

Teil I

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1094 –Christbusch (Haus Waldfrieden)- gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet nördlich der Buschstraße - mit Ausschluss der bebauten Grundstücke -, südlich der Hausgärten zu den Häusern der Straßen Hesselberg und der Hirschstraße und wird östlich begrenzt durch die Flächen des Unterbarmer Friedhofs. Der Geltungsbereich ist als Zeichnung in der Anlage 04 dargestellt.

Das ca. 9 ha große Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Barmen auf einer Anhöhe südlich des Fachmarktzentrums Wicküler Park. Das parkähnliche Waldgelände erreicht man über die Bendahler Straße, die Straßen Hesselberg, Gemenweg und die Hirschstraße. Von dort aus führt eine Serpentine den Hang hinauf bis zu einem bebauten Geländeplateau.

2. Anlass und Ziel der Planung, Gebietsbeschreibung

Auf der Anhöhe befindet sich die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Fabrikantenvilla „Haus Waldfrieden“. Seit dem Tod des damaligen Eigentümers (Prof. Dr. Kurt Herberts) im Jahre 1989 gab es verschiedene Überlegungen für eine Nachfolgenutzung. Die beabsichtigten wesentlichen baulichen Veränderungen und die umfangreichen Neubaumaßnahmen waren jedoch aufgrund der planungsrechtlichen Situation nicht umsetzbar.

Im Frühjahr 2006 hat der renommierte Skulpturenkünstler Anthony Cragg das Anwesen erworben und möchte dort im Frühjahr 2008 einen für die Öffentlichkeit zugänglichen Skulpturenpark schaffen. Es sollen sowohl eigene Objekte als auch Werke anderer Künstler ausgestellt werden. Die Idee und das Konzept sind eng an die heutige Bestandssituation angelehnt und können auf Dauer das sehr individuelle Ensemble und das umliegende Erholungsgebiet bewahren. Insgesamt bedeutet das Projekt für die Stadt Wuppertal eine wesentliche kulturelle Bereicherung. Die für das Projekt eingesetzte Stiftung geht von jährlich etwa 20.000 Besuchern aus.

Der heutige planungs-, denkmal- und naturschutzrechtliche Status soll weitgehend erhalten bleiben. Deshalb wird bewusst auf Baugebiets- bzw. Sondergebietsausweisungen verzichtet. Es wird lediglich der bebaute Bereich oberhalb der Serpentine dem Bestand entsprechend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Skulpturenpark“ gefasst und zum Wald hin abgegrenzt. Die städtebauliche Grundstruktur bleibt erhalten. Aus diesen Gründen konnte in diesem Planverfahren auf die formale frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verzichtet werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte unmittelbar im Auslegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. In der Tagespresse und anderen Medien wurde über das Projekt bereits seit Ende 2006 berichtet.

Aufgrund des großen Bürgerinteresses wurde am 18.06.2007 eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Projekt und zum eingeleiteten Planverfahren durchgeführt. Im Ergebnis zeigte sich eine breite Zustimmung der Bürger, wobei insbesondere die Anwohner der nördlich angrenzenden Hirschstraße den Schutz ihrer Wohnruhe angeführt haben, der durch geeignete

verkehrslenkende Maßnahmen und durch ausreichende Stellplatzangebote für Besucher des Parks sichergestellt werden soll.

Der heutige Bestand im Plangebiet ist im Folgenden dargestellt: In der südwestlichen Verlängerung der Hirschstraße beginnt die leicht ansteigende private Zuwegung in das Waldgebiet. Man durchquert die untere Toranlage und findet rechte Hand bis zu einer umfassenden Stützmauer ein relativ ebenes Gelände vor. Linker Hand ist der Geländeanstieg bereits deutlicher an den Stützmauern und Böschungen erkennbar. Von hier aus durchquert man die zweite Toranlage und gelangt auf die serpentinenförmige steile Zufahrt. Im zweiten Kurvenbereich zweigt die Zuwegung zum ehemaligen Tennisplatz ab. Der eingezäunte Aschenplatz liegt auf einem angefüllten Geländeplateau, das nach Norden hin mit Stützmauern versehen ist. Folgt man nun dem weiteren Verlauf der Serpentine, so gelangt man zunächst an das zweigeschossige Pfortnergebäude/Forsthaus. Hier waren früher Wohnungen der Bediensteten und Wirtschaftsräume untergebracht. Südlich des Gebäudes verläuft ein Wirtschaftsweg, der bis hinauf zu dem nördlich anschließenden, höheren Geländeplateau führt. Vom Pfortnergebäude/Forsthaus führt die Serpentine weiter hinauf durch eine weitere Toranlage bis zur Villa Haus Waldfrieden. Die denkmalgeschützte Villa wurde von dem Lackfabrikanten Prof. Dr. Kurt Herberts in den Jahren 1947 -1950 auf den Grundmauern einer früheren Villenbebauung errichtet. Das zweigeschossige Gebäude wurde nach anthroposophischen Kriterien mit einer Vielzahl an Rundungen von dem Architekten Franz Krause entworfen. Der Garten der Villa ist als relativ ebenes Plateau angelegt. Hier finden sich in ca. 30 m Abstand zur Villa ein kleines Hallenschwimmbad und ein Außenschwimmbaden. Alle hier beschriebenen Gebäude liegen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche. Südöstlich der Grünfläche schließen sich asphaltierte Wege an, die durch einen schwach ansteigenden parkähnlichen Wald führen. Die südwestliche Flanke des Plangebietes fällt sehr stark ab bis zur deutlich tiefer gelegenen Buschstraße, die im hinteren Abschnitt lediglich als Waldweg in Erscheinung tritt. Dort befinden sich auch einige Wohngebäude, die dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet sind.

3. Planungsrechtliche Situation und bauliche Vorhaben

Das Plangebiet unterliegt derzeit den Bestimmungen für den planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) weist die gesamte Fläche als Wald aus. Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) trifft die Darstellung „Allgemeiner Freiraumbereich“ mit den Funktionen „Schutz der Landschaft“ und „landschaftsorientierte Erholung“. Außerdem wird das Gebiet, das sich im Landschaftsschutz befindet, von dem seit 1999 rechtskräftigen Landschaftsplan Wuppertal Ost erfasst. Die gesamte Zufahrtsstraße einschließlich der Mauern und Toranlagen sowie der größte Teil der Garten- bzw. Grünfläche mit der Villa Haus Waldfrieden sind denkmalrechtlich geschützt.

Wesentliche Teile der geplanten Nutzungen lassen sich bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes gemäß § 35 (4) Nr.4 BauGB („...Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden...“) realisieren. Hierzu zählen die Sanierung und Neunutzung der Villa „Haus Waldfrieden“ und der Umbau des Pfortnergebäudes. Für die Errichtung eines neuen Werkstatt- und Lagergebäudes als Ersatz für die bestehenden teils maroden Nebenanlagen, für die Ausstellungshalle an der Stelle des Außenschwimmbades sowie für die vorgesehene teilweise Umnutzung des Pfortnergebäudes in ein Besuchercafe soll die planungsrechtliche Basis und Absicherung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden. Das Hallenschwimmbad und die bisherigen Nebenanlagen werden vollständig beseitigt. Der asphaltierte Wirtschaftsweg hinter dem Pfortnergebäude/Forsthaus wird zurückgebaut und erhält eine neue Wegeführung. Sämtliche Wege durch den Park, mit Ausnahme der Serpentine, werden mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt. In den Baumbestand wird hierbei - soweit möglich - nicht eingegriffen. Gleiches gilt für die beiden vorgesehenen Stellplatzbereiche.

An den planerischen Vorgaben des GEP, FNP und Landschaftsplanes-Ost werden keine Änderungen vorgenommen.

4. Änderungen des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung

Der Planentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2007 bis einschließlich 27.07.2007 öffentlich ausgelegt. Hierzu parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die zum Planentwurf und zur Begründung abgegebenen Anregungen waren fast ausschließlich positiv. Somit ergeben sich für die Planfassung zunächst zwei Ergänzungen der textlichen Hinweise. Zum einen werden aufgrund von Anregungen der Anwohner genauere Angaben zur Anlegung des Stellplatzes auf dem ehemaligen Tennisplatz aufgenommen und zum anderen soll auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde Wuppertal eine Überprüfung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt über einen längeren Zeitraum stattfinden. Hieraus sollen allgemeine Erkenntnisse zu den Auswirkungen dieser Art von Nutzung gesammelt werden.

