

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1150V -Katernberger Straße / Am Buschhäuschen-

Begründung zum Bebauungsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
2.1. Anlass der Planung	4
2.2. Entwicklungsziele	4
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1. Landes- und Regionalplanung	5
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Landschaftsplan	5
3.4. Bebauungspläne	5
3.5. sonstige Fachplanungen	6
4. Bestandsbeschreibung und Planungselemente	6
4.1. Städtebauliche Situation	6
4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,....)	6
4.3. soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)	7
4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
4.5. Immissionssituation	7
4.6. Denkmalschutz	7
5. Begründung der einzelnen Planinhalte	8
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
5.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	10
5.1.5 Natur und Landschaft	10
5.1.6 Immissionsschutz	11
5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	11
5.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	11
5.4 Nachrichtliche Übernahmen	12
5.4.1 Denkmäler nach Landesrecht	12
5.5 Hinweise	12
5.5.1 Durchführungsvertrag	12
6. Städtebauliche Kenndaten	12
7. Umweltbericht	12

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
9. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	12
10. Kosten und Finanzierung	12
11. Grundzüge des städtebaulichen Vertrages	13

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt innerhalb des historisch bedeutsamen Briller Viertels in Wuppertal im Stadtbezirk Elberfeld-West.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1150V – Katernberger Straße / Am Buschhäuschen – erfasst einen Bereich, der im Norden durch die Katernberger Straße, im Westen durch die Straße Am Buschhäuschen, im Süden durch eine Waldfläche und im Westen durch die Grundstücksgrenze zur Katernberger Straße 87 bzw. des niederländisch-reformierten Friedhofes gebildet wird.

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfasst einen Teilbereich des Briller Viertels im Stadtbezirk Elberfeld-West. Das Antragsgrundstück wird im wesentlichen durch die denkmalgeschützte aber zum Zeitpunkt der Planung sanierungsbedürftige Villa Am Buschhäuschen 70 geprägt. Die Villa bildet hierbei zusammen mit dem großen Garten / Parkgrundstück samt denkmalgeschütztem Pavillon ein einprägsames Ensemble. Die privaten Grundeigentümer der Villa versuchten seit Jahren ein wirtschaftlich tragfähiges Sanierungs- und Nutzungskonzept für die Villa Am Buschhäuschen 70 zu entwickeln. Dieses gestaltete sich aufgrund der Architektur der Villa und den zu beachtenden denkmalrechtlichen Belangen als ausgesprochen schwierig. Ohne die Vermarktung eines bislang nicht verwirklichten Baurechtes an der Straße Am Buschhäuschen sehen sich die Eigentümer nicht in der Lage die denkmalgerechte Sanierung und den dauerhaften Erhalt der Villa finanziell tragen zu können. Prinzipiell droht in solchen Fällen der Verlust des Denkmals. Das angesprochene noch nicht verwirklichte Baurecht, welches im älteren Bauungsplan Nr. 840 festgesetzt war, konnte aber mit Blick auf den denkmalgeschützten Garten und Pavillon nicht umgesetzt werden, ohne das gesamte Denkmalensemble zu zerstören. Der Vorhabenträger möchte deswegen Baurechte an anderer Stelle seines Grundbesitzes neu schaffen und umsetzen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1150V werden nun die verschiedenen Interessenslagen zusammengeführt und in einen bauplanungsrechtlich tragfähigen Kompromiss umgesetzt. Der Kompromiss beinhaltet die Aufgabe des denkmalrechtlich bedenklichen Baurechtes an der Straße Am Buschhäuschen und dafür die Neuausweisung eines Baurechtes der Katernberger Straße sowie Baurechte im Hintergelände des Hauses Am Buschhäuschen 64 verbunden mit der Auflage zur Sanierung der Villa Am Buschhäuschen 70.

2.2. Entwicklungsziele

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entwickelt werden. Hierbei wird auf das ursprüngliche Baurecht an der Straße Am Buschhäuschen verzichtet, um die Korrespondenz zwischen Haupthaus, Garten und Pavillon nicht zu zerstören. Als Interessensausgleich hierfür sollen

Baurechte für drei neue Gebäude geschaffen werden. Ein Baurecht für ein Mehrfamilienhaus liegt - in Ergänzung der Straßenrandbebauung - zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden Am Buschhäuschen 70 und der Katernberger Straße 87. Die weiteren Baurechte für zwei freistehende Einfamilienhäuser liegen im südlichen Bereich des Plangebietes zwischen dem Einfamilienhaus Am Buschhäuschen 64 und dem niederländisch-reformierten Friedhof. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem zur denkmalgerechten Sanierung der gefährdeten Villa Am Buschhäuschen 70. Dieser Verpflichtung ist der Vorhabenträger bereits im Verlauf des Planverfahrens nachgekommen um eine unnötige Kostensteigerung durch eine zeitlich bedingte weitere Schädigung des Gebäudes zu vermeiden.

Neben den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden insbesondere für das Mehrfamilienhaus an der Katernberger Straße dezidierte gestalterische Regelungen innerhalb des Durchführungsvertrages getroffen. Diese sind erforderlich um sicher zu stellen, dass die neu zu schaffende Bebauung sich hinsichtlich der architektonischen Qualität in das Briller Viertel angemessen einfügt und den hier zu stellenden Anforderungen gerecht wird. Des Weiteren wurden im Plan die vorhandenen schützenswerten Bäume festgesetzt. Dieses gilt nur für ausgesuchte Bäume, die zum einen von erhaltenswerter Qualität und zum anderen mit der gewünschten Bebauung verträglich sind (Stichworte: Verschattung, Gebäudeschutz).

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als ein allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt

3.2. Flächennutzungsplan

Der seit der Bekanntmachung vom 17.01.2005 gültige neue Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal weist den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus. Der angrenzende niederländisch-reformierte Friedhof ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dargestellt und steht unter Denkmalschutz. Die dort angrenzende Kapelle ist als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtungen“ ausgewiesen. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich eine dargestellte Fläche für die Forstwirtschaft (Wald), die in der Örtlichkeit auch vorhanden ist.

3.3. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder einer Landschaftsschutzverordnung.

3.4. Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der Planung gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 840. Dieser setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer max. zweigeschossigen offenen Bauweise (Grundflächenzahl 0,3,

Geschossflächenzahl max. 0,6) fest. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erlauben nicht die Errichtung der hier betriebenen Projektplanung. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 840 ein nicht ausgeschöpftes Baurecht im Bereich der Straße Am Buschhäuschen, das aufgrund von denkmalschutzrechtlichen Bedenken nicht vollzogen werden kann. Der Bebauungsplan Nr. 840 erstreckt sich des Weiteren über den niederländisch-reformierten Friedhof und die Waldfläche mit entsprechenden Festsetzungen.

3.5. sonstige Fachplanungen

Für den gesamten Bereich des Briller Viertels ist die Aufstellung einer Denkmalschutzsatzung vorgesehen. Mit den Vorarbeiten wurde begonnen. Die Vorhabensplanung ist diesbezüglich mit den Denkmalschutzbelangen in Einklang zu bringen. Die im Plan vorhandenen Denkmäler sind in der Plankarte eingetragen.

4. Bestandsbeschreibung und Planungselemente

4.1. Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des sog. Briller Viertels. Das Briller Viertel zeichnet sich als gründerzeitliches Siedlungsgebiet besonders durch die umfangreiche villenartige Wohnbebauung mit zum Teil sehr großen, parkartig angelegten Grundstücken aus.

Neben den Wohnbauflächen im nördlichen und süd-östlichen Bereich wird das nähere Plangebiet durch den niederländisch-reformierten Friedhof inklusive der hierfür notwendigen baulichen Anlagen geprägt. Direkt an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich zudem eine kleinere Waldfläche. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Naherholungsbereich Nützenberg.

Das Plangebiet selbst stellt sich als eines der gründerzeitlichen Villengrundstücke mit großem Haupthaus und entsprechend großem Garten dar. Der Garten weist neben einem üppigen Baumbestand einen Pavillon und einen Zierteich auf. Des Weiteren ist im Plangebiet ein Einfamilienhaus jüngeren Datums vorhanden.

