

**Behandlung der Anregungen zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 634
– Funckstraße –**

Zu 1:

Anregung:

Die Deutsche Telekom AG hat gegen die Planungen keine Bedenken, weist jedoch darauf hin, dass eine Leitungsnetzerweiterung erforderlich wird. Es wird um frühzeitige Information über die konkreten Planungen gebeten.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Die Anregung wurde an R 105.12 (Liegenschaftsverkehr) weitergegeben zwecks Berücksichtigung beim Grundstücksverkehr.

Zu 2:

Anregung:

Seitens des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplante Spielplatznutzung nördlich der Kirschbaumstraße.

Allerdings wird die Bebauung des städtischen Grundstücks abgelehnt, da ein Teil des Baudenkmals Kirschbaumstraße 15 verdeckt würde. Die Villa sei mit zwei Schauseiten als Blickfang für die Sichtachse der Kirschbaumstraße in westlicher Richtung konzipiert. Vor allem die auf Weitsicht angelegte Portalseite der Villa würde durch das geplante Bauvolumen überschritten werden. Außerdem bilde der historische Eisenzaun vor der Villa und dem jetzigen Spielplatz eine Einheit und einen harmonischen Abschluss zum öffentlichen Straßenraum.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hat sich im Rahmen der Offenlage erstmalig zu diesem Änderungsverfahren geäußert. Die geplante Spielplatzfläche nördlich der Kirschbaumstraße ist nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens.

Sowohl das von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Grundstück als auch das angrenzende Grundstück mit dem Baudenkmal Kirschbaumstraße 15 liegen im Briller Viertel. Für diesen Stadtteil hat der Landschaftsverband Rheinland bereits 1999 ein Fachgutachten vorgelegt. Demnach erfüllt das Briller Viertel die Voraussetzungen eines Denkmalbereiches, 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 Denkmalbereich.

Hier sei aber auf die Beschlussdrucksache VO/2432/04 hingewiesen:

Nachdem die Denkmalbereichssatzung Zooviertel am 06.01.2004 rechtskräftig geworden ist, hat der Rat der Stadt Wuppertal mit Datum 29.03.2004 die Verwaltung beauftragt, „die Erarbeitung weiterer Denkmalbereichssatzungen im Rahmen der organisatorischen Möglichkeiten in der Reihenfolge „Denkmalbereichssatzung Beyenburg“, „Denkmalbereichssatzung Cronenberg“, „Denkmalbereichssatzung für das Briller-Viertel“ durchzuführen“.

Neben der Berücksichtigung des Denkmalschutzaspektes ist die Stadtplanung allerdings gemäß § 1 (7) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, sämtliche öffentli-

chen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In diesem Verfahren sind das insbesondere auch die Belange der Kinder.

Der Spielplatz auf dem städtischen Grundstück entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an Spielflächen. Zudem ist er schlecht einsehbar. Der Bedarf an qualitativ hochwertigen ansprechenden Spielflächen ergibt sich aus der derzeitigen Situation im Quartier Brill. Dort besteht auf dem gen. städtischen Grundstück der kaum ausgebaute Spielplatz Kirschbaumstraße (1100 m²). Die nächsten Spielplätze liegen an der Viktoriastr. (ca. 480 m entfernt), Nützenberg (über 1 km entfernt) und Weyerbuschturm (ca. 700 m entfernt).

Nach dem Spielflächensystem (Datenstand: 31.12.2002) hat das Quartier Brill einen Fehlbedarf an Spielflächen von 5524 m² (entspricht 39,76 %). Zwar wird sich dies mit dem Ankauf des Grundstücks Mozartstraße und gleichzeitigem Verkauf des Grundstücks an der Kirschbaumstraße nicht wesentlich verbessern (1200 m²), es ergäbe sich aber eine qualitative Aufwertung.

Im Einzugsgebiet (westlich der Briller Str.) leben in den Altersgruppen

0	-	3	Jahre	134
3	-	6	Jahre	130
6	-	10	Jahre	150
10	-	15	Jahre	201
15	-	16	Jahre	59
16	-	19	Jahre	107

Insgesamt also 781 Kinder und Jugendliche. Die Ausstattung neuer Spielflächen soll auch für ältere Kinder geeignet sein, da zur Zeit unerlaubterweise die Außenanlagen der Kindergärten (Bayreutherstraße) genutzt werden.

Ein dritter in die Abwägung einzustellender Aspekt ist der Bedarf an höherwertigem Wohnraum. Die Bedeutung des innerstädtischen Wohnens nimmt zu. Eine Stadtrandzersiedelung ist nicht gewünscht. Um dennoch dem allgemeinen Abwanderungstrend in Wuppertal entgegenzuwirken ist insb. auch die Ausweisung von Baurecht in höherwertigen Wohngebieten notwendig. In diesem Zusammenhang ist auch das auf der Fläche des aufzugebenden Spielplatzes zu schaffende Baurecht für ein Wohngebäude zu sehen.

Unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung wurde zur Offenlage folgende Festsetzung getroffen:

- allg. Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, max. Geschossflächenzahl von 0,8 bei offener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen.
- Die Baugrenzen greifen den Abstand der Nachbarbebauung von der Kirschbaumstraße auf. Die Bautiefe resultiert aus den Festsetzungen der Nachbargrundstücke.

Ziel ist es, mittels der genannten Festsetzungen eine städtebaulich wünschenswerte, baulich der Umgebung angepasste Baulückenschließung zu erreichen.

Im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege wurde auch über eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks gesprochen. In dem Fall könne der Blick auf das denkmalgeschützte Gebäude Kirschbaumstraße 15 freigehalten werden. Die Gärten sämtlicher benachbarter Häuser liegen allerdings im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Eine Verschiebung des Baurechts in den „hinteren“ Grundstücksbereich würde zu einer Durchbrechung des stadtgestalterischen (historischen) Prinzips führen und damit zu einer Störung der Ensemblewirkung. Außerdem - so die Untere Landschaftsbehörde - würde der Charakter eines zusammenhängenden Gartenraumes mit vielfältigen Vorteilen für Fauna und Flora verloren gehen. Der Biotopverbund wäre gestört. Die kleinklimatischen Verhältnisse würden sich verändern. Nachbargrundstücke würden durch Verschattung erheblich beeinträchtigt.

Auf Grund der zu erwartenden negativen Beeinträchtigungen wird eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich deshalb abgelehnt.

Im Fachgutachten des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege aus dem Jahre 1999 sind bedeutsame Freiflächen explizit erwähnt, das städtische Grundstück jedoch nicht. Die Bedeutung der Freifläche beschränkt sich somit auf die Erhaltung der durch Grün verdeckten Sicht auf das Eingangsportale des Gebäudes Kirschbaumstraße 15. Je nach Standort des Betrachters ist diese Sichtbeziehung bereits derzeit nicht bzw. nur eingeschränkt gegeben.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen wird eine Verlagerung der überbaubaren Fläche abgelehnt. Um allerdings dem denkmalgeschützten Gebäude Kirschbaumstraße 15 Rechnung zu tragen, wird die max. zulässige Gebäudehöhe näher definiert durch die Festlegung von Trauf- und Firsthöhe. Abgeleitet aus der Bebauung Kirschbaumstraße 9 wird als max. Firsthöhe 168,80 m NHN und als max. Traufhöhe 164 m NHN festgesetzt.

Nach Abwägung der unterschiedlichen z. T. widersprüchlichen Belange kann so einerseits die städtebaulich wünschenswerte Baulückenschließung, aber andererseits auch aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen die Sonderstellung der Hauses Kirschbaumstraße 15 gesichert werden.

Der Anregung wird nur bedingt gefolgt.

Zu 3:

Anregung:

Die Untere Denkmalbehörde hält eine Bebauung des städtischen Grundstücks für nicht wünschenswert.

Die über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und bereits in der Vorlage zum Offenlegungsbeschluss behandelten Argumente hinausgehenden Anregungen werden nachfolgend aufgelistet:

Bei der städtischen Fläche handele es sich um eine die Struktur des Briller Viertels prägende Freifläche.

Die Erlebbarkeit definiere sich durch die gewollte städtebauliche Funktion in der historischen Entwicklung des Viertels. Die Freifläche übernehme im Knick der Kirschbaumstraße eine überaus wesentliche Gelenkfunktion zur Freihaltung einer signifikanten, stadträumlichen Sichtbeziehung Elberfelds.

Die Villa Kirschbaumstraße 15 sei entsprechend mit zwei Schauseiten als bewusst architektonischer Blickfang konzipiert worden. Eine Bebauung der Parzelle unter Einhaltung der Gebäudefluchten der Nachbarbebauung würde die herausragende städtebauliche Situation völlig „verunklären“, da die Portalseite der Villa massiv verdeckt würde.

In Bezug auf das bauordnungsrechtliche Verfahren wird angemerkt, dass bei einer Bebauung entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen unter fachlichen Aspekten von einer „wesentlichen Beeinträchtigung“ des angrenzenden Baudenkmals auszugehen sei. Die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis kann deshalb nicht in Aussicht gestellt werden.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Der Vollständigkeit halber werden nachfolgend die zum Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss getroffenen Aussagen zum Denkmalschutz wiedergegeben. Sie resultieren im wesentlichen aus der Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde.

- 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 Briller Viertel die Voraussetzungen eines Denkmalbereiches, 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 Denkmalbereich.
- „Der Denkmalbereich 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 entgegen der Aussage der Unteren Denkmalbehörde nicht explizit erwähnt. Aufgrund seiner schlechten Einsehbarkeit und der unzureichenden Spielplatzausstattung ist ein „Erleben“ des Grundstücks kaum möglich.

Sowohl das von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Grundstück als auch das angrenzende Grundstück mit dem Baudenkmal Kirschbaumstraße 15 liegen im Briller Viertel. Für diesen Stadtteil hat der Landschaftsverband Rheinland bereits 1999 ein Fachgutachten vorgelegt. Demnach erfüllt das Briller Viertel die Voraussetzungen eines Denkmalbereiches, 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 Denkmalbereich.

