

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 387 (- Stockmannsmühle/ Nützenberger Straße -)

Begründung zum Bebauungsplan

Inhalt

I. Räumlicher Geltungsbereich	3
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
1. Anlass der Planung	3
2. Städtebauliche Konzeption / Entwicklungsziele	3
III. Planungsrechtliche Situation	4
1. Landes- und Regionalplanung	4
2. Flächennutzungsplan	4
3. Landschaftsplan	4
4. Bebauungsplan	4
IV. Bestandsbeschreibung	5
1. Städtebauliche Situation	5
2. Verkehr	5
3. Infrastruktur	5
4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung	6
4.1 Gas, Wasser, Elektrizität	6
4.2 Schmutz- und Regenwässer	6
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	6
6. Lärmschutz	6
7. Altlasten	7
V. Planinhalte	7
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
1.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	8
2. Hinweis	9
VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
IX. Kosten und Finanzierung	9
X. Städtebauliche Kenndaten	9

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt nördlich der Kyffhäuserstraße, westlich des Stadtteiltreffs Nützenberg und der Wohnbebauung Habichtweg 11-15, südlich des Weyerbuschweges und östlich der Förderschule Anne-Frank. Der Geltungsbereich hat sich zum Satzungsbeschluss minimal geändert. Zum einen wurde am nord-westlichen Rand die Straßenbegrenzungslinie zur Abgrenzung zwischen Fußweg und der daran anschließenden Grünfläche nachträglich durchgezogen. Zum anderen wurden am östlichen Rand des Planbereiches zwei kleine Flurstücke mit in den Planbereich hinein genommen, die ansonsten weiterhin als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt geblieben wären (s. Anlage 04).

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Wuppertal hat die Verwaltung aufgrund des am 17.02.03 beschlossenen und durch die Bezirksregierung mit Verfügung vom 25.07.03 genehmigten Schulentwicklungsplanes beauftragt, die katholische Grundschule Kyffhäuserstraße 98 aufzulösen.

Die `Katholische Grundschule` im Bezirk Elberfeld-West hat Ende des Jahres 2008 ihren Betrieb eingestellt. Das städtische Grundstück, auf dem sich die Grundschule befindet, kann jetzt für Wohnbebauung neu vermarktet werden. Das 3085 m² große Grundstück liegt in einer ruhigen Wohngegend und zeichnet sich durch seine integrierte Lage aus. Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser sowie zur Verbesserung der hauswirtschaftlichen Situation wurde beschlossen, die Fläche für Wohnbebauung nutzbar zu machen. Da die damalige planungsrechtliche Festsetzung „Gemeinbedarf Schule“ einer wohnbaulichen Nutzung entgegenstand, war die Notwendigkeit gegeben, den oben beschriebenen Geltungsbereich in einem Bauleitplanverfahren zu ändern.

2. Städtebauliche Konzeption / Entwicklungsziele

Die Umgebung des Planbereichs ist größtenteils durch Wohnbebauung geprägt, weshalb auch mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt wurde, das Schulgrundstück als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung ab. Der Planbereich wird über eine private Stichstraße, die von der Kyffhäuserstraße in nördliche Richtung abzweigt, erschlossen. Um den Charakter des Gebietes nicht zu verändern wird sich die künftige Wohnbebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an der

vorhandenen Umgebung orientieren. Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser, die der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum in Wuppertal entsprechen. Durch die Sichtbeziehung von der Kreuzung Kyffhäuserstraße/ Nützenberger Straße auf den südlichen Planbereich kommt dem direkt an der Kyffhäuserstraße gelegenen Grundstück eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Um dieser gerecht zu werden, eröffnet der Bebauungsplan innerhalb dieses südlichen Planbereiches die Möglichkeit, eine dichtere Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern zu zulassen.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (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 99 (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15. Dezember 1999, Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Planbereiches als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Eine dreieckige, ca. 210 m² große Fläche am nord-östlichen Rand des Geltungsbereiches ist als Wohnbaufläche abgebildet.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans.

4. Bebauungsplan

Für den Bereich der Planung bestand seit dem 21.04.1978 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 387 – Stockmannsmühle/ Nützenberger Straße -. Dieser sicherte den Planbereich durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“. Eine kleine dreieckige Fläche am nord-östlichen Rand des Planbereiches war als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kirche festgesetzt. Nach dem Änderungsverfahren ist der o.b. Bereich als Wohnbaufläche festgesetzt.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist heute teilweise bebaut und fast komplett versiegelt. Die Umgebung ist durch ein- bis dreigeschossige Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Zwischen dem im nördlichen Bereich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet befindet sich eine Grünfläche sowie der Fußweg 'Bussardweg', der die Nützenberger Straße westlich des Planbereiches mit dem östlich des Plangebietes liegenden Habichtweg verbindet. Östlich und westlich des Geltungsbereiches grenzen Einrichtungen für den Gemeinbedarf an. Dies ist zum einen die Förderschule Anne-Frank und zum anderen der Stadteiltreff Nützenberg. Nördlich des Stadteiltreffs liegt ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet, welches sich durch seine halbkreisähnliche Form auszeichnet.

Der Planbereich wird von mehreren Straßen erschlossen. Zum einen durch die direkt am südlichen Rand des Plangebietes vorbeiführende Kyffhäuserstraße und zum anderen durch den von Norden kommenden Bussardweg. Daneben befinden sich im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes mehrere Fußwege.

2. Verkehr

Das Plangebiet liegt in südlicher Richtung ca. 100 m von der Nützenberger Straße entfernt. In westlicher Richtung führt die Nützenberger Straße unmittelbar zur Autobahnauffahrt Wuppertal-Varresbeck und in östlicher Richtung direkt zur viel befahrenen Hauptverkehrsstraße Briller Straße, die im Norden auch zum Autobahnzubringer der BAB 46 führt. Der Planbereich ist somit regional als auch überregional sehr gut erschlossen. Die Friedrich-Ebert-Straße liegt südlich des Planbereiches und ist in kürzester Zeit zu erreichen. Diese führt direkt zum Hauptzentrum in Elberfeld.

Darüber hinaus wird das Gebiet sowohl tagsüber als auch nachts von zwei bzw. einer Buslinien regelmäßig frequentiert. Dies ist zum einen die Buslinie 619 (bis zum Hauptbahnhof), die Buslinie 629 (bis zum Schloß Lüntenbeck) sowie zum anderen der Nachtexpress 1 (von Vohwinkel bis zum Hauptbahnhof).

3. Infrastruktur

Das Hauptzentrum Elberfeld liegt in ca. 4 km Entfernung zum Planbereich. Darüber hinaus sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs am Otto-Hausmann-Ring sowie an der Steinbecker Meile gegeben.

Weitere Infrastruktureinrichtungen (öffentlich oder privat), die prinzipiell der Versorgung / Funktion des Plangebietes dienen (Sport, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, etc), sind im direkten und weiteren Einzugsbereich des Planbereichs im ausreichenden Maß vorhanden.

4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

4.1 Gas, Wasser, Elektrizität

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Kyffhäuserstraße verlaufen die Leitungen des Versorgungsträgers, den Wuppertaler Stadtwerken, an die das neue Baugebiet anschließen kann.

4.2 Schmutz- und Regenwässer

Die Entwässerung mit Anschluss an das städtische Kanalnetz ist gegeben. Entlang der Kyffhäuserstraße sind Schmutzwasser- sowie Regenwasserkanäle vorhanden. Alle ausgewiesenen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können über Kanäle, mit ihren Entwässerungsleitungen an die Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung der Stadt angeschlossen werden. Es besteht für die im Einzugsbereich des städtischen Kanalnetz liegenden Grundstücke der Anschluss- und Benutzungszwang.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und der Planbereich fast komplett versiegelt ist, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Durch die Nachfolgenutzung Wohnen wird der Planbereich teilweise wieder entsiegelt und den umweltschützenden Belangen Rechnung getragen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden. Die Erstellung des Umweltberichtes sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann somit entfallen (§ 13a BauGB).

6. Lärmschutz

Das Plangebiet ist sowohl von Wohnbebauung als auch von Gemeinnützigen Einrichtungen wie der Förderschule Anne-Frank und dem Stadtteiltreff Nützenberg umgeben. Die westlich angrenzende Förderschule stellt nachmittags ihren Betrieb ein. Veranstaltungen im östlich gelegenen Stadtteiltreff Nützenberg finden bis in den frühen Abend (20 Uhr) und dabei überwiegend in geschlossenen Räumen statt. Beschwerden sind gegenüber der Leitung des Stadtteiltreffs bislang nicht vorgebracht

worden. Die durch die umgebenden Gemeinbedarfseinrichtungen erzeugten Immissionen sind als sozialverträglich einzustufen.

7. Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass innerhalb des Geltungsbereiches des gesamten B-Plans Nr. 387 Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten vorliegen. Innerhalb des Änderungsbereiches, der für dieses Planvorhaben relevant ist, wurden keine Anhaltspunkte auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten gefunden. Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 387.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Der Planbereich ist in Anlehnung an die vorhandene Bebauung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie in dieser durch Wohnbebauung, Schulen und Kindergärten geprägten Lage zu einer Erhöhung des Verkehrs und somit auch der Immissionen führen würden.

1.1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 1 (WA 1), welches zur Kyffhäuserstraße hin orientiert ist, sind Einzelhäuser bis maximal 5 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. So soll zum einen dem städtebaulich markanten Standort am Ende der Sichtachse von der Kreuzung Nützenberger Straße / Kyffhäuserstraße Rechnung getragen werden, zum anderen entspricht eine Bebauung mit mehreren Wohneinheiten eher dem Charakter des noch bestehenden Schulgebäudes. Im WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäuden festgesetzt, um der weiter anhaltenden Nachfrage nach Einzel- bzw. Doppelhäusern im Gebiet der Stadt Wuppertal gerecht zu werden und der aufgelockerten Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes zu entsprechen.

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

1.2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche (§§ 19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO, welche gem. § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darlegt. Diese Obergrenzen finden im allgemeinen Wohngebiet WA1 Anwendung, weshalb eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt wurde, um dem städtebaulich bedeutenden Standort an direkt an der Kyffhäuser Straße gerecht zu werden. Im WA2 wurde eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese festgesetzten Werte zielen darauf ab, für die neue Wohnbebauung eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Bebauung zu ermöglichen.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

Die Festlegung zur Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an dem vorhandenen städtebaulichen Bestand der Umgebung. Zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke wurde für das gesamte Plangebiet eine zweigeschossige Wohnbebauung festgesetzt.

1.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche/ Stellung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Umgebung des Planbereichs ist größtenteils durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Um diese Bebauung im allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen, wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Um den zukünftigen Grundstückseigentümern die Errichtung von kleineren Anbauten (z. B. Wintergärten) und Terrassen zu ermöglichen, die mittlerweile in Wohngebieten üblich und auch in der Umgebung vorzufinden sind, ist in den Baugebieten ein Vortreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu 2 m über die Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um eine kostengünstige private Erschließung auch des rückwärtigen Planbereichs zu ermöglichen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Gr., Fr., Lr.) zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger festgesetzt. Die Verkehrsfläche bleibt privat, da max. 6 Gebäude erschlossen werden müssen und der Ausbau zu einer öffentlichen Verkehrsfläche mit höheren Kosten verbunden wäre.

2. Hinweis

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) teilt mit, dass die Luftbildauswertung negativ gewesen sei und mit den Bauarbeiten begonnen werden dürfe. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird mit in die Planung aufgenommen.

VIII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach der Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 387 – Stockmannsmühle/ Nützenberger Straße - als Wohnbaufläche dargestellt.

IX. Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

X. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	2.933	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	2.736	qm
Davon überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	1.542	qm
Private Erschließung	197	qm