

Bebauungsplan 991

- Kyffhäuser Straße / Weyerbuschweg -

1. Änderung

Begründung

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Juli 2019

Inhalt

I. Planungsrechtliche Grundlagen	3
II. Räumlicher Geltungsbereich	3
III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
IV. Planungsrechtliche Situation	3
V. Bestandsbeschreibung	4
VI. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
VII. Städtebauliche Kenndaten	7
VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
IX. Kosten und Finanzierung	7

I. Planungsrechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 22.04.1993.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 991 umfasst das gesamte Grundstück Habichtweg 24 in Elberfeld-West und beträgt ca. 1.800 qm.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Die Wuppertaler Stadtwerke (WSW) sind Eigentümer des Grundstückes Habichtweg 24 in Wuppertal. Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus. Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan 991 und ist zusammen mit der Pumpstation (eigenständiges Flurstück) als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Aus heutiger Sicht ist das Vorhalten dieses Teils der Versorgungsfläche, z.B. für eine Erweiterung der Pumpanlage nicht mehr erforderlich, so dass das Wohnhaus dauerhaft erhalten werden kann. Das Wohngebäude soll veräußert und die Fläche im Bebauungsplan entsprechend als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Die WSW möchte dafür Sorge tragen, dass der zukünftige Eigentümer Sicherheiten gegenüber dem bestehenden Bestandsschutz im Falle von Anbauten oder Ersatzbauten, z.B. nach Feuer etc. bekommt. Die aufstehende Pumpstation soll auch zukünftig als technische Versorgungsanlage weiter genutzt werden.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 08.02.2017 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13.04.2018, Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend berichtigt und in einem Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

3. Landschaftsplan

Für diesen innerstädtischen Bereich existiert kein Landschaftsplan.

4. Bebauungspläne

Für den Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 991 – Kyffhäuser Str./ Weyerbuschweg – aus dem Jahr 2003. Dieser setzt den Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen 'Pumpstation' fest.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich liegt im Bezirk Elberfeld-West und ist bereits mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. Das Gebäude soll planungsrechtlich legimitiert werden. Die Umgebung des Änderungsbereiches ist durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung (WA) geprägt.

2. Verkehr

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Straße Habichtweg 24, welche mit 1000 Kfz/ Tag gering belastet ist.

3. Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich befinden sich zwei Grundschulen, eine Förderschule sowie zwei Tageseinrichtungen für Kinder. Zusätzlich liegt eine Jugend-Freizeiteinrichtung an der Kyffhäuser Straße.

4. Entwässerung

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Straße Habichtweg. Entwässerungsmissstände liegen nicht vor.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Grundstück befindet sich im innerstädtischen Siedlungsbereich und ist bereits mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut. An dem jetzigen baulichen Zustand soll sich nichts ändern. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde gibt es keine Bedenken hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplanes.

Es gibt im Änderungsbereich zwei Baumfestsetzungen. Eine Anpflanzungs- und eine Erhaltungsfestsetzung. Der bestehende Nadelbaum, der sich auf die Erhaltungsfestsetzung gem. § 9

Abs. 1 Nr. 25 b BauGB bezieht, muss nach Aussage der Unteren Landschaftsbehörde nicht weiter festgesetzt werden, da der Baum keine hohe ökologische Wertigkeit besitzt und nicht stadtbildprägend ist.

Die Fläche für die Anpflanzungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist aus Sicht des Fachbereichs Grünflächen und Forsten für eine Baumpflanzung nicht geeignet. Auf dem Nachbargrundstück steht bereits ein mittelwüchsiger Ahornbaum, der in Zukunft diesen Bereich mit seiner Krone in Anspruch nehmen wird. Rein planungsrechtlich wird der zulässige Versiegelungsgrad des Grundstückes gegenüber der alten Festsetzung als Pumpstation deutlich reduziert. Es gelten zukünftig die Maßzahlen analog der Umgebungsbebauung auf Grundlage der Baunutzungsverordnung aus 2017.