Die beiden folgenden zusätzlichen Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweis: Für die Errichtung der Stellplatzflächen im Plangebiet (Eintragung: „Waldparkplatz“) sind bei der Bauaufsichtsbehörde Wuppertal Bauanträge zu stellen. Bei der Anlegung des Stellplatzes auf den Flächen des ehemaligen Tennisplatzes sind aus Gründen der Absturzsicherung und zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung Hirschstraße folgende Auflagen zu berücksichtigen. Südlich der vorhandenen Stützmauer ist in einem Mindestabstand von 0,8 m ein 2 m hoher Zaun mit Überkletterschutz zu errichten. Hieran im südlichen Anschluss sowie entlang der gesamten Stellplatzzufahrt bis in den Kurvenbereich der Grundstücksauffahrt hinein ist zum Schutz vor störenden Lichtimmissionen eine immergrüne dichte Bepflanzung vorzunehmen.

VVVV Bereich der Maßnahmen im Bebauungsplan

Hinweis: Zur Überprüfung von Auswirkungen durch das Planvorhaben wird folgende Maßnahme im Sinne eines Monitorings gemäß § 4 c BauGB festgelegt:
Es ist fünf Jahre nach Rechtskraft des Planes zu überprüfen, ob die Aufstellung der Skulpturen und die Nutzung der Fläche als Skulpturenpark unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben.

Im Weiteren ergab sich nach der öffentlichen Auslegung von Seiten des Parkbetreibers ein Änderungswunsch hinsichtlich der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für die Ausstellungshalle über dem ehemaligen Schwimmbassin (Gebäude Nr. 4 im Bebauungsplan). Das unterhalb der Geländeoberfläche liegende Kellergeschoss soll zur Zwischenlagerung von Skulpturen eine Mindestnutzhöhe von 2,5 m aufweisen, und die darüber befindliche Decke erfordert wegen der hohen Traglasten eine Konstruktionshöhe von mindestens 0,6 m. Zudem ist auch das Fundament des Gebäudes deutlich stärker auszubilden. Insgesamt wird die in der Offenlegungsfassung eingetragene Gebäudehöhe (GH max. 250 über NHN) um etwa 1,7 m überschritten. Aus gestalterischer Sicht bestehen hiergegen keine Bedenken, da die optische Wirkung des Gebäudes nahezu gleich bleibt. Es wird lediglich die heute in einer Senke liegende Geländeoberfläche auf das Niveau des südlich vorbeiführenden Weges angehoben, so dass ein gleichmäßiges Plateau entsteht. Negative Auswirkungen auf das ca. 30 m entfernte Baudenkmal Villa Haus Waldfrieden sind nicht zu erwarten. Die Untere Denkmalbehörde Wuppertal hat hierzu im Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine positive

Stellungnahme abgegeben. Da durch den Änderungswunsch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine sonstigen öffentlichen oder privaten Belange erkennbar entgegenstehen, kann die Änderung vereinfacht im Zuge des Aufstellungsverfahrens erfolgen.

Die künftige Festsetzung der Maximalhöhe für das Gebäude Nr. 4 im Planentwurf wird lauten:

Gebäude 4: (Ausstellungshalle)
Zulässig sind Anlagen für kulturelle Zwecke
Gebäudehöhe (GH) max. 25,2 m über NHN.

5. Verkehr und Stellplatzflächen

Zur äußeren Erschließung des Plangebietes dienen in Ost-West-Richtung die B 7 (Friedrich-Engels-Allee) und aus südlicher Richtung die Oberbergische Straße. Von der B 7 erreicht man das Plangebiet über die Bendahler Straße, die Straße Hesselberg, den Gemenweg sowie über die Hirschstraße. Dort befindet sich die Zufahrt zum Parkgelände. Ferner ist die Hirschstraße von der Einmündung Gemenweg bis zur Haspeler Schulstraße wegen der Einbahnstraßenregelung nur in Richtung Osten befahrbar.

An den bisherigen Verkehrsführungen im Umfeld des Plangebietes werden keine Änderungen vorgenommen. Weiterhin soll die Hirschstraße von zusätzlichem Verkehr soweit wie möglich freigehalten werden, in dem durch die Beschilderung der Parkanlage sowohl der ankommende als auch der abfließende Verkehr über den Gemenweg geleitet wird. Bei den geschätzten 20.000 Besuchern im Jahr ergeben sich für die Öffnungszeiten von April bis Oktober durchschnittlich etwa 100 Besucher / 40 PKW am Tag, wobei die höheren Auslastungen in den Nachmittagsstunden bzw. an den Wochenenden zu erwarten sind.

Sollte eine organisierte Besuchergruppe den Park mit einem Reisebus ansteuern wollen, so muss die Anfahrt unterhalb des Gemenweges an der Straße Hesselberg enden, da der Einmündungsbereich Hirschstraße/Gemenweg für größere Fahrzeuge nicht geeignet ist. Während der Aufenthaltszeit der Besucher im Skulpturenpark können Reisebusse in der ausreichend breiten Bendahler Straße abgestellt werden. Mit dem Betreiber des Parks werden hierzu noch nähere Absprachen getroffen. Jedenfalls ist die eingeschränkte Nutzung des Gemenweges angesichts der kurzen Entfernungen vertretbar.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV) stehen sowohl die Schwebebahn mit Haltepunkt Landgericht als auch die Bahnlinien mit Haltepunkt Bf. Unterbarmen zur Verfügung. Darüber hinaus ist auch ein dichtes Netz an Busverbindungen über die Linien 628, 611, SB 67 und CE 61 gegeben.

Zur Unterbringung des Individualverkehrs werden an der Zufahrt auf privatem Gelände zwei Stellplatzbereiche (Planeintragung „Waldparkplatz“) angeboten. Der Bebauungsplan weist eine kleinere Stellplatzfläche im unteren Zufahrtsbereich zwischen der ersten und zweiten Toranlage aus. Dort kann eine ca. 6 m breite Fläche für PKW parallel zum Weg angelegt werden. In den Baumbestand wird hierfür nicht eingegriffen. Das Angebot wird etwa 10 Stellplätze umfassen, wobei der Betreiber des Parks, gerne auf einen Ausbau dieser Stellplätze aus gestalterischen Gründen verzichten möchte, sofern er anderweitig eine ausreichende Anzahl anbieten kann.

Der hauptsächliche Besucherparkplatz soll auf der etwas höher gelegenen Fläche des früheren Tennisplatzes entstehen. Dort können etwa 40 Parkplätze angelegt werden. Hier wird im östlichen Bereich geringfügig in den Baumbestand eingegriffen. Die Anwohner der Hirschstraße haben zu dieser Stellplatzplanung Anregungen vorgebracht. Es wird auf Absturzge-

fahren im Bereich der hohen Stützmauer hingewiesen sowie auf mögliche Emissionsbelastungen durch Scheinwerferlicht der dort parkenden Fahrzeuge.

Die Stadtverwaltung hat im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung die Höhen des Parkplatzes und der nördlich benachbarten Wohngebäude aufgenommen. Der Dachfirst des höchsten Wohngebäudes liegt mit 211,39 m über Normalhöhennull (NHN) unterhalb der Maueroberkante des Parkplatzes (211,56 m über NHN). Die Oberkante des höchsten Fensters erreicht eine Höhe von 209,3 m über NHN. Die Begrenzungsmauer des Parkplatzes weist eine Höhe von etwa 76 cm auf. Im Ergebnis ist eine direkte Einstrahlung von Scheinwerferlicht in die Aufenthaltsräume der Wohngebäude nicht möglich. Dennoch könnte es zu Belästigungen durch Streulicht oder ggf. durch die Parkplatzbeleuchtung kommen. Möglicherweise werden auch die freien Blickbeziehungen teilweise in Wohngebäude und Hausgärten als störend empfunden. Deshalb wurden mit dem Betreiber des Skulpturenparks im Vorfeld des später erforderlichen Bauantrages für den Parkplatz entsprechende Maßnahmen im Sinne der Anwohner abgesprochen.

Den Anregungen wird in der Weise gefolgt, dass der folgende textliche Hinweis mit entsprechenden Auflagen zur Erstellung des Stellplatzes in die Planfassung aufgenommen wird:

Hinweis: Für die Errichtung der Stellplatzflächen im Plangebiet (Eintragung: „Waldparkplatz“) sind bei der Bauaufsichtsbehörde Wuppertal Bauanträge zu stellen. Bei der Anlegung des Stellplatzes auf den Flächen des ehemaligen Tennisplatzes sind aus Gründen der Absturzsicherung und zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung Hirschstraße folgende Auflagen zu berücksichtigen. Südlich der vorhandenen Stützmauer ist in einem Mindestabstand von 0,8 m ein 2 m hoher Zaun mit Überkletterschutz zu errichten. Hieran im südlichen Anschluss sowie entlang der gesamten Stellplatzzufahrt bis in den Kurvenbereich der Grundstücksauffahrt hinein ist zum Schutz vor störenden Lichtimmissionen eine immergrüne dichte Bepflanzung vorzunehmen.