4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,....)

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein innerstädtisches Gebiet, das sowohl gut durch den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen ist. Die Katernberger Straße stellt eine Hauptverbindung zum innerörtlichen Verkehrsnetz her. Auch die Autobahnauffahrt Wuppertal-Katernberg kann in kürzester Zeit erreicht werden. Mittels der Buslinien 601, 613 ist eine Anbindung stadteinwärts und zum Hauptbahnhof vorhanden, wodurch weitere innerstädtische als auch regionale und überregionale Anschlussmöglichkeiten gegeben sind.

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung sind in den anliegenden Straßen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Plangebietes genutzt werden. Das Plangebiet kann abwassertechnisch über ein Trennsystem in der Katernberger Straße entwässern. Der Anschluss zu den Kanalanlagen in der Straße Am

Buschhäuschen ist durch die gegebene Geländetopographie nur mit erhöhten Aufwendungen (u.U. Hebeanlage) möglich.

4.3. soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)

In unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich der Nützenberg, welcher sowohl Sport-, Spiel- und Parkflächen aufweist. Kindergärten, Schulen sowie Einzelhandelsgeschäfte und weitere Dienstleistungen für den täglichen Bedarf sind im näheren Umfeld bzw. im Zentrum von Elberfeld vorhanden.

4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Plan dient diesbezüglich der Nachverdichtung des Innenbereiches. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen der Ortsbegehung durch das städtische Fachamt für Natur und Umwelt wurden auf dem Grundstück keine besonders geschützten Tier- und oder Pflanzenarten angetroffen. Entsprechend ist hier von keiner Empfindlichkeit des Plangebietes auszugehen.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein umfangreicher und zum Teil auch erhaltenswerter Baumbestand. Wegen der besonderen Bedeutung stadtbildwirksamer Grünschubstanz und hier insbesondere wegen der charakteristischen Wirkung von großen Bäumen im Siedlungsraum sollen für ausgesuchte Bäume entsprechende Schutzregelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da die Gartenanlage der Villa Am Buschhäuschen ein Gartendenkmal darstellt gelten überdies die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes.

4.5. Immissionssituation

Auf das Plangebiet wirken maßgeblich die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Katernberger Straße. Für die Katernberger Straße ist von einer durchschnittlichen Tagesverkehrsstärke (DTV) von ca. 8000 Fahrzeugen auszugehen. Eine exemplarische Lärmberechnung nach RLS 90 für die straßenseitige Fassade des neu zu errichtenden Gebäudes an der Katernberger Straße ergibt ein Lärmpegel von bis zu 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Diese Werte überschreiten die für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005 von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts deutlich. Im Bebauungsplan sind deswegen Regelungen zum Immissionsschutz erforderlich.

4.6. Denkmalschutz

Für das Plangebiet bestehen mehrere denkmalschutzrechtliche Bezüge die innerhalb der Planung angemessen berücksichtigt werden müssen. Im Plangebiet selber ist die unter Denkmalschutz stehende Villa Am Buschhäuschen 70 vorhanden. Diese steht auf einem Parkartigen Gartengrundstück mit denkmalgeschützten Gartenpavillon. Die Villa und der Garten mit Pavillon bilden eine denkmalschutzrechtliche Einheit, mit

entsprechend eigenem Schutzbedürfnis. Des Weiteren befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Katernberger Straße 87 und der unter Denkmalschutz stehende niederländisch-reformierte Friedhof, welcher in seiner Art einzigartig in Deutschland ist. Alle beschriebenen Elemente sind eingebettet in das Briller Viertel, welches als Gründerzeitliches Viertel einen eigenen Denkmalsbereich darstellt. Für diesen Bereich ist die Aufstellung einer Denkmalsbereichssatzung vorgesehen. Bei der Aufstellung des Planes wurde eine Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege – und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt vorgenommen. Denkmalschutzrechtliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht erhoben, so dass diese mit Blick auf das Denkmalschutzrecht vollziehbar ist.

