

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 5643 563 8417 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	03.01.2006
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1332/05</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>18.01.2006</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>31.01.2006</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1084 - Katernberger Straße / Platzhoffstraße - Aufstellungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Begründung und der Anlage 01 zu diesem Beschluss
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1084 gemäß § 2 Abs.1 BauGB wird beschlossen.
3. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durchgeführt.

### Unterschrift

Uebrick

## Begründung

Das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1084 - Katernberger Straße / Platzhoffstraße – liegt im Stadtbezirk Elberfeld West am Rande des Briller Viertels.

Die Fläche des Bebauungsplanverfahrens wird durch die Platzhoffstraße im Westen und die Katernberger Straße im Norden begrenzt. Im Süden reicht sie bis nördlich des Grundstückes Platzhoffstraße Nr. 24. Die östl. Grenze des Bebauungsplanes bildet die Grundstücksgrenze, die von der nord-östlichen Grundstücksspitze des Grundstücks zur Platzhoffstraße 24 bis zur Katernberger Straße verläuft.

Die Flächen westlich des Fernmeldeamtes (Ecke Platzhoffstraße – Katernberger Straße) werden bisher als Parkplatz genutzt. Da kein entsprechender Bedarf mehr gegeben ist, steht die Fläche zur Disposition.

Der am 11.03.1988 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 467 – Briller Viertel - setzt für den Bereich zwischen Briller Straße und Platzhoffstraße, eine Gemeinbedarfsfläche Post fest. Darüber hinaus sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Mischgebiet
- Z=III
- Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 1,0 sowie
- geschlossene Bauweise.

Die Festsetzung der Baugrenzen laut Bebauungsplan Nr. 467 - Briller Viertel - lässt eine Bebauung auf nahezu der gesamten Parkplatzfläche zu.

Der Flächennutzungsplan stellt die gesamte Fläche als Mischgebiet dar. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Baudenkmäler.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1084 ist es, im Bereich der Parkplatzfläche eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen, die sich hinsichtlich der Dimensionierung der Gebäude an der denkmalgeschützten Nachbarbebauung orientiert. Seitens des Grundstückseigentümers sind Eigentumswohnungen vorgesehen.

Das Konzept wurde am 30.06.2005 und am 20.10.2005 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Bereits in der ersten Sitzung wurde die Nachnutzung des Parkplatzes zu wohnbaulichen Zwecken befürwortet, die Bebauung mit Einzelgebäuden entlang der Straßen und das Freihalten des rückwärtigen Grundstücksbereichs als städtebaulich sinnvoll erachtet. Eine offene Bebauung entsprechend des Charakters der freistehenden Villen in der Umgebung sei anzustreben und der Zaun sowie die Grünstrukturen an der Platzhoffstraße zu erhalten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass trotz der denkmalgeschützten gründerzeitlichen Umgebung eine moderne Architektursprache möglich sei, wenn sie von entsprechender Qualität sei.

Als Festsetzungen sind deshalb zum derzeitigen Zeitpunkt vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet für den Parkplatzbereich,
- offene Bauweise,
- Grundflächenzahl 0,3 oder 0,4 und
- max. Firsthöhe.

Die primär durch den Verkehr bedingte Lärmbelastung wurde durch ein Gutachten ermittelt. Demnach werden die einschlägigen Orientierungswerte (DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau) am Tag und in der Nachtzeit in Teilbereichen des Plangebietes überschritten. Eine Einhaltung der Orientierungswerte liegt ohne geplante Bebauung nur in der südlichen Ecke des Plangebietes vor. Die Berechnungsvariante mit der möglichen Bebauung (gemäß Anlage zu dieser Vorlage) zeigt, dass im mittleren und südlichen Bereich die Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Dies wird durch die

abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung an der Katernberger Straße erreicht. Unabhängig davon werden insbesondere für die Gebäudefronten an der Katernberger Straße im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

Eine historische Recherche soll nähere Angaben zum ehemaligen Koks-/Kohlehändlerstandort nördlich des Grundstücks Platzhoffstraße 24 liefern. Die Baumsubstanz auf dem Grundstück ist zu berücksichtigen. Für unter die Baumschutzsatzung fallende, aber aus baulichen Gründen zu beseitigende Bäume sind Ersatzpflanzungen erforderlich.

Der betrachtete Bereich wird im Trennverfahren entwässert. Öffentliche Regen- und Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Platzhoffstraße bzw. in der Katernberger Straße. Der Anschluss an die vorhandenen Kanalanlagen ist grundsätzlich möglich. Erst im weiteren Verfahren kann abgeschätzt werden, ob durch die zusätzlich angeschlossenen versiegelten, abflusswirksamen Flächen eine Rückhaltung des Regenwassers vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal notwendig ist.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird kurzfristig durchgeführt.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für das bereits erstellte Lärmgutachten wurden vom Grundstückseigentümer getragen. Kosten für die evt. notwendigen Bodenuntersuchung übernimmt ebenfalls der Grundstückseigentümer auf der Grundlage einer noch abzuschließenden Planungsvereinbarung.

### **Zeitplan**

Der Zeitplan hängt im wesentlichen von der Durchführungsdauer und dem Ergebnis der Gutachten ab. Im ersten Quartal 2006 kann parallel zur Erstellung der evt noch notwendigen Gutachten die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4 (1) und 3 (1) BauGB eingeleitet werden.

### **Anlagen**

- 01 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1084 – Katernberger Straße / Platzhoffstraße –
- 02 Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung