

Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 1.1 Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung 1.2 Abwägung der Argumente aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Datum 16.07.2013
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.08.2013 bis einschließlich 05.09.2013 <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 2.1 Kampfmittelbeseitigungsdienst KBD 2.2 Wuppertaler Naturschutzverbände <u>ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u> Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Wuppertaler Stadtwerke (WSW), Energie und Wasser sowie Mobil GmbH Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35 - Bauleitplanung	26.08.2013 04.09.2013 26.08.2013 12.08.2013 03.09.2013
3. Anregungen und Stellungnahmen Bürger/Innen nach der frühzeitigen Beteiligung <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 3.1 Bürger 1 3.2 Bürger 2 3.3 Bürger 3	27.06.2014 16.10.2014 23.12.2014
4. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. BauGB in der Zeit vom 07.12.2015 bis einschließlich 31.12.2015 Keine Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen	
5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2015 bis einschließlich 29.04.2016 <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 5.1 Bürger <u>ohne planungsrelevanten Hinweisen:</u> PLEdoc GmbH Amprion GmbH GASCADE Gastransport GmbH Thyssengas GmbH WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35 – Bauleitplanung	31.03.2016 31.03.2016 06.04.2016 11.04.2016 28.04.2016 28.04.2016

Hinweis: Ergänzte oder geänderte Ausführungen gegenüber der Textversion der Offenlage sind grau hinterlegt.

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1.1 Protokoll zur Öffentlichkeitsveranstaltung am 16.07.2013

Allgemeines:	
<u>B-Plan Verfahren :</u>	634 –Funckstraße- 3. Änderung
<u>Veranstaltungsort:</u>	Mensa des Gymnasiums Bayreuther Straße 35, 42115 Wuppertal
<u>Termin und Dauer:</u>	16.07.2013, 18.00 – 19.30 Uhr
<u>Leitung:</u>	Frau Kühme (Bezirksbürgermeisterin Elberfeld-West)
<u>Verwaltung:</u>	Frau Sassenhagen, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Stadtplanerin Herr Kasten, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Stadtplaner Frau Dunkel, Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Technik
<u>Teilnehmerzahl:</u>	ca. 60 Personen
Eingangserläuterungen der Verwaltung:	
<u>Frau Bezirksbürgermeisterin Kühme</u> begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und führt mit einigen einleitenden Sätzen in die heutige Bürgerdiskussion zur 3. Änderung des Bebauungsplans 634 – Funckstraße – ein. <u>Herr Kasten</u> stellt die Mitarbeiter der Stadtverwaltung vor, begrüßt die Anwesenden und erläutert den Ablauf der Veranstaltung. Es wird auch auf das ausgelegte Faltblatt der Stadtverwaltung hingewiesen und die Möglichkeit sich mit Fragen und Anregungen an die zuständige Bauleitplanabteilung zu wenden. <u>Frau Sassenhagen</u> erläutert zunächst den Inhalt und Ablauf eines Bauleitplanverfahrens. Sie zeigt die Möglichkeiten der Öffentlichkeitsbeteiligung auf. Die heutige Veranstaltung dient der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgeranhörung, bei der jeder die Möglichkeit hat Einwendungen vorzubringen. Nach dem Offenlegungsbeschluss wird eine weitere Beteiligung während der einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt. Dann können die Bürgerinnen und Bürger schriftlich oder zur Niederschrift ebenfalls Anregungen und Bedenken vorbringen. Sie stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 634 vor und erläutert aus welchen Gründen und in welchen Bereichen im Plangebiet die beabsichtigte 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen soll. Sie zeigt auf wo die eingetragenen Baugrenzen korrigiert und an welchen Stellen die Baumstandorte überprüft und gegebenenfalls korrigiert werden müssen. Sie erläutert, dass nur stadtbildprägende Bäume festgesetzt werden und veranschaulicht das Bebauungsplangebiet anhand eines Luftbildes. Frau Sassenhagen stellt außerdem dar, wo eine Neufestsetzung als allgemeines Wohngebiet erfolgen soll, da bestehende, aber leer stehende / ungenutzte Gebäude umgenutzt werden sollen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die bestehende Situation in dem Plan erfasst werden soll und somit Fehlentwicklungen vermieden werden.	
Diskussion:	

Frau Kühme fordert nun die Anwesenden auf, ihre Fragen und Ideen vorzutragen und weist darauf hin, dass die Veranstaltung protokolliert wird.

Es wird nachgefragt, ob der Kindergarten nicht auch durch eine Festsetzung geschützt werden müsse.

Herr Kasten erklärt, dass hier zwar beabsichtigt ist, die Festsetzung von Gemeinbedarf in allgemeines Wohngebiet zu ändern, dies aber für die Nutzung des Kindergartens kein Hinderungsgrund sei. So habe aber die Kirche die Möglichkeit auf ihrem Grundstück eine Nachfolgenutzung zu ermöglichen.

Eine Bürgerin fragt, ob es Investoren gebe, die sich für das Gebiet interessieren.

Herr Kasten erläutert, dass es Interessenten für das Akademiegebäude gebe, dieses Gebäude auch schon teilweise als Bürogebäude genutzt würde. So würde ein Verfall des Gebäudes verhindert und ein Schandfleck im Plangebiet vermieden.

Ein Bürger fragt, ob der Bebauungsplan noch zum Briller Viertel gehöre.

Es wird aufgezeigt, dass das Plangebiet zum Briller Viertel gehört.

Eine Anwohnerin fragt bezüglich des Kindergartens, ob dieser umgebaut oder auch neu gebaut werden könne.

Auch diese Frage wird bejaht und seitens der Stadt die Hoffnung bestehe, dass der Kindergarten bestehen bleibt.

Ein Bürger erläutert die schwierige PKW Stellplatzsituation, die vor allem durch die Schule hervorgerufen wird, und fragt, wo die zukünftigen Nutzer des Akademiegebäudes ihre Stellplätze nachweisen werden.

Er stellt die Frage, in welcher Größe dort neue Gebäude entstehen würden und wie dann die Stellplatzsituation geregelt werden solle.

Herr Kasten erklärt, dass Stellplätze auf eigenem Grund und Boden nachgewiesen werden müssten und dies auch möglich sei. An der öffentlichen Schule mag die Situation zu gewissen Stoßzeiten schwierig sein, es sei aber nicht durch einen Bebauungsplan zu regeln, wer wo im öffentlichen Raum seinen PKW parkt.

Nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung Aller in diesem Gebiet, sollen sich neu errichtete Gebäude in die vorhandene Bebauung einfügen.

Der Bürger stellt fest, dass es häufig Lärmbelästigung durch Busse in LKW-Größe gäbe, obwohl die Benutzung durch LKW untersagt sei.

Dieser Hinweis wird von der Bezirksbürgermeisterin Frau Kühme zur Kenntnis genommen.

Eine weitere Frage des Bürgers bezieht sich auf die Geschossigkeit der Gebäude.

Herr Kasten erläutert, dass sich die neue Bebauung an den bestehenden Gebäuden orientieren wird. Es könne nicht mehr als eine zweigeschossige Bebauung an der Straßenseite zugelassen werden. Wobei, durch die Hanglage zum hinteren Teil des Grundstückes bedingt, eine dreigeschossige Bauweise möglich wäre. Es müsse im Rahmen der Verhältnismäßigkeit noch geklärt werden, ob durch die Geschossigkeit der Gebäude oder über die absolute Gebäudehöhe Festsetzungen getroffen würden.

Eine Bürgerin weist auf ein wohl denkmalgeschütztes Gebäude im Bereich des Ottenbrucher Bahnhofes hin, dass leider verfallen würde.

Dazu sagt Herr Kasten, dass die Stadtverwaltung dies auch mit Sorge beobachte. Die Stadt Wuppertal aber nicht der verantwortliche Eigentümer des Gebäudes sei.

Ein Bürger trägt vor, dass in der Kirschbaumstraße 23 bislang nicht gebaut werden konnte, da dort ein Baum festgesetzt war. Dieser Baum existiere mittlerweile nicht mehr und es könne nun Baurecht geschaffen werden.

Herr Kasten nimmt diese Anregung auf und bestätigt, dass hier Baurecht geschaffen werden sollte.

Eine Bürgerin möchte wissen, wie der zeitliche Verlauf des Verfahrens sein wird.

Frau Sassenhagen gibt an, dass zum Ende diesen Jahres der Offenlegungsbeschluss gefasst werden könnte.

Eine Anwohnerin fragt, ob andere Bäume festgesetzt werden und ob dies über die Köpfe der Eigentümer geschehen würde.

Herr Kasten erläutert, dass es in Wuppertal keine Baumschutzsatzung mehr gebe, trotzdem zahlreiche Bäume im Gebiet weiterhin vorhanden seien. Von Seiten der Stadt würden in Bebauungsplänen Bäume an prägnanten, stadtbildprägenden Stellen, wie Straßenkreuzungen weiterhin festgesetzt werden. Die Belastung einen Baum zu erhalten müsse einem Privaten gegenüber genau abgewogen werden.

Ein Bürger fragt, ob die im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen aus dem Ursprungsplan von 1989 stammen.

Diese Frage wird bejaht.

Er fragt, wie es sein kann, dass diese Baugrenzen überbaut werden konnten.

Herr Kasten erklärt, dass dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall möglich sei.

Ein Anwohner möchte wissen, ob die Kirche weitere Verpflichtungen in Bezug auf das Kirchengrundstück hat und ob seitens der Stadt kein Interesse bestünde das Gelände für einen Spielplatz oder ähnlichem zu nutzen.

Herr Kasten erklärt, dass seitens der Kirche keine weiteren Pflichten bestehen, die Daseinsvorsorge für Straßen, Wege und Schulen etc. lägen bei der Stadt Wuppertal. Für eine öffentliche Nutzung seitens der Stadt bestehe derzeit kein Bedarf.

Eine Gemeindevertreterin ergänzt dazu, dass die Schließung der Kirche nicht gewollt, sondern wegen finanziellen Schwierigkeiten nötig geworden war.

Es wird eine kurze Pause zum persönlichen Gespräch genutzt.

Ein Anwohner (Nachbar des Akademiegebäudes) möchte wissen, wie die Stellplatzsituation am Akademiegebäude geregelt werden soll. Er unterstellt, dass Herr Kasten die Landesbauordnung nicht kenne.

Herr Kasten würde sonst wissen, dass 5 Stellplätze auf eigenem Grund nicht ausreichen.

Dazu entgegnet Herr Kasten, dass die Stellplatzverordnung des Landes Nordrhein Westfalen aufgehoben wurde und es keinen Stellplatzschlüssel mehr gebe. Es müssten so viele Stellplätze geschaffen werden, wie es nach der Nutzungsart erforderlich sei. Daher müsse zunächst über die Nutzungsart nachgedacht werden.

Der Anwohner fragt, welche Nutzung angedacht sei.

Dazu Herr Kasten: Wie schon erläutert, soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Und es gebe eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten, die dort vorstellbar wären. Wie viele Stellplätze errichtet werden müssen, würde dann im Zuge des Bauantrages konkretisiert.

Die Frage nach dem Eigentümer des Akademiegebäudes wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht beantwortet.

Ein Bürger möchte noch wissen, wie die Bürger von den weiteren Verfahrensschritten erfahren würden.

Ihm wird erläutert, dass sich die Bürger durch das Mitteilungsorgan der Stadt Wuppertal, den Stadtboten, oder über den Internetauftritt der Stadtverwaltung (www.wuppertal.de) über die weiteren Verfahrensschritte informieren können.

Frau Bezirksbürgermeister Kühme schließt die Bürgerdiskussion um 19.30 Uhr und verabschiedet die Bürgerinnen und Bürger. Im Anschluss finden noch weitere persönliche Gespräche statt.

Für die Richtigkeit:
Christiane Dunkel
Protokollführerin

1.2 Abwägung der Argumente aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

An dieser Stelle werden die während der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) für das Planverfahren geäußerten relevanten Stellungnahmen und Anregungen abgewogen.

- 1.1 Muss der Kindergarten [Anm.: Mozartstraße 33] nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan geschützt werden?
- 1.2 Gibt es Investoren, die sich für das Plangebiet interessieren?
- 1.3 Eine Anwohnerin fragt bezüglich des Kindergartens, ob dieser umgebaut oder auch neu gebaut werden könne?
- 1.4 Es wird die schwierige PKW-Stellplatzsituation erläutert, die vor allem durch die Schule [Anm.: Gymnasium Bayreuther Straße] hervorgerufen wird. Wo werden in diesem Zusammenhang die zukünftigen Nutzer des ehemaligen Akademiegebäudes ihre Stellplätze nachweisen? In welcher Größe könnten dort neue Gebäude entstehen und wie ist dann die Stellplatzsituation zu regeln?
- 1.5 Ein Bürger weist darauf hin, dass es häufig Lärmbelästigungen durch Busse in LKW-Größe gäbe, obwohl die Benutzung durch LKW untersagt sei.
- 1.6 Eine weitere Frage des Bürgers bezieht sich auf die Geschossigkeit einer zukünftigen Bebauung im Bereich der Michaelskirche.
- 1.7 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein denkmalgeschütztes Gebäude am Ottenbrucher Bahnhof verfallen würde.
- 1.8 Auf dem Grundstück Kirschbaumstraße 23 konnte aufgrund eines festgesetzten Baumes nicht gebaut werden. Dieser Baum existiert mittlerweile nicht mehr, so dass dort nun Baurecht geschaffen werden könnte.
- 1.9 Werden Bäume im Planverfahren festgesetzt und geschieht dies ohne Rücksprache mit den Eigentümern?
- 1.10 Stammen die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen aus dem Ursprungsplan von 1989? Wie kann es sein, dass diese Baugrenzen überbaut worden sind?
- 1.11 Ein Anwohner möchte wissen, ob die Kirche weitere Verpflichtungen in Bezug auf das Kirchengrundstück hat und ob Seitens der Stadt Wuppertal kein Interesse bestünde das Gelände für einen Spielplatz oder Ähnlichem zu nutzen.
- 1.12 Es wird erneut nach der Regelung der Stellplatzsituation am ehemaligen Akademiegebäude gefragt. 5 Stellplätze auf eigenem Grund würden nicht ausreichen.
- 1.13 Welche Nutzung ist für das ehemalige Akademiegebäude angedacht?
- 1.14 Wie erfahren die Bürger von den nächsten Verfahrensschritten?

Berücksichtigung der Stellungnahmen:

- 1.1 Der Kindergarten in der Mozartstraße 33 (Flurstück 176) wird auch zukünftig über die geplante Festsetzung als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) gesichert. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind also Wohngebäude, aber auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Kindergärten, Kindertagesstätten und Kinderkrippen zählen zu den im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für soziale Zwecke.
- 1.2 Das Grundstück (Flurstück 176), auf dem sich derzeit die nicht mehr genutzte Michaelskirche sowie der Kindergarten Mozartstraße 33 befinden, ist mittlerweile von der Kirchengemeinde Elberfeld-West an einen Investor verkauft worden. Geplant ist die Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstücksteil der derzeitigen Michaelskirche. **Ein entsprechender Bauantrag liegt bereits vor.** Die derzeitige Kindertagesstätte soll danach abgebrochen werden und durch ein Wohnhaus ersetzt werden.

Für das ehemalige Akademiegebäude in der Richard-Wagner-Straße 7 gibt es unterschiedliche Interessenten. Das Gebäude wird zurzeit teilweise als Bürogebäude genutzt. Der Verfall des Gebäudes wird somit verhindert.

- 1.3 Der Kindergarten in der Mozartstraße 33 (Flurstück 176) sowie ein Umbau oder auch Neubau ist über die derzeitige Festsetzung als *Gemeinbedarfsfläche für Schule, Kirche und Kindergarten* sowie über die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO möglich (vgl. dazu auch 1.1 und 1.2).
- 1.4 Die Schule im Plangebiet stellt eine öffentliche Nutzung dar, die dementsprechende Verkehrsströme auslöst, die zu gewissen Stoßzeiten eine schwierige Verkehrssituation in der Umgebung der Schule hervorrufen kann. Über das laufende Änderungsverfahren des Bebauungsplanes kann die von dem Bürger angesprochene schwierige Verkehrssituation nicht geregelt werden.

Die Nachnutzer des ehemaligen Akademiegebäudes müssen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens einen Nachweis der erforderlichen Stellplätze entsprechend der beantragten Nutzung auf eigenem Grund und Boden erbringen. Die in der Richard-Wagner-Straße im Bereich der Akademie vorhandenen Stellplätze sind öffentliche Stellplätze, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 634 als Gemeinschaftsstellplätze der Akademienutzung zugeordnet sind. Auf diesen öffentlichen Flächen können keine privat erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

Im Falle einer Neubebauung des Grundstückes, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes 634 zu berücksichtigen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 sieht in dem Bereich der ehemaligen Akademie die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO

als Baugebietstyp vor. Die ursprünglichen Festsetzungen zur Bauweise und Geschossigkeit (III) bleiben bestehen.