5. Begründung der einzelnen Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Durch die vorhandene prägende Umgebungsbebauung und den Vorstellungen des Projektentwicklers soll das Plangebiet hauptsächlich für Wohnzwecke genutzt werden. Dementsprechend ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen. Dass in dem neu geplanten Mehrfamilienhaus an der Katernberger Straße auch zwei Büroeinheiten zur Verfügung gestellt werden sollen steht der allgemeinen Zweckbestimmung des WA-Gebietes nicht entgegen.

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

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handelsbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1150V ausgeschlossen. Diese Nutzungen zeichnen sich durch einen erhöhten Stellplatzbedarf sowie Quell- / Zielverkehr aus, dieses kann hier zum einen die Immissionsbelastung verstärken und zum anderen die Flächenversiegelungen deutlich erhöhen. Ausgeschlossen werden sollen zudem die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie in das hochwertige Villen-Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind. Büronutzungen als sonstige nicht störende Gewerbenutzungen und Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO bleiben darüber hinaus weiterhin zulässig. Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird des Weiteren in Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB festgelegt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Innerhalb des Plangebietes wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude verbindlich geregelt. Dieses ist erforderlich um der verstärkten Zunahme von großen Mehrfamilienhäusern mit zahlreichen Wohnungen im

Briller Viertel keinen Vorschub zu geben. Es steht ansonsten ein schleichender Verlust des derzeit noch prägenden Siedlungscharakters zu befürchten. Die Regelung zu der zulässigen Anzahl an Wohnungen erfolgt abgestimmt auf die Planungen des Vorhabenträgers und reflektiert zudem den gegebenen Wohnbestand der zwischenzeitlich sanierten Villa Am Buschhäuschen 70. Entsprechend ist eine differenzierte Festsetzung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierzu wird das Plangebiet in zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) gegliedert. In dem WA₁ mit der Bestandsvilla Am Buschhäuschen 70 und dem neuen Wohngebäude an der Katernberger Straße sollen maximal 6 Wohnungen pro Gebäude zulässig sein. Damit ist sowohl die denkmalgeschützte Villa als auch die Vorhabensplanung entsprechend erfasst. In dem WA₂, in dem sich das Bestandsgebäude Am Buschhäuschen 64 und die beiden geplanten Einfamilienhäuser befinden, sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Hierdurch kann eine Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die an dieser Stelle aus städtebaulichen und verkehrlichen Erwägungen nicht sinnvoll sind, unterbunden werden.

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

5.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Mit Blick auf die vorhandene Bebauung sind im Plan Regelungen zu der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit aufgenommen worden, um sicherzustellen, dass sich die neuen Gebäude in den Bestand harmonisch einfügen. Da das Plangebiet insgesamt topographisch bewegt ist, werden diese Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelnen getroffen, die gegebenen Geländehöhen sind durch Höhenpunkte im Plan eingetragen. Für die Bestandsbebauung ist als maximale Gebäudehöhe die derzeit gegebene Gebäudehöhe festgesetzt. Untergeordnete Dachaufbauten wie Lichtkuppeln, Schornsteine, Satellitenanlagen und ähnliches werden nicht auf die maximale Gebäudehöhe angerechnet. Für die neu geplanten Gebäude wurde die Gebäudehöhe gemäß der Vorhabensplanung festgesetzt, die Relation zu der Bestandsbebauung bleibt dabei gewahrt.

5.1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festlegung der Gebäudehöhe zudem durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen geregelt. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Planes festgesetzten Werte zielen darauf ab, für die Wohnbebauung eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Nutzung und städtebauliche Dichte zu erzielen. In den WA-Gebieten wurde deswegen eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese liegt mit Blick auf die überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrundstücksgrößen unterhalb des Maximalwertes der Baunutzungsverordnung.

5.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird mit Blick auf die alternative Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen verzichtet.

5.1.2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Einzelnen für die Baugebiete festgelegt. Für das WA₁ mit seinen größeren mehrgeschossigen Gebäuden ist

die GFZ mit 0,9 festgelegt. Für das WA₂ mit dem vorhandenen und den geplanten Einfamilienhäusern wird die GFZ auf 0,6 festgelegt. Durch die Festsetzungen wird der Bestand sachgerecht erfasst und die gewünschte Vorhabensplanung entsprechend abgebildet. Die Festsetzungen erlauben eine sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Nutzung der Grundstücke.

5.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Planbereich sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig, wobei durch die einzelnen Baufenster die maximale Gebäudelänge und –tiefe der Gebäude näher bestimmt wird. Einzelhäuser entsprechen dem in der Örtlichkeit überwiegend vorhandenen Gebäudebestand und korrespondiert mit den Vorstellungen des Vorhabenträgers.

5.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Lage der Baufenster resultiert aus dem vorhandenen Gebäudebestand sowie der Vorhabensplanung des Vorhabenträgers. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen für den Bau von Terrassen ist bis zu 4 m zulässig. Die süd-östlichen Baugrenzen der hinterliegenden Baugrundstücke für die neuen Einfamilienhäuser wurden gegenüber der offengelegten Planfassung um 5 Meter reduziert. Dieses war erforderlich, um in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde die Gefährdung der neuen Gebäude durch fallende (Wald)Bäume zu minimieren. Der gegebene Waldabstand von ca. 15 Meter stellt dabei einen Kompromiss zwischen der gewünschten Wohnbebauung und den Interessen des Waldbesitzers dar. Da angrenzend zum (kleinen) Wald bereits eine Bebauung vorhanden ist, ist der Waldeigentümer bereits zu einer größeren Sorgfalt gegenüber den Angrenzern verpflichtet.

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

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Am Buschhäuschen und der Katernberger Straße. Ein Ausbau der Straße ist nicht erforderlich. Für die zwei neuen Einfamilienhäuser im Hintergelände ist die Erweiterung einer privaten Wegefläche erforderlich. Die dafür benötigte Fläche ist als Fläche für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Weiterhin ist eine Fläche für ein Leitungsrecht vom Hintergelände in Richtung Katernberger Straße vorgesehen, um die erforderlichen Versorgungsleitungen führen zu können. Die zu belastenden Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass die Eintragung von entsprechenden Baulasten vorab nicht erforderlich ist.

5.1.5 Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind einige besonders stadtbildprägsame Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhalten festgesetzt. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass die Nutzung der Grundstücke hierdurch nicht

übermäßig eingeschränkt wird. Die daraus resultierenden Aufwendungen der Grundeigentümer zum Erhalt und Pflege der Bäume sind mit Blick auf die positive städtebauliche Wirkung der Bäume als vertretbar aufzufassen. Eine Verpflichtung zur Nachpflanzung von abgehenden Bäumen besteht nicht.

5.1.6 Immissionsschutz

Die straßenseitigen Fassaden der unmittelbar an der Katernberger Straße liegenden Gebäude (Bestandsgebäude Am Buschhäuschen 70 und das neu geplante Mehrfamilienhaus) werden durch Schallimmissionen seitens des Straßenverkehrs belastet. Eine exemplarische Berechnung der Schallbelastung nach RLS 90 zeigt, dass an den Immissionsaufpunkten der straßenseitigen Fassaden ein Schallpegel von bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 59 dB(A) nachts auftreten kann. Hierdurch werden die für WA-Gebiete anzusetzenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005 von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts deutlich überschritten. Da eine aktive Lärminderung z.B. durch eine Lärmschutzwand weder städtebaulich akzeptabel noch wirtschaftlich vertretbar ist, wurde im Plan eine Regelung zum passiven Schallschutz nach DIN 4109 aufgenommen. Die DIN 4109 bestimmt dabei das Schalldämmmaß von Außenbauteilen bei gegebenen Immissionspegeln. Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine solche Regelung bei bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden mit den Anforderungen aus dem Denkmalschutzrecht kollidiert, ist bei denkmalgeschützten Gebäuden eine Ausnahme von der Regelung möglich. So ist eine Ausnahme möglich, wenn durch die Regelungen zum passiven Schallschutz die denkmalgerechte Nutzung, Instandhaltung oder Sanierung des Gebäudes in unverhältnismäßiger Art und Weise erschwert wird.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)

