Nordbahntrasse mit ebenfalls begleitenden öffentlichen Grünflächen mit einem Querschnitt von 15 m durchgeführt. Auf einem noch unbebauten Grundstück im nördlichen Anschluss an die Skatehalle Wicked Woods an der Langobardenstraße 65 soll noch eine Tageseinrichtung für Kinder entstehen. Weitere Ergänzungen haben sich bereits durch die im Südwesten errichtete Nordbahn-Kapelle von Wichernhaus ergeben und ebenso ist auf die von der Stadt errichtete Trainingsanlage für den Parkour-Sport im südlichen Anschluss an den Planbereich hinzuweisen, die bundesweit für Anerkennung gesorgt hat.

Im nördlichen Bauabschnitt, dessen Erschließungsstraßen mit Luhnstraße benannt wurden, folgte 2012 das Unternehmen Vista Reihenhäuser GmbH mit 89 Gebäuden, die als Doppelhäuser und überwiegend Hausgruppen in kosten- und flächensparender Bauweise ausgeführt wurden. Das Unternehmen Adams & Partner erwarb nach der großen Nachfrage im südlichen Bauabschnitt weitere Baugebietsflächen entlang der nördlichen Haupteerschließungsachse. Dort entstehen zurzeit weitere 22 Einfamilienhäuser, die fast bis an die nördliche Zufahrt zum Bergischen Plateau heranreichen. Ein weiterer Bauträger, die Firma Colemus Projektentwicklung GmbH, schließt sich im Nordosten an die Bebauung der Firma Vista an. Dort entstehen zurzeit 16 Doppelhäuser bzw. kleinere Hausgruppen, die mit ihren Pultdächern das Haustypenspektrum weiter ergänzen. Dieser Bauträger soll nun auch den Zuschlag für den letzten Bauabschnitt mit 17 weiteren Häusern in die Nordspitze des Bergischen Plateaus erhalten.

Diese zusammenfassenden Erläuterungen zur Projektrealisierung sollen aber auch dazu genutzt werden, die damaligen städtebaulichen Ansprüche zu reflektieren. Damals bei der Planentwicklung, die durch eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung und einen städtebaulichen Wettbewerb begleitet wurden, gingen alle Beteiligten von einer Durchmischung des neuen Quartiers mit Einfamilienhäusern, Stadthäusern und Mehrfamilienhäusern aus. Zudem wurden hohe qualitative Ansprüche an die erwarteten Bauprojekte gestellt. Das Leitbild war eine moderne Architektur mit einer Staffelung der Baudichte in den jeweiligen Siedlungsteilen. So sollten insbeson-

dere der nördliche Platz und die beiden Haupterschließungsachsen im Norden und Süden durch höhere, kompaktere Gebäudestrukturen geprägt werden. Das gesamte Siedlungsbild sollte stärkere urbane Züge bekommen.

Eine entsprechende Nachfrage nach Bauflächen für Mehrfamilienhäuser oder Stadthäuser blieb allerdings nach Abschluss des Planverfahrens aus. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass sich die Marktsituation für geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau in den Kommunen in den letzten Jahren deutlich verschlechtert hat, wobei sicherlich in den „besseren“ Stadtlagen Wuppertals nach wie vor in Geschosswohnungsbau investiert wird. Möglicherweise hatten die Bau- und Immobilienwirtschaft die Eigenständigkeit und die Chancen des neuen Quartiers Bergisches Plateau unterschätzt.

Zudem stieg in den letzten Jahren die Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser auf Grund der Niedrigzinspolitik rapide an. Das Bergische Plateau mit seinen familienfreundlichen Freizeit- und Grünflächenangeboten bot zur richtigen Zeit am richtigen Ort hierfür beste Voraussetzungen. So lässt sich die im Vorfeld kaum erwartete zügige Entwicklung des Gebiets erklären. Die neuen Baugebiete werden von den Bewohnern und Besuchern sehr gut angenommen. Durch die im Norden und Süden realisierten kosten- und flächensparenden Bauprojekte konnte zu dem eine angemessene Baudichte erzielt werden. Mit insgesamt 245 neuen Einfamilienhäusern zählt das Projekt zu den bedeutendsten innerstädtischen Entwicklungsmaßnahmen der letzten 20 Jahre. Das Projekt setzt wichtige Impulse für weitere Baumaßnahmen und Umbauten in den umliegenden Quartieren.

Erfordernis der ersten Planänderung:

Damit auch der letzte Bauabschnitt am Bergischen Plateau erfolgen kann, ist eine Änderung des Bebauungsplanes 1076 erforderlich. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Bebauungsplan in der Nordspitze gemischte Bauflächen (MI) vorgesehen hatte, da bei der Aufstellung des Planes ein Nutzungsmix aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen im Bereich des nördlichen Eingangsplatzes angestrebt wurde. Hierdurch sollte dem Eingangsplatz eine besondere städtebauliche Bedeutung mit entsprechend frequentierten Nutzungen zukommen. Bei der Vermarktung der Flächen konnten nach Auskunft der Grundstückseigentümerin hierfür keine Interessen gewonnen werden. Deshalb soll nun eine der Mischgebietsflächen (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Hierzu noch der Hinweis, dass die Mehrzahl der dort geplanten Wohngebäude bereits auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes 1076 zugelassen werden können, um aber alle Vorhaben zu realisieren, ist die Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet erforderlich. Mit der Planänderung werden ebenfalls die Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Platzflächen dem öffentlichen Bedarf angepasst. Die Lage und Höhe der dort unmittelbar anschließenden Gebäude soll unverändert bleiben, damit der Eingangsbereich entsprechend baulich eingefasst bleibt.

Im Zuge dieser ersten Änderung des Bebauungsplanes 1076 werden für den gesamten Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen an den realisierten Ausbau der Straßen, der Grünflächen und der Baugebiete angepasst. Es sind keine gravierenden Änderungen, die in das Grundgefüge des Bebauungsplanes eingreifen. So wurde beispielsweise die Lage des Bolzplatzes im Süden in der Weise optimiert, dass die Spielfläche näher an die Einrichtungen von Wichernhaus (Trassen-Café und Skatehalle) verschoben wurde. Hierdurch ergibt sich auch die Option eines direkten Anschlusses der früheren Gleisanlagen Langerfeld. Ebenso wurde im süd-

lichen Zufahrtbereich der Kurvenradius zur Langobardenstraße korrigiert und es hatten sich geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Ausbauhöhen der öffentlichen Erschließungsstraße ergeben. Aber auch in der Nordspitze konnte an der Straße Am Diek durch den vom Bebauungsplan abweichenden Ausbau eine breitere Geh- und Radwegefläche für die Nordbahntrasse angelegt werden. Die einzelnen Änderungen werden in Kapitel 6 noch näher erläutert.

Nach Fertigstellung des letzten Bauabschnitts kann der endgültige Ausbau der nördlichen öffentlichen Erschließungsflächen folgen. Ebenso die Restarbeiten an der Nordbahntrasse in dem Abschnitt.

3. Formelles Verfahren

Die erste Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der öffentlichen Auslegung unmittelbar beteiligt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da dieser bereits in der gültigen Fassung Wohnbaufläche beinhaltet.

4. Planungsrechtliche Situation

Die Ziele und Darstellungen der übergeordneten Planungen (Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan, Landschaftspläne) werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt bzw. stehen hierzu nicht im Widerspruch.

5. Gebietsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Die Flächen des Plangebietes im Stadtbezirk Oberbarmen im Quartier Wichlinghausen erstrecken sich vom Schulzentrum Ost in nordöstliche Richtung parallel zur Straße Schwarzbach bis zum Bereich Am Diek / Weiherstraße. Der größte Teil der Flächen ist aufgrund der früheren Nutzung als Eisenbahnbetriebsfläche nahezu eben. An den westlichen und östlichen Rändern des Plateaus zeigen sich teils sehr starke Böschungen zu den angrenzenden Bereichen. Die umliegenden Flächen setzen sich zusammen aus gründerzeitlichen Wohn- und Mischgebieten, aber ebenso aus größeren gewerblichen Arealen, wie das Luhnsgelände an der Straße Schwarzbach und Fabrikstandorte an der Breslauer Straße.

Die Entwicklung des rund 13 ha großen Areals wurde mit dem Bebauungsplan 1076 in den Jahren 2005 - 2007 vorbereitet. Der nördliche Teil wird über die Straße Am Diek erschlossen und der südliche Abschnitt von der Langobardenstraße aus. Zwischen den Baugebietsteilen befindet sich eine 30m breite öffentliche Grünfläche. Der Südteil ist nahezu voll entwickelt. Es verblieb lediglich ein freies Grundstück im Eingangsbereich zu den neuen Wohngebieten, das voraussichtlich für den Bau einer Tageseinrichtung für Kinder genutzt werden soll. Die Neubebauung

setzt sich zusammen aus kosten- und flächensparenden Reihenhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern eines weiteren Bauunternehmens. So entstanden im südlichen Bauabschnitt in relativ kurzer Zeit insgesamt 101 Einfamilienhäuser. Die umfangreichen Grün- und Spielflächen sowie die Wege für den innerstädtischen Rad- und Wanderweg „Nordbahntrasse“ wurden ebenfalls realisiert.

Auch der Bauabschnitt im Norden ist mittlerweile weit fortgeschritten. Es entstanden weitere kosten- und flächensparende Wohngebäude eines Doppel- und Reihenhausebauers sowie weitere Doppelhäuser entlang der Haupteinfahrtsstraße. In der Nordspitze wurde ein Lebensmittelmarkt errichtet und in Betrieb genommen. So wurden im nördlichen Bauabschnitt bislang 127 Einfamilienhäuser genehmigt bzw. zum Großteil auch realisiert.

Somit ist nur noch ein Bauabschnitt im Bereich der nördlichen Zufahrt zum Bergischen Plateau zu entwickeln. Die planerischen Vorbereitungen erfolgen mit dieser ersten Planänderung. Es sollen noch ca. 17 Wohngebäude hinzukommen. So ergibt sich für das Bergische Plateau ein Gesamtbauvolumen von 245 Wohngebäuden.

5.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die Planänderungen haben keine Auswirkungen auf Umweltbelange. Die Platz- und Straßenflächen werden im Norden etwas reduziert, so dass insgesamt weniger Flächen versiegelt werden. Der Wechsel eines der Mischgebiete (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wird dort auch das Maß der baulichen Nutzung (GRZ von ist = 0,6 auf soll = 0,4) im Hinblick auf die zulässige Grundstücksüberbauung entsprechend reduzieren. Die öffentlichen Grünflächen und sonstigen Vegetationsflächen bleiben nahezu unverändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird u. a. von der (förmlichen) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Davon unabhängig sind in jeder Bauleitplanung die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Durch das Änderungsverfahren wird kein neues Baurecht entstehen, dass zusätzliche Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet oder auch bauliche Nutzungen intensiviert. Insofern sind keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis i BauGB in dem baulich fast vollständig entwickelten Gebiet zu erwarten. Insofern werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

5.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist im Hinblick auf Straßen- und Kanalbau voll erschlossen.

5.4 Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf den Immissionsschutz.

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes im Sinne der Seveso-II-Richtlinie. Weitergehende Regelungen / Betrachtungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.

5.5 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Auswirkungen auf die Nachgemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB sind auf Grund der planerischen Regelungen und der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

5.6 Artenschutz

Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

6. Planänderungen im Einzelnen

Die geplanten Änderungen werden im Folgenden für die Bauabschnitte im Süden und Norden getrennt voneinander erläutert.

6.1 Südlicher Bauabschnitt (Dr.-Kurt-Herberts-Straße)

6.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der zunächst beabsichtigte Kurvenausbau im Einmündungsbereich zur Langobardenstraße konnte nach erneuter verkehrstechnischer Prüfung entfallen. Die damals im Plan eingetragene Linienführung hätte enorme technische Eingriffe (hohe Stützmauern, Gebäudesicherung, usw.) und dadurch hohe Kosten ausgelöst. So reichte eine Sanierung der vorhandenen Stützmauer aus. Die geänderte Straßenbegrenzungslinie an der Langobardenstraße ist im Planentwurf eingetragen.

6.1.2 Straßenhöhen

Die im Bebauungsplan enthaltenen Eintragungen der geplanten Soll-Höhen für sämtliche öffentliche Straßen sind dem tatsächlichen Ausbau anzupassen. Hierzu gab es in der Detailplanung zum Straßenausbau und bei den Vorbereitungen der Baufelder geringfügige Abweichungen. Die Korrektur ist aus bauplanungsrechtlichen Gründen wichtig, weil die eingetragenen Straßenhöhen gleichzeitig als Bezugshöhen für die maximalen Gebäudehöhen dienen. Deshalb wurde bereits im Zuge der erteilten Baugenehmigungen darauf geachtet, dass die maximalen Gebäudehöhen zu den tatsächlichen Straßenhöhen passen.

6.1.3 Baugebiete

Die Baugebietsarten Mischgebiete (MI), Allgemeine Wohngebiete (WA) und Gewerbegebiete (GE) bleiben im südlichen Bauabschnitt unverändert. Die zurzeit noch unbebaute MI-Fläche im nördlichen Anschluss an das Gebäude Langobardenstraße 65 weist zur Dr.-Kurt-Herberts-Straße hohe Böschungen auf, so dass sich eine Bebauung eher auf den westlichen Teilflächen anbieten wird. Deshalb soll dort die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden bzw. die Baugrenze durchgängig verlaufen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl von 0,6 unverändert. Hierzu noch der Hinweis, dass auf dem Grundstück die Errichtung einer Tageseinrichtung für Kinder vorgesehen ist.

6.1.4 Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten

In den Baugebieten MI und WA sind entsprechend der textlichen Festsetzung lfd. Nr. 8.2 Überschreitungen der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3m zulässig. Diese Festsetzung soll dahingehend ergänzt werden, dass in gleichem Maße auch Terrassenüberdachungen und Wintergärten zulässig sein sollen, sofern die jeweilige bauliche Anlage eine maximale Tiefe von 3,5 m, gemessen von der Außenkante des Hauptgebäudes nicht überschreitet. Hierzu ist zu erläutern, dass die überbaubaren Grundstücksflächen in großen Teilen der Baugebiete sehr pauschal festgesetzt wurden. In der Folge haben die Mehrzahl der Hauserwerber diesbezüglich keine Einschränkungen. Andere Grundstücke hingegen verfügen teilweise nur über 12m tiefe überbaubare Grundstücksflächen. Hierdurch entstehen teilweise selbst innerhalb einer Hausgruppe unterschiedliche Zulassungsbedingungen. Es besteht eine gewisse Ungleichbehandlung bei der Zulassung dieser den Hauptanlagen zugehörigen baulichen Anlagen. Diese Ungleichbehandlung ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu rechtfertigen. Daher sind gleiche Zulassungsbedingungen zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die genannten baulichen Anlagen auf Baugrundstücken nur zugelassen werden können, wenn die im Plan festgesetzten Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten werden. Die GRZ gibt jeweils an, in welchem Umfang ein Baugrundstück durch Hauptgebäude sowie dazugehörige Stellplätze, Hauszugänge und Nebenanlagen maximal überbaut werden darf.

Hierzu ein Beispiel: Bei einer Grundstücksgröße von 200qm und einer GRZ von 0,4 darf durch ein Wohngebäude einschließlich Terrasse/Wintergarten maximal eine Grundfläche von 80 qm überbaut werden ($200\text{qm} \times 0,4 = 80 \text{ qm}$). Hinzu kommt eine rechtlich zulässige Überschreitung dieser Grundfläche um 50 % für Stellplätze, Hauszugänge und Nebenanlagen, etc. (50% von 80qm = 40qm), so dass zusätzlich zu den 80qm für die Hauptnutzung weitere 40qm hinzu kommen dürfen. Das macht in der Summe $80\text{qm} + 40\text{qm} = 120\text{qm}$, bei einem Baugrundstück von 200qm.

Von den rechtlichen Aspekten abgesehen, kommt eine Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten insbesondere den größer geschnittenen Einzel- und Doppelhausgrundstücken in den westlichen Baugebieten zu Gute.

Hier die Festsetzung lfd. Nr. 8.2 in neuer Fassung: In den Wohn- und Mischgebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu 3,0 m zulässig, sofern die jeweilige bauliche Anlage eine maximale Tiefe von 3,5 m, gemessen von der Außenkante des Hauptgebäudes nicht überschreitet (§ 31 Abs. 1 BauGB). Die Oberkante der Terrassen darf dabei maximal 1,0 m über dem späteren Niveau des Grundstücks liegen.

6.1.5 Nebenanlagen

In dem gleichen Zusammenhang soll auch die textliche Festsetzung lfd. Nr. 13.2 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen entfallen. Die bisherige Beschränkung von Nebenanlagen (Gartenhäuser) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf eine maximale Grundfläche von 7,5 qm lässt ebenfalls eine deutliche Ungleichbehandlung der Hauseigentümer im Plangebiet erkennen. Dies liegt daran, dass die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten überwiegend sehr pauschal festgesetzt wurden, aber für andere Bereiche teilweise nur maximal 12m Bautiefe zur Verfügung stehen. Diese Ungleichbehandlung ist aus städtebaulichen Gründen nicht gerechtfertigt. Die Festsetzung soll deshalb aufgehoben werden. In dem Zusammen-

hang ist auch zu berücksichtigen, dass sämtliche im Plangebiet errichteten Gebäude keine Keller besitzen. Daher ist der Bedarf an zusätzlichen Abstellräumen für Gartengerät, Gartenmöbel, Fahrräder, usw. nachvollziehbar. Die planerische Steuerung der Zulässigkeit von Nebenanlagen ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) gegeben.

6.1.6 Garagen, Carports, Stellplätze

Die Eintragungen von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Ca) und Stellplätze (St) sollen nicht in die geänderte Planfassung übernommen werden, da die realisierten Garagen und Stellplätze größtenteils nicht mit den Eintragungen im Plan übereinstimmen. Mit Entfall der Festsetzung lfd. Nr. 13.1 können Garagen, Carports und Stellplätzen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die Bestimmungen zur Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten werden. Die Vorgartenflächen entlang der Erschließungsstraßen sind ohnehin durch die gestalterischen Regelungen (B. Örtliche Bauvorschriften, lfd. Nr. 15.3) auch weiter geschützt.

6.1.7 Private Wege

Die in den Baugebieten eingetragenen Flächen „privater Weg“ sollen vollständig entfallen, da sie als hinweisliche Eintragungen zum Einen ohnehin keine planungsrechtliche Bedeutung haben, zum Anderen stimmen sie eher selten mit den tatsächlich realisierten privaten Erschließungswegen überein. Hierzu besteht kein planerischer Regelungsbedarf.

6.1.8 Grünflächen

Die Lage des Ballspiel- und Bolzplatzes in der Grünfläche wurde in der Weise optimiert, dass die Spielfläche näher an die Einrichtungen von Wichernhaus (Trassen-Café und Skatehalle) verschoben wurde. Hierdurch können sich die Freizeit- und Sportangebote besser ergänzen. Ebenso können durch die Verschiebung bei Bedarf die Gleisanschlüsse Langerfeld ohne Probleme direkt an das Geh- und Radwegenetz der Nordbahntrasse angebunden werden. Durch den neuen Standort konnte auch auf zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen beim Bau des Bolzplatzes verzichtet werden. Folglich kann die textliche Festsetzung lfd. Nr. 10.5 entfallen.

6.2 Nördlicher Bauabschnitt Luhnsstraße

6.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Einer der geplanten Fußwege auf der Ostseite des Plangebietes, in Höhe des Gebäudes Luhnsstraße 134, war auf Grund der extremen Topografie nicht realisierbar. Ebenso war dort die Fortführung über die benachbarten privaten Grundstücke nicht sichergestellt. Daher soll die Festsetzung der dortigen öffentlichen Verkehrsfläche mit der Eintragung Fußweg (F) entfallen. Dafür gibt es weiterhin gute Chancen, dass auf Höhe der „Grünen Mitte“ eine Treppenanlage zu den tiefer liegenden Flächen der früheren Firma Luhns errichtet wird.

Entlang der Haupteerschließungsachse Luhnsstraße werden Korrekturen der Kurvenradien und Kurvenanschlüsse aufgrund des geringfügig abweichenden Ausbaus erforderlich. Diese Änderungen betreffen im Grunde nur Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen von den öffentlichen Grünflächen untereinander. Im nördlichen Verlauf soll auf der Ostseite ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche zu Gunsten einer Erweiterung der öffentlichen Grünfläche geändert werden. Im Gegenzug wird ein Teil der Grünfläche zur Verkehrsfläche, damit dort zusätzliche Besucherstellplätze angelegt werden können.

Im Bereich des nördlichen Platzes, an dem nun hauptsächlich Wohngebäude vorgesehen sind, sollen die öffentlichen Verkehrsflächen zu Gunsten von privaten Vorgartenflächen reduziert

werden. Hierzu werden die Straßenbegrenzungslinien dem neuen Ausbauplan angepasst. Entlang dieser Straßenbegrenzungslinien werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt, damit dort keine weiteren Überfahrten zu den Grundstücken entstehen. Ansonsten könnten weitere Querungen des Geh- und Radwegs Nordbahntrasse auf der Ostseite die Sicherheit der Nutzer beeinträchtigen. Auf der Südwestseite ist der Ausschluss insbesondere damit begründet, dass dort im unmittelbaren Abbiege- und Kurvenbereich Unfallgefahren reduziert werden sollen.

6.2.2 Straßenhöhen

Ebenso wie im südlichen Bauabschnitt sind die im Bebauungsplan enthaltenen Eintragungen der geplanten Soll-Höhen dem tatsächlichen bzw. geplanten Ausbau anzupassen. Diesbezüglich gab es in der Detailplanung zum Straßenausbau und bei den Vorbereitungen der Baufelder geringfügige Abweichungen. Die Korrektur ist aus bauplanungsrechtlichen Gründen wichtig, weil die eingetragenen Straßenhöhen gleichzeitig als Bezugshöhen für die maximalen Gebäudehöhen dienen. Deshalb wurde bereits im Zuge der erteilten Baugenehmigungen darauf geachtet, dass die maximalen Gebäudehöhen zu den tatsächlichen Straßenhöhen passen.

6.2.3 Baugebiete, Änderung eines der Mischgebiete (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entlang der Gebäudereihe Luhnsstraße 111-135, in einem der Allgemeinen Wohngebiete (WA) erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen an die vorhandene Gebäudeflucht. Dort wurden im Zuge der Baumaßnahmen die Baugrenzen geringfügig überschritten.

In der Nordspitze des Bergischen Plateaus sollte ein Nutzungsmix aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen entstehen, wodurch dem Eingangsplatz eine besondere städtebauliche Bedeutung mit entsprechend frequentierten Nutzungen zukommen sollte. Deshalb wurden anliegend Mischgebiete ausgewiesen. Entstanden ist auf der Nordseite ein neuer Lebensmittelmarkt mit Backshop. Dieser ist allerdings mit seinen Eingängen und Kundenparkplätzen zu der dem Platz abgewandten Seite ausgerichtet. Auf der östlichen Platzseite besteht nach Auskunft der Grundstückseigentümerin ausschließlich Interesse nach weiteren Flächen für Einfamilienhäuser.

Deshalb soll nun die Mischgebietsfläche (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Hierzu noch der Hinweis, dass die Mehrzahl der dort geplanten Wohngebäude bereits auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes 1076 zugelassen werden können, um aber alle Vorhaben zu realisieren, ist die Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet erforderlich. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend angepasst, wobei die Lage der Gebäude unmittelbar am Platzraum unverändert bleibt, damit der Eingangsbereich entsprechend baulich eingefasst wird. Die dortigen Baulinien werden zu Baugrenzen geändert, da nur Gebäudeteile und nicht die Hauptgebäudefront auf diesen Linien liegen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung von 0,6 auf 0,4 reduziert. Damit wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung an die übrigen Wohngebiete angepasst.

6.2.4 Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten

In den Baugebieten MI und WA sind entsprechend der textlichen Festsetzung lfd. Nr. 8.2 Überschreitungen der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3m zulässig. Die Festsetzung soll dahingehend ergänzt werden, dass in gleichem Maße auch Terrassenüberdachungen und Wintergärten zulässig sein sollen. Wie bereits unter 6.1.4 ausgeführt, führt die bisherige Regelung zu einer Ungleichbehandlung der Hauserwerber. Daher sind gleiche Zulassungsbedingungen zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die ge-

nannten baulichen Anlagen auf Baugrundstücken nur zugelassen werden können, wenn die im Plan festgesetzten Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten werden.

Hier die Festsetzung lfd. Nr. 8.2 in neuer Fassung: In den Wohn- und Mischgebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu 3,0 m zulässig, sofern die jeweilige bauliche Anlage eine maximale Tiefe von 3,5 m, gemessen von der Außenkante des Hauptgebäudes nicht überschreitet (§ 31 Abs. 1 BauGB). Die Oberkante der Terrassen darf dabei maximal 1,0 m über dem späteren Niveau des Grundstücks liegen.

6.2.5 Nebenanlagen

In dem gleichen Zusammenhang soll auch die textliche Festsetzung lfd. Nr. 13.2 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen entfallen. Die bisherige Beschränkung von Nebenanlagen (Gartenhäuser) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf eine maximale Grundfläche von 7,5 qm lässt ebenso eine deutliche Ungleichbehandlung der Hauseigentümer im Plangebiet erkennen. Diese Ungleichbehandlung ist aus städtebaulichen Gründen nicht gerechtfertigt. Die Festsetzung soll deshalb aufgehoben werden. In dem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass sämtliche im Plangebiet errichteten Gebäude keine Keller besitzen. Daher ist der Bedarf an zusätzlichen Abstellräumen für Gartengerät, Gartenmöbel, Fahrräder, usw. nachvollziehbar. Die planerische Steuerung der Zulässigkeit von Nebenanlagen ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) gegeben.

6.2.6 Garagen, Carports, Stellplätze

Die Eintragungen von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Ca) und Stellplätze (St) sollen nicht in die geänderte Planfassung übernommen werden, da die realisierten Garagen und Stellplätze größtenteils nicht mit den Eintragungen im Plan übereinstimmen. Mit Entfall der Festsetzung lfd. Nr. 13.1 können Garagen, Carports und Stellplätzen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die Bestimmungen zur Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten werden. Die Vorgartenflächen entlang der Erschließungsstraßen sind ohnehin durch die gestalterischen Regelungen (B. Örtliche Bauvorschriften, lfd. Nr. 15.3) auch weiter geschützt.

6.2.7 Private Wege

Die in den Baugebieten eingetragenen Flächen „privater Weg“ sollen vollständig entfallen, da sie als hinweisliche Eintragungen zum Einen ohnehin keine planungsrechtliche Bedeutung haben, zum Anderen stimmen sie eher selten mit den tatsächlich realisierten privaten Erschließungswegen überein. Hierzu besteht kein planerischer Regelungsbedarf.

6.2.8 Grünflächen

Die Grünflächen bleiben im Grundsatz unverändert. Nur im nördlichen Zufahrtsbereich Luhnstraße werden auf der Ostseite zusätzliche öffentliche Besucherstellplätze angeboten. Im Gegenzug wird die öffentliche Grünfläche nach Norden hin erweitert.

6.2.9 Lärmschutz zu dem Baugebiet MI₅

An der Breslauer Straße (MI₅) war bis zum letzten Jahr ein Betrieb der Autoverwertung ansässig, der mittlerweile eingestellt und beseitigt wurde. Diese Flächen stehen nun auch einer Neubebauung zur Verfügung. Durch den immissionsträchtigen Betrieb waren in der bislang gültigen Planfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den östlich benachbarten Wohngebieten an

der Luhsstraße in Form einer 4 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Diese Schutzmaßnahmen können nun entfallen (Festsetzungen lfd. Nr. 22.0 - 24.0).

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Von der im Bebauungsplan festgelegten Gestaltungsfestsetzung lfd. Nr. 15.5 zur Zulässigkeit von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und zu den öffentlichen Grünflächen hin wurde in erheblichem Umfang abgewichen. So wurden teilweise anstelle von Hecken nur Zäune errichtet oder die Zäune haben die zulässige Höhe überschritten. Deshalb soll nun mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes der Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer etwas erhöht werden, so dass trotzdem im Ergebnis ein ansprechendes Siedlungsbild gewahrt bleiben kann. Gegen einige der Grundstückseigentümer werden trotz der gelockerten Zulassungsbestimmungen bauordnungsrechtliche Verfahren erforderlich werden, da die Abweichungen zu erheblich sind.

In der neuen Fassung der Gestaltungsfestsetzungen wird nun stärker differenziert in Vorgartenbereiche zum öffentlichen Straßenraum, Hausgartenbereiche neben öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstücksbereiche, die an öffentliche Grünflächen angrenzen. Die Vorgartenbereiche sind wegen der Prägung des Straßenbildes mit niedrigeren Einfriedungen zu versehen. Die Hausgartenflächen erfordern zum Schutz der Privatsphäre ein höheres Maß an Einfriedungen, sowohl zu den anliegenden öffentlichen Straßenflächen als auch zu den öffentlichen Grünflächen hin.

Allen Regelungen ist aber gemeinsam, dass Zäune nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig sind. Darüber hinaus dürfen die Zäune vom öffentlichen Raum aus betrachtet nicht das Grün verdecken, in dem beispielsweise Bretter- oder Lamellenzäune davor gestellt werden. Die Durchsicht auf die Heckenpflanzung muss gewährleistet sein.

Im Folgenden sind die Gestaltungsfestsetzungen zu Einfriedungen in neuer Fassung dargestellt:

15.8 Gestaltungsfestsetzung zu Einfriedungen der Vorgartenzone: Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Vorgartenzonen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m als geschnittene Laubhecken aus heimischen Sträuchern oder Steinmauern zulässig. Begleitend zu den Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m errichtet werden, wenn eine Durchsicht auf die Heckenpflanzung gegeben ist (z.B. Stabmattenzäune). Die weiteren Vorschriften zur Gestaltung der Vorgärten unter lfd. Nr. 15.3 sind zu beachten.

15.9 Gestaltungsfestsetzung zu Einfriedungen der Hausgartenflächen zu den öffentlichen Flächen: Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Hausgartenflächen sowie zu den öffentlichen Grünflächen sind nur als geschnittene Laubhecken aus heimischen Sträuchern ohne Beschränkung der Höhe zulässig. Begleitend zu den Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m errichtet werden, wenn eine Durchsicht auf die Heckenpflanzung gegeben ist (z.B. Stabmattenzäune).

15.10 Pflanzliste zu den Heckenpflanzungen nach 15.8 und 15.9

Für alle Heckenpflanzungen kann aus nachfolgender Pflanzliste eine entsprechende Auswahl getroffen werden.

Bepflanzungsliste für geschnittene, einreihige Hecke:

Pflanzen 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzengröße 60 – 100 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer

Die übrigen örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

7. Kosten

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.