

Bebauungsplan 1159

- Futterstr. / Dickmannstr. -

Begründung

Satzungsbeschluss

März 2017

(Hinweis: Änderungen ggü. dem Offenlegungsbeschluss sind in kursiv dargestellt)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des *Satzungsbeschlusses* 1159 – Futterstr. / Dickmannstr. - umfasst das Grundstück Dickmannstr. 70, gelegen zwischen der Dickmannstr. und Futterstr, nördlich des Gehweges – diesen einbeziehend - entlang des Grundstückes der Gaststätte Futterplatz an der Oberen Lichtenplatzer Str. verlaufend, wie in beigefügter Anlage 01 näher kenntlich gemacht.

Das Plangebiet liegt am Südhang des Stadtteiles Barmen auf Höhe der Gaststätte Futterplatz an der Oberen Lichtenplatzer Str.. Das Grundstück selber befindet sich direkt am Verbindungsfußweg zwischen Futterstr. und Obere Lichtenplatzer Str.. Das Umfeld ist geprägt durch eine attraktive Wohnlage mit überwiegenden Einfamilienhäusern und mit Blick auf das Tal in südlicher Hanglage. Am Rande des weitläufigen Barmer Waldes an den Südhöhen gelegen mit angrenzender Kleingartenanlage und Gaststätte bietet sich eine maßvolle Verdichtung auf großem Grundstück an.

2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Seit dem Jahr 2011 bemüht sich der Antragsteller des im Bebauungsplan 140 A gelegenen Grundstückes Dickmannstr. 70 um eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit seines Grundstückes. Das Bestandsgebäude ist seinerzeit eng mit der Baugrenze umzogen worden, der Anteil nichtüberbaubarer zu überbaubaren Flächen ist im Vergleich zu den Nachbargrundstücken unverhältnismäßig groß. Somit besteht ein berechtigtes Interesse an einer Änderung bzw. Neuplanung für das Grundstück. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2011 wurde dem Planungsziel Rechnung getragen, jedoch konnte der in Aussicht gestellte Nachweis der erforderlichen Erschließung nicht beigebracht werden, sodass das Planverfahren zunächst eingestellt werden musste. Neben dem zusätzlichen Baurecht, welches nach verwaltungsinterner Vorklärung auf maximal vier freistehende Häuser festzusetzen ist, ist neben der Sicherstellung des Erschließungsanknüpfungspunktes der Erhalt des bestehenden Fußweges darüber hinaus von öffentlichem Interesse. Dieser ist zwar bereits über die Festsetzung im Bebauungsplan 140 A abgedeckt, soll aber mit aufgenommen werden und abschließend vertraglich für die öffentliche Nutzung auch privatrechtlich gesichert werden. Die Höhe der Bebauung soll durch Festsetzungen von Geländehöhen, Geschossigkeit und Trauf- bzw. Firsthöhen in topographisch bewegtem Gelände begrenzt werden, damit keine negativen Auswirkungen auf Nachbargebäude bzw. – grundstücke entstehen können. Das sonstige Regelungserfordernis soll im Rahmen des Bauantragsverfahrens geklärt werden. Die übrigen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 140 A außerhalb des Geltungsbereiches sollen weiterhin bestehen bleiben.

3. Art des Verfahrens

Mit dem Eigentümer des Plangebietes als Planungsbegünstigten wurde eine Planungsvereinbarung zur Übernahme der Planungskosten getroffen. Ebenso werden die Kosten für erforderlichen Untersuchungsbedarf vom Eigentümer getragen. Damit soll ein

Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB innerhalb eines angemessenen Zeitraumes und mit angemessenem Aufwand zum Abschluss gebracht werden.

Da es sich bei diesem Verfahren um einen Plan der Innenentwicklung handelt, der der Anpassung des bestehenden Wohngebietes an die heutigen Nutzungsanforderungen durch eine maßvolle bauliche Nachverdichtung dient, kann das „Verfahren der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und der Behörden könnte demnach grundsätzlich abgesehen werden. Dennoch wurden die Anwohner im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 09.06.2016 über den Planungsstand informiert. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden ebenso beteiligt. *Die Ergebnisse der aus dem ursprünglichen Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen sind in der Abwägung zu diesem Satzungsbeschluss einbezogen worden. Der Offenlegungsbeschluss mit der Würdigung der Belange erfolgte am 08.09.2016. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 10.10. – 18.11.2016 statt. Der nunmehr vorliegende Satzungsentwurf enthält die Abwägung der insgesamt vorgebrachten Stellungnahmen, die zu keinen wesentlichen Änderungen ggü. der Offenlegungsfassung führten.*

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da auch weiterhin das Entwicklungsgebot gewahrt bleibt.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan:

Im Regionalplan ist der Planbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Grundstück wohnbauliche Nutzung dar. Angrenzend sind Parkanlage mit Kleingartennutzung und Waldgebiet dargestellt. Somit ist das Vorhaben aus dem FNP entwickelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist für das Plangebiet gewährleistet.

Bebauungsplan 140 A –Futterstr. -:

Maßgeblich für die Zielsetzung des Vorhabens ist der rechtsgültige Bebauungsplan 140 A – Futterstr., dessen Baurechte weitgehend ausgeschöpft sind. Die Festsetzungen der Öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden jedoch bis heute nicht umgesetzt, d.h. ein Ausbau konnte nicht analog der Festsetzungen erfolgen. Daher sollen diese als Planungsziel weiterhin erhalten bleiben. Ebenso soll der mit einem Gehrecht gesicherte Fußweg, der die Futterstr. mit der Oberen Lichtenplatzer Str. verbindet, als Planungsziel erhalten bleiben. Das ursprünglich festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht kann entfallen. Einzig das neu zu beplanende Grundstück mit hohem Anteil an nichtüberbaubarer Grundstücksfläche bietet noch die Möglichkeit, neue Baugrenzen mit zusätzlichen Baurechten festzusetzen in einem ansonsten als Allgemeines Wohngebiet mit der Zahl der

Vollgeschosse Z= II, Grundflächenzahl GRZ= 0,4 und Geschossflächenzahl GFZ=0,8 festgesetzten Plangebiet.

5. Planungsrechtliche Belange

Ausgangslage:

Im Plangebiet sind die seinerzeit im Bebauungsplan 140 A festgesetzten Baurechte nahezu ausgeschöpft und die Ziele somit weitgehend erfüllt, sieht man von nicht erfolgten Straßenausbaumaßnahmen ab. Lediglich das Grundstück des Antragstellers, auf dem lediglich für das Bestandsgebäude Baurecht vorgesehen war, weist einen hohen Anteil an nicht-überbaubarer Flächen auf. Es gibt jedoch keinen ersichtlichen Grund diese private Freifläche dauerhaft nicht mit zusätzlichem Baurecht zu versehen. Mittlerweile ist seitens des Gesetzgebers gerade für solche innerstädtischen Verdichtungen das Instrument des § 13 a BauGB geschaffen worden, um mögliche Freiflächen maßvoll zu verdichten und dafür den Außenbereich von Bebauung freizuhalten. Dieser Tatbestand trifft auf das hier beantragte Vorhaben zu, sodass hier zusätzliches Baurecht geschaffen werden kann. In einem topographisch bewegten Gelände soll am Hang unterhalb des Gehweges an der Gaststätte Futterplatz zusätzliches Baurecht entstehen, das unter Berücksichtigung der Höhenabwicklung ein gebietsverträgliches Einfügen in die Nachbarbebauung gewährleisten soll.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Für den Planbereich sollen *zusätzlich zum Baufeld des Bestandsgebäudes* maximal vier zusätzliche Einfamilienhäuser zugelassen werden. Ursprünglich eingereichte Konzepte, die mehr Baurechte vorsahen, wurden im Rahmen der verwaltungsinternen Vorklärung anlässlich des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses abgelehnt, da nur die Beschränkung auf maximal vier Einfamilienhäuser in der Lage mit den erschwerten Erschließungsvorgaben darstellbar ist. *Diese Planvorgabe bezieht ebenso die Möglichkeit mit ein, dass zukünftig aus dem Baufeld des Bestandsgebäudes nach Teilung nochmal max. eine Wohneinheit (WE) hinzukommen könnte. Insofern ist auch für das Bestandsgebäude die Beschränkung auf eine WE angemessen.* Die Festsetzung erfolgt als WA (Allgemeines Wohngebiet) und berücksichtigt somit die umliegende städtebauliche Struktur. Die Einschränkung des Haustyps auf Einfamilienhäuser trägt dem Erhalt des vorhandenen gebietstypischen Umfeldes somit Rechnung. Daher wird auch die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Haus auf eine Wohneinheit festgesetzt. Die Geschossigkeit wird auf II festgesetzt, zuzüglich der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen für die Neuplanung und für das Bestandsgebäude in Ergänzung zum bestehenden Baurecht die Beschränkung der Gebäudehöhe (GH), um im Falle einer Überplanung einen städtebaulichen Ausreißer vorzubeugen. Dazu trägt auch die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und der Geschossflächenzahl auf 0,6 aufgrund der beschränkten Grundstückszuschnitte bei.

Die Gefahr von städtebaulichen Ausreißern wird generell schon durch die sehr einschränkenden Gebäudehöhenfestsetzungen und engen Baugrenzen unterbunden.