Das Briller Viertel in dem das Plangebiet liegt, ist aus stadtgestalterischer Sicht ein hochwertiges historisch bedeutsames Wohngebiet. Diesbezüglich ist es erforderlich die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen (Zäune, Mauern, etc) entlang der Straßenzüge zu begrenzen. Einfriedigungen sollen deswegen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis einer Höhe von maximal 1,2 Meter (der untere Bezugspunkt ist hier die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) zulässig sein. Hierdurch soll eine übermäßig optische Einengung des Straßenraumes und damit ein gesichtsloses abweisendes Siedlungsbild durch solche Anlagen verhindert werden. Ausnahmen von der Höhenbeschränkung können für Stützmauern und eventuell erforderliche Absturzsicherungen erteilt werden, wenn zur Herstellung eines angemessenen nutzbaren Planums das Gelände durch Stützmauern abgefangen werden muss. Von der Regelung ausgenommen sind Einfriedigungen, die im Zusammenhang mit denkmalgeschützter Bausubstanz stehen und mit dieser ein untrennbares Ensemble bilden. In diesen Fällen ist die Erneuerung oder Ergänzung auch ohne Beschränkung der Höhe zulässig.

5.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Kennzeichnungen erforderlich.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen

5.4.1 Denkmäler nach Landesrecht

Im Plangebiet sind schützenswerte Kultur- und Sachgüter, wie eingetragene Baudenkmäler, vorhanden. Diese werden in den Bebauungsplan übernommen.

5.5 Hinweise

5.5.1 Durchführungsvertrag

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. In der Bebauungsplankarte ist ein diesbezüglicher Hinweis enthalten. Für die Inhalte des Durchführungsvertrages wird auf das Kapitel 11 verwiesen.

6. Städtebauliche Kenndaten

(Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 8.400 qm
Überbaubare Fläche (ohne Nebenanlagen)	ca. 2.200 qm
Privatstraßen und –wege	ca. 300 qm

7. Umweltbericht

Das Planverfahren wird nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt, die formellen Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1150V – Katernberger Straße / Am Buschhäuschen – ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

9. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die Aufhebung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 840 –Briller Viertel – ist nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 840 erfasst einen größeren Bereich als dieses Planverfahren Nr. 1150V. Da der Bebauungsplan 840 hinsichtlich seiner übrigen Regelungen weiterhin sinnvoll ist, soll keine Aufhebung erfolgen, dieses gilt auch für den überlagerten Teilbereich, um den Bebauungsplan Nr. 840 nicht zu fragmentieren.

10. Kosten und Finanzierung

Der Projektentwickler trägt die Kosten des Planverfahrens sowie dessen Umsetzung.

11. Grundzüge des städtebaulichen Vertrages

Der Durchführungsvertrag enthält dabei im Wesentlichen die erforderlichen Regelungen zur zeitlichen Umsetzung des Vorhabens sowie der gestalterischen Anforderungen an das Gebäude an der Katernberger Straße soweit diese nicht bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt wurden. Um sicherzustellen, dass das neu geplante Mehrfamilienhaus an der Katernberger Straße sich möglichst harmonisch in das gegebene Straßenbild einfügt und diesbezüglich mit der vorhandenen Bebauung korrespondiert, ist für die Fassadenverkleidung ein heller Naturstein (z.B. Sandstein) und Holz ohne farbige Lackierung oder Lasierung zu verwenden. Farblose Schutzanstriche, Lasierungen oder eine Ölung des Holzes zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes, die das natürliche Aussehen des Holzes nur wenig verändert ist zulässig. Die Dacheindeckung ist als Blechdach (Zinkblech oder Titanzinkblech) auszuführen. Als zulässige Nutzung ist die Wohnnutzung sowie für das Mehrfamilienhaus zudem die Büronutzung, welche der Wohnnutzung untergeordnet sein muss, bestimmt. Weiterhin ist festgelegt, dass das Projekt innerhalb von 4 Jahren umzusetzen ist.