VVVV Bereich der Maßnahmen im Bebauungsplan

Das vorgesehene Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes (50 Stellplätze) ist ausreichend. Dies lässt sich an Hand des folgenden Rechenmodells veranschaulichen. Bei einer geschätzten Verweildauer der Besucher von etwa 3 – 4 Stunden könnte jeder Stellplatz bis zu drei mal am Tag genutzt werden. Bei einem Besetzungsgrad der Fahrzeuge von 2,5 Personen bedeutet dies ein Stellplatzangebot für 375 Besucher, die den Park mit dem eigenen PKW ansteuern könnten. Dazu kommen noch die Besucher, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen. Das Rechenmodell zeigt, dass die vorgesehenen 50 Parkplätze auch für besucherintensivere Tage völlig ausreichen. Darüber hinaus beabsichtigt der Betreiber des Parks weitere Stellplatzflächen am Gemenweg zu erwerben, um für evtl. größere Besucherspitzen bei besonderen Ereignissen wie beispielsweise dem Tag des offenen Denkmals zusätzliche Stellplatzangebote vorzuhalten.

Zu dem Themenbereich Verkehr ist abschließend auf eine von der Stadt durchgeführte Verkehrslärmuntersuchung hinzuweisen. In der erstellten Prognose wurden die Lärmauswirkungen durch den Besucherverkehr und Fahrzeugbewegungen im Bereich der Stellplätze in Bezug auf die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete ermittelt. Es wurde ein besucherintensiver Tag mit 530 Besuchern bzw. 212 Fahrzeugen abgebildet. Die in dem angrenzenden Wohngebiet Hirschstraße zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55 dB(A) am Tag werden bei der Prognose deutlich unterschritten. Die Werte für die Wohngebäude im Zufahrtbereich des Parks betragen etwa 50 dB(A) und auf die nächstgelegenen Wohngebäude an der Hirschstraße unterhalb des Parkplatzes wirkt ein Mittelungspegel von etwa 45 dB(A). Selbst bei einer noch größeren Frequentierung des Parks wären keine Emissionsprobleme zu erwarten.

6. Bodenverunreinigungen

Zu diesem Komplex wurden Untersuchungen durch ein Gutachterbüro vorgenommen. Auslöser waren Eintragungen im Altlastenkataster der Stadt Wuppertal. Dabei handelt es sich um alte Adressbucheinträge von altlastenrelevanten gewerblichen Vornutzungen im Bereich Buschstraße, sowie einige markante Geländeänderungen insbesondere im Zufahrtsbereich zur Villa Haus Waldfrieden. Zur Klärung von möglichen Bodenverunreinigungen wurde eine historische Recherche und Bodenuntersuchungen mittels Rammkernsondierungen durchgeführt.

Die historische Recherche zeigte keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenveränderungen bei den drei Altstandortgrundstücken im Bereich Buschstraße. Daher ist der Bodenbelastungsverdacht auf diesen Grundstücken ausgeräumt und weitere Bodenuntersuchungen dort nicht erforderlich.

In den Bereichen, in denen künstlich angelegte Böschungen vorhanden sind, konnten mehrere Meter mächtige Anschüttungen bis in unterschiedliche Tiefen festgestellt werden. Sie bestehen aus Steinen, Sand und Lehm, die mit Ziegel- und Betonbruch vermischt sind. Bei drei Sondierungen wurden auch Anteile an Schlacke und Asche festgestellt. Der Anteil an Fremdbestandteilen liegt meist unter 5 %, nehmen aber punktuell auch einen Anteil von 20-30 % ein.

Da die Auffüllungshorizonte mit den altlastenrelevanten Beimengungen (Asche, Schlacken) mit mindestens 20 cm Mutterboden überdeckt sind bzw. aus mächtigeren Auffüllungen aus umgelagerten Erdaushub/Felsbruch mit keinen oder nur untergeordneten Beimengungen an Schlacken bestehen, ist ein Gefahrenpotential über den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) nicht zu besorgen. Daher ist die Nutzungsverträglichkeit der aufgefüllten Planbereiche (Geländeterrassen im Bereich der serpentinenförmigen Zufahrtsstraße zur Villa) aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) gegeben.

