

Bebauungsplan Nr. 276 - Klippe –
- Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Begründung zum Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

1. Räumlicher Geltungsbereich der Aufhebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 276 - Klippe -, der zum Teil aufgehoben werden soll, wird südlich durch die Langerfelder Straße, westlich durch die Raentaler Bergstraße sowie östlich und nördlich durch die Straße Klippe begrenzt (s. Anlage 01 und 02).

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 276 - Klippe – wurde 1982 rechtsverbindlich und weist den Bereich als Mischgebiet aus. Am westlichen Rand des Teilaufhebungsbereiches ist ein Spielplatz der Kategorie B/C festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal stellt den Geltungsbereich der Teilaufhebung als Mischgebiet und die im Bebauungsplan als Spielplatz festgesetzte Fläche ebenfalls als Spielplatz der Kategorie B/C dar. Darüber hinaus ist die Spielplatzfläche mit einer Altlast gekennzeichnet (8.15).

3. Anlass und Ziel der Planung

In dem weitestgehend bebauten Gebiet befinden sich zwei Flächen, die planungsrechtlich als Spielplatz der Kategorie B/C und als Wendehammer festgesetzt sind. Die Spielplatzfläche befindet sich im städtischen Besitz am Ende des Wendehammers der Straße Klippe, der Wendehammer liegt auf privater Fläche an der Krümme Straße. Der Eigentümer der Wendehammerfläche ist an die Stadt herangetreten, um künftig drei Reihenhäuser auf der besagten Fläche zu realisieren, gleiches gilt für die nicht mehr als Spielplatz genutzte städtische Fläche am westlichen Rand des Teilaufhebungsbereiches.

Nach Analyse der aktuellen städtebaulichen Situation bieten sich die o.b. Flächen zur Aktivierung einer höherwertigen Nutzung (hier mischgebietsverträgliche Nutzungen) an. Zudem hat die Analyse der städtebaulichen Situation ergeben, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes an diesen Stellen inzwischen überholt und das öffentliche Interesse daran erloschen ist.

Da die derzeitigen Festsetzungen (Spielplatz und Wendehammer) einer wohnbaulichen bzw. mischgebietsverträglichen Nutzung entgegenstehen, soll mit der Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 276 – Klippe – das Ziel verfolgt werden eine städtebauliche Nachverdichtung gem. § 34 BauGB zu erreichen. Nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 276 als so genannter ungeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB beurteilt. Im ungeplanten Innenbereich müssen sich (neue) Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Umgebung orientieren bzw. einfügen, so dass die zukünftige Bebauung hierdurch ihre Maßstabsprägung findet.

Neben den nicht mehr erforderlichen Festsetzungen (Spielplatz und Wendehammer) weist der Bebauungsplan weitere Mängel auf. So stimmen die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien im nördlichen Bereich der Straße Klippe sowie auch weiten Teilen der Krümme Straße nicht mit den realisierten Straßen überein. Darüber hinaus liegen

mehrere Gebäude außerhalb der Baugrenzen (Klippe 38, Krumme Straße 9, 39a, 41a und 45a).

4. Städtebauliche Struktur

Der Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 276, der aufgehoben werden soll, wurde damals aufgestellt, um die zum Teil bereits wohnbaulich und gewerblich genutzten Baugrundstücke zwischen der Langerfelder Straße und der Straße Klippe geringfügig zu arrondieren und aufeinander abgestimmte Baurechtsfestsetzungen in Anpassung an das zur damaligen Zeit gültige Baurecht zu erhalten. In dem damals schon weitestgehend bebauten Gebiet hat sich seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes im dem Jahr 1982 kaum etwas verändert.

5. Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes

Wie bereits oben beschrieben, ist der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 276 – Klippe – fast vollständig bebaut. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes können drei Reihenhäuser im Bereich des festgesetzten Wendehammers an der Krumme Straße sowie auf der als Spielplatz festgesetzten Fläche entstehen. Dies wäre gem. § 34 BauGB zulässig.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes könnten geringfügig weitere Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterungen oder durch sonstige Anbauten (z.B. Wintergärten) erfolgen. Auch gegen diese möglichen Nachverdichtungen bestehen aus stadtplanerischer Sicht keine Bedenken, so haben Grundstückseigentümer die Möglichkeit ihre Gebäude durch Anbauten flexibler zu gestalten und an die jeweilige Familiensituation anzupassen.

Insgesamt sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine ortsunüblichen 'Ausreißer' zu befürchten.

Spielplätze

In dem unmittelbar nördlich und nord-östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 989 – Langerfelder Straße/ Klippe - aus dem Jahr 2005 sind zwei öffentliche Spielplätze (ca. 350 und 400 m vom Teilaufhebungsbereich entfernt) festgesetzt, welche auch realisiert wurden. Zudem liegt an der Lippestraße eine Spielfläche auf der ein Bolzplatz und eine Skateranlage umgesetzt wurden (ca. 500m entfernt). Zur Spielflächenbedarfsdeckung stehen diesem Bereich somit andere Spielplatzflächen zur Verfügung, so dass keine städtebaulichen Bedenken bestehen, die Festsetzung Spielplatz an dieser Stelle zugunsten einer späteren mischgebietsverträglichen Bebauung aufzugeben.

Verkehrsfläche

Der festgesetzte Wendehammer auf privater Fläche an der Krumme Straße wurde nie ausgebaut und ist laut dem zuständigen Ressort Straßen und Verkehr in seiner festgesetzten Form nicht erforderlich.

Erschließungsbeiträge

Für einen Teil der Straße Klippe stehen noch Erschließungsmaßnahmen und -beiträge aus. Voraussetzung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist die Feststellung der gesetzeskonformen Straßenherstellung. Da der Bebauungsplan die Straßenbegrenzungslinien in diesem Bereich nicht zutreffend festgesetzt hat, sollen zu einem späteren Zeitpunkt die Straßenbegrenzungslinien durch ein § 125 BauGB-Verfahren passend geplant und gesichert werden, so dass auch die Straße entsprechend hergestellt werden kann und Erschließungsbeiträge eingezogen werden können.

6. Altlasten

Der Spielplatz Klippe wurde 1999 aufgrund einer Altablagerung (Kriegsschadensgebiet¹, von denen heute kein Anhaltspunkt für Einzelflächen mehr abgeleitet wird) und zwei Altstandorte in der Nachbarschaft (unterhalb der Klippe, siehe Ausführungen zu den Altstandortnennungen) bis zu einer Tiefe von 35 cm nach den Vorgaben der BBodSchV² untersucht. Hierbei wurden 6 Teilflächen (3 Randbepflanzungen, 3 Spielflächen) begutachtet. Die Ergebnisse hierzu sind:

- Die Schadstoffbelastungen auf den drei Spielflächen liegen deutlich unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen. Maßnahmen sind nicht notwendig.
- Die Schadstoffbelastungen im Oberboden der Randbepflanzungen liegen für die Schadstoffe Arsen (As), Blei (Pb) und Benzo(a)pyren (BAP) (nur Fläche 4) über den Prüfwert für Kinderspielplätze. Die höchste Belastung befindet sich in einer Randbepflanzung, die sich nördlich einer Spielfläche mit Tischtennisplatten befindet.

Werden die Prüfwerte überschritten, ist die „tatsächliche“ Gefahr zu erfassen und zu beurteilen (Detailuntersuchung). Hierbei fließt die „aktuelle/tatsächliche“ Nutzung in die Betrachtung ein. Die vorgefundenen Belastungen befinden sich nicht in einem von Kleinkindern (< 6 Jahren) regelmäßig bespielten Bereich. Der Spielplatz befindet sich zudem in einem schlechten Zustand und wird von Kleinkindern wenig frequentiert. Daher besteht keine „aktuelle“ Gefahr, so dass keine Maßnahmen durchzuführen waren.

Bei einer mischgebietsverträglichen Nutzung ist in jedem Fall dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Dies ist der zuständigen Fachdienststelle bekannt. Im baurechtlichen Verfahren sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse maßgeblich, die von der UBB dort durch Nebenbestimmungen berücksichtigt werden. Als Maßnahmen sind hier aber nur z.B. das Aufbringen einer durchwurzelbaren Bodenschicht zu erwarten, welche im Zuge einer sensiblen baulichen Nutzung der Fläche unabhängig von einer Bodenbelastung grundsätzlich hergestellt werden muss.

¹ Kartierte Kriegsschadenbereiche aus den Kriegsschadenkarten (von ca. 1945), in denen Kriegszerstörungen, die von Betroffenen gemeldet worden sind, eingetragen wurden. Kriegszerstörung kann von Brandschäden bis Totalzerstörung des Gebäudes bedeuten.

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Juli 1999