Auf weitere Vorgaben hinsichtlich der Dachform wird verzichtet, da zwar die Satteldächer überwiegen, aber auch Flachdächer angrenzen. Die zum Zeitpunkt der frühzeitigen

Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Ansichten mit Geländeschnitt sehen eine in den Hang geschobene Bebauung unter Einhaltung der Höhenbegrenzung mit einheitlichen Satteldächern vor.

Zulässigkeit von Bauvorhaben:

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen nach den Bestimmungen des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Hiermit soll unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes (mit über dem reinen Wohnen hinaus gehender gewerblicher, das Wohnen nicht störender Nutzung) und angesichts der benachbarten Gaststätte neben der ansonsten überwiegend reinen Wohnform Raum für die WA-üblichen Nutzungen eingeräumt werden. Die allgemein zulässigen, jedoch den bestehenden Gebietscharakter eher störenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sollen nicht zulässig sein, da der Zulieferverkehr zu ortsunverträglichen Konflikten führen würde. Darüber hinaus werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus gebietserhaltenden Gründen ausgeschlossen.

Bauweise:

Die Bebaubarkeit des Grundstückes soll in offener Bauweise analog der umliegenden Bebauung ermöglicht werden. Da es sich überwiegend um aufgelockerte Einfamilienhausbebauung handelt, soll auch hier keine andere Bauweise möglich sein, um den Zulassungsmaßstab nicht zu sprengen. Durch die Beschränkung auf eine Wohneinheit je Gebäude wird von einem zusätzlichen Sicherungsinstrument Gebrauch gemacht, um einer unerwünschten baulichen und verkehrstechnischen Dichte entgegenzuwirken.

Technische Erschließung:

Das Plangebiet sollte ursprünglich am Ende der Futterstr. verkehrstechnisch angebunden werden. Dieses Planungsziel scheiterte ebenso an fehlendem Grunderwerb wie die Anbindung über die Obere Lichtenplatzer Str. im Kurvenbereich an der Gaststätte Futterplatz. Nunmehr erfolgt die Anbindung an dem durch den rechtskräftigen Plan 140 A ausgewiesenen Erschließungsstich zu Haus Nr. 70. Durch eine von der Garageneinfahrt des Hauses Nr. 74 um 2,3 Meter nördlich abgerückte Zufahrt soll sichergestellt werden, dass die grundstücksinterne Erschließung so weit wie möglich vom Nachbargrundstück entfernt liegt, um nachteilige Auswirkungen in der Einfahrtssituation zu vermeiden. Eine ausreichend breite Anbindung auf das Privatgrundstück ist dennoch möglich. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist so gering, dass keine Maßnahmen in Bezug auf die äußere Erschließung erforderlich sind.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist auf privater Grundstücksfläche zu führen, die genaue Lage ist letztendlich von der Ausbauplanung abhängig und soll nicht festgesetzt werden. Denkbar ist bspw. die Integration in den Baukörper aufgrund der hängigen Lage.

Die Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Regenwasser- und Schmutzwasserkanal über private Fläche in Richtung Anschlussverlauf Futterstr. ist nach Feststellung durch die Wuppertaler Stadtwerke vorhanden. Der Nachweis über die technische Machbarkeit ist seitens des Investors zu führen und spätestens im Baugenehmigungsverfahren beizubringen. *Ein im öffentlichen Interesse stehendes Planungsziel zur Aufstellung des Planverfahrens ist der Erhalt der im Planverfahren mehrfach erwähnten Fußwegeverbindung zwischen Futterstr. und Obere Lichtenplatzer Str..*

Dieser Fußweg war zwar bereits im bestehenden Rechtsplan 140 A über das „Fußwegerecht zugunsten der Allgemeinheit“ öffentlich-rechtlich gesichert, jedoch in letzter rechtlicher Konsequenz nicht vollzogen, da die Wegeführung zum Teil über privates Grundstück des Planungsbegünstigten verläuft, wie sich erst im Zuge des Planverfahrens herausgestellt hat. Daher wurde die Festsetzung erneut aufgenommen und zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer verankert, der noch vor Bekanntmachung des Planverfahrens eine entsprechende grundbuchliche Sicherung erfordert. Erst mit der privatrechtlichen Sicherung ist die dauerhafte Begehbarkeit für die Allgemeinheit abgesichert.

Umwelt:

Als Fazit der im Zuge des Untersuchungsrahmens zur Umweltprüfung anlässlich der zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss geprüften Kriterien wurde keine Notwendigkeit für eine formelle Umweltprüfung festgestellt. Auf dem ohnehin weiter reduzierten Geltungsbereich, der nur noch das private Grundstück umfasst, ist mittlerweile eine Rodung vorgenommen worden, die zu einem Wegfall des ursprünglich vorhandenen Baumbewuchses führte. Folglich sind die ursprünglich theoretisch denkbaren Indizien für mögliches Artenaufkommen entfallen. Einzelheiten zur Baulandfreiräumung werden ohnehin im Zuge evtl. Auflagen im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Boden:

Hinsichtlich des Vorkommens von Bodenbelastungen liegt unter Berücksichtigung der alliierten Kriegsluftbilder der Schluss nahe, dass es sich bei dem Plangebiet um eine umkämpfte Geschützstellung gehandelt haben mag, daher wurde im Zuge des Verfahrens die Kampfmittelbeseitigung bei der Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt. Zumindest lässt sich südwestlich des Gebäudes Nr. 70 eine Hohlform ausmachen, die auf notwendige Untersuchungen hindeutet. Desweiteren lassen sich auf den alliierten Luftbildern 1944/45 im näheren Umfeld um das Plangebiet weitere Bombentrichter und die starke Zerstörung des Gebäudes Nr. 70 erkennen. Eine am Bestandsgebäude gelegene ehemalige Tankanlage ist mittlerweile stillgelegt und womöglich verfüllt. Der Verdacht eines im Grenzbereich zur Liegenschaft Dickmannstr. 74 gelegenen möglichen Bombentrichters hat sich nicht bestätigt, wurde aber noch einmal im Rahmen der Trägerbeteiligung bei dem zuständigen Kampfmittelräumdienst abgefragt. *Ein entsprechender Hinweis für das Genehmigungsverfahren ist demzufolge im Plan aufgenommen worden. Die Kosten der notwendigen Untersuchungen werden vom Planbegünstigten getragen, sodass der Belang im Zuge des Genehmigungsverfahrens vor der Errichtung der Häuser abschließend ausgeräumt sein wird.*

Verkehrslärm Obere Lichtenplatzer Str.:

Aus der Datengrundlage der vorliegenden Lärminderungsplanung kann der Schluss gezogen werden, dass für das östliche der vier Häuser eine geringe Beeinträchtigung von Straßenlärm nicht ausgeschlossen werden kann. Bei festgestellter freier Pegelausbreitung als Durchschnittswert innerhalb von 24 Std. würde das Haus geringfügig im Bereich von über 55 dB(A) liegen, die übrigen drei Häuser darunter. Es kann daher unterstellt werden, dass die aus der DIN 18005 für WA heranzuziehenden Orientierungswerte tags minimal, der Nachtwert von 45 dB(A) entsprechend ebenfalls geringfügig überschritten werden könnte. Da die Berechnungsmethode hier nicht herangezogen werden kann und auch keinen Aufschluss über Tages- bzw. Nachtwerte liefert, wird aus Vorsorgegründen lediglich auf eine mögliche Auswirkung hingewiesen. In der Regel sind unter Berücksichtigung der seit 01.01.2016 verschärften Standards in der Bauausführung unter Einhaltung der mit der 16. BImSchV festgelegten Zumutbarkeitsgrenze von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts passive Maßnahmen für die Außenbauteile ausreichend, um gesundes Wohnen zu gewährleisten. In Abstimmung mit der Fachbehörde besteht jedoch aufgrund der geringen Lärmeinwirkung kein Anlass für weitergehende Untersuchungen.

6. Sonstige Fachplanungen

Im Übrigen entsteht aus der Geringfügigkeit der möglichen Baurechte kein Handlungsbedarf in Bezug auf soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Kindertageseinrichtungen, Schulen, Jugendhilfeeinrichtungen sowie weiteren Angeboten von konfessionellen und freien Trägern. Die Anbindung an das Zentrum von Barmen ist durch die Busanbindung über die Obere Lichtenplatzer Str. ebenso gegeben wie in Richtung Ronsdorf. Aufgrund der Nähe zum Zentrum von Barmen sind alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen gut zu erreichen.

Auf weitergehende Ausführungen der hier nicht zutreffenden Belange (bspw. keine im Achtungsabstand liegenden Störfallbetriebe, Vergnügungsstätten, Denkmal, Brunnen, Gewässer....) wird verzichtet oder wegen der Geringfügigkeit (bspw. Luft/Klima und sonstige Wechselwirkungen mit Schutzkategorien aus der zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss beigefügten URUP vom 08.06.2011) nicht weiter eingegangen.

7. Städtebaulicher Vertrag

Wie zuvor bereits erwähnt wird mit dem Planungsbegünstigten eine vertragliche Vereinbarung getroffen, die die Sicherung der Wegeverbindung zugunsten der Allgemeinheit neben der öffentlich-rechtlichen Sicherung auch privat-rechtlich sichert; weiterhin wird die im Zuge der Baugenehmigung erforderliche Kampfmittelsondierung und der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück geregelt.