6. Immissionsschutz

Der Änderungsbereich ist planungsrechtlich nicht durch Verkehrs- oder Gewerbeimmissionen vorbelastet.

VI. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Planbereich wird in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die vorhandene Pumpstation bleibt weiterhin als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Pumpstation erhalten.

2. Grund- und Geschossflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)

In den umgebenden Baufeldern wurde das Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete bei der GRZ auf 0,4 und bei der GFZ auf 0,8 festgelegt. Diese Obergrenzen sollen auch im Änderungsbereich Anwendung finden. Das vorhandene Wohngebäude hält sowohl die GRZ als auch die GFZ-Werte ein und hat noch Handlungsspielraum für Erweiterungen.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Das zum Verkauf stehende Gebäude ist eingeschossig und als Wohngebäude auch unter heutigen Gesichtspunkten weiterhin nutzbar. Die wohnbauliche Umgebung des Planbereiches ist größtenteils durch zwei- bis drei geschossige Bebauung geprägt. Zukünftig soll auch im Änderungsbereich eine zweigeschossige Bebauung ebenso möglich sein. Sollte das Gebäude also irgendwann abgängig sein oder sich ein Erweiterungsbedarf abzeichnen, könnte ein zweigeschossiges Gebäude entstehen.

Durch die Änderung der Definition zur Vollgeschossigkeit in der Landesbauordnung NRW 2018 setzt die Stadt Wuppertal nun auch vermehrt die maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan fest, um eine unangemessene Höhenentwicklung zu verhindern. Nach der Landesbauordnung 2018 sind Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Fehlt eine der gerade genannten Voraussetzungen für ein Vollgeschoss, handelt es sich um ein „Nichtvollgeschoss“. Solche nach dieser Definition „Nichtvollgeschosse“ müssen nicht mehr allseitig zurückspringen. Die Streichung des Wortes „oberstes“ bewirkt, dass gestapelte Geschosse keine Vollgeschosse mehr sind, solange sie nur drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Dadurch können „Stapelhäuser“ entstehen, die zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Da das künftige Baufenster eine Größe von ca. 16 m x 16 m hat, besteht hier nicht die Gefahr von sogenannten „Stapelhäusern“, so dass auf die zusätzliche Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen verzichtet werden kann.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend des vorhandenen Wohngebäudes Habichtweg 24 und der in der Umgebung vorhandenen Bebauung soll eine offene Bauweise festgesetzt werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen orientieren sich an dem vorhandenen Wohngebäude als auch am Gebäude der Pumpstation. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden die Baugrenzen etwas großzügiger gelegt (insgesamt ca. 16 m x 16 m), um Spielraum für kleinere Anbauten zu ermöglichen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf der dafür festgesetzten Flächen Ga/St-Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet bzw. angelegt werden. Das festgesetzte Baufenster sowie die als Ga/St ausgewiesene Fläche ist ausreichend

groß, um sowohl Wohngebäude und Pumpstation als auch Stellplätze und Garagen/ Carports aufnehmen zu können.

Die Fläche für Ga/St- Flächen wurde geringfügig geändert und an den tatsächlich vorhandenen Ausbauzustand angepasst und ca. 2 m nach Süden verschoben.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenbegrenzungslinie wird im Bereich der Einfahrt zur Pumpstation an den tatsächlich vorhandenen Ausbauzustand angepasst und ca. 2 m nach Süden verschoben.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	ca. 1.800 qm
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	ca. 970 qm
Überbaubare Fläche Pumpstation	ca. 450 qm
Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebietes	ca. 830 qm
Überbaubare Grundstücksfläche im WA	ca. 246 qm
Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports	ca. 75 qm

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan entsprechend der bestehenden örtlichen Gegebenheiten berichtigt (128B) und künftig als Wohnbaufläche dargestellt (s. Anlage 03). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

IX. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden von den Wuppertaler Stadtwerken Energie & Wasser AG übernommen.