- 1.5 Die öffentlichen Verkehre können über das Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden. Dieser Hinweis ist über die Bezirksvertretung an die dafür zuständige Fachbehörde weiter zu leiten. Der Hinweis wurde von der Bezirksbürgermeisterin zur Kenntnis genommen.
- 1.6 Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes 634 sieht im Bereich der ehemaligen Michaelskirche die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit maximal zwei Vollgeschossen und einer GRZ¹=Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine GFZ²=Geschossflächenzahl von 0,8 vor. Die Festsetzungen bzw. das Maß der neuen Bebauung orientiert sich somit an den bestehenden Festsetzungen der Umgebungsbebauung.
- 1.7 Diese Entwicklung wird von Seiten der Stadt Wuppertal auch mit Sorge beobachtet. Da die Stadt aber nicht Eigentümer des Grundstückes ist, kann sie dem Verfall nicht entgegen wirken. Die Verantwortung liegt in diesem Fall bei dem Grundstückseigentümer.
- 1.8 Auf dem Grundstück Kirschbaumstraße 23 ist im Bebauungsplan ein Baum über die Festsetzung „zu erhaltender Einzelbaum“ gesichert. Dieser festgesetzte Baum musste allerdings zwischenzeitlich aus krankheits- bzw. verkehrssicherungsbedingten Gründen gefällt werden. Da auf den beidseitig angrenzenden Grundstücken ebenfalls Baurecht besteht, soll entsprechend dem Grundsatz der Gleichbehandlung, im Zuge der Streichung der Baumfestsetzung, auch auf diesem Grundstück Baurecht zugelassen werden. Die Baugrenzen bzw. Baulinien sollen entsprechend angepasst werden.
- 1.9 Der Bebauungsplan 634 – Funckstraße – enthält zahlreich festgesetzte Baumstandorte, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Privatgrundstücken. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die festgesetzten Bäume hinsichtlich ihrer Existenz und Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung überprüft und begutachtet worden. Neben nicht mehr existierenden oder bereits abgängigen Bäumen werden auch einige Baumstandorte auf Privatgrundstücken sowie in nächster Nähe zu Gebäuden aufgrund ihrer potentiellen Beeinträchtigungen (durch Wurzel- sowie Astwerk oder Beschattung) oder weil sie nicht als stadtbildprägend einzustufen sind, nicht weiter festgesetzt. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass Bäume ein wichtiges und prägendes Element im Stadtbild sind. Allerdings bedarf es für die planungsrechtliche Festsetzung von Bäumen auch einer Beschränkung der Grundeigentumsverwirklichung. Insoweit können nur besonders schöne, einzeln stehende Bäume an städtebaulich prägnanter Stelle rechtssicher festgesetzt werden.
- Da im vorliegenden Fall aber weder aus naturschutzrechtlichen oder städtebaulichen Gesichtspunkten eine zwingende Neuanpflanzung der gegenüber dem Bebauungsplan 634 nicht mehr festgesetzten Bäume gerechtfertigt ist, welche aufgrund der damit verbundenen Belastung des Grundeigentums erforderlich wäre, liegt es im Ermessen des Grundstückseigentü-

¹ Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel qm Grundfläche (Gebäude) je qm Fläche des Baugrundstückes zulässig sind.

² Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Baugrundstück zulässig sind.

mers, ob und wo dieser Bäume auf seinem Grundstück haben möchte. Von Seiten der Stadt werden in Bebauungsplänen nur Bäume an prägnanten, stadtbildprägenden Stellen, wie Straßenkreuzungen neu oder auch weiterhin festgesetzt werden. Die Belastung durch einen Baum auf Privatgrundstück muss einem Privaten gegenüber genau abgewogen werden.

- 1.10 Die im Bebauungsplan 634 – Funckstraße – dargestellten Baugrenzen stammen aus dem Ursprungsplan 634, der seit 1989 rechtskräftig ist und in Teilbereichen zwei Mal geändert worden ist. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden diese Festsetzungen, u. a. auch die vorhandenen Baugrenzen überprüft und an der Bestandsbebauung angepasst.

Die vorhandenen Überbauungen der Baugrenzen im Plangebiet ergeben sich daraus, dass geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen im Einzelfall im Rahmen einer Ermessensentscheidung zugelassen werden können. Das lässt der Gesetzgeber über den § 23 Abs. 3 BauNVO zu. Mehr als geringfügige Überschreitungen können nur im Wege der formellen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden. Dabei spielt es eine Rolle, ob durch die Überschreitung der Baugrenzen die Grundzüge der Planung berührt werden oder nicht und inwieweit dies letztendlich städtebaulich vertretbar sowie nachbarschaftsverträglich ist.

- 1.11 Eine Vertreterin der Kirchengemeinde hat in der damaligen Bürgerdiskussion zu der Aufgabe der Kirchennutzung ergänzt, dass diese Schließung von der Kirche nicht gewollt war, aber aus finanziellen Gründen notwendig geworden war. Wie bereits erwähnt, hat die Kirchengemeinde das Grundstück an einen Investor verkauft. Durch den Verkauf des Grundstückes liegen weitere Verpflichtungen bei dem derzeitigen Grundstückbesitzer. Die Stadt Wuppertal selbst hat momentan keine Interessen das Grundstück für einen Spielplatz oder Ähnlichem zu nutzen. Ein Spielplatz ist bereits wenige Meter entfernt vorhanden (Ecke Mozartstraße / Kirschbaumstraße). Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – kann die Stadt Wuppertal dazu beitragen, dass das ehemalige Kirchengrundstück gebietsverträglich genutzt und vermarktet werden kann.