In Bezug auf die Gefahrenbeurteilung beim Wirkungspfad Boden-Grundwasser, die nutzungsunabhängig zu erfolgen hat, ist zu berücksichtigen, dass im vorliegenden Planverfahren nur kleinräumige bauliche Maßnahmen ermöglicht werden, die zudem in Grundstücksbereichen liegen, die von den möglicherweise belasteten Auffüllungen nicht berührt werden. Da durch die Vorhaben im Plangebiet eventuell spätere Maßnahmen des Grundwasserschutzes grundsätzlich nicht erschwert werden, kann auf chemische Untersuchungen von Bodenmischproben für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden.

7. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser wird zz. vollständig innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist nicht gegeben. Da mit dem Planverfahren in erster Linie der bauliche Bestand im Außenbereich gefasst wird, ebenso ausdrücklich auf Baugebietsausweisungen verzichtet werden soll und der Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Hirschstraße einen offensichtlich unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordert, soll auch künftig die Niederschlagswasserversickerung beibehalten werden. Die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) Wuppertal im Zuge der Bauantragsverfahren einzuholen. Zur Ableitung des Schmutzwasser führt ein privater Kanal zu den ehemaligen Gewerbeflächen der Firma Herberts an der Straße Christbusch 25. Von dort aus ist die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz gegeben.

8. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das vorgelegte Nutzungskonzept nimmt auf ökologische und landschaftliche Belange weitestgehend Rücksicht. Die Waldfläche bleibt in der heutigen Abgrenzung zur Grünfläche bestehen und mit Ausnahme der beiden Stellplatzflächen (Waldparkplatz) sind keine weiteren Bauvorhaben innerhalb der Waldfläche vorgesehen. Die Aufstellung von Skulpturen soll ohne Eingriffe in den Baumbestand erfolgen. Bei einer evtl. Aufstellung größerer Skulpturen, die besondere statische Nachweise für die Standsicherheit erfordern, sind im Einzelfall Bau genehmigungsverfahren durchzuführen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach dem Berechnungsverfahren Ludwig, 1991, ermittelt und bewertet. Das Verhältnis von Neubauten bzw. Neuversiegelungen und Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen ist annähernd ausgeglichen. Folglich werden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Das Plangebiet wird auch weiterhin im Landschaftsschutz verbleiben.

9. Planinhalte

9.1 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche –Skulpturenpark- werden Baulinien und Baugrenzen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Sie dienen sowohl der langfristigen Bestandssicherung für die denkmalgeschützte Villa Haus Waldfrieden und das etwas unterhalb gelegene Pförtnergebäude/Forsthaus als auch der flächenmäßigen Zuordnung der beiden Neubaumaßnahmen. Die geplante Ausstellungshalle soll auf den Flächen des Außenschwimmbades errichtet werden. Das neue Werkstatt- und Lagergebäude ist südlich unterhalb der hohen Stützwand vorgesehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB ausgeschlossen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Bodeneingriffe erfolgen und somit der Grünflächencharakter erhalten bleibt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden für die im Plan eingetragenen Gebäude 1 – 4 im Einzelnen festgesetzt:

Gebäude 1: (Villa Haus Waldfrieden)

Zulässig sind Wohnungen, Büroräume, kleinerer Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. d. § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO und Räume für kulturelle Zwecke.

Firsthöhe (FH) max. 252,2 m über Normalhöhennull (NHN);

Gebäude 2: (Pförtnergebäude/Forsthaus)

Zulässig sind Wohnungen, Werkstätten und Schank- und Speisewirtschaften.

Firsthöhe (FH) max. 238,9 m über NHN, Traufhöhe (TH) max. 236,1 m über NHN;

Gebäude 3: (Werkstatt- und Lagergebäude)

Zulässig sind Werkstätten, Lagergebäude und Anlagen für kulturelle Zwecke.

Gebäudehöhe (GH) max. 241,5 über NHN;

Gebäude 4: (Ausstellungshalle)

Zulässig sind Anlagen für kulturelle Zwecke.

Gebäudehöhe (GH) max. 252 m über NHN.