Hier sei aber auf die Beschlussdrucksache VO/2432/04 hingewiesen:

Nachdem die Denkmalbereichssatzung Zooviertel am 06.01.2004 rechtskräftig geworden ist, hat der Rat der Stadt Wuppertal mit Datum 29.03.2004 die Verwaltung beauftragt, „die Erarbeitung weiterer Denkmalbereichssatzungen im Rahmen der organisatorischen Möglichkeiten in der Reihenfolge „Denkmalbereichssatzung Beyenburg“, „Denkmalbereichssatzung Cronenberg“, „Denkmalbereichssatzung für das Briller-Viertel“ durchzuführen“.

Neben der Berücksichtigung des Denkmalschutzaspektes ist die Stadtplanung allerdings gemäß § 1 (7) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, sämtliche öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In diesem Verfahren sind das insbesondere auch die Belange der Kinder.

Der Spielplatz auf dem städtischen Grundstück entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an Spielflächen. Zudem ist er schlecht einsehbar. Der Bedarf an qualitativ hochwertigen ansprechenden Spielflächen ergibt sich aus der derzeitigen Situation im Quartier Brill. Dort besteht auf dem gen. städtischen Grundstück der kaum ausgebaute Spielplatz Kirschbaumstraße (1100 m²). Die nächsten Spielplätze liegen an der Viktoriastr. (ca. 480 m entfernt), Nützenberg (über 1 km entfernt) und Weyerbuschturm (ca. 700 m entfernt).

Nach dem Spielfächensystem (Datenstand: 31.12.2002) hat das Quartier Brill einen Fehlbedarf an Spielflächen von 5524 m² (entspricht 39,76 %). Zwar wird sich dies mit dem Ankauf des Grundstücks Mozartstraße und gleichzeitigem Verkauf des Grundstücks an der Kirschbaumstraße nicht wesentlich verbessern (1200 m²), es ergäbe sich aber eine qualitative Aufwertung.

Im Einzugsgebiet (westlich der Briller Str.) leben in den Altersgruppen

0	-	3	Jahre	134
3	-	6	Jahre	130
6	-	10	Jahre	150
10	-	15	Jahre	201
15	-	16	Jahre	59
16	-	19	Jahre	107

Kinder. Insgesamt also 781 Kinder und Jugendliche. Die Ausstattung neuer Spielflächen soll auch für ältere Kinder geeignet sein, da zur Zeit unerlaubterweise die Außenanlagen der Kindergärten (Bayreutherstraße) genutzt werden.

Ein dritter in die Abwägung einzustellender Aspekt ist der Bedarf an höherwertigem Wohnraum. Die Bedeutung des innerstädtischen Wohnens nimmt zu. Eine Stadtrandersiedelung ist nicht gewünscht. Um dennoch dem allgemeinen Abwanderungstrend in Wuppertal entgegenzuwirken ist insb. auch die Ausweisung von Baurecht in höherwertigen Wohngebieten notwendig. In diesem Zusammenhang ist auch das auf der Fläche des aufzugebenden Spielplatzes zu schaffende Baurecht für ein Wohngebäude zu sehen.

Unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung wurde zur Offenlage folgende Festsetzung getroffen:

- allg. Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, max. Geschossflächenzahl von 0,8 bei offener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen.
- Die Baugrenzen greifen den Abstand der Nachbarbebauung von der Kirschbaumstraße auf. Die Bautiefe resultiert aus den Festsetzungen der Nachbargrundstücke.

Ziel ist es, mittels der genannten Festsetzungen eine städtebaulich wünschenswerte, baulich der Umgebung angepasste Baulückenschließung zu erreichen.

Im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege wurde, auch über eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks gesprochen. In dem Fall könne der Blick auf das denkmalgeschützte Gebäude Kirschbaumstraße 15 freigehalten werden. Die Gärten sämtlicher benachbarter Häuser liegen allerdings im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Eine Verschiebung des Baurechts in den „hinteren“ Grundstücksbereich würde zu einer Durchbrechung des stadtgestalterischen (historischen) Prinzips führen und damit zu einer Störung der Ensemblewirkung. Außerdem - so die Untere Landschaftsbehörde - würde der Charakter eines zusammenhängenden Gartenraumes mit vielfältigen Vorteilen für Fauna und Flora verloren gehen. Der Biotopverbund wäre gestört. Die kleinklimatischen Verhältnisse würden sich verändern. Nachbargrundstücke würden durch Verschattung erheblich beeinträchtigt.

Auf Grund der zu erwartenden negativen Beeinträchtigungen wird eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich deshalb abgelehnt.

Im Fachgutachten des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege aus dem Jahre 1999 sind bedeutsame Freiflächen explizit erwähnt, das städtische Grundstück jedoch nicht. Die Bedeutung der Freifläche beschränkt sich somit auf die Erhaltung der durch Grün verdeckten Sicht auf das Eingangsportale des Gebäudes Kirschbaumstraße 15.

Aktuell ist der Blick auf die Villa durch den sich auf dem Grundstück befindenden Grünbestand erheblich eingeschränkt. Zudem hängt die Einsehbarkeit des Grundstücks insbesondere auch vom Standort des Betrachters ab.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen wird eine Verlagerung der überbaubaren Fläche abgelehnt. Um allerdings dem denkmalgeschützten Gebäude Kirschbaumstraße 15 Rechnung zu tragen, wird die max. zulässige Gebäudehöhe näher definiert durch die Festlegung von Trauf- und Firsthöhe. Abgeleitet aus der Bebauung Kirschbaumstraße 9 wird als max. Firsthöhe 168,80 m NHN und als max. Traufhöhe 164 m NHN festgesetzt.

Nach Abwägung der unterschiedlichen z.T. widersprüchlichen Belange kann so einerseits die städtebaulich wünschenswerte Baulückenschließung, aber andererseits auch aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen die Sonderstellung der Hauses Kirschbaumstraße 15 gesichert werden.

Da im Rahmen der Bauleitplanung alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind, ist, sobald ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, dieser maßgeblich für bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren.

Der Anregung wird nur bedingt gefolgt.

Zu 4:

Anregung:

Das Staatliche Umweltamt hat aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren.

Für die abwassertechnische Erschließung sei

- die Sanierung der Kläranlage Buchenhofen umzusetzen und abzuschließen und
- das Niederschlagswasser gem. den Anforderungen des § 51 LWG zu behandeln.

Für die Versickerung bzw. Direkteinleitung des Niederschlagswassers sei gemäß §§ 2, 3 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen sei.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Auf die Einzelaspekte der Anregungen wurde bereits zum Offenlegungsbeschluss eingegangen. Nachfolgend werden sie -ergänzt um aktuelle Erkenntnisse z. B. zum Sanierungsstand der Kläranlage Buchenhofen- nochmals wiedergegeben:

- Nach Informationen der WSW ist die erste Ausbaustufe zur Stickstoffeliminierung auf der Kläranlage Buchenhofen seit Ende 2001 in Betrieb. Mit der Fertigstellung der „Gesamtsanierung“ der Kläranlage Buchenhofen ist Mitte 2005 zu rechnen. Die WSW AG geht davon aus, dass spätestens Mitte 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 (hier: ein Wohngebäude) könnte durch den Rückgang der Einwohnerzahlen kompensiert werden. In der Summe sind nach Einschätzung der WSW AG keine größeren Schmutzfrachten zu erwarten.
- Weil nach Aussage der WSW AG eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Regenwassers in den RW-Kanal grundsätzlich möglich ist, kann eine Entwässerung nach § 51 a LWG NW nicht gefordert werden. Unabhängig davon wird im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens auf Folgendes hingewiesen:
„Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Abs. 1 LWG zu versickern, zu 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 Erteilung der Baugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal einzuholen.“

Um den Regenwasserkanal möglichst nicht weiter zu belasten, soll also zunächst die Versickerungsfähigkeit im Rahmen des Grundstücksverkehrs (das Städtische Grundstück soll nach Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung veräußert werden) überprüft werden. Sollte sich herausstellen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, besteht dann die Möglichkeit der Einleitung in den Kanal, so dass die Entwässerung auf jeden Fall gewährleistet ist.

Den Anregungen wird gefolgt.

Zu 5:

Anregung:

Seitens der WSW wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Bereich der Bebauungsplanänderung im Trennverfahren entwässert. Ein Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Kirschbaumstraße ist möglich. Es folgen die bereits zur Offenlage dargelegten Ausführungen zur Regen- und Schmutzwasserentsorgung.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Den als **Anregung** vorgebrachten, aber bereits zur Offenlage in die Planung und Begründung eingestellten und nun aktualisierten Ausführungen **wird gefolgt**.

- Die erste Ausbaustufe zur Stickstoffeliminierung auf der Kläranlage Buchenhofen ist seit Ende 2001 in Betrieb. Mit der Fertigstellung der „Gesamtsanierung“ der Kläranlage Buchenhofen ist Mitte 2005 zu rechnen. Die WSW AG geht davon aus, dass spätestens Mitte 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 (hier: ein Wohngebäude) könnte durch den Rückgang der Einwohnerzahlen kompensiert werden. In der Summe sind nach Einschätzung der WSW AG keine größeren Schmutzfrachten zu erwarten.

- Weil nach Aussage der WSW AG eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Regenwassers in den RW-Kanal grundsätzlich möglich ist, kann eine Entwässerung nach § 51 a LWG NW nicht gefordert werden. Unabhängig davon wird im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens darauf hingewiesen, dass „Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Abs. 1 LWG zu versickern, zu 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 Erteilung der Baugenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal einzuholen.“
Um den Regenwasserkanal möglichst nicht weiter zu belasten, soll also zunächst die Versickerungsfähigkeit im Rahmen des Grundstücksverkehrs (das städtische Grundstück soll nach Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung veräußert werden) überprüft werden. Sollte sich herausstellen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, besteht dann die Möglichkeit der Einleitung in den Kanal, so dass die Entwässerung auf jeden Fall gewährleistet ist.

Zu 6:

Anregung:

Die Untere Wasserbehörde regt an,

- den Briller Bach, der in der Briller Straße verläuft, der Vollständigkeit halber mit in den Plan aufzunehmen.
- den Hinweis zur Versickerung wie folgt zu ändern:
Vor Anschluss des anfallenden Niederschlagswassers an den öffentlichen Regenwasserkanal sollte gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz NW (LWG NW) die Versickerung, Verrieselung oder ortsnaher Einleitung überprüft werden.

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 **Erteilung der Baugenehmigung** bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal einzuholen.

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.

Begründung:

Weil nach Aussage der WSW AG eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Regenwassers in den RW-Kanal grundsätzlich möglich ist, kann eine Entwässerung nach § 51 a LWG NW nicht gefordert werden. Um die Regenwasserkanalisation zu entlasten, sollte hier aber dennoch § 51a LWG umgesetzt werden.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Der Briller Bach wird nachrichtlich aufgenommen.

Da es sich bei den Ausführungen zu § 51 LWG um eine Konkretisierung dessen handelt, was bereits zur Offenlage vorgesehen war, wird den **Anregungen gefolgt**.

Zu 7:

Anregung:

In der UBB-Stellungnahme vom 15.06.04 wurde darauf hingewiesen, dass im Änderungsreich des B-Plans (Grundstück Kirschbaumstr. zw. Nr. 9 und 15, Flurstück 72/44) Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorlägen und daher eine orientierende Untersuchung durchgeführt werden müsse. Zwischenzeitlich sind die Felduntersuchungen (Bohrungen, Probennahme) durchgeführt worden. Die bisher vorliegenden Ergebnisse der chem. Analysen zeigen auf, dass zur abschließenden Klärung der Nutzungsverträglichkeit ergänzende Analysen zur Durchführung der weiteren Sachverhaltsermittlung erforderlich sind. Diese Analysen laufen zur Zeit noch.

Die Bedenken gegen den Satzungsbeschluss sind aus Sicht der UBB noch nicht abschließend ausgeräumt. Da es sich aber um eine städtische Liegenschaft handelt, die zur Veräußerung ansteht, sollen in jedem Fall im Verkaufsvertrag die ggf. nötigen weiteren Sanierungsmaßnahmen festgeschrieben werden. Bei einem Nutzungskonflikt mit der vorhandenen Spielplatznutzung würden von der Unteren Bodenschutzbehörde, unabhängig von einem bau- oder planungsrechtlichen Verfahren, Sanierungs- oder Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen veranlasst werden.

Von Seiten der UBB wird vorgeschlagen, die Änderungsflächen als Warnfunktion für die nachfolgenden Verfahren nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen. Diese Kennzeichnung kommt gemäß Mustererlass in Betracht, wenn die Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden kann.

Weiterhin wird empfohlen, für die Fläche einen Hinweis dergestalt aufzunehmen, dass die UBB im Baugenehmigungsverfahren, um die nötigen Regelungen für die bauvorbereitenden Maßnahmen berücksichtigen zu können, durch die Baugenehmigungsbehörde zu beteiligen ist.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Den Anregungen wird gefolgt.

Zu 8:

Anregung:

Die Untere Landschaftsbehörde (ULB) begrüßt die Änderung des Bebauungsplanes. Der letzte Satz der textl. Festsetzung bezüglich der Ausgleichsmaßnahme sei folgendermaßen zu ändern:

„Der Grundeigentümer des Eingriffsgrundstücks übernimmt im Sinne des § 135 a BauGB die entstehenden Kosten für die anfallende Ausgleichsmaßnahme“.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Laut bisheriger Festsetzung sollte eine anteilige Beteiligung erfolgen. Unter haushaltstechnischen Gesichtspunkten ist eine komplette Übernahme der Kosten begrüßenswert. Durch die gewünschte Änderung der Festsetzung werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert.

Der Anregung wird gefolgt.

Zu 9:

Anregung:

Die jetzt vorliegende Auswertung der Luftbildaufnahmen des Kampfmittelräumdienstes ist negativ. Da nicht auszuschließen sei, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, sollten die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden.

Empfohlen wird vor Durchführung evtl. größerer Bohrungen Probebohrungen im Schneckenbohrverfahren zu erstellen.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Auf Grund der Stellungnahme wird in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen folgender Text aufgenommen:

„Empfehlung des Kampfmittelräumdienstes:

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.“

Zu 10:

Anregung:

Der Rechtsanwalt (RA) beschreibt im ersten Teil seines Schreibens zunächst das Gebäude seines Mandanten und geht anschließend auf die Inhalte des Gutachtens des Landschaftsverbandes Rheinland ein.

Im zweiten Teil des Schreibens werden konkrete Anregungen vorgebracht:

Denkmalschutz und Denkmalpflege:

Nach allgemeinen Aussagen zum Abwägungsgebot kommt der RA zum Schluss, dass bei der gegebenen Sachlage davon auszugehen ist, dass die vorgesehenen Bauleitpläne dem Abwägungsgebot hinsichtlich des Belanges des Denkmalschutzes voraussichtlich nicht genügen werden und ein Normenkontrollantrag aus diesem Grunde bereits Erfolg hätte. Aus Rechtsgründen erscheine es ausgeschlossen, „dass der Belang des Denkmalschutzes hier überhaupt „weggewogen“ werden kann.“

Begründung:

- Bauleitplangebiet erfüllt materiell die Voraussetzungen eines Denkmalbereiches;
- Stadt Wuppertal hat es „entgegen der Bitte des Landschaftsverbandes Rheinland pflichtwidrig unterlassen, ein Unterschutzstellungsverfahren einzuleiten“;
- denkmalwerte großzügige Bebauung wird durch Schaffung eines neuen Bauplatzes weiter verdichtet und
- denkmalwerte Freiflächen, wie die Gartenanlage des Mandanten und der bisherige Spielplatz (der im Hinblick auf das denkmalgeschützte Haus Nr. 15 ebenfalls denkmalrechtlich relevant ist), werden für eine (nicht erforderliche) Verlagerung des Spielplatzes in Anspruch genommen.

Der tatsächliche Bedarf für einen neuen, größeren Spielplatz wird angezweifelt, da eine nennenswerte Nutzung des bisherigen Spielplatzes nach Aussagen der Mandanten nicht festgestellt werden konnte. Zudem seien die in der Umgebung vorhandenen – im Schreiben der Rechtsanwälte nicht näher genannten – Spielmöglichkeiten für Kinder in den Planentwurfunterlagen nicht erwähnt.

Eingriff in Natur und Landschaft:

Nach Verweis auf § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mitsamt der vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt der Hinweis, dass im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens das Vermeidungsgebot unberücksichtigt ist. Der Eingriff sei unzulässig, da

- ein hinreichender Bedarf an einem neuen Spielplatz nicht bestehe und
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen (§ 4 Abs. 5 LG NW).

Folgekosten:

Die Kosten der Planung seien nicht richtig erfasst:

- die Kosten für die Errichtung des Spielplatzes seien 2 bis 3 mal so hoch;
- bisher seien die Kosten nur geschätzt worden und
- Folgekosten (Unterhaltungskosten) sind nicht berücksichtigt.

Abschließend wird betont, dass die Mandanten des RA es „als unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer erwartet“ hätten, im Vorfeld der Planung angesprochen zu werden um gemeinschaftlich nach einer einvernehmlichen Lösung zu suchen.

Abwägung und Beschlussempfehlung:

Bestandteil dieses Änderungsverfahrens ist ausschließlich das städtische derzeitige Spielplatzgrundstück.

Denkmalschutz und Denkmalpflege:

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In diesem Verfahren sind das insbesondere der Denkmalschutz, die Belange der Kinder bezüglich Spielplatzflächen und Wohnraum unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte. Keinem der Belange, auch nicht dem Denkmalschutz, wird ein Vorrang eingeräumt.

Wie auch vom RA dargelegt, liegt sowohl das von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Grundstück als auch das angrenzende Grundstück mit dem Baudenkmal Kirschbaumstraße 15 im Briller Viertel. Für diesen Stadtteil hat der Landschaftsverband Rheinland bereits 1999 ein Fachgutachten vorgelegt. Demnach erfüllt das Briller Viertel die Voraussetzungen eines Denkmalbereiches. Das notwendige förmliche Satzungsverfahren nach § 5 und 6 DSchG NW ist seitens der Untere Denkmalbehörde noch nicht durchgeführt worden. Es handelt sich bei dem Briller Viertel also noch nicht um einen rechtsverbindlichen Denkmalbereich.

Dem Vorwurf, die Stadt Wuppertal habe es „entgegen der Bitte des Landschaftsverbandes Rheinland pflichtwidrig unterlassen, ein Unterschutzstellungsverfahren einzuleiten“, kann so nicht zugestimmt werden:

Nachdem die Denkmalbereichssatzung Zooviertel am 06.01.2004 rechtskräftig geworden ist, hat der Rat der Stadt Wuppertal mit Datum 29.03.2004 die Verwaltung beauftragt, „die Erarbeitung weiterer Denkmalbereichssatzungen im Rahmen der organisatorischen Möglichkeiten in der Reihenfolge „Denkmalbereichssatzung Beyenburg“, „Denkmalbereichssatzung Cronenberg“, „Denkmalbereichssatzung für das Briller-Viertel“ durchzuführen“. (VO/2432/04) Die entsprechende Abfolge der Bearbeitung wurde über Jahre hinweg gegenüber den zu beteiligenden Bezirksvertretungen und gegenüber der interessierten Öffentlichkeit verlautbart und hat in dieser Form allgemeine Akzeptanz erlangt:

1. Zoo-Viertel - Ratsbeschluss v. 02.05.1983 (Drs. Nr. 2501/83)
2. Beyenburg - Ratsbeschluss v. 26.11.1990 (Drs. Nr. 2430/90)
3. Cronenberg - Ratsbeschluss v. 29.03.1995 (Drs. 3901/95)
4. Briller-Viertel - Ratsbeschluss steht noch aus

In entsprechender Chronologie gingen auch die Anträge des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, auf Einleitung der Satzungsverfahren ein:

Zoo 24.08.1992
Beyenburg 06.04.1993

Cronenberg 02.11.1996
Brill 02.03.1999

Gegen ein Abweichen von dieser Bearbeitungsreihenfolge spricht weiterhin der Umstand, dass im zurückliegenden Jahr (2004) bereits umfängliche Vorarbeiten für den Denkmalbereich Beyenburg abgewickelt wurden. U.a. ist hier auf Vermessungsarbeiten des Ressorts 102 hinzuweisen, die sich für das Ressort 105 auf 8.500 € belaufen. Im Falle einer längeren Zurückstellung der Bearbeitung des Denkmalbereiches Beyenburg ist zu befürchten, dass ein Teil der gewonnenen Arbeitsergebnisse (infolge zwischenzeitlicher Veränderungen) unbrauchbar wird.

Neben der Berücksichtigung des Denkmalschutzaspektes sind auch die Belange der Kinder in die Abwägung des Bebauungsplanes einzustellen.

Der Spielplatz auf dem städtischen Grundstück entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an Spielflächen. Zudem ist er schlecht einsehbar. Der Bedarf an qualitativ hochwertigen ansprechenden Spielflächen ergibt sich aus der derzeitigen Situation im Quartier Brill. Dort besteht auf dem gen. städtischen Grundstück der kaum ausgebaute Spielplatz Kirschbaumstraße (1100 m²). Die nächsten Spielplätze liegen an der Viktoriastr. (ca. 480 m entfernt), Nützenberg (über 1 km entfernt) und Weyerbuschturm (ca. 700 m entfernt).

Nach dem Spielflächensystem (Datenstand: 31.12.2002) hat das Quartier Brill einen Fehlbedarf an Spielflächen von 5524 m² (entspricht 39,76 %). Zwar wird sich dies mit dem Ankauf des Grundstücks Mozartstraße und gleichzeitigem Verkauf des Grundstücks an der Kirschbaumstraße nicht wesentlich verbessern (1200 m²), es ergäbe sich aber eine qualitative Aufwertung.

Im Einzugsgebiet (westlich der Briller Str.) leben in den Altersgruppen

0	-	3	Jahre	134
3	-	6	Jahre	130
6	-	10	Jahre	150
10	-	15	Jahre	201
15		16	Jahre	59
16	-	19	Jahre	107

Kinder. Insgesamt also 781 Kinder und Jugendliche.

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

Ein dritter in die Abwägung einzustellender Aspekt ist der Bedarf an höherwertigem Wohnraum. Die Bedeutung des innerstädtischen Wohnens nimmt zu. Eine Stadtrandzersiedelung ist nicht gewünscht. Um dennoch dem allgemeinen Abwanderungstrend in Wuppertal entgegenzuwirken ist insb. auch die Ausweisung von Baurecht in höherwertigen Wohngebieten notwendig. In diesem Zusammenhang ist auch das auf der Fläche des aufzugebenden Spielplatzes zu schaffende Baurecht für ein Wohngebäude zu sehen.

Unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung wurde zur Offenlage folgende Festsetzung getroffen:

- allg. Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, max. Geschossflächenzahl von 0,8 bei offener Bauweise mit max. 2 Vollgeschossen.
- Die Baugrenzen greifen den Abstand der Nachbarbebauung von der Kirschbaumstraße auf. Die Bautiefe resultiert aus den Festsetzungen der Nachbargrundstücke.

Ziel ist es, mittels der genannten Festsetzungen eine städtebaulich wünschenswerte, baulich der Umgebung angepasste Baulückenschließung zu erreichen.

Im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege wurde auch über eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks gesprochen. In dem Fall könne der Blick auf das denkmalgeschützte Gebäude Kirschbaumstraße 15 freigehalten werden. Die Gärten sämtlicher benachbarter Häuser liegen allerdings im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Eine Verschiebung des Baurechts in den „hinteren“ Grundstücksbereich würde zu einer Durchbrechung des stadtgestalterischen (historischen) Prinzips führen und damit zu einer Störung der Ensemblewirkung. Außerdem - so die Untere Landschaftsbehörde - würde der Charakter eines zusammenhän-

genden Gartenraumes mit vielfältigen Vorteilen für Fauna und Flora verloren gehen. Der Biotopverbund wäre gestört. Die kleinklimatischen Verhältnisse würden sich verändern. Nachbargrundstücke würden durch Verschattung erheblich beeinträchtigt.

Auf Grund der zu erwartenden negativen Beeinträchtigungen wird eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich deshalb abgelehnt.

Im Fachgutachten des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege aus dem Jahre 1999 sind bedeutsame Freiflächen explizit erwähnt, das städtische Grundstück jedoch nicht. Die Bedeutung der Freifläche beschränkt sich somit auf die Erhaltung der durch Grün verdeckten Sicht auf das Eingangsportal des Gebäudes Kirschbaumstraße 15. Je nach Standort des Betrachters ist diese Sichtbeziehung nicht oder auch schon jetzt nur eingeschränkt gegeben.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen wird eine Verlagerung der überbaubaren Fläche abgelehnt. Um allerdings dem denkmalgeschützten Gebäude Kirschbaumstraße 15 Rechnung zu tragen, wird die max. zulässige Gebäudehöhe näher definiert durch die Festlegung von Trauf- und Firsthöhe. Abgeleitet aus der Bebauung Kirschbaumstraße 9 wird als max. Firsthöhe 168,80 m NHN und als max. Traufhöhe 164 m NHN festgesetzt.

Nach Abwägung der unterschiedlichen z. T. widersprüchlichen Belange kann durch die vorgesehenen Festsetzungen einerseits die städtebaulich wünschenswerte Baulückenschließung, aber andererseits auch aufgrund der unterschiedlichen Gebäudehöhen die Sonderstellung der Hauses Kirschbaumstraße 15 gesichert werden.

Eingriff in Natur und Landschaft:

Der „neue“ Spielplatz ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens. Die Festsetzung öffentliche Grünfläche Spielbereich nördlich der Kirschbaumstraße ist rechtskräftig. Insofern kann hier nur der durch das neue Baurecht bedingte Eingriff hinterfragt werden. Die Begründung für die Ausweisung der Wohnbaufläche wurde bereits mehrfach genannt. Der Bedarf an Spielflächen auch wiederholt belegt.

Ein uneingeschränkter Vorrang ökologischer Belange stünde im Widerspruch zu § 1 (7) BauGB (s. o.).

Folgekosten:

Der Erlös aus dem Verkauf des städtischen Grundstücks (Gemarkung Elberfeld, Flur 385, Flurstück 72/44) wird sich nach aktuellen Angaben des Gutachterausschusses auf ca. 266.000 € belaufen. Da das Grundstück auf dem freien Markt noch nicht angeboten wird, können die tatsächlichen Kosten derzeit noch nicht beziffert werden.

Die Höhe des Ersatzgeldes für den geplanten Eingriff errechnet sich folgendermaßen:

Mit Realisierung des Planvorhabens wird sich der gerechnete ökologische Wert des Eingriffsgrundstücks von zur Zeit 10.674 auf 4.984 ÖWE (ökologische Werteinheiten) reduzieren; damit beträgt das Defizit 5.690 ÖWE. Bei einem Aufwertungspotenzial von durchschnittlich 5 ÖWE pro m² ergibt sich daraus eine Fläche von 5.690 ÖWE: 5 ÖWE/m² = 1.138 m². Für Ankauf und Pflege werden in Wuppertal zur Zeit 2,50 €/m² in Ansatz gebracht. Die Höhe des Ersatzgeldes beträgt damit 1.138 m² x 2,50 €/m² = 2.845,00 €.

Da im Plangebiet weder ein art- noch ein wertgleicher Ausgleich des Eingriffs möglich ist, ist die erforderliche Kompensation außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Das o. g. Ersatzgeld dient deshalb als Kostenerstattung für eine Ersatzmaßnahme – Waldüberführung in standortheimische potentielle Vegetation – im Stadtbezirk Langerfeld, Flur 519, Flurstück 30. Damit kann eine Vollkompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erreicht werden. Diese Kosten hat der Erwerber des Grundstücks zu tragen.

Die Kosten für den Ankauf des nördlichen Grundstücks werden auf 45.000 € beziffert. Da noch keine konkrete Ausbauplanung vorliegt, werden die Ausbaukosten zunächst auf 100.000 € geschätzt. Seitens der Kämmerei wurde vorgeschlagen, den Ausbau zu 50 % aus der Pauschale des Stadtbetriebs 208 und zu 50 % aus dem Verkaufserlös zu finanzieren. Auch derzeit (November 2004) liegen noch keine Ausbauplanungen vor. Zu berücksichti-

gen ist hier aber auch, dass bei Erhaltung des derzeitigen Spielplatzes ebenfalls nicht unerhebliche Kosten für eine Aufwertung erforderlich wären.

Bei den genannten Folgekosten handelt es sich um Kosten, die bei jedem anderen Spielplatz auch anfallen. Dem Entfall der Steuereinnahmen für das zukünftige Spielplatzgrundstück stehen Einnahmen für das neue Wohnungsbaugrundstück gegenüber. Eine Spielplatzunterhaltung ist bei neuen wie alten Plätzen erforderlich. Den Einsparungen durch die Aufgabe des alten stehen die Kosten des neuen gegenüber.

Da noch keine konkrete Ausbauplanung vorliegt, können allerdings noch keine Zahlen genannt werden.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Allgemeiner Hinweis:

Den Mandanten des Rechtsanwalts ist bereits seit Erwerb der Immobilie Kirschbaumstraße 6 bekannt, dass im Bereich des Garten-/Parkgrundstückes ein Spielplatz geplant ist. Aus diesem Grunde hatte sich die Stadt beim damaligen Eigentümerwechsel die Option auf das Grundstück gesichert.