

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

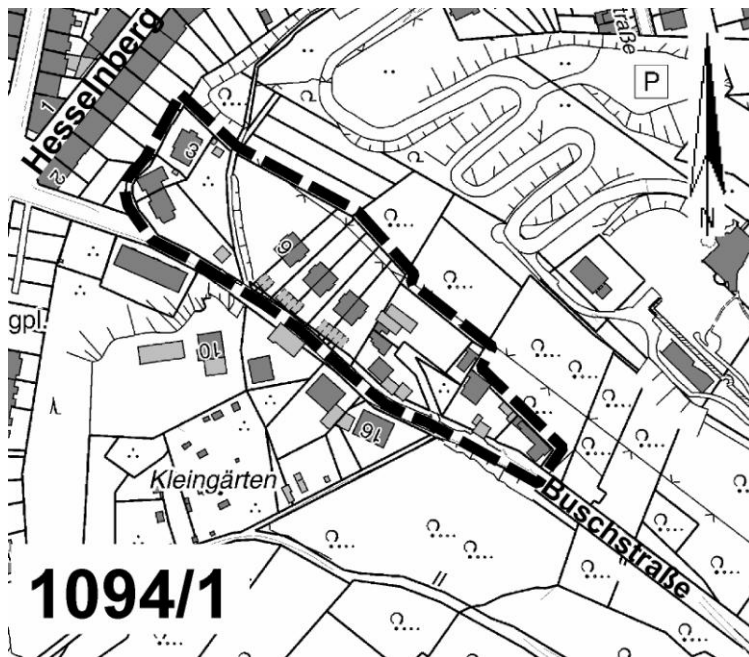
**Bebauungsplan Nr. 1094/1**

**- Buschstraße -**

**Begründung zum Bebauungsplan  
- Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss -**

November 2010

## 1. Geltungsbereich



Der Geltungsbereich umfasst die Flächen nordöstlich der Buschstraße (Haus Nr. 5 bis Haus Nr. 21) bis zum Anschluss an den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1094 – Christbusch (Haus Waldfrieden) -.

## 2. Formelles Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB entwickelt. Es handelt sich um einen deklaratorischen Bebauungsplan, der in einem bereits bebauten Gebiet des Innenbereichs aufgestellt wird. Der dortige Zulassungsmaßstab für Bauvorhaben, der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wird nicht oder nur unwesentlich verändert

## 3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Auf dem Grundstück eines ehemaligen Gartenbaubetriebes (Buschstraße Nr. 15 und 15b) sollen zwei Ausstellungsgebäude in Ergänzung zu den Angeboten des östlich benachbarten Skulpturenparks Waldfrieden errichtet werden. Die bauplanungsrechtliche Einstufung der bebauten Flächen an der Buschstraße stellt sich folgendermaßen dar. Die Flächen waren früher als Splittersiedlung im planungsrechtlichen Außenbereich einzuordnen. So gab es Wohngebäude und kleinere Gewerbebetriebe, die insgesamt eine Mischnutzung darstellten. Nach dem die gewerblichen Anteile immer mehr zurückgewichen sind und auf der nordöstlichen Seite sechs Wohngebäude hinzukamen, ist das Gebiet nun überwiegend wohnbaulich geprägt.

Der Bebauungsplan soll nun darüber Klarheit schaffen welcher Baugebietstyp vorliegt und welche Nutzungsmöglichkeiten, Ansprüche und Verpflichtungen die Bewohner und Nutzer des Gebietes haben. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung sind in den Baugebieten nur Bauvorhaben und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Diese Bedingung gilt auch für die beabsichtigten zwei Ausstellungsgebäude. Die Gebietsverträglichkeit ist zu wahren.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 trifft für den Geltungsbereich die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden somit durch die gemeindliche Planung von Wohngebieten nicht berührt.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal aus dem Jahre 2005 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan 1094/1 ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 4.3 Landschaftspläne

Der gültige Landschaftsplan-Ost trifft für Teile des Geltungsbereiches die Festsetzung von Landschaftsschutzflächen (Baugrundstücke Haus Nr. 9 - 13a). Diese Flächen wurden im Zuge der zurückliegenden Baugenehmigungsverfahren als bauplanungsrechtlicher Innenbereich gemäß § 34 BauGB bewertet. Die entgegenstehenden Festsetzungen des Landschaftsplan-Ost kamen daher nicht zur Anwendung. Im neuen Entwurf zum Landschaftsplan, der sich noch in der Aufstellung befindet, werden die Darstellungen entsprechend korrigiert.

## **5. Bestandsbeschreibung**

### 5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Barmen südlich des Fachmarktzentrums Wicküler Park. Die Buschstraße ist an die Bendahler Straße und die Straße Hesselberg angebunden. Im südlichen Abschnitt geht die Buschstraße in einen schmalen Forstweg über.

Das Gelände steigt auf der nordöstlichen Straßenseite stark an. Die vorhandenen Gebäude sind im Hinblick auf überbaute Flächen, Kubatur und Baustil sehr heterogen. Von der Verlängerung der Hirschstraße führt ein öffentlicher Fußweg bis hinunter zur Buschstraße.

Wie eingangs in der Begründung unter Punkt 3 dargestellt, hat sich die früher gemischt genutzte Bebauung zu einem Bereich mit überwiegend Wohnnutzungen entwickelt. Die noch vorhandenen gewerblichen Gebäude sind überwiegend längere Zeit ungenutzt.

### 5.2 technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die schmale Buschstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Kapazitäten zur Aufnahme zusätzlicher Verkehre sind wegen der geringen Straßenquerschnitte sehr begrenzt.

Über die anschließenden Straßen Bendahler Straße, Wolkenburg und Hesselberg verkehrt die Buslinie 628. Die weiteren Angebote bzw. Umsteigemöglichkeiten des Öffentlichen Nahverkehrs schließen sich in kurzen Entfernungen an.

Das anfallende Niederschlagswasser kann in eine Bachverrohrung innerhalb der Straßenflächen eingeleitet werden. Ein Schmutzwasserkanal ist lediglich bis in Höhe Haus Nr. 13a vorhanden. Deshalb wird zur Zeit das Schmutzwasser einiger Gebäude im weiteren südlichen Verlauf über Einzelgruben entsorgt.

### 5.3 Naturhaushalt und Auswirkungen auf die Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Da keine zusätzlichen Flächen des angrenzenden Landschaftsraumes in Anspruch genommen werden, sind keine relevanten Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild zu erwarten.

### 5.4 Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Von den angrenzenden Baugebieten sowie von den örtlichen Verkehrswegen sind keine störenden Immissionen festzustellen.

### 5.5 Altlasten und Bodenschutz

Es lassen sich für den Planungsraum keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast feststellen. Daher bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die vorgesehenen Baugebietsfestsetzungen.

## **6. Begründung der Planinhalte**

### 6.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Flächen des Bebauungsplanes werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dieser Baugebietstyp entspricht dem heutigen überwiegenden Anteil an Wohngebäuden.

Die beiden vorgesehenen Ausstellungsgebäude in Ergänzung der Angebote des Skulpturen-parks Waldfrieden sind nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in Allgemeinen Wohngebieten als kulturelle Einrichtungen des Gemeinwohls allgemein zulässig, dennoch muss in einem Baugenehmigungsverfahren die Gebietsverträglichkeit nachgewiesen werden. Hierbei ist insbesondere auf Besucherverkehr zu achten. Die Besucherandienung soll ausschließlich über die parkinternen Fußwegeverbindungen erfolgen.

Grundsätzlich gilt für alle Bauvorhaben im Plangebiet, dass Erweiterungen des Bestandes und Neubauten zugelassen werden können, sofern sich die Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Somit können städtebaulich unerwünschte Vorhaben oder auch Vorhaben, die den baulichen Rahmen überschreiten, verhindert werden. Verbindliche Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse) sind daher zur Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan legt somit den Baugebietstyp WA und somit die darin zulässigen Nutzungen verbindlich fest. Das Maß der baulichen Nutzung (Länge, Breite und Höhe baulicher Anlagen) unterliegt hingegen den Bestimmungen des § 34 BauGB. Zusätzliche Bauvorhaben müssen sich hiernach in den baulichen Rahmen einfügen.

### 6.2 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird die nordöstliche Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien bestimmt. Die Linienführung wurde sowohl an städt. Flurstücksgrenzen orientiert als auch an topographischen Elementen wie Stützmauern und Böschungskanten. Die Abgrenzung entspricht den heute zur Verfügung stehenden Flächen.

Der vorhandene Fußweg von der Hirschstraße bis hinunter zur Buschstraße wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentlicher Fußweg (F) festgesetzt. Er dient nicht zur Erschließung von Baugrundstücken mit Fahrverkehren.

### 6.3 Kennzeichnungen und Hinweise

Es werden keine besonderen Kennzeichnungen und Hinweise erforderlich.

### **7. Kosten**

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Gemeinde keine Kosten.