9.2 Wald

Die Abgrenzung zwischen der Grünfläche und dem Wald wurde mit der Unteren Forstbehörde Mettmann in der Örtlichkeit abgestimmt. Die heute bebaute Grünfläche wird nicht erweitert. Folglich werden keine Waldumwandlungen bzw. Waldersatzmaßnahmen erforderlich. Die Aufstellung von Skulpturen in den als Wald festgesetzten Flächen ist grundsätzlich forstrechtlich zulässig, soweit die rechtlich verankerten Waldeigenschaften gewahrt bleiben.

Da das Plangebiet im Landschaftsplan Wuppertal Ost überwiegend als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist, sind für die Umsetzung von Baumaßnahmen und das Aufstellen von Skulpturen im Wald und im Bereich der privaten Grünfläche Befreiungen gemäß § 69 LG NRW erforderlich.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Hinweis: Das Plangebiet ist im Landschaftsplan Wuppertal Ost überwiegend als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Daher werden bei der Umsetzung von Baumaßnahmen und dem Aufstellen von Skulpturen für die mit Landschaftsschutz belegten Flächen Befreiungen gemäß § 69 LG NRW erforderlich. Bei der Aufstellung größerer Skulpturen, die besondere statische Nachweise für die Standsicherheit erfordern, sind im Einzelfall Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

10. Kosten

Für die Stadt Wuppertal entstehen durch das Planverfahren keine Kosten.

Teil II

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1094 –Christbusch (Haus Waldfrieden)-

Auf der Anhöhe Christbusch befindet sich in einem parkähnlichen Waldgelände die ehemalige Fabrikantenvilla „Haus Waldfrieden“. Im Frühjahr 2006 hat der renommierte Skulpturenkünstler Anthony Cragg das Anwesen erworben und möchte dort im Frühjahr 2008 einen für die Öffentlichkeit zugänglichen Skulpturenpark schaffen.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage und Absicherung für den Skulpturenpark geschaffen werden. Es sollen sowohl eigene Objekte als auch Werke anderer Künstler ausgestellt werden. Die Idee und das Konzept sind eng an die heutige Bestandssituation angelehnt und können auf Dauer das sehr individuelle städtebauliche Ensemble und das umliegende Erholungsgebiet bewahren.

Zur Erhebung und Bewertung der umweltrelevanten Daten wurde vom städtischen Ressort Umweltschutz der Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung mit Datenblatt vom 23.04.2007 ermittelt. Das Datenblatt ist als Anlage beigelegt.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Planbegründung beschrieben werden.

Ausweislich des Datenblattes zum Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die wesentlichen umweltrelevanten Aspekte, die im Zuge der Planaufstellung näher untersucht bzw. prognostiziert wurden, sind im Folgenden angeführt:

- Bodenverunreinigungen: Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurden Verdachtsflächen mittels Recherche bzw. Rammkernsondierungen untersucht und bewertet.
Ergebnis: Die Nutzungsverträglichkeit kann festgestellt werden. Weitere Untersuchungen sind gegenwärtig nicht erforderlich.
- .- Emissionen/Verkehr: Hierzu wurden eine schalltechnische Prognose und eine verkehrliche Bewertung der Erschließungs- und Stellplatzmöglichkeiten erstellt.
Ergebnis: Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Somit sind keine Emissionsprobleme in bezug auf die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.
- Eingriff/Ausgleich in der Bauleitplanung: Hierzu wurde eine Bewertung nach der Methode Ludwig 1991 erstellt.
Ergebnis: Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Beseitigung baulicher Anlagen und die Bodenentsiegelungen im Bereich der südöstlichen Wegeflächen vollständig ausgeglichen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.
- Landschaftsplan: Die Landschaftsschutzfestsetzungen des Landschaftsplanes Wuppertal Ost bleiben bestehen.

Die Umweltbelange sind in vollem Umfang im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dennoch sollen auf freiwilliger Basis die Veränderungen des Landschaftsraumes im Sinne eines Monitorings über einen längeren Zeitraum beobachtet werden, da es bislang zu den Auswirkungen dieser Art von Nutzung nur geringe Kenntnisse gibt. Hierzu wird folgender Hinweis in die Planfassung aufgenommen:

Hinweis: Zur Überprüfung von Auswirkungen durch das Planvorhaben wird folgende Maßnahme im Sinne eines Monitorings gemäß § 4 c BauGB festgelegt:
Es ist fünf Jahre nach Rechtskraft des Planes zu überprüfen, ob die Aufstellung der Skulpturen und die Nutzung der Fläche als Skulpturenpark unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben.