

## **Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 634 – Funckstraße – gemäß § 3 (2) BauGB**

### **1. Anlass der Planung, Ziel**

Auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 385, Flurstück 72/44 befindet sich ein Spielplatz, der aufgrund seiner Größe, Lage und Ausstattung als unzureichend eingestuft werden muss. Die planungsrechtliche Ausweisung einer Spielfläche erfolgte u. a. auch zur Verhinderung der Grundstücksbebauung zum Schutz einer Buche. Diese konnte aber aus Krankheitsgründen nicht erhalten werden.

Aus den genannten Gründen beabsichtigt R 105.12 im Benehmen mit R 208 bereits seit längerem, dieses Grundstück zu Wohnungsbauzwecken zu veräußern und mit dem Verkaufserlös den Ankauf des nördlich der Funckstr. gelegenen Grundstücks Gemarkung Elberfeld, Flur 385, Flurstück 11/4 zwecks Ausbau als Spielfläche durchzuführen.

Zwar wurde 1985 ein gesetzlich zustehendes Vorkaufsrecht für dieses Grundstück nicht ausgeübt, andererseits existiert ein unwiderrufliches, bis zum 01.01.2005 befristetes, notariell beurkundetes Ankaufsgebot, das als ausgesprochen günstig anzusehen ist.

Aus o.g. Gründen und der Tatsache, dass das städtische Flurstück zwischen wohnbaulich genutzten Grundstücken liegt, soll eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 634 – Funckstraße - umfasst das südlich der Kirschbaumstraße zwischen der Mozart- und Briller Str. liegende städtische Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 385, Flurstück 72/44.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### *FNP:*

Im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1967 (letzte rechtskräftige Änderung im Geltungsbereich des BPL 634 vom 14.07.1989) ist die Fläche als Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Der Flächennutzungsplanentwurf (Stand: Offenlage 15.04 bis 17.05.2002) stellt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Kategorie B/C dar.

#### *BPL:*

Im Bebauungsplan Nr. 634 – Funckstraße -, zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 22.05.1998, wurde für das städtische Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 385, Flurstück 72/44 die Festsetzung öffentliche Grünfläche, Spielbereich B und C getroffen.

#### *Denkmalschutz:*

- Das von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke liegt im Briller Viertel. Für diesen Stadtteil hat das Rheinische Amt für Denkmalpflege bereits 1999 ein Fachgutachten vorgelegt.
- Die Untere Denkmalbehörde weist darauf hin, dass das städtische Grundstück (Elberfeld, Flur 385, Flurstück 72/44) im Gutachten als "erhaltenswerte, z.t. gestaltete, den Denkmalbereich prägende Freifläche" ausgewiesen sei. Eine

- Bebauung sei zudem auch im Sinne des DSchG NW aufgrund der räumlichen Nähe des Baudenkmals Kirschbaumstr. 15 höchst problematisch.
- Nach Aussage des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege erfüllt das Brillier Viertel die Voraussetzungen eines Denkmalsbereiches, allerdings muss die Untere Denkmalbehörde zur Unterschutzstellung ein förmliches Satzungsverfahren nach § 5 und 6 DSchG NW durchführen. Dies ist bisher nicht geschehen. Es handelt sich hier also noch nicht um einen rechtsverbindlichen Denkmalsbereich.
  - „Der Denkmalsbereich wird nicht nur geprägt durch Einzelbauten und durch die Abfolge von Baukörpern, sondern auch durch Gartenanlagen. ....Innerhalb der Freiflächen wird einzelnen Freiflächen eine besondere historische Bedeutung zugesprochen ....“. Hier sind genannt Nützenbergpark, reformierter Friedhof sowie die Wiese am „Schaffstal“. Das städtische Grundstück ist nicht explizit erwähnt. Aufgrund seiner schlechten Einsehbarkeit und der unzureichenden Spielplatzausstattung ist ein „Erleben“ des Grundstücks kaum möglich.

#### *Spielflächenbedarf:*

Im Quartier Brill besteht der o.g. kaum ausgebaute Spielplatz Kirschbaumstraße (1100 m<sup>2</sup>). Die nächsten Spielplätze liegen an der Viktoriastr., Nützenberg und Weyerbuchsturm.

Nach dem dem FNP 2002 (Offenlage) zugrundeliegenden Spielflächensystem hat das Quartier Brill einen Fehlbedarf an Spielflächen von 5130 m<sup>2</sup> (entspricht 35,78 %). Zwar wird sich dies mit dem Ankauf des Grundstücks Mozartstraße und gleichzeitigem Verkauf des der Kirschbaumstraße nicht wesentlich verbessern (1200 m<sup>2</sup>), hätte aber eine qualitative Aufwertung zur Folge.

Die Ausstattung soll auch für ältere Kinder geeignet sein, da zur Zeit unerlaubterweise die Außenanlagen der Kindergärten (Bayreutherstraße) genutzt werden.

#### **4. Begründung zu den Festsetzungen**

Da sich die zukünftige Bebauung des städtischen Grundstücks an der Nachbarbebauung und hier insbesondere an dem denkmalgeschützten Haus Nr. 15 orientieren soll, wird hier ebenfalls ein allg. Wohngebiet mit der Grundflächenzahl 0,4 , einer max. Geschossflächenzahl von 0,8 bei offener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Baugrenzen greifen den Abstand der Nachbarbebauung von der Kirschbaumstraße auf. Die Bautiefe resultiert aus den Festsetzungen der Nachbargrundstücke.

Somit könnte eine städtebaulich wünschenswerte, baulich der Umgebung angepasste Baulückenschließung erfolgen.

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Garten / Freifläche ohne bauliche Anlagen entstehen.

#### **5. Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)**

Laut UEP-Checkliste vom 26.05.2003

- ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen (siehe 6.) und
- eine eventuelle Vorbelastung durch Verkehrslärm sei zu ermitteln (siehe: 9. Immissionssituation).
- Die Niederschlagsentwässerung gemäß § 51 a könne im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Die Untere Wasserbehörde führt hierzu ergänzend aus:
  - Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Abs. 1 LWG zu beseitigen.
  - Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder ortsnahe in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 2 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist vor der Baugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal, Ressort 103.20, einzuholen.

- Die Entwässerung des Niederschlagswassers über den Regenwasserkanal (Einleitung in den Hülsbecker Bach) in der Kirschbaumstraße darf nur gedrosselt erfolgen.
- Die Versickerung des anfallenden Regenwassers hat entsprechend den Vorgaben des Antragsformulars zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu erfolgen.  
(siehe: 7. Ver- und Entsorgung)

## 6. Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung des Eingriffs-/Ausgleichs in die Natur und Landschaft ist nach Verfahren D. LUDWIG durchgeführt worden. Da mit dem Vorhaben dauerhaft Teile von Grünflächen (hier: öffentliche Grünfläche, Spielbereich B/C) versiegelt werden, wird über geeignete Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft realisiert.

Mit Realisierung des Planvorhabens wird sich voraussichtlich die ökologische Wertigkeit der Eingriffsflächen von zurzeit 10.674 ÖWE (ökologische Werteinheiten) auf 4.984 ÖWE reduzieren. Da im Plangebiet weder ein art- noch ein wertgleicher Ausgleich des Eingriffs möglich ist, ist die erforderliche Kompensation außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Das Defizit von 5.690 ÖWE wird durch eine Ersatzgeldzahlung für eine Ersatzmaßnahme – Waldüberführung in standortheimische potentielle Vegetation – im Stadtbezirk Langerfeld, Flur 519, Flurstück 30 abgegolten. Damit kann eine Vollkompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erreicht werden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird an das bauordnungsrechtliche Verfahren gekoppelt, da der faktische Eingriff in Natur und Landschaft erst mit der Ausübung der ausgewiesenen Baurechte eintritt und eine frühzeitige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich ist. Hierzu sind im Rechtsplan textliche Festsetzungen getroffen worden.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die bestehende Entwässerung erfolgt im Trennsystem. In der Kirschbaumstraße befinden sich öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle. Der Anschluss des städtischen Grundstücks an die vorhandene Kanalisation ist möglich.

### *Schmutzwasser:*

Nach vorliegenden Informationen ist die erste Ausbaustufe zur Stickstoffeliminierung auf der Kläranlage Buchenhofen seit Ende 2001 in Betrieb. Mit der Fertigstellung der „Gesamtsanierung“ der Kläranlage Buchenhofen ist Anfang 2005 zu rechnen. Betreiber der Kläranlage Buchenhofen ist der Wupperverband. Die WSW AG geht davon aus, dass spätestens Anfang 2005 sämtliche Grenzwerte der Abwasserverordnung im Ablauf der Kläranlage eingehalten werden. Der Rückgang der Einwohnerzahlen im Stadtgebiet Wuppertal führt voraussichtlich zu einer Reduzierung der Schmutzfracht im Zulauf der Kläranlage. Der Anschluss zusätzlicher Wohnbebauung könnte durch den Rückgang der Einwohnerzahlen kompensiert werden. In der Summe sind nach Einschätzung der WSW AG keine größeren Schmutzfrachten zu erwarten.

### *Regenwasser:*

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Abs. 1 LWG zu versickern, verrieseln oder ortsnah einzuleiten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder ortsnah in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 2 Abs. 1 WHG

eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist vor Baugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal, Ressort 103.20, einzuholen.

Im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Nachweis vorzulegen, dass eine Versickerung erfolgen kann. Andernfalls muss ein Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgen.

Der Regenwasserkanal in der Kirschbaumstraße mündet in den Hülsbecker Bach (Einleitung 6510 4604). Der Stadt Wuppertal liegt eine Aufforderung zur Sanierung der Einleitung durch die Bezirksregierung Düsseldorf vor (Ordnungsverfügung, Sanierungsfrist abgelaufen).

Der Regenwasserkanal ist im weiteren Verlauf in der Briller Straße (Briller Bach) bereits im Ist-Zustand überlastet, so dass eine weitere Einleitung in das Regenwasserkanalnetz nur gedrosselt erfolgen kann.

## **8. Bodenbelastungen**

Hinweise auf Bodenbelastungen liegen laut UEP-Checkliste nicht vor. Untersuchungen erfolgen im Rahmen des Liegenschaftsverkehrs.

## **9. Immissionssituation**

Gemäß der bereits für die erste Änderung des Bebauungsplanes durchgeführten Schallermittlung liegt die max. Belastung des Grundstücks unterhalb von 55 dB(A) an der Kirschbaumstraße. Im rückwärtigen Grundstücksbereich liegt der Lärmpegel noch niedriger.

Seit der Planerstellung 1998 sind keine wesentlichen Änderungen der Verkehrssituation eingetreten, daher muss keine erneute Lärmpegelermittlung durchgeführt werden.

## **10. Kosten**

Der Erlös aus dem Verkauf des städtischen Grundstücks (Gemarkung Elberfeld, Flur 385, Flurstück 72/44) wird auf ca. 230.000 € beziffert.

Die Höhe des Ersatzgeldes für den sich durch das neue Baurecht ergebenden Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 2.845,00 € (5.690 ÖWE/Defizit : 5 ÖWE/Aufwendungspotential = 1.138 m<sup>2</sup>x2,5€).

Die Kosten für den Ankauf des nördlichen Grundstücks werden auf 25.000 € beziffert. Da noch keine konkrete Ausbauplanung vorliegt, werden die Ausbaurkosten zunächst auf 100.000 € geschätzt. Es ist vorgesehen, den Ausbau zu 50 % aus der Pauschale des Stadtbetriebs 208 und zu 50 % aus dem Verkaufserlös zu finanzieren.