1.12 +

- 1.13 Für die Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (§ 51 BauO NRW) anzuwenden. Gemäß § 51 Absatz 1 der Bauordnung (BauO NRW) müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen nachgewiesen beziehungsweise hergestellt werden (notwendige Stellplätze und Garagen / überdachte Stellplätze). Zur Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze ist als Hilfestellung in der Regel die „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ nach der Richtzahlenliste für PKW-Stellplätze gemäß der ehemaligen Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NRW anzuwenden. Wie viel Stellplätze nun an also für das ehemalige Akademiegebäude erforderlich sind, hängt von der tatsächlich genehmigten Nutzungen ab. Das Grundstück soll zukünftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind also Wohngebäude, aber auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB auch nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die Bandbreite der zulässigen Nutzungen in einem als Allgemeinem Wohngebiet festgesetzten Bereich ist also groß. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens sind die der beantragten Nutzung entsprechend erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.
- 1.14 Öffentliche Bekanntmachungen und Mitteilungen, darunter zählen unter anderem auch Beschlüsse zu Bebauungsplanverfahren, werden im Amtsblatt – der Stadtbote – der Stadt Wuppertal im regelmäßigen Turnus bekannt gegeben. Einzelexemplare des Stadtboten sind zum Preis von 2,00 € im Informationszentrum Döppersberg und im Rathaus Barmen erhältlich. Der Stadtbote kann aber auch unter www.wuppertal.de eingesehen oder als Newsletter abonniert werden. Laufende Bebauungsplanverfahren werden auf der Seite www.wuppertal.de/bebauungsplaene vorgestellt.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.08.2013 bis einschließlich 05.09.2013

Während der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen und Anregungen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

2.1 Stellungnahme: Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), 26.08.2013

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich liefern. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge des Bauordnungsverfahrens wird bei der Stadt Wuppertal generell bei Neubauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantrag vermerkt. So kann die richtige Vorgehensweise im Umgang mit möglichen Kampfmitteln im Planbereich gewährleistet werden. In diesem Planverfahren geht es um die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die örtlichen Gegebenheiten. Umfangreiche Neubebauungen sind mit der Planänderung nicht vorgesehen. Ein zusätzlicher Hinweis im Bebauungsplan ist dementsprechend nicht notwendig.

2.2 Stellungnahme: Naturschutzverbände Wuppertal (BUND, LNU, NABU) 04.09.2013

Die Wuppertaler Naturschutzverbände stimmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Grundsatz zu, bitten aber um die Beachtung der folgenden Anmerkungen:

- a) Bei der Anpassung von Baumstandorten sollen so viele Bäume erhalten bleiben wie möglich und als „erhaltenswerte Bäume“ oder – wenn die Kriterien erfüllt sind – als „Naturdenkmal“ im Bebauungsplan festgesetzt werden.
- b) Bezüglich des Hülsenbecker Baches ist zu prüfen, inwieweit ökologische Verbesserungen für das Gewässer möglich sind. Diese Verbesserungen sollten im Bebauungsplan festgesetzt und dann kurzfristig umgesetzt werden.
- c) Da es keine Bestrebungen gibt, den Kindergarten in der Mozartstraße aufzugeben, soll der Kindergarten als Gemeinbedarfsfläche erhalten bleiben und im Bebauungsplan nicht als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dementsprechend kann diesbezüglich auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) verzichtet werden.

a) Beschlussvorschlag: ~~Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.~~

Im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes 634 wurden die festgesetzten Baumstandorte hinsichtlich ihrer Existenz, Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung und der Freistellung der Baudenkmäler von den zuständigen Fachressorts überprüft.

Gegenüber den Regelungen des Bebauungsplanes 634 werden nicht mehr existierende oder bereits abgängige Bäume nicht weiter festgesetzt. Darüber hinaus werden auch Bäume, die in nächster Nähe zu Gebäuden stehen, wegen der von ihnen ausgehenden potentiellen Beeinträchtigungen (Wurzel sowie Astwerk) nicht mehr festgesetzt. Aufgrund der geringen Abstände zu angrenzenden Gebäuden sowie zu bestehenden Gehölzen, ist eine Nachpflanzung in den meisten Fällen nicht empfehlenswert.

Diese Festsetzungssystematik deckt sich mit der generellen Grundhaltung der Stadt Wuppertal hinsichtlich des „Umgangs“ mit Bäumen. Die Stadt hat sich bewusst für eine diesbezügliche Liberalisierung durch die Aufhebung der einst geltenden Baumschutzsatzung entschieden und den Umgang, den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen zunächst in das Ermessen der Grundstückseigentümer gestellt. Da im vorliegenden Fall aber weder aus naturschutzrechtlichen oder städtebaulichen Gesichtspunkten eine zwingende Neuanpflanzung der gegenüber dem Bebauungsplan 634 nicht mehr festgesetzten Bäume gerechtfertigt ist, welche aufgrund der damit verbundenen Belastung des Grundeigentums erforderlich wäre, liegt es im Ermessen des Grundstückseigentümers, ob und wo dieser Bäume auf seinem Grundstück haben möchte.

Bei den vorhandenen Grundstücksgrößen und der weitestgehend auf den Bestand beschränkten baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die Gärten als solche genutzt werden und somit die intensive Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt ist. Eine detaillierte Vorgabe, wo in den Gärten welcher Baum erhalten oder neu angepflanzt werden sollte, erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht, da hierfür keine ausreichende städtebauliche Begründung gegeben ist. Darüber hinaus würde es zu einer eventuellen Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümern führen. Unabhängig davon ist anzunehmen, dass es auch im Interesse der jeweiligen Grundstückseigentümer ist, die Pflanzen- und Baumvielfalt im Gebiet zu erhalten.

Der Bebauungsplan 634 setzt nicht nur auf Privatgrundstücken erhaltenswerte Einzelbäume fest, sondern auch eine Vielzahl an Baumstandorten in den öffentlichen Verkehrsflächen, die zu erhalten oder neu anzupflanzen sind. Bei der Überprüfung der festgesetzten Straßenbäume ist festgestellt worden, dass die vorhandenen Bäume häufig einen zu geringen Abstand zu den angrenzenden Fassaden der Gebäude aufweisen. Teilweise mussten bereits Bäume zurückgeschnitten werden. Auch Bordsteine wurden bereits vom Wurzelwerk der Bäume angehoben und mussten somit neu eingebaut werden. Da sowohl der oberirdische als auch der unterirdische Wuchsbereich für die vorhandenen Straßenbäume nicht ausreichend ist, konnten sich viele der Bäume nicht entsprechend ihrer natürlichen Wuchsform entwickeln. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen und des hohen Pflegeaufwandes sollen in Abstimmung mit dem Fachressort 105.25 – Denkmalschutz und Denkmalpflege –, die als erhaltenswert festgesetzten Straßenbäume in der Mozartstraße sowie in der Bayreuther Straße (Teilbereich von Hausnummer 63 bis 75) aufgrund des Zusammenwirkens mit den denkmalgeschützten Einzelobjekten erhalten bleiben. Durch das Zusammenspiel der Straßenbäume mit den alten und denkmalgeschützten Gebäuden entstehen häufig besondere Blickbeziehungen.

Aufgrund der charakteristischen Prägung des Straßenraumes sollen alle vorhandenen festgesetzten Straßenbäume in der Mozartstraße, der Bayreuther Straße und der Richard-Wagner-Straße erhalten

bleiben und bei einem Abgang ersetzt werden. Die Lage der Nachpflanzung kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten von der Festsetzung abweichen. Die im Ursprungsplan 634 festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, die bis heute nicht angepflanzt worden sind, werden aus dem Bebauungsplan gestrichen. Die Probleme die bei den bestehenden Straßenbäumen bereits vorhanden sind (geringer Abstand zu den angrenzenden Fassaden, nicht ausreichende Wuchsbereiche, Schäden an den Bordsteinen) sind auch bei den anzupflanzenden Straßenbäume zu erwarten.

Eine frühere Überprüfung der Baumstandorte im Vorfeld der Naturdenkmalverordnung (Ordnungsbehördliche Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern für das Gebiet der Stadt Wuppertal vom 16.12.2008) hat ergeben, dass keiner der Bäume im Plangebiet die Vorgaben zur Ausweisung eines Naturdenkmals – *Einzelschöpfungen der Natur, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist* – erfüllt.

b) Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Konkretisierung der Planung hat sich eine Reduzierung des Geltungsbereiches der 3. Änderung um den Bereich des Grundstückes Briller Straße 117 – Villa Amalia - (Flurstück 159) ergeben. Dieser Bereich und somit auch die Anregung der Naturschutzverbände bezüglich des Hülsenbäcker Baches werden gesondert im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes 634 behandelt.

c) Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Im Bereich der Michaelskirche (Beethovenstraße 12) und des Kindergartens (Mozartstraße 33) wird aufgrund der Aufgabe der Kirchennutzung die Änderung der Festsetzung von Gemeinbedarf in Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO entsprechend der umgebenden Nutzungen beabsichtigt. Die Anpassung des Planungsrechtes räumt dem aktuellen Grundstücksbesitzer mehr Möglichkeiten ein, eine sinnvolle Nachnutzung des Grundstückes umzusetzen. Von Seiten des neuen Grundstückseigentümers ist in Abstimmung mit der Kirchengemeinde und des Betreibers des Kindergartens geplant, den jetzigen Kindergartenstandort auf das Grundstück der Michaelskirche zu verlegen. An der Mozartstraße (ehemaliger Kindergartenstandort) soll in Zukunft eine Wohnbebauung entstehen. Die Änderung von Gemeinbedarfsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ermöglicht eine dem Standort entsprechende vorwiegende Nutzung als Wohnstandort, schafft aber auch gleichzeitig, im Rahmen der Bestimmungen des § 4 BauNVO die Möglichkeit, weitere das Wohnen nicht störende Büro- und andere Dienstleistungsnutzungen im Plangebiet zu ermöglichen. Das Plangebiet dient bereits überwiegend dem Wohnen, ermöglicht aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

3. Anregungen und Stellungnahmen Bürger/Innen nach der Frühzeitigen Beteiligung

Bürger 1: Stellungnahme vom 27.06.2014

Der Bürger regt an, folgende Anpassungen im Bereich der Kirschbaumstraße 41 - Flurstück 130 im Zuge des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes 634 zu berücksichtigen:

- Entfernung der festgesetzten Baumstandorte. Nach der Einschätzung des Anregers handelt es sich dabei um Bäume, die weder ihrer Art nach, noch ihrer tatsächlichen Beschaffenheit nach einem besonderen Schutz bedürfen. Vielmehr erscheinen die Bäume in keinem guten Zustand zu sein.
- Ausweitung des Baufensters über die ganze Breite des Flurstückes, analog zu dem Baufenster auf dem Flurstück 129 und der weiteren mittelbaren und unmittelbaren Nachbargrundstücke auf dieser Straßenseite.
- Verlagerung des Baufensters von dem hinteren Teil des Grundstückes hin zum straßenseitigen Grundstücksbereich. Damit würde eine Angleichung zu den Baufensterbereichen der Nachbargrundstücke erreicht werden.

Beschlussvorschlag: Die Anregung wird berücksichtigt.

Im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens sind die festgesetzten Baumstandorte hinsichtlich ihrer Existenz, Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung und der Freistellung der Baudenkmäler von den zuständigen Fachressorts überprüft worden.

Die Überprüfung der Bäume auf dem Flurstück 130 ergab, dass die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume insgesamt ein kränkliches Erscheinungsbild aufweisen. Alle Bäume zeigen Astausbrüche und trockene Kronenteile. Eine weitere dauerhafte Sicherung der Bäume über eine Bebauungsplanfestsetzung ist unter den genannten Voraussetzungen wenig sinnvoll.

Aus diesem Grund werden im Rahmen des Änderungsverfahrens die festgesetzten Baumstandorte aus dem Bebauungsplan 634 gestrichen. Im vorliegenden Fall ist weder aus naturschutzrechtlichen noch aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine zwingende Neuanspflanzung der gegenüber dem Bebauungsplan 634 nicht mehr festgesetzten Baumstandorte gerechtfertigt ist, welche aufgrund der damit verbundenen Belastung des Grundeigentums erforderlich wäre. Es liegt somit im Ermessen des Grundstückseigentümers, ob und wo dieser Bäume auf seinem Grundstück haben möchte. Die Stadt hat sich bewusst dafür entschieden, den Erhalt und die Neuanspflanzung von Bäumen zunächst in das Ermessen der Grundstückseigentümer zu stellen.

Die Baugrenzen sind entsprechend der Baufenster auf den angrenzenden Nachbargrundstücken angepasst worden. Das vorhandene Baurecht im hinteren Bereich des Grundstückes wird im Gegenzug zur straßenseitigen Baufenster-Anpassung zurück genommen. Die Nutzbarkeit des Grundstückes für den Eigentümer ist somit planungsrechtlich gesichert.

Bürger 2: Stellungnahme vom 16.10.2014

Der Bürger regt an, dass es im Falle einer Neubebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Michaelskirche (Beethovenstraße 12), diese sich an den benachbarten Einfamilienhäusern der Beethovenstraße bezüglich der Geschossigkeit bzw. maximalen Höhe der Gebäude zu orientieren haben. In diesem Fall maximal zweigeschossig.

Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.

Das Plangebiet soll entsprechend der existierenden Nutzung vorwiegend dem Wohnen dienen, aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen erlauben. Der geänderte Bebauungsplan sieht im Bereich der ehemaligen Michaelskirche, entsprechend der vorhandenen Umgebungsnutzung, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO mit maximal zwei Vollgeschossen und einer GRZ=Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine GFZ=Geschossflächenzahl von 0,8 vor. Dies ermöglicht eine dem Standort entsprechende vorwiegende Nutzung als Wohnstandort, schafft aber auch gleichzeitig, im Rahmen der Bestimmungen des § 4 BauNVO die Möglichkeit, weitere das Wohnen nicht störende Nutzungen im Plangebiet zu ermöglichen. Die festgesetzte Art sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Bereich der ehemaligen Michaelskirche orientieren sich somit an der bestehenden Umgebungsbebauung.

Bürger 3: Stellungnahme vom 23.12.2014

Für das Grundstück der Michaelskirche wird angeregt, dass für dieses Grundstück ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) vorgesehen wird. Das Grundstück sollte nur so bebaut werden, dass die Nutzung nur dem Wohnen dient und dass die in der Beethovenstraße vorhandene übliche Bebauung von nicht mehr als zwei Geschossen dort ebenfalls festgesetzt wird. Die seit vielen Jahren in der Beethovenstraße existierende Wohnruhe hat für den Anreger absolute Priorität. Aus diesem Grund ist eine Ausweisung des Grundstückes als Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO nicht akzeptabel. Es soll bei der geplanten Neufassung des Bebauungsplanes 634 ausgeschlossen werden, dass es zu einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben, von Heimen mit rund um die Uhr Bewirtschaftung und von Unterkünften kommt.

Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Reine Wohngebiete sind nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 3 Abs. 1 BauNVO im Regelfall ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. Nach § 3 Abs. 2 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen allgemein zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Mit dem Gebietscharakter nicht gänzlich unvereinbar sind in geringem Umfang auch gewerbliche und andere Nutzungen. Denn nach § 3 Abs. 3 BauNVO können im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB einerseits (Nr. 1) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und andererseits (Nr. 2) sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Im Unterschied zum reinen Wohngebiet sind im allgemeinen Wohngebiet die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Gewerbe und die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke generell zulässig.

In Bebauungsplänen werden Reine Wohngebiete (WR) aus Gründen der Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen meist nur für deutlich abgegrenzte Einfamilienhausgebiete ausgewiesen, die sich von den allgemeinen Wohngebieten hinreichend unterscheiden. Das Plangebiet ist aber durch eine sehr heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Der Planbereich sowie das gesamte Briller Viertel haben in den letzten Jahren einen Wandel im Bezug auf seine Nutzung erfahren. Neben der ursprünglich ausschließlichen Wohnnutzung ist nun auch eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung gefragt. Es gibt immer mehr Beispiele, wo die oft sehr repräsentativen Bestandsgebäude z.B. zur Büronutzung umgebaut werden. Außerdem ist, unter anderem aufgrund des demografischen Wandels, das zentrumsnahe Wohnen in direkter Nachbarschaft mit verträglichen und ergänzenden Nutzungen städtebaulich gewünscht und somit zu fördern. Für diese Entwicklung bietet das Plangebiet, gekennzeichnet durch seine Lage und Siedlungsstruktur, den optimalen Rahmen.

Im Bereich der Michaelskirche setzt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 634 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Kirche und Kindergarten“, III-Vollgeschosse, offene Bauweise, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 fest. Das Grundstück der Michaelskirche ist aufgrund der Kirchen- und Kindergartennutzung und der damit einhergehenden „Störgrade“ vorgeprägt. Entsprechend dieser Vorprägung sowie der festgesetzten Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche im Plangebiet wird für das Grundstück der Michaelskirche ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der Anpassung wird die Geschossigkeit auf II-Geschosse verringert. Damit einhergehend wird die zulässige Geschoßflächenzahl auf 0,8 reduziert. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht eine der Umgebung entsprechende Umnutzung des Grundstückes. Die allgemeine Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete ist es, vorwiegend dem Wohnen zu dienen. Darüber hinaus sind als Nebennutzungsarten solche Nutzungen allgemein zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sie dienen der Infrastruktur der Gebiete. Alle Nutzungsarten sind dem Wohnen untergeordnet.

4. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. BauGB in der Zeit vom 07.12.2015 bis einschließlich 31.12.2015

Keine Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen eingegangen.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2015 bis einschließlich 29.04.2016

Bürger: Stellungnahme vom 20.04.2016

Der Anregungsgeber erläutert, dass er mit der Festsetzung der maximal zwei zulässigen Wohneinheiten auf dem Grundstück der ehemaligen Michaelskirche in der Beethovenstraße nicht einverstanden ist. Es ist geplant auf dem ehemaligen Kirchengrundstück ein neues Kindergartengebäude zu errichten. Betreiber und Mieter für die nächsten 20 Jahre ist die Diakonie Wuppertal. Für den Fall, dass nach 20 Jahren die Kindergartennutzung nicht weiter betrieben wird, hat der Grundstückseigentümer ein Nachnutzungskonzept mit 4 Wohneinheiten erarbeitet. Das Gebäude soll nach Aufgabe der Kindergartennutzung in seiner geplanten Form weiterhin erhalten bleiben und für eine Wohnnutzung im Innenbereich umgebaut werden.

Gemäß den textlichen Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 634 – Funckstraße – sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 nur zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Würde man das geplante Kindergartengebäude also für eine Wohnnutzung umbauen, würden sich daraus zwei Wohnungen mit einer Größe von jeweils rd. 310 qm ergeben. Dies ist aus wirtschaftlichen Gründen für den Investor nicht tragbar. Dafür sind die Investitionen für den Bau des Kindergartens zu hoch. Von dem Einsprecher wird aus diesem Grund gefordert, die Einschränkungen des Bebauungsplanes 634 bezüglich der maximal festgesetzten zulässigen zwei Wohneinheiten aufzuheben.

Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes 634 ist für die Bereiche

- Richard-Wagner-Str. 11 / 13 / 15
- Beethovenstr. 7 / 9 / 11/ 19 (westliche Straßenseite)
- Beethovenstr. 8 / 12 / 18 / 18a / 20 (östliche Straßenseite) inklusive Kirschbaumstraße 32

die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude verbindlich geregelt worden, um die städtebauliche Struktur in diesem Siedlungsbereich langfristig zu erhalten. Die Grundstücke, die von dieser Festsetzung betroffen sind, sind gegenwärtig überwiegend durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit zum Teil sehr großen Gartenbereichen geprägt. Das Grundstück der Kurrende und das ehemalige Kirchengrundstück stellen in diesem Bereich eine Ausnahme dar. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes 634 ist dieser aufgelockerte von Einfamilienhäusern geprägte Straßenzug von besonderer Bedeutung, da das Plangebiet insgesamt einen höheren Besatz an Mehrfamilienhäusern freistehend sowie in Zeilenbebauung aufweist.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan großzügig festgesetzten Baufelder bieten theoretisch die Möglichkeit große Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten zu errichten. Die versiegelten Bereiche würden zunehmen und die zurzeit vorhandenen großzügigen Gartenbereiche würden sich reduzieren. Der städtebaulich prägende Charakter dieses Siedlungsbereiches würde sich dadurch grundlegend verändern. Um die derzeit vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur, die eine städtebaulich prägende Eigenart im Planbereich des Bebauungsplanes 634 darstellt, langfristig zu erhalten und eine Fehlentwicklung zu vermeiden, ist im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 634 die Beschränkung der höchstens zwei zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude für die o.a. Bereiche festgesetzt worden. Mit dieser Regelung wird auch gleichzeitig der Zunahme von Verkehr und einer daraus resultierenden angespannten Verkehrssituation entgegen gewirkt.

Wie bereits genannt stellt das ehemalige Kirchengrundstück der Michaelskirche zusammen mit dem Gebäude der Kurrende eine Ausnahme in diesem Siedlungszusammenhang dar. Die Grundstücke nehmen aufgrund der langjährigen kirchlichen Nutzung und der Prägung des architektonisch besonderen Kirchengebäudes, 1967-1968 erbaut, eine Sonderstellung in dem von Einfamilienhäusern geprägten Siedlungsbereich ein. Das ca. 2.800 qm große Grundstück (Flurstück 176) der ehemaligen Michaelskirche grenzt in nordwestlicher Richtung an die Beethovenstraße und südöstlich an die Mozartstraße. Seit der Aufgabe der Kirchennutzung im April 2006 hat die evangelische Kirchengemeinde Elberfeld-West versucht das Grundstück sowie das Kirchengebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Die unterschiedlichsten Projektentwicklungen für eine Nachnutzung konnten meist aufgrund der sehr speziellen Architektur und der Baukonstruktion des Kirchengebäudes nicht zum Abschluss gebracht werden. Inzwischen ist das Grundstück verkauft worden. Geplant ist die Errichtung einer dreizügigen Kindertagesstätte. Auch das neu geplante Kindergartengebäude wird in dem aufgelockerten Siedlungsbereich aufgrund der Größe des Objektes sowie im Hinblick auf seine Gemeinbedarfsnutzung eine Sonderstellung einnehmen.

Die Forderung des Einsprechers, die Festsetzung der maximal zwei zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude aufzuheben, entspricht nicht der aufgezeigten Zielsetzung des Bebauungsplanes 634. Eine zukünftige wohnbauliche Nachnutzung des geplanten Kindergartens nach Auslaufen des Pachtvertrages ist aus wirtschaftlichen Gründen nachvollziehbar. Auch aus planungsrechtlicher sowie städtebaulicher Sicht ist eine zukünftige Wohnnutzung auf dem Grundstück sinnvoll. Daher wurde dieser Bereich im Änderungsverfahren auch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der zuvor dargelegten besonderen Prägung des ehemaligen Kirchengrundstückes in diesem Siedlungsgefüge sind unter bestimmten Voraussetzungen auch mehr als zwei Wohneinheiten auf Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB städtebaulich vertretbar. Wie viele Wohneinheiten letztendlich in dem geplanten Gebäude umgesetzt werden können ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung unter Abgleich der städtebaulichen Entwicklung der Örtlichkeit zum Zeitpunkt der Aufgabe der Kindergartennutzung zu